



## Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Krefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Krefeld

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Krefeld

Krefeld, im März 2022

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Krefeld  
gemäß Beschluss vom 17.03.2022

Auswertestand Kaufpreissammlung: 24.03.2022  
Redaktioneller Stand: 30.03.2022

**Geschäftsstelle**

Friedrichstraße 25  
47798 Krefeld  
Telefon: 02151 / 86 - 3800  
Telefax: 02151 / 86 - 3835  
E-Mail: [gutachterausschuss@krefeld.de](mailto:gutachterausschuss@krefeld.de)  
Internet: [www.gars.nrw/krefeld](http://www.gars.nrw/krefeld)

**Druck**

Stadt Krefeld - Reprographie

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>1</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2021</b>	<b>3</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>4</b>
3.1 Gesamtumsatz . . . . .	4
3.1.1 Anzahl der Kauffälle . . . . .	5
3.1.2 Flächenumsatz . . . . .	6
3.1.3 Geldumsatz . . . . .	7
3.2 Unbebaute Grundstücke . . . . .	8
3.3 Bebaute Grundstücke . . . . .	9
3.4 Wohnungseigentum . . . . .	10
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke . . . . .	11
3.6 Sonstiges . . . . .	12
3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse . . . . .	12
3.6.2 Verteilung auf Stadtteile . . . . .	13
3.6.3 Zwangsversteigerungen . . . . .	14
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>15</b>
4.1 Individueller Wohnungsbau . . . . .	15
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke . . . . .	18
4.3 Gewerbliche Bauflächen . . . . .	21
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen . . . . .	22
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland . . . . .	24
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke . . . . .	26
4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich . . . . .	26
4.6.2 Hausgärten . . . . .	26
4.6.3 Kleingärten . . . . .	27
4.6.4 Stellplatz- und Garagenflächen . . . . .	27
4.6.5 Private Erschließungsflächen . . . . .	27
4.7 Bodenrichtwerte . . . . .	28
4.7.1 Definition . . . . .	28
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW . . . . .	29
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte . . . . .	30
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten . . . . .	31
4.7.5 Indexreihen . . . . .	33

<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>35</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	35
5.1.1	Durchschnittspreise . . . . .	35
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren . . . . .	40
5.1.3	Indexreihen . . . . .	41
5.1.4	Sachwertfaktoren . . . . .	42
5.1.5	Liegenschaftszinssätze . . . . .	44
5.1.6	Sonstiges . . . . .	45
5.2	Ertragsorientierte Objekte . . . . .	47
5.2.1	Liegenschaftszinssätze . . . . .	47
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren . . . . .	48
5.2.3	Indexreihen . . . . .	48
5.2.4	Durchschnittspreise . . . . .	49
5.2.5	Sonstiges . . . . .	51
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke . . . . .	53
5.3.1	Gewerbe- und Industrieobjekte . . . . .	53
5.3.2	Stellflächen . . . . .	54
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>55</b>
6.1	Wohnungseigentum . . . . .	55
6.1.1	Durchschnittspreise . . . . .	55
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren . . . . .	58
6.1.3	Indexreihen . . . . .	63
6.1.4	Liegenschaftszinssätze . . . . .	64
6.1.5	Sonstiges . . . . .	65
6.2	Teileigentum . . . . .	67
6.2.1	Umsätze . . . . .	67
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>69</b>
8.1	Modell Liegenschaftszinssatz . . . . .	69
8.2	Modell Sachwertfaktoren . . . . .	70
<b>9</b>	<b>Mieten und Strukturdaten</b>	<b>72</b>
9.1	Wohnungsmieten . . . . .	72
9.2	Gewerbemieten . . . . .	72
9.3	Strukturdaten . . . . .	73

**10 Kontakte und Adressen**

**76**

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses . . . . .

76

# Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Abkürzung / verwendete Zeichen	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
Gfl	Grundstücksfläche
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
Max	höchster Wert
Mio.	Million
Min	kleinster Wert
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall unter Verwendung des Zeichens $\emptyset$ angegeben.
N	Anzahl
Nfl	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 <sup>2</sup>	Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten R <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> = 0,20 werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt
RND	Restnutzungsdauer
StAbw	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SWF	Sachwertfaktor
UK	Umrechnungskoeffizient
Wfl	Wohnfläche
—	keine oder keine ausreichende Anzahl (ausgewerteter) Kaufpreise vorhanden
./.	keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
<, ≤, =, ≥, >	kleiner als, kleiner als oder gleich, gleich, größer als oder gleich, größer als

## Statistik-Hinweise:

Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden. Ebenso werden auch ältere Kaufverträge mit ergänzenden Daten bei Bekanntwerden versehen, so dass sie entgegen Darstellungen in älteren Veröffentlichungen nun in aktuellen Auswertungen berücksichtigt werden.

### Erläuterung Boxplots:

In diesem Grundstücksmarktbericht werden an verschiedenen Stellen sogenannte Boxplots dargestellt. Anhand eines Boxplots kann sowohl die Verteilung einer Variablen, als auch deren zentrale Tendenz veranschaulicht werden. Wie der Name sagt, sind Boxplots durch eine Box gekennzeichnet. Diese Box beinhaltet die mittleren 50 % der Daten. Das untere Ende der Box repräsentiert das 1. Quartil, unterhalb dessen 25 % der Werte liegen, das obere Ende der Box repräsentiert das 3. Quartil, oberhalb dessen 25 % der Werte liegen. Innerhalb der Box ist außerdem der Median der Variablen durch einen Strich, der die Box in zwei Hälften teilt, gekennzeichnet. Der Definition entsprechend teilt der Median die gesamte Stichprobe in zwei gleich große Hälften, sodass unterhalb als auch oberhalb des Medians jeweils 50 % der Werte liegen. Zusätzlich sind die einzelnen Kauffälle als Punkte in der Grafik dargestellt. Um Überlagerungen in der Darstellung von mehrfach vorkommenden Werten in den zugrundeliegenden Daten zu vermeiden, sind kleine Zufallsschwankungen um die Werte von  $x$  erzeugt worden, so dass Punkte mit denselben Koordinaten leicht versetzt dargestellt sind. So sind auch Häufungen an einer Koordinate oder nahe beieinander liegenden Koordinaten erkennbar. Unterstützt wird dies durch die transparente Darstellung der Punkte.

## 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 2021 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 von 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, § 29 (2) i. V. m. Anlage 3 GrundWertVO NRW),
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 (5) S. 1 BauGB, § 40 (1) GrundWertVO NRW),
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (§ 193 (5) S. 1 BauGB, § 37 (1) GrundWertVO NRW),
- Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes (§ 41 (1) GrundWertVO 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 ihrer Geschäftsstellen (§ 192 (4) BauGB). Diese sind jeweils bei den kommunalen Behörden 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:

- Erhebung, Führung und Bereitstellung der Kaufpreissammlung und sonstiger Datensammlungen (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Erhebung, Führung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke u. a. (§ 51 bzw. Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses (Verkehrswertgutachten) (§ 51 Nr. 2 GrundWertVO NRW),
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels (§ 39 (1) GrundWertVO NRW),
- Erhebung, Führung und Bereitstellung der Immobilienrichtwerte (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss (§ 51 Nr. 5 GrundWertVO NRW).

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erhebung, Führung und Bereitstellung des landesweiten Grundstücksmarktberichts (§ 43 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Mitwirkung bei der Erhebung, Führung und Bereitstellung des länderübergreifenden Grundstücksmarktberichts (§ 43 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Erstattung von Obergutachten (§ 46 i. V. m. Anlage 3 GrundWertVO NRW),
- Betrieb und Pflege des Grundstücksmarktinformationssystems und der weiteren Landesverfahren für Produkte (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Bereitstellung überregionaler Statistiken (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Betrieb und Pflege der zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS) und der weiteren Landesverfahren für Datensammlungen (Anlage 1 der GrundWertVO NRW),
- Erteilung überregionaler Auskünfte (Anlage 1 der GrundWertVO NRW).

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2021

### Immobilien Barometer

Gesamtumsatz		Umsätze <sup>1</sup>	
Anzahl geeignete <sup>2</sup> Kauffälle	2.011	- 11 %	↓
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	802	+ 12 %	↑
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Preise <sup>3</sup>	
Wohnbauland	36	- 28 %	↓
Geschosswohnungsbau	14	+ 40 %	↑
Gewerbebauland	20	+ 54 %	↑
Ackerland	6	- 40 %	↓
Grünland	2	- 67 %	↓
Wald	2	0 %	⇒
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	487	- 16 %	↓
Ertragsorientierte Objekte	361	+ 11 %	↑
Wohnungseigentum			
Kauffälle gesamt	900	- 14 %	↓
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	106	- 21 %	↓
darunter Weiterverkäufe	794	- 13 %	↓
Überblick über das Bodenrichtwertniveau [EUR/m <sup>2</sup> ] <sup>4</sup>			
Individueller Wohnungsbau	290 - 490	↔	
Geschosswohnungsbau	410 - 450	↑	
Gewerbliche Bauflächen	60 - 120	↔	
Ackerland	9,00	↔	
Grünland	5,00	↑	
Wald	1,10	⇒	
Außenbereich (Wohnen)	190	↔	

<sup>1</sup> mit Veränderungen zum Vorjahreszeitraum

<sup>2</sup> Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind - (vgl. §9 (2) ImmoWertV)

<sup>3</sup> stadtweite Durchschnittspreise zum Vorjahreszeitraum

<sup>4</sup> Basis: beschlossene Bodenrichtwerte und gebietstypische Werte für die Stadt Krefeld

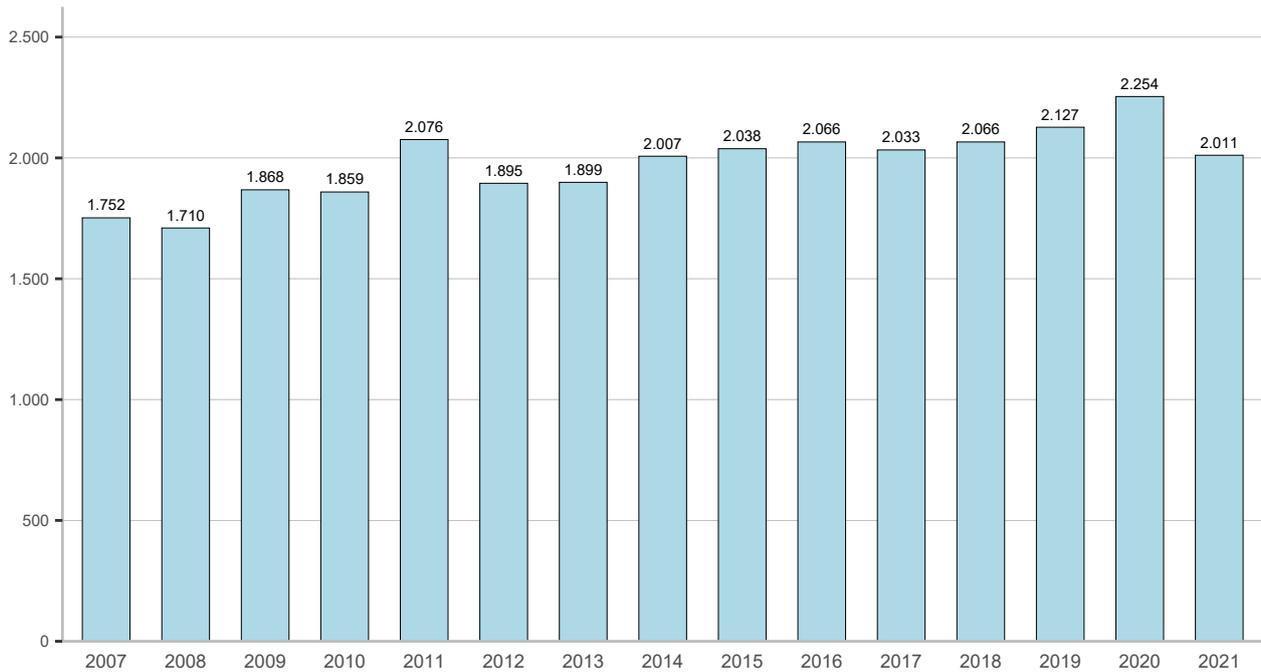
### 3 Umsätze

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.

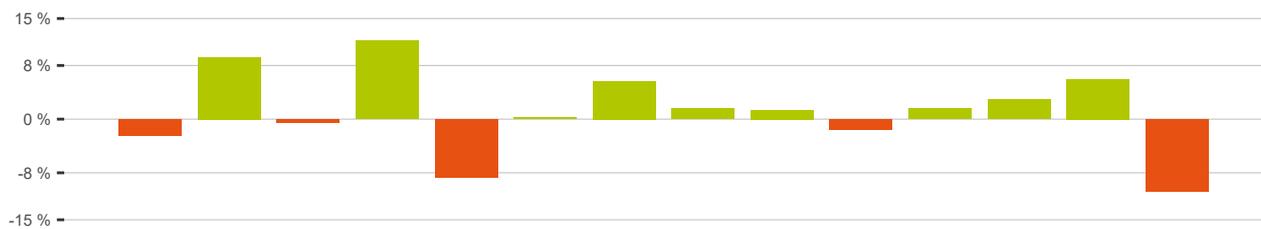
#### 3.1 Gesamtumsatz

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Registrierte Eigentumswechsel insgesamt</b>									
Anzahl	2.303	2.299	2.348	2.347	2.345	2.449	2.624	2.378	
Fläche [ha]	255,9	838,9	290,0	211,3	490,7	306,9	192,4	273,9	
Umsatz [Mio. €]	713,1	687,1	680,1	708,6	883,2	789,0	1.521,1	956,0	
<b>- ausgewertete Kauffälle</b>									
Anzahl	2.007	2.038	2.066	2.033	2.066	2.127	2.254	2.011	
Fläche [ha]	170,1	158,3	258,6	175,2	157,5	164,6	138,8	173,1	
Umsatz [Mio. €]	624,0	594,7	624,3	597,5	656,7	645,3	717,0	802,1	
<b>- Zwangsversteigerungen</b>									
Anzahl	102	81	45	50	44	32	12	10	
Fläche [ha]	1,8	2,6	1,2	4,7	1,9	0,7	0,3	0,9	
Umsatz [Mio. €]	6,5	12,8	3,7	5,9	7,1	3,0	1,9	1,9	
<b>- sonstige Kauffälle</b>									
Anzahl	194	180	237	264	235	290	358	357	
Fläche [ha]	83,9	677,9	30,1	31,4	331,2	141,6	53,4	99,8	
Umsatz [Mio. €]	82,6	79,7	52,1	105,2	219,5	140,6	802,3	151,9	

### 3.1.1 Anzahl der Kauffälle



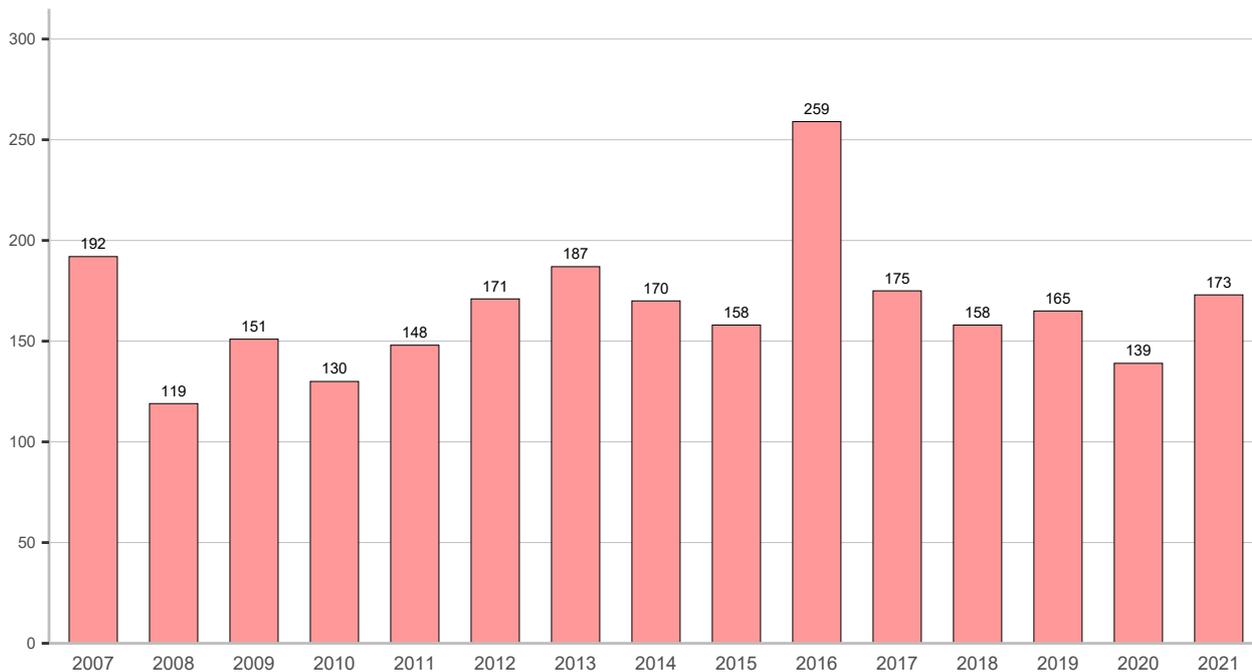
### Prozentuale Veränderungen



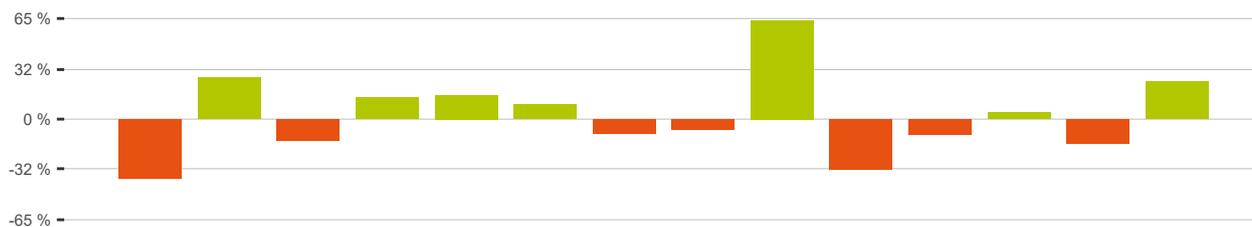
### 3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2019		2020		2021	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bauland	104	5%	78	3%	71	3%
Bebaute Grundstücke	997	47%	972	43%	926	46%
Landwirtschaft u. a.	55	3%	79	4%	58	3%
Wohnungseigentum	922	43%	1.049	47%	900	45%
Teileigentum	49	2%	76	3%	56	3%

### 3.1.2 Flächenumsatz



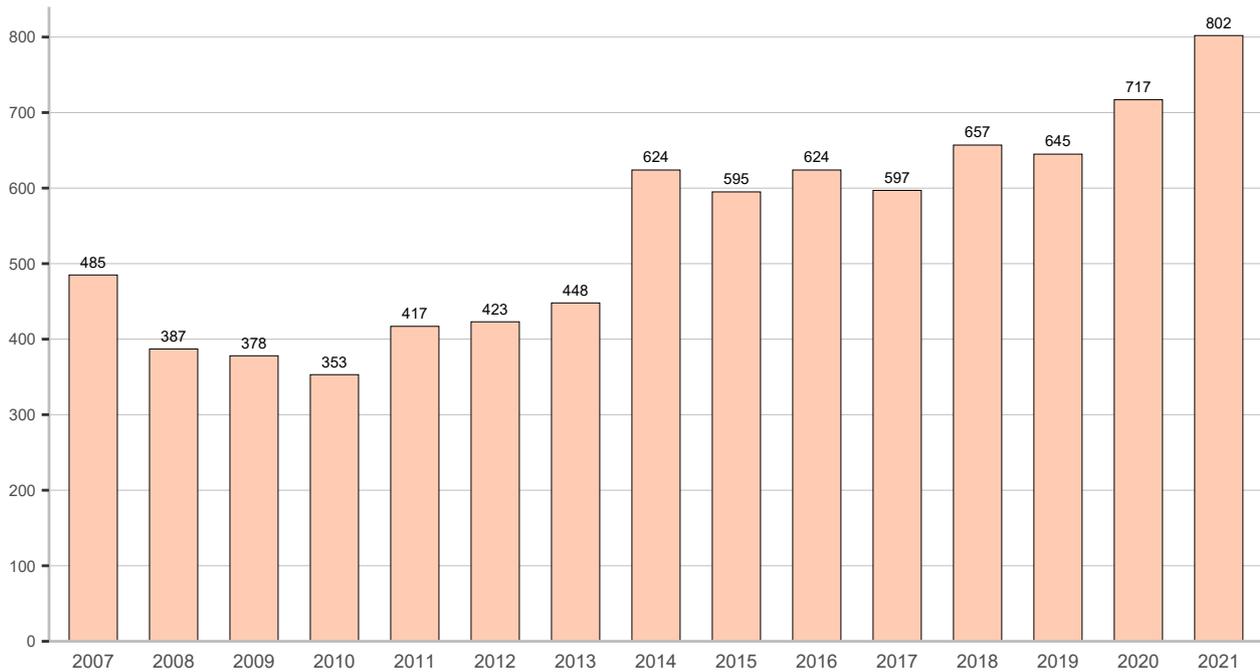
### Prozentuale Veränderungen



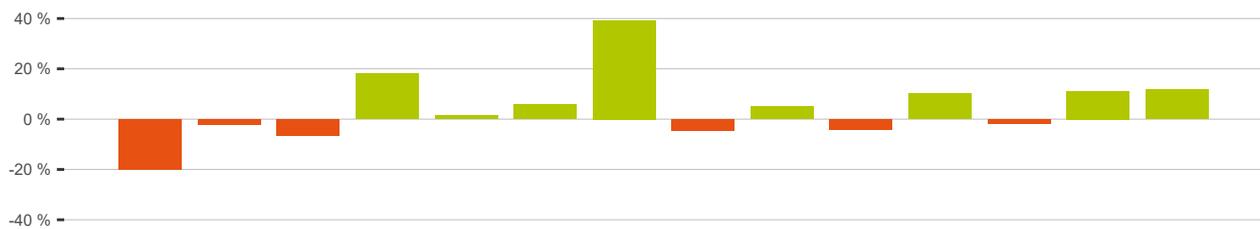
### 3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2019		2020		2021	
	Fläche [m²]	Anteil	Fläche [m²]	Anteil	Fläche [m²]	Anteil
Bauland	229.240	14%	189.129	14%	171.501	10%
Bebaute Grundstücke	774.829	47%	608.529	44%	966.306	56%
Landwirtschaft u. a.	538.251	33%	477.582	34%	243.858	14%
Wohnungseigentum	94.981	6%	100.462	7%	342.835	20%
Teileigentum	9.052	0%	11.809	1%	6.867	0%

### 3.1.3 Geldumsatz



### Prozentuale Veränderungen



### 3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2019		2020		2021	
	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil
Bauland	39.120.362	6%	35.532.259	5%	37.732.923	5%
Bebaute Grundstücke	458.413.559	71%	483.370.002	67%	590.803.342	74%
Landwirtschaft u. a.	11.675.395	2%	13.899.156	2%	6.062.141	1%
Wohnungseigentum	127.029.187	20%	169.128.616	24%	157.475.619	19%
Teileigentum	9.067.488	1%	15.046.043	2%	10.053.800	1%

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Wohnbauland Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke</b>									
Anzahl	66	81	95	68	67	69	50	36	
Fläche [ha]	4,2	5,7	5,9	4,4	4,5	4,4	8,6	3,2	
Umsatz [Mio. €]	9,3	13,4	14,6	11,5	13,9	14,1	20,0	10,0	
<b>Wohnbauland Geschosswohnungsbau</b>									
Anzahl	15	10	20	8	14	15	10	14	
Fläche [ha]	3,2	1,2	1,6	3,1	1,3	4,0	1,4	2,3	
Umsatz [Mio. €]	5,3	3,7	6,2	7,3	4,6	13,0	5,0	12,3	
<b>Gewerbe- / Industriegrundstücke</b>									
Anzahl	11	6	11	18	10	19	13	20	
Fläche [ha]	5,5	2,5	23,0	29,5	10,4	14,4	5,7	10,8	
Umsatz [Mio. €]	4,1	2,3	18,7	18,5	9,3	10,3	6,6	12,1	
<b>Geschäftsgrundstücke</b>									
Anzahl	-	≤ 3	-	-	-	≤ 3	≤ 3	-	
Fläche [ha]	-	0,5	-	-	-	0,1	0,0	-	
Umsatz [Mio. €]	-	4,4	-	-	-	1,8	0,2	-	
<b>Rohbauland</b>									
Anzahl	6	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	4	≤ 3	
Fläche [ha]	2,9	1,1	3,4	1,5	0,9	-	3,2	0,8	
Umsatz [Mio. €]	2,7	1,5	5,1	2,1	1,8	-	3,7	3,3	
<b>Bauerwartungsland</b>									
Anzahl	-	4	≤ 3	≤ 3	14	5	5	≤ 3	
Fläche [ha]	-	8,8	2,5	2,3	22,4	2,4	16,4	2,3	
Umsatz [Mio. €]	-	2,5	0,6	1,4	14,9	2,4	10,2	0,7	
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>									
Anzahl	23	15	10	21	18	16	18	10	
Fläche [ha]	33,8	22,8	11,2	25,8	15,5	30,8	28,6	8,4	
Umsatz [Mio. €]	1,7	1,1	0,4	1,6	0,7	4,5	2,1	0,9	
<b>Sonstige Flächen</b>									
Anzahl	41	45	51	45	48	34	56	45	
Fläche [ha]	9,1	5,8	25,5	10,4	9,8	20,6	2,8	13,6	
Umsatz [Mio. €]	2,1	1,9	4,3	2,3	2,2	4,8	1,6	4,5	
<b>Unbebaute Grundstücke - insgesamt</b>									
Anzahl	162	164	192	164	172	159	157	129	
Fläche [ha]	58,5	48,5	73,0	77,1	64,8	76,7	66,7	41,5	
Umsatz [Mio. €]	25,2	30,7	49,9	44,7	47,3	50,8	49,4	43,8	

### 3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf</b>									
Anzahl	62	60	31	39	6	23	34	13	
Fläche [ha]	1,7	1,8	1,1	1,1	0,2	0,9	0,9	0,7	
Umsatz [Mio. €]	16,5	18,4	12,0	13,6	2,0	10,5	11,7	10,1	
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf</b>									
Anzahl	555	574	556	555	551	529	547	474	
Fläche [ha]	32,3	33,0	32,7	38,0	29,3	31,9	32,5	29,3	
Umsatz [Mio. €]	154,1	162,7	167,2	185,6	178,2	191,9	231,2	214,9	
<b>Mietwohnhäuser</b>									
Anzahl	333	277	314	288	324	363	325	361	
Fläche [ha]	17,4	14,6	21,6	14,8	15,8	17,2	15,4	20,4	
Umsatz [Mio. €]	109,2	106,9	138,7	123,2	145,9	175,3	196,8	251,6	
<b>Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser</b>									
Anzahl	7	9	6	9	5	9	9	10	
Fläche [ha]	2,8	2,5	1,3	1,1	1,1	1,7	0,5	1,3	
Umsatz [Mio. €]	94,9	122,2	12,9	18,7	17,4	28,5	7,3	32,5	
<b>Gewerbe-/Industrieobjekte</b>									
Anzahl	25	32	31	35	27	27	15	19	
Fläche [ha]	38,6	24,2	113,1	30,5	26,9	17,5	8,1	31,7	
Umsatz [Mio. €]	125,6	43,1	120,0	91,1	133,8	41,8	23,4	41,3	
<b>Sonstige Gebäude</b>									
Anzahl	43	41	34	20	38	36	35	36	
Fläche [ha]	8,7	24,2	5,7	3,0	9,2	7,7	2,8	12,7	
Umsatz [Mio. €]	7,7	8,5	5,9	6,6	10,0	7,8	11,3	37,2	
<b>Bebaute Grundstücke - insgesamt</b>									
Anzahl	1.025	993	972	946	951	987	965	913	
Fläche [ha]	101,6	100,3	175,5	88,5	82,5	76,9	60,2	96,0	
Umsatz [Mio. €]	508,0	461,8	456,8	438,8	487,3	455,8	481,8	587,7	

### 3.4 Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

- Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Wohnungseigentum“ errichtet und erstmalig im Verkauf.
- Weiterverkäufe: zum wiederholten Male veräußert (sogenannte gebrauchte Immobilien).
- Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Wohnhaus vorliegt und ein Wohnungsgrundbuchblatt angelegt worden ist. Eine Wohnung wird ausschließlich beim erstmaligen Verkauf nach einer Umwandlung als solche gezählt; in der Folge werden diese Objekte als Weiterverkäufe behandelt.

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Erstverkauf</b>									
Anzahl	69	63	89	77	75	97	135	106	
Umsatz [Mio. €]	23,7	20,6	35,3	24,2	24,6	27,7	48,9	39,3	
<b>Weiterverkauf</b>									
Anzahl	681	673	736	776	797	825	914	794	
Umsatz [Mio. €]	61,1	65,5	71,7	78,4	85,2	99,4	120,3	118,2	
<b>Umwandlung</b>									
Anzahl	9	96	14	3	7	-	-	-	
Umsatz [Mio. €]	1,4	12,9	4,0	1,0	3,3	-	-	-	
<b>Wohnungseigentum - insgesamt</b>									
Anzahl	759	832	839	856	879	922	1.049	900	
Umsatz [Mio. €]	86,3	99,1	111,0	103,5	113,1	127,0	169,1	157,5	

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist inhaltlich unverändert mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) aufgegangen. Nach § 1 (1) ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

#### Erbbaurechte

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
Anzahl	12	5	12	17	7	10	7	13	
Fläche [ha]	1,2	0,3	0,8	0,6	0,5	0,6	0,7	0,6	
Umsatz [Mio. €]	1,7	0,8	1,9	2,6	1,3	2,6	1,6	3,1	

#### Erbbaugrundstücke

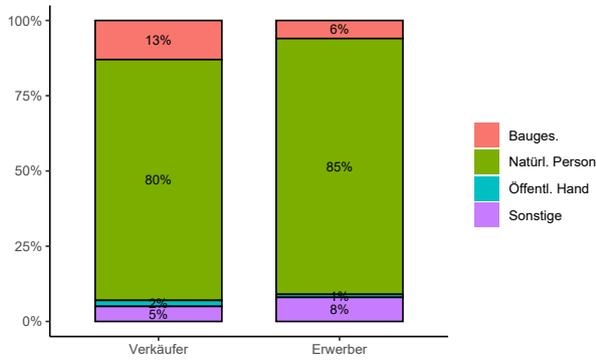
Zu diesem Teilmarkt sind keine Daten vorhanden.

### 3.6 Sonstiges

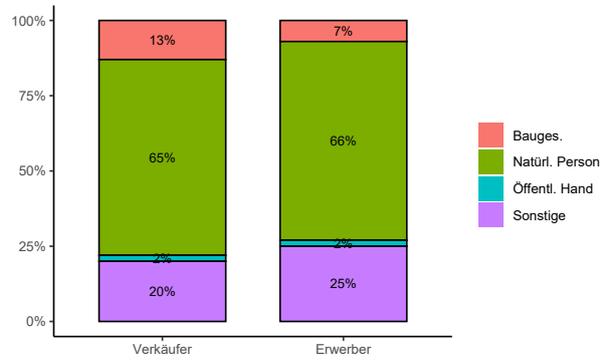
#### 3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse

##### Rechtsnatur

Kauffälle:

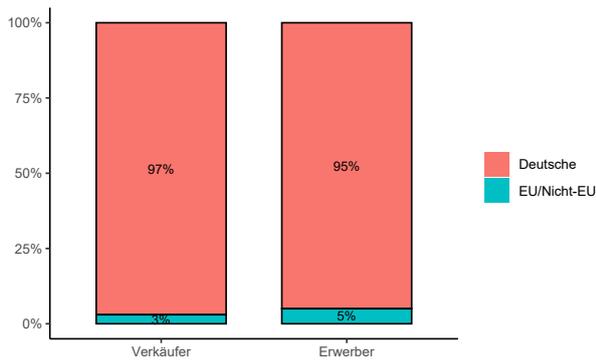


Umsatz:

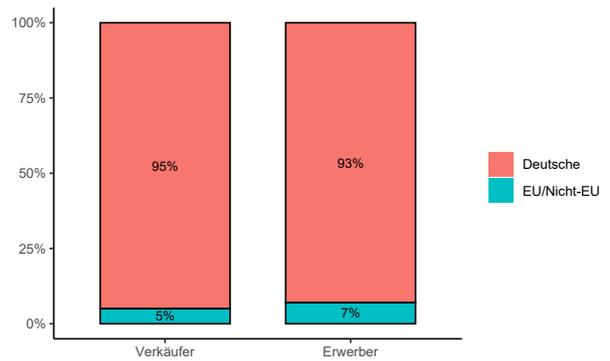


##### Nationalität

Kauffälle:

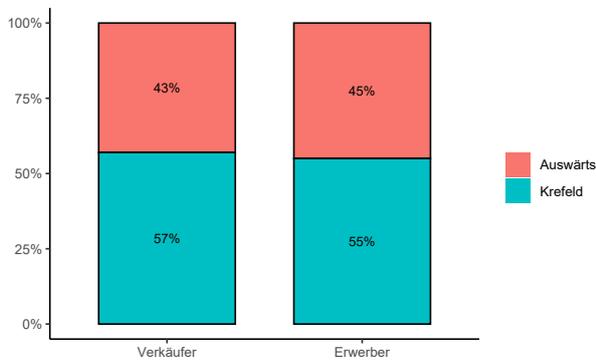


Umsatz:

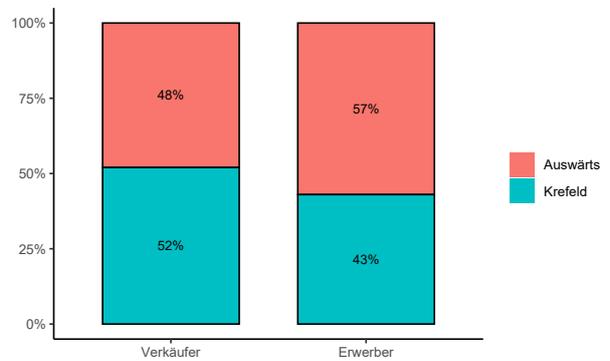


##### Wohnsitz

Kauffälle:

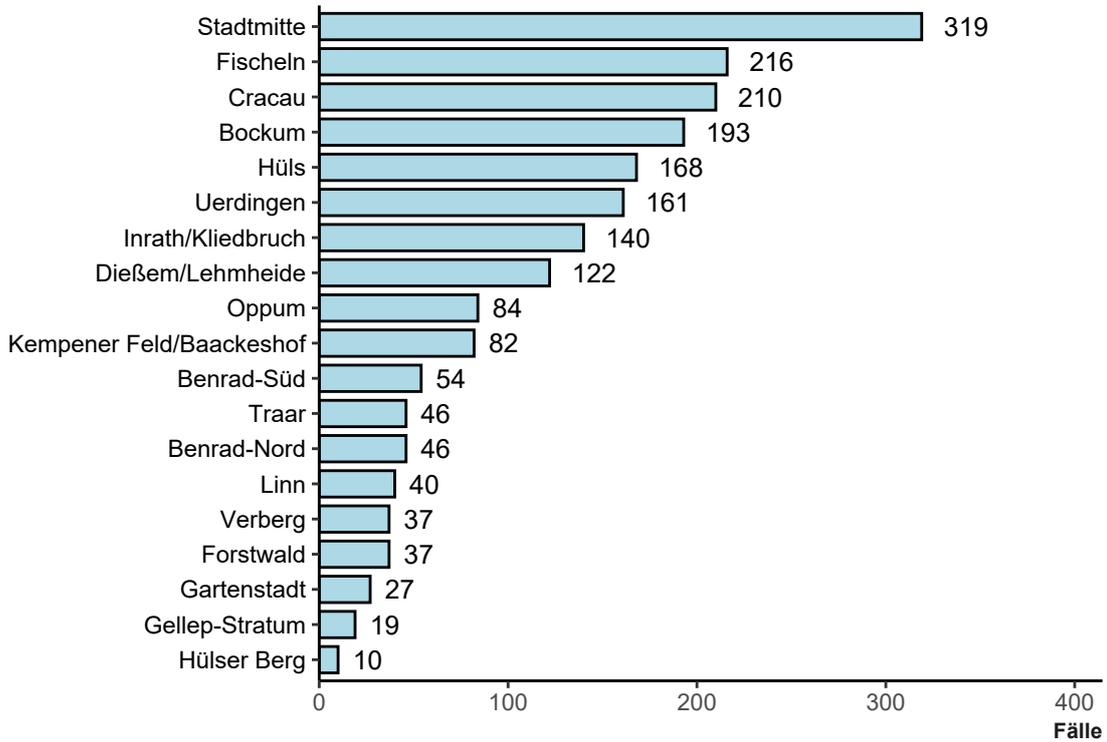


Umsatz:

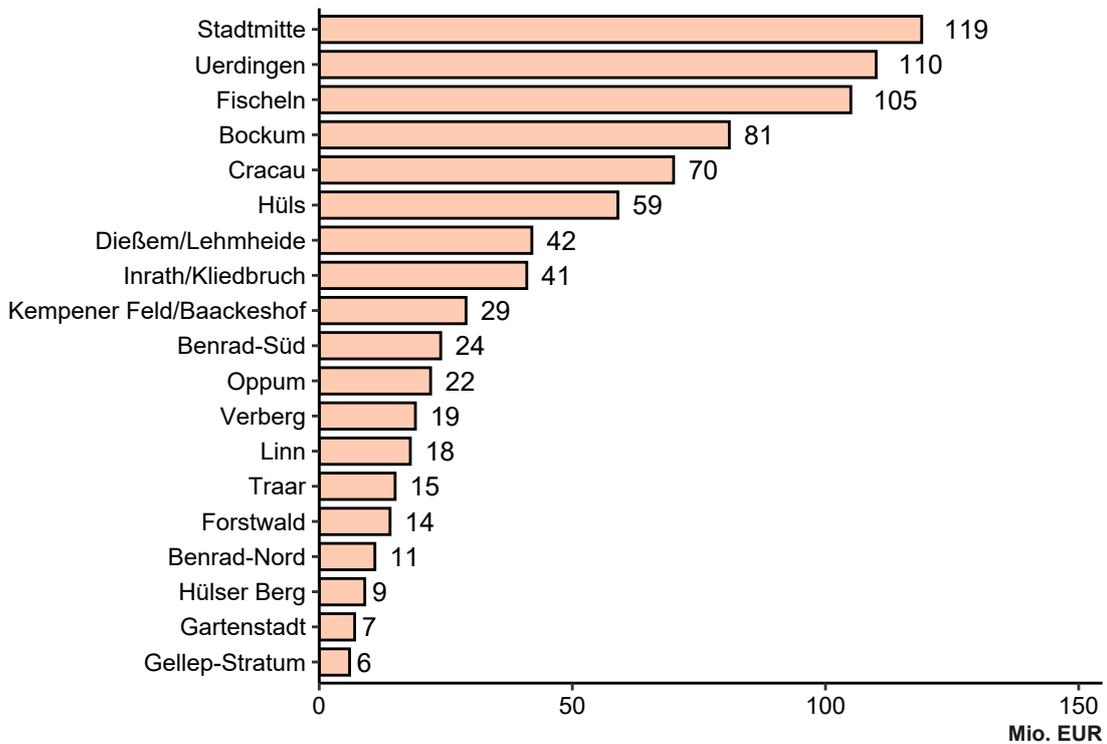


### 3.6.2 Verteilung auf Stadtteile

#### Anzahl Kauffälle pro Stadtteil



#### Geldumsatz pro Stadtteil



### 3.6.3 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) der Jahre 2017 bis 2021, aufgeteilt nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt. Für die einzelnen Teilmärkte wurde zusätzlich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag/Verkehrswert“ ermittelt.

Jahrgang	Teilmarkt	Anzahl	Ø Verhältnis Zuschlagbetrag/Verkehrswert *	StdAbw
2017	Ein-/Zweifamilienhaus	6	118 %	± 62 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	10	94 %	± 42 %
	Wohnungseigentum	24	88 %	± 28 %
2018	Ein-/Zweifamilienhaus	5	105 %	± 23 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	7	114 %	± 50 %
	Wohnungseigentum	28	110 %	± 49 %
2019	Ein-/Zweifamilienhaus	6	72 %	± 48 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	2	192 %	± 91 %
	Wohnungseigentum	17	109 %	± 31 %
2020	Ein-/Zweifamilienhaus	5	88 %	± 35 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	1	200 %	
	Wohnungseigentum	4	134 %	± 70 %
2021	Ein-/Zweifamilienhaus	1	185 %	
	Wohnungseigentum	8	83 %	± 54 %

\* Verkehrswert wird in der Regel vom Amtsgericht mitgeteilt

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

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.

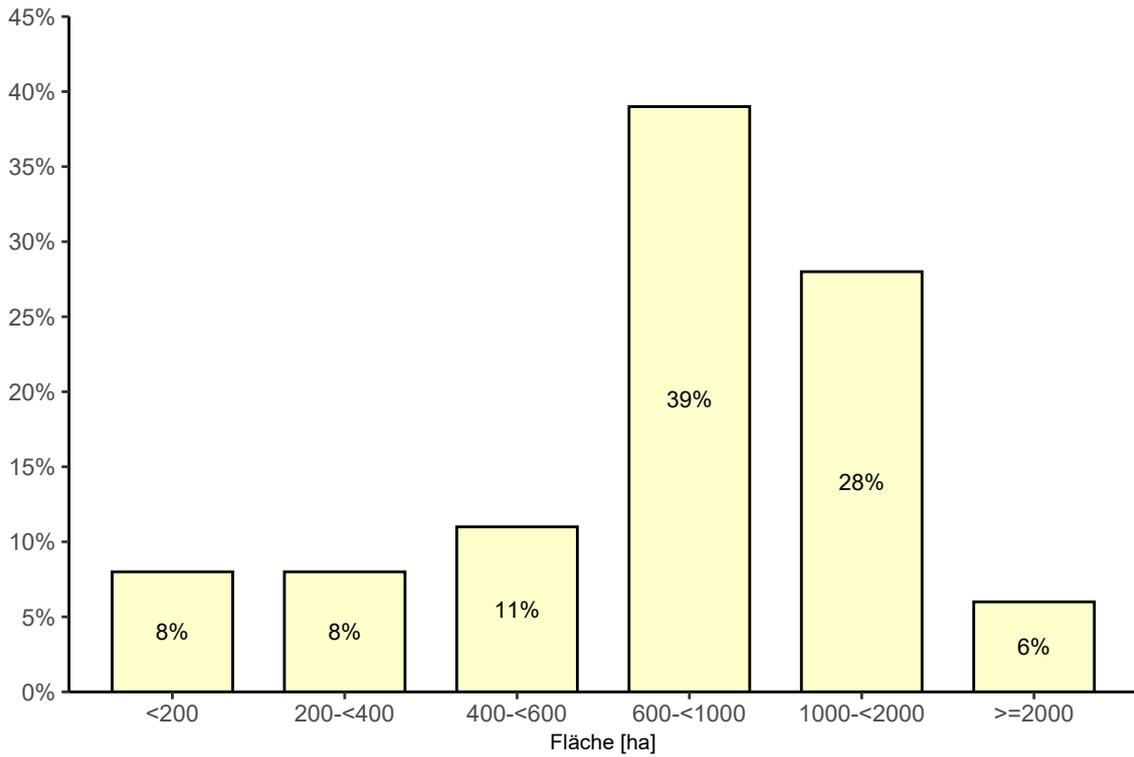
#### Durchschnittliche Kaufpreise

Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]	Spanne [EUR]	Tendenz
2019	360	270 - 440	+9.1 %
2020	370	280 - 460	+4.0 %
2021	400	290 - 490	+6.3 %

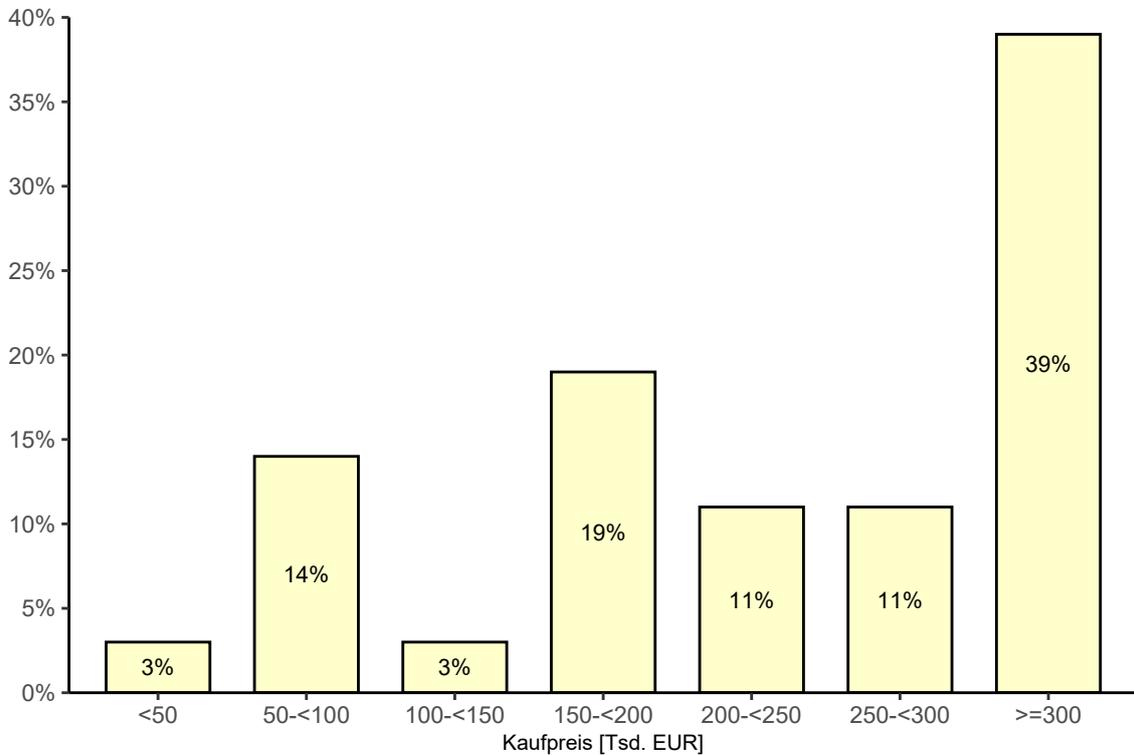
#### Umsätze

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
Anzahl	66	81	95	68	67	69	50	36	
Fläche [ha]	4,2	5,7	5,9	4,4	4,5	4,4	8,6	3,2	
Umsatz [Mio. EUR]	9,3	13,4	14,6	11,5	13,9	14,1	20,0	10,0	

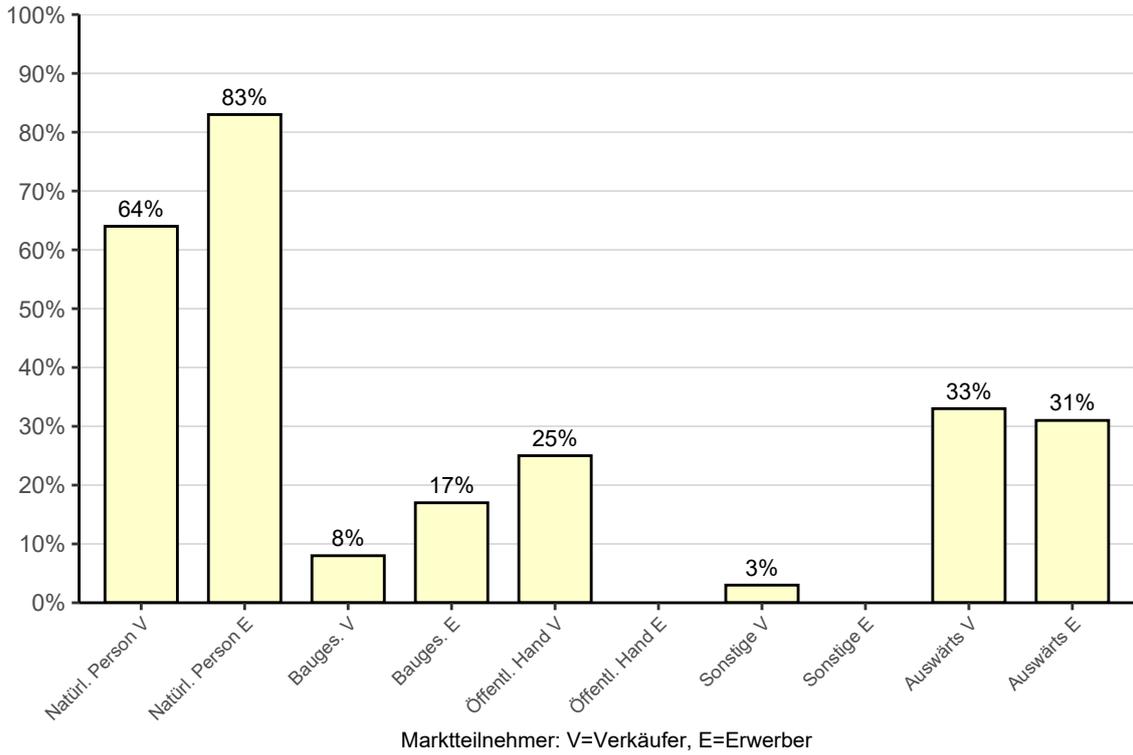
### Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



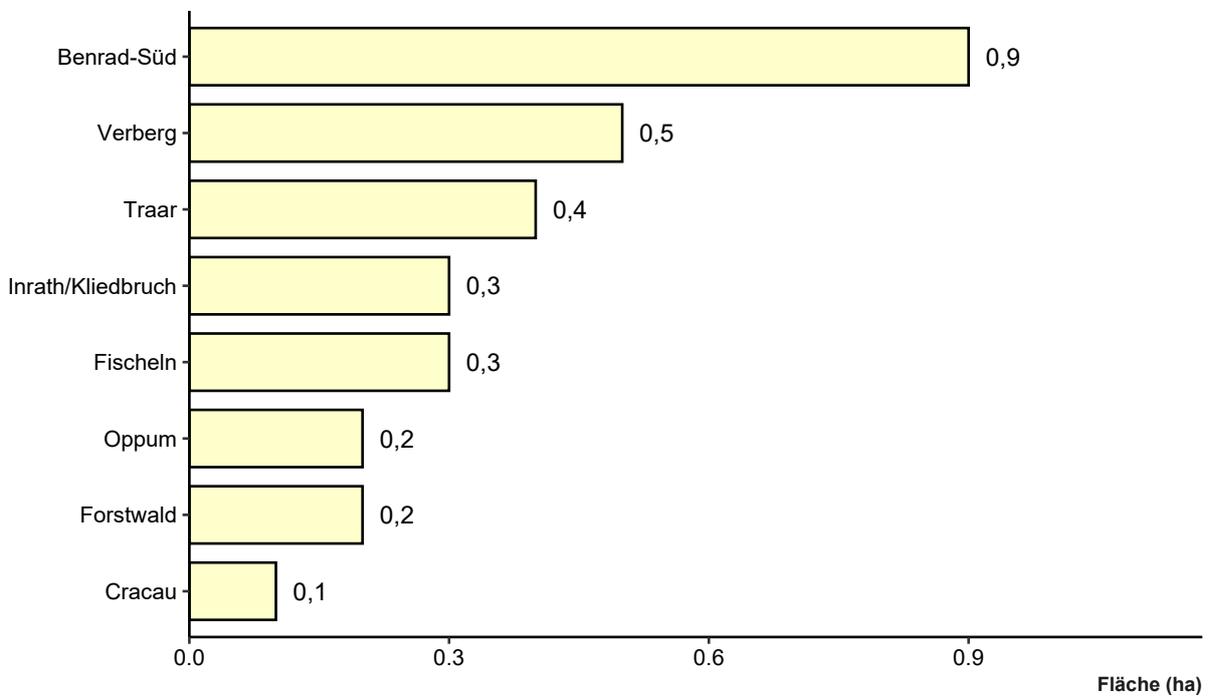
### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



### Marktteilnehmer (Anzahl)



### Flächenumsatz pro Stadtteil



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

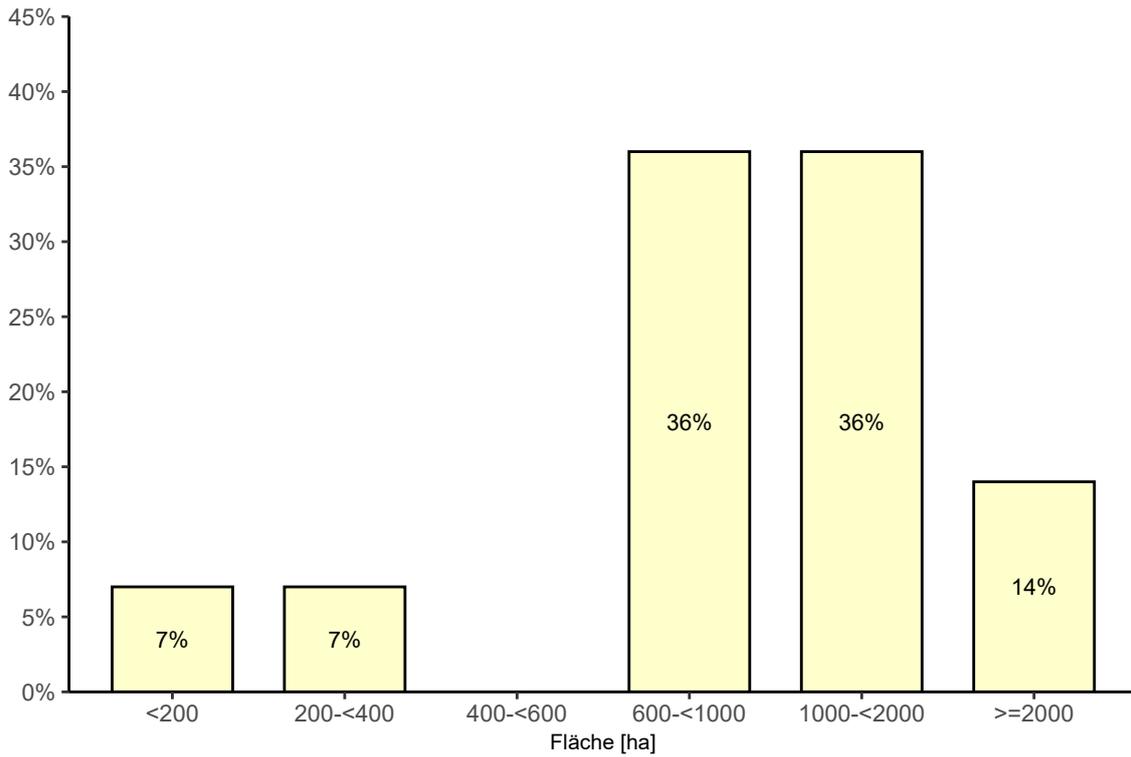
### Durchschnittliche Kaufpreise

Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m²]	Spanne [EUR]	Tendenz
2019	280	260 - 290	+3.0 %
2020	290	270 - 300	+4.0 %
2021	440	410 - 450	+50.0 %

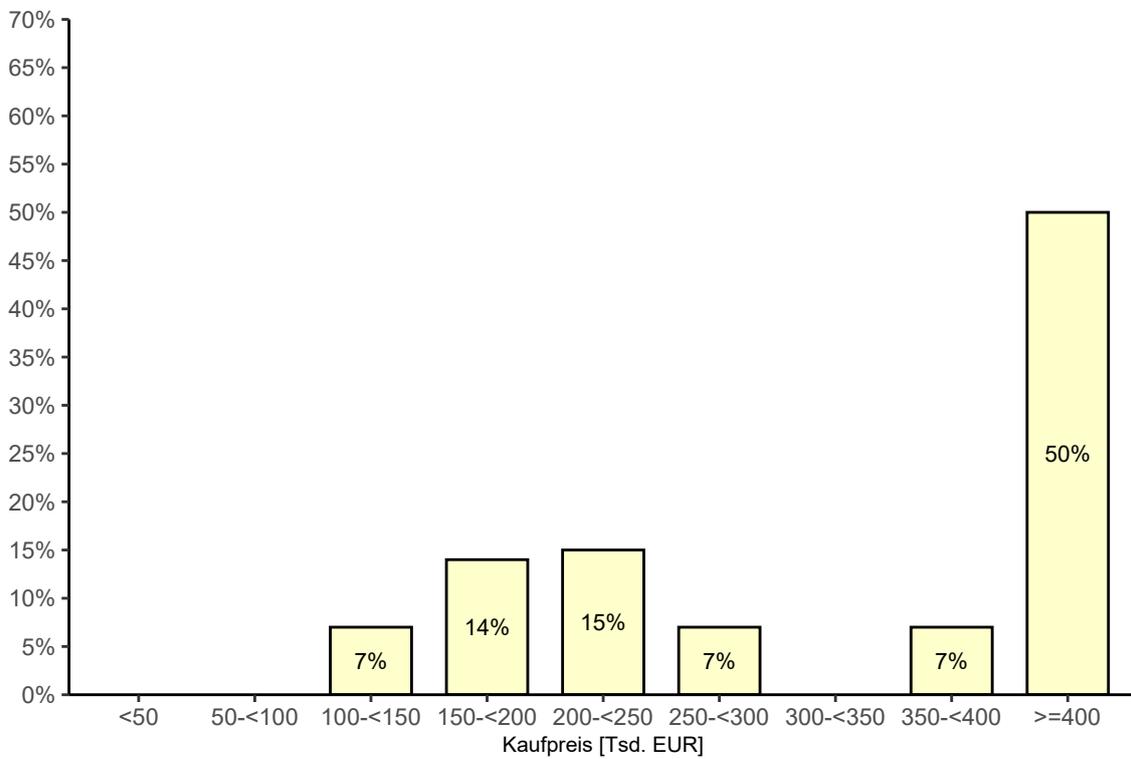
### Umsätze

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Bauland Wohnungseigentum</b>									
Anzahl	5	≤3	≤3	≤3	≤3	4	≤3	7	
Fläche [ha]	0,3	0,5	0,3	0,4	0,5	0,5	0,1	0,7	
Umsatz [Mio. €]	0,9	2,7	1,2	2,5	2,4	2,1	0,4	2,9	
<b>Bauland Mietwohnungen</b>									
Anzahl	5	4	5	≤3	8	4	4	-	
Fläche [ha]	0,6	0,5	0,5	0,2	0,7	0,7	0,6	-	
Umsatz [Mio. €]	1,1	0,6	2,4	0,4	1,4	2,6	1,8	-	
<b>Bauland Geschäftsnutzung</b>									
Anzahl	5	≤3	12	≤3	≤3	7	5	7	
Fläche [ha]	2,2	0,2	0,7	2,6	0,1	2,9	0,6	1,6	
Umsatz [Mio. €]	3,3	0,4	2,6	4,4	0,8	8,3	2,8	9,5	
<b>Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke - insgesamt</b>									
Anzahl	15	10	20	8	14	15	10	14	
Fläche [ha]	3,2	1,2	1,6	3,1	1,3	4,0	1,4	2,3	
Umsatz [Mio. €]	5,3	3,7	6,2	7,3	4,6	13,0	5,0	12,3	

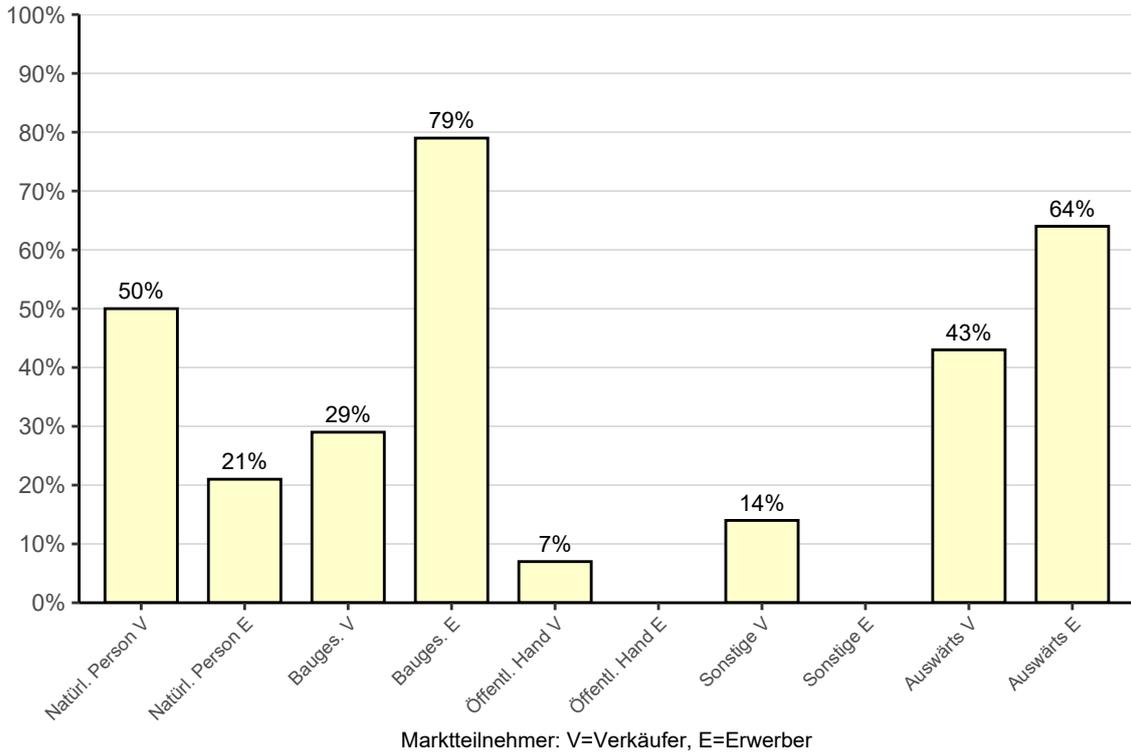
### Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



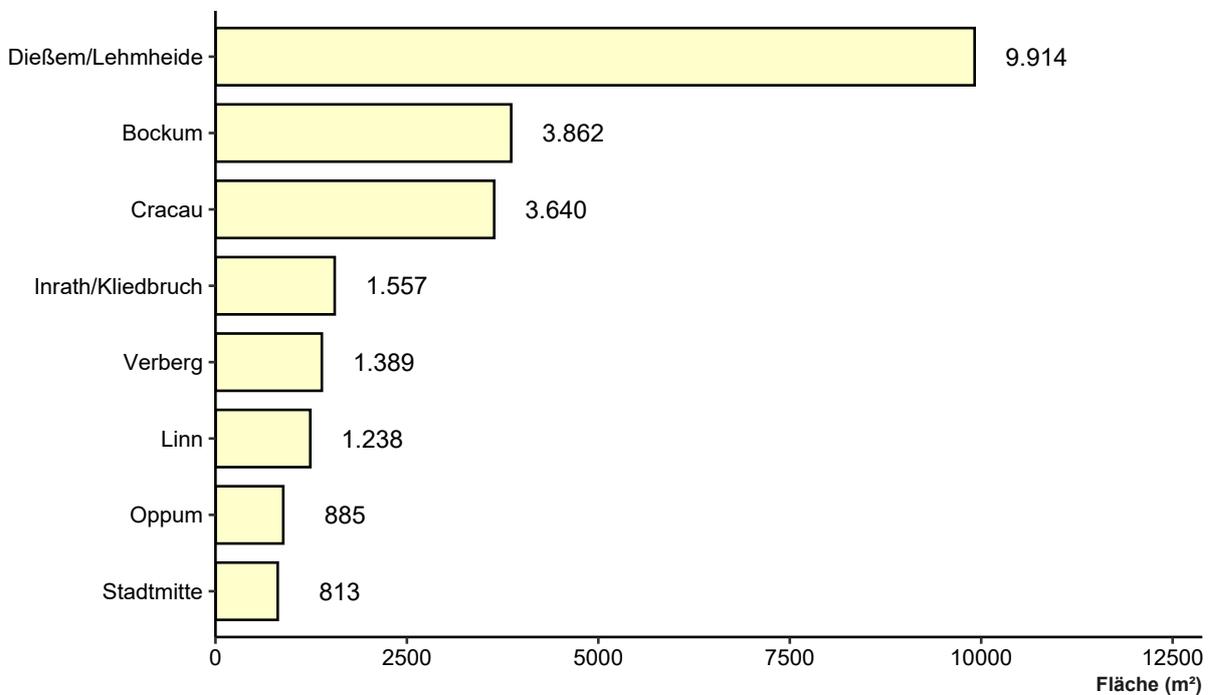
### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



### Marktteilnehmer (Anzahl)



### Flächenumsatz pro Stadtteil



### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

#### Werte für Gewerbegrundstücke (je nach Lage und Verkehrsanbindung)

Nutzungsart	Spanne [EUR/m <sup>2</sup> ]		
	2019	2020	2021
Dienstleistung/Produktion	50 - 90	50 - 90	50 - 120
Fach- und Supermärkte	125 - 230	125 - 230	120 - 230
Fachhandel	90 - 125	90 - 125	90 - 180
Industrie	50 - 85	50 - 85	50 - 80

#### Umsätze

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Gewerbliche Bauflächen - klassisches Gewerbe</b>									
Anzahl	10	4	7	11	9	17	13	20	
Fläche [ha]	5,1	2,1	8,0	4,1	9,9	10,9	5,7	10,8	
Umsatz [Mio. €]	3,8	1,9	8,0	3,5	9,1	8,4	6,6	12,1	
<b>Gewerbliche Bauflächen - Industrie</b>									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	4	7	≤ 3	≤ 3	-	-	
Fläche [ha]	0,4	0,4	15,0	25,4	0,4	3,5	-	-	
Umsatz [Mio. €]	0,3	0,4	10,6	15,1	0,2	1,9	-	-	
<b>Gewerbliche Bauflächen - insgesamt</b>									
Anzahl	11	6	11	18	10	19	13	20	
Fläche [ha]	5,5	2,5	23,0	29,5	10,4	14,4	5,7	10,8	
Umsatz [Mio. €]	4,1	2,3	18,7	18,5	9,3	10,3	6,6	12,1	

#### 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte 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 (§ 3 (1) ImmoWertV).

Folgende Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen wurden – ohne Berücksichtigung der Bodenqualität, Lage, Flächengröße, Form oder Anbindung – registriert:

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Ackerland</b>									
Anzahl	13	8	5	13	8	13	10	6	
Median	4,50	4,78	4,85	5,97	6,00	10,21	7,50	9,47	
Mittelwert	5,07	5,11	4,40	7,35	6,48	11,65	8,77	9,77	
StdAbw	1,27	1,44	1,37	4,34	1,57	5,31	5,55	2,37	
Maximum	7,40	7,00	5,40	20,00	9,25	22,50	22,50	12,70	
Minimum	3,52	3,25	2,50	4,00	5,00	4,50	3,00	6,48	
<b>Grünland</b>									
Anzahl	9	5	≤ 3	5	8	≤ 3	6	≤ 3	
Median	3,40	3,00	3,40	3,40	3,93	5,50	4,34	5,18	
Mittelwert	3,05	2,98	3,40	3,63	3,75	5,88	5,17	5,18	
StdAbw	1,27	0,78	-	1,35	0,95	-	1,90	-	
Maximum	4,50	3,75	-	5,00	5,50	-	8,00	-	
Minimum	1,00	2,10	-	2,00	2,60	-	4,00	-	
<b>Wald</b>									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	
Median	0,99	0,98	1,00	1,55	0,77	-	2,12	1,05	
Mittelwert	0,99	0,98	1,19	1,55	0,77	-	2,12	1,05	
StdAbw	-	-	-	-	-	-	-	-	
Maximum	-	-	-	-	-	-	-	-	
Minimum	-	-	-	-	-	-	-	-	

Anmerkung zum Teilmarkt „Wald“: die hier ausgewiesenen Preise verstehen sich inkl. Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

## Umsätze

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Ackerland</b>									
Anzahl	13	8	5	13	8	13	10	6	
Fläche [ha]	26,3	18,5	3,6	20,3	7,2	30,5	24,2	7,5	
Umsatz [Mio. €]	1,5	1,0	0,2	1,5	0,4	4,5	2,0	0,8	
<b>Grünland</b>									
Anzahl	9	5	≤ 3	5	8	≤ 3	6	≤ 3	
Fläche [ha]	7,3	2,5	5,1	2,3	7,3	0,4	3,3	0,5	
Umsatz [Mio. €]	0,2	0,1	0,2	0,1	0,3	0,0	0,1	0,0	
<b>Wald</b>									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	0,2	1,8	2,5	3,1	1,0	-	1,0	0,4	
Umsatz [Mio. €]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	
<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen - insgesamt</b>									
Anzahl	23	15	10	21	18	16	18	10	
Fläche [ha]	33,8	22,8	11,2	25,8	15,5	30,8	28,6	8,4	
Umsatz [Mio. €]	1,7	1,1	0,4	1,6	0,7	4,5	2,1	0,9	

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 (2) ImmoWertV). 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 (§ 3 (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.

### Umsätze

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Bauerwartungsland für Wohnungsbau</b>									
Anzahl	-	≤ 3	-	≤ 3	9	5	4	≤ 3	
Fläche [ha]	-	0,2	-	2,3	15,6	2,4	15,0	2,3	
Umsatz [Mio. €]	-	0,1	-	1,4	12,7	2,4	9,7	0,7	
<b>Bauerwartungsland für Gewerbe</b>									
Anzahl	-	≤ 3	≤ 3	-	5	-	≤ 3	-	
Fläche [ha]	-	8,6	2,5	-	6,8	-	1,4	-	
Umsatz [Mio. €]	-	2,4	0,6	-	2,1	-	0,4	-	
<b>Rohbauland für Wohnungsbau</b>									
Anzahl	5	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	2,1	1,1	3,4	1,3	0,9	-	1,9	0,8	
Umsatz [Mio. €]	2,4	1,5	5,1	2,0	1,8	-	3,1	3,3	
<b>Rohbauland für Gewerbe</b>									
Anzahl	≤ 3	-	-	≤ 3	-	-	≤ 3	-	
Fläche [ha]	0,8	-	-	0,3	-	-	1,3	-	
Umsatz [Mio. €]	0,3	-	-	0,1	-	-	0,5	-	
<b>Bauerwartungsland und Rohbauland - insgesamt</b>									
Anzahl	6	5	5	4	15	5	9	4	
Fläche [ha]	2,9	10,0	5,9	3,9	23,3	2,4	19,6	3,1	
Umsatz [Mio. €]	2,7	4,0	5,7	3,5	16,6	2,4	13,9	4,0	

Die Preise für Rohbauland (Wohnen) liegen in den Jahren 2018 bis 2021 zwischen **55 %** und **75 %** des umliegenden erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau des jeweiligen Jahres.

Die Preise für Bauerwartungsland (Wohnen) liegen in den Jahren 2018 bis 2021 zwischen **15 %** und **40 %** des umliegenden erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau des jeweiligen Jahres. 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 sowie der Unsicherheit bzgl. der Höhe von Erschließungskosten.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.6.1 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, Alten-teiler) mit zugehörigen Funktionsflächen von privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB charakteristisch.

Darüber hinaus findet man

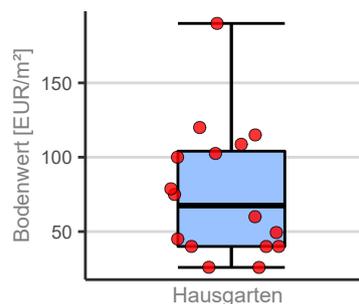
- auch häufig die generell oder im Einzelfall sonstigen zulässigen Vorhaben nach § 35 (1) und (2) BauGB,
- einzelnstehende Häuser sowie Gruppierungen von mehreren Häusern (Splittersiedlungen), die in früherer Zeit errichtet wurden und die heute Bestandsschutz genießen (u. a. ehemalige Landarbeiterhäuser) – wegen des Bestandsschutzes der aufstehenden Gebäude haben diese Grundstücke faktisch Baulandqualität.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### 4.6.2 Hausgärten

Bei Hausgärten im planungsrechtlichen Innenbereich (nach § 30 und § 34 BauGB) 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.

Für die Werte für Hausgärten konnten in den Jahren 2019 bis 2021 Kauffälle in einfacher, mittlerer und guter Lage bis 1.000 m<sup>2</sup> Hausgartenfläche ausgewertet werden. Die Werte liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen rd. 25 und rd. 120 EUR/m<sup>2</sup>, im Mittel bei rd. 70 EUR/m<sup>2</sup>. Das Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert liegt zwischen rd. 5 % bis rd. 30 %, im Mittel bei rd. 17 %. Eine Abhängigkeit zur Himmelsausrichtung der jeweiligen Flächen ist hierbei nicht feststellbar.



### **4.6.3 Kleingärten**

Ein Kleingarten ist gem. § 1 Bundeskleingartengesetz (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).

Die Bodenrichtwerte für Kleingärten können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### **4.6.4 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.

### **4.6.5 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.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 Bau-GB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen zonal und flächendeckend 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 oder Grundstücke, die zur Neubebauung erworben wurden) 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 Indizes 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 in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens georeferenziert (§ 37 (3) und (4) GrundWertVO NRW).

Die Bodenrichtwerte werden über das Grundstücksinformationssystem BORIS.NRW unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) – nähere Erläuterungen siehe Kapitel 4.7.2 „Bodenrichtwerte im Internet“ – veröffentlicht. Alternativ kann eine Bodenrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

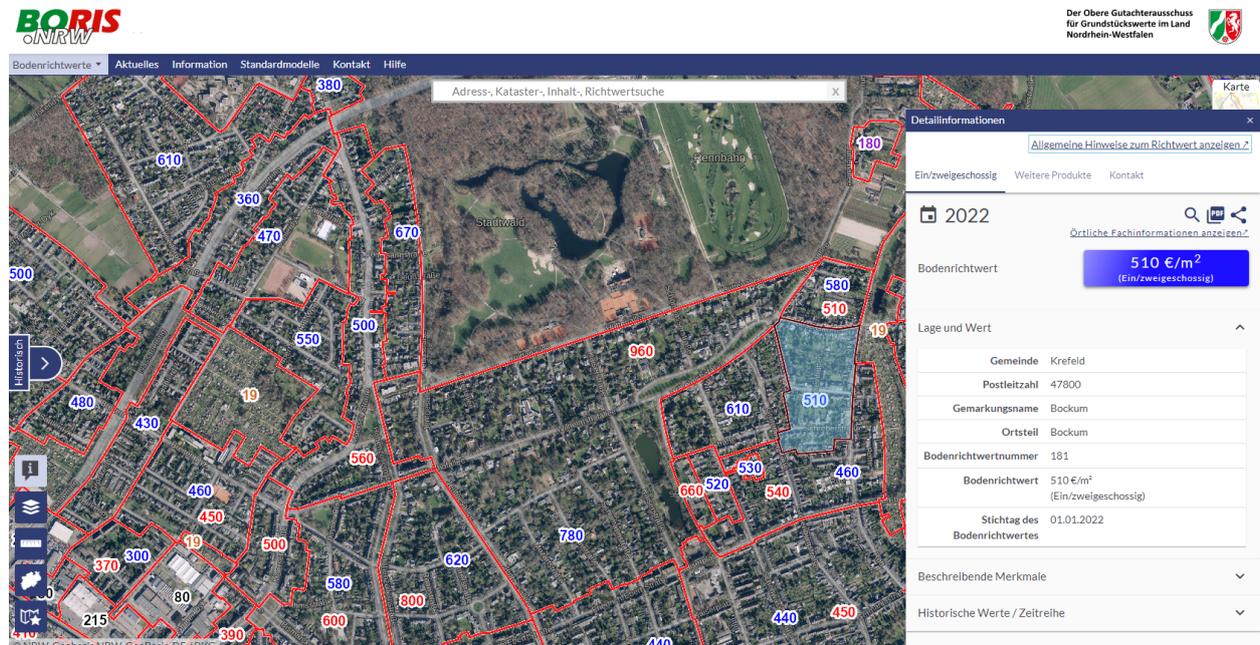
### Bodenrichtwerte für Bauland

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

#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte werden im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung gestellt. BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem über den Immobilienmarkt der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.



The screenshot displays the BORIS.NRW web application. The main map shows various property parcels outlined in red and blue, with numerical values indicating their respective ground prices. A search bar at the top allows for finding properties by address, cadastral number, or content. The right-hand side features a 'Detailinformationen' panel for the selected property, showing the year 2022 and a ground price of 510 €/m² for a single-story building. Below this, a table lists key details:

Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Postleitzahl	47800
Gemarkungsname	Bockum
Ortsteil	Bockum
Bodenrichtwertnummer	181
Bodenrichtwert	510 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Additional sections include 'Beschreibende Merkmale' and 'Historische Werte / Zeitreihe'.

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.

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 17.03.2022 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen:

	Gute Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]	Mäßige Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]
<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	490	400	290
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	480	380	310
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei		380	320
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	450	440	410
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe</b> Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	120	80	60

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

##### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Weicht die Fläche des zu bewertenden Baugrundstücks für individuelles Wohnbauland von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks ab, errechnet sich der Bodenwert durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit den nachstehenden Umrechnungskoeffizienten (Tabelle).

Fläche des Baugrundstücks [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Fläche des Baugrundstücks [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
100	1,20	900	0,80
200	1,07	1.000	0,78
300	1,00	1.100	0,77
400	0,95	1.200	0,75
500	0,91	1.300	0,74
600	0,87	1.400	0,72
700	0,85	1.500	0,71
800	0,82		

Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden

##### Beispiel

Bei einem Bodenrichtwert von 320,- EUR/m<sup>2</sup> wird eine 200 m<sup>2</sup> große Baugrundstücksfläche angegeben (beschreibendes Merkmal).

Gesucht wird der Bodenrichtwert für ein gleichartiges Grundstück mit 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche.

Umrechnungskoeffizient für 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche = 0,91

Umrechnungskoeffizient für 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche = 1,07

Umrechnung:  $320,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,91 / 1,07 = \text{rd. } 272,- \text{ EUR/m}^2$

### Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung

Bei Abweichungen von der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt für gemischt oder mehrgeschossig bebaute Grundstücke eine Umrechnung nach folgender Tabelle (Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006):

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand:

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66	1,5	1,24
0,5	0,72	1,6	1,28
0,6	0,78	1,7	1,32
0,7	0,84	1,8	1,36
0,8	0,90	1,9	1,41
0,9	0,95	2,0	1,45
1,0	1,00	2,1	1,49
1,1	1,05	2,2	1,53
1,2	1,10	2,3	1,57
1,3	1,14	2,4	1,61
1,4	1,19		

Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden

#### Beispiel

Bei einem Bodenrichtwert von 360,- EUR/m<sup>2</sup> wird eine GFZ von 0,8 angegeben (beschreibendes Merkmal).

Gesucht wird der Bodenrichtwert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

Umrechnung:  $360,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,10 / 0,90 = \text{rd. } 440,- \text{ EUR/m}^2$

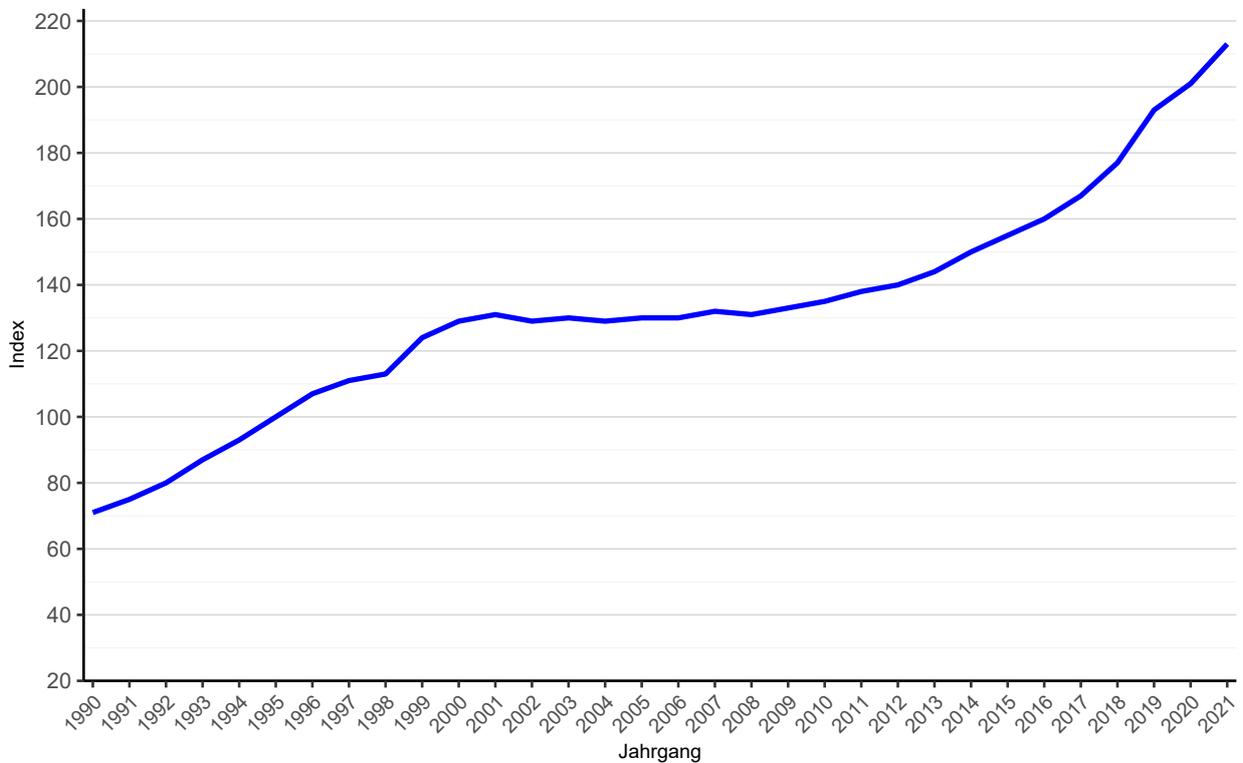
#### 4.7.5 Indexreihen

##### 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 Indexreihe bezieht 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 Orientierung.

Jahrgang	Index 1995	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	2020	201
2003	130	2012	140	2021	213

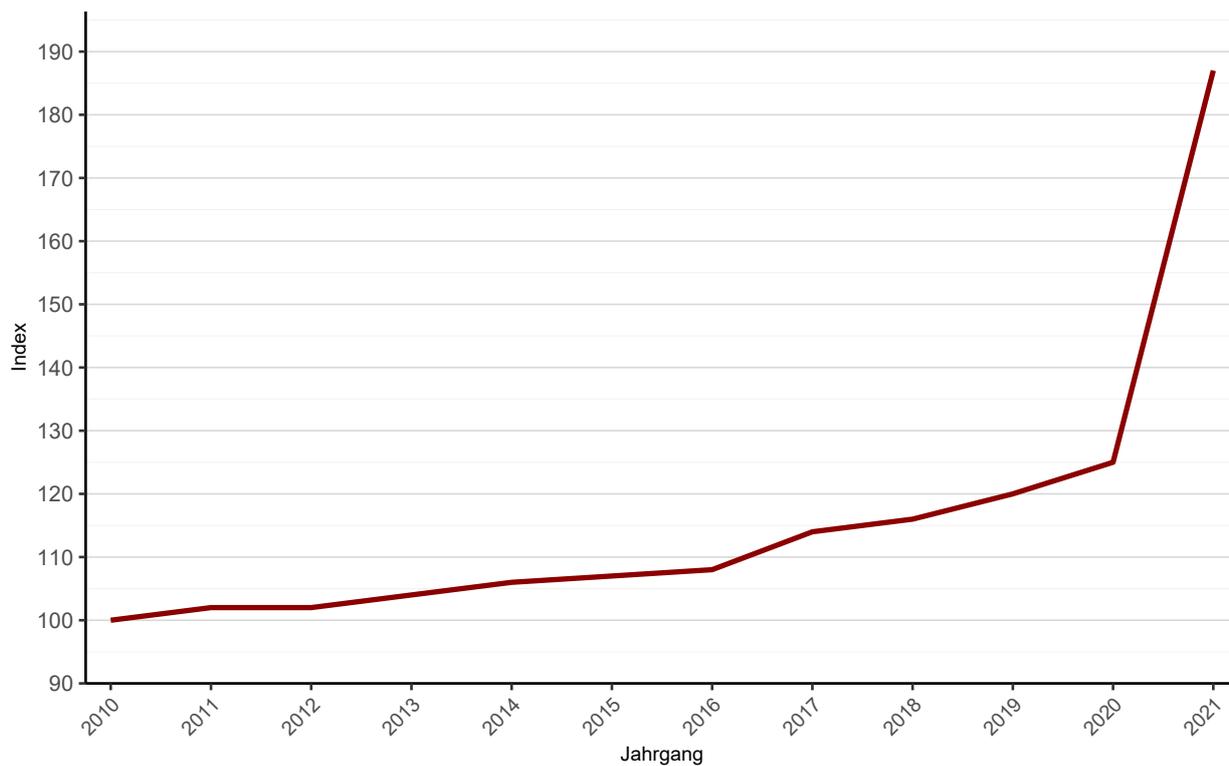


### Bodenpreisindex für Baugrundstücke der misch- oder mehrgeschossigen Bauweise

Nachfolgend wird der Bodenpreisindex für Baugrundstücke der misch- oder mehrgeschossigen Bauweise für das Stadtgebiet dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010.

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

Jahrgang	Index 2010	Jahrgang	Index 2010
2010	100	2016	108
2011	102	2017	114
2012	102	2018	116
2013	104	2019	120
2014	106	2020	125
2015	107	2021	187



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

##### Durchschnittspreise Erstverkauf in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Freistehendes Haus</b>									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	4	-	-	≤ 3	-	≤ 3	
Median	2.732	2.692	2.963	-	-	2.666	-	7.232	
Maximum	-	-	3.273	-	-	-	-	-	
Minimum	-	-	2.907	-	-	-	-	-	
StdAbw	-	-	166	-	-	-	-	-	
Median-Wfl	179	187	159	-	-	125	-	160	
Median-Gfl	441	496	475	-	-	249	-	620	
Median-Baujahr	2015	2015	2017	-	-	2020	-	2021	
<b>Doppelhaus</b>									
Anzahl	24	23	23	20	≤ 3	≤ 3	5	≤ 3	
Median	2.541	2.269	2.501	2.579	2.518	3.135	3.167	3.073	
Maximum	2.811	3.682	3.648	4.300	-	-	3.550	-	
Minimum	1.631	1.767	1.876	1.993	-	-	2.978	-	
StdAbw	378	453	490	631	-	-	209	-	
Median-Wfl	151	140	150	150	142	126	125	150	
Median-Gfl	306	327	282	269	250	337	248	818	
Median-Baujahr	2015	2016	2016	2018	2018	2020	2021	-	
<b>Reihenendhaus</b>									
Anzahl	13	14	-	5	≤ 3	8	8	-	
Median	1.836	2.324	-	2.282	2.506	2.921	2.908	-	
Maximum	2.989	2.460	-	2.385	-	3.024	3.021	-	
Minimum	1.702	1.760	-	2.194	-	2.664	2.775	-	
StdAbw	356	265	-	68	-	130	74	-	
Median-Wfl	129	129	-	129	109	127	120	-	
Median-Gfl	238	286	-	301	199	260	384	-	
Median-Baujahr	2015	2016	-	2018	2019	2020	2021	-	

*(Fortsetzung)*

Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Reihenmittelhaus</b>									
Anzahl	19	15	-	12	≤ 3	6	21	-	
Median	1.654	1.966	-	2.106	2.506	2.608	2.533	-	
Maximum	2.271	2.736	-	2.209	-	2.772	2.829	-	
Minimum	1.442	1.384	-	1.673	-	2.431	1.675	-	
StdAbw	209	311	-	139	-	133	232	-	
Median-Wfl	129	129	-	129	109	125	120	-	
Median-Gfl	187	203	-	223	194	220	229	-	
Median-Baujahr	2015	2016	-	2018	2019	2020	2021	-	

Hinweis:

Der Wert „Median-Baujahr“ kann für einen bestimmten Jahrgang auch in der Zukunft liegen, wenn bei Vertragsabschluss Bauobjekte noch nicht fertiggestellt worden waren

**Durchschnittspreise Weiterverkauf EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Freistehendes Haus</b>									
Anzahl	58	46	48	62	42	66	53	77	
Median	2.606	2.500	2.640	2.837	2.685	2.807	3.351	3.556	
Maximum	4.182	4.386	4.720	5.981	4.050	4.250	5.507	6.681	
Minimum	1.150	1.518	1.367	1.704	1.677	1.241	1.579	1.730	
StdAbw	630	572	725	803	602	679	819	917	
Median-Wfl	166	153	158	152	145	157	150	160	
Median-Gfl	771	748	764	748	662	668	622	773	
Median-Baujahr	1978	1972	1978	1974	1975	1976	1977	1975	
<b>Doppelhaus</b>									
Anzahl	46	51	57	66	70	79	61	66	
Median	2.082	2.297	2.542	2.411	2.618	2.810	3.009	3.377	
Maximum	3.469	3.398	3.600	3.514	3.962	4.184	4.267	5.947	
Minimum	1.542	1.031	1.117	1.100	1.462	1.125	1.137	1.588	
StdAbw	421	418	508	584	508	648	666	898	
Median-Wfl	121	125	125	130	120	128	128	125	
Median-Gfl	341	336	374	446	390	360	461	475	
Median-Baujahr	1986	1989	1987	1979	1980	1979	1978	1974	
<b>Reihenendhaus</b>									
Anzahl	27	19	33	30	42	59	74	54	
Median	2.019	1.929	2.200	2.259	2.404	2.639	2.887	3.287	
Maximum	2.920	2.552	3.218	3.667	3.392	3.513	6.194	5.000	
Minimum	1.395	1.489	1.147	680	1.525	1.223	1.703	1.429	
StdAbw	349	356	500	572	413	508	676	817	
Median-Wfl	120	125	115	120	121	109	115	115	
Median-Gfl	297	372	308	386	368	375	366	406	
Median-Baujahr	1986	1984	1978	1972	1974	1972	1973	1974	

*(Fortsetzung)*

Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Reihenmittelhaus</b>									
Anzahl	43	42	48	65	46	105	119	100	
Median	1.908	1.883	2.062	2.091	2.312	2.462	2.620	2.800	
Maximum	2.490	2.756	3.330	2.981	3.120	3.800	4.364	5.192	
Minimum	1.192	750	1.448	1.381	1.088	336	225	828	
StdAbw	304	400	356	362	415	559	664	848	
Median-Wfl	123	120	120	116	119	110	119	118	
Median-Gfl	245	244	234	221	235	238	253	240	
Median-Baujahr	1980	1977	1978	1975	1978	1974	1972	1974	

## Umsätze

Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Freistehendes Haus Erstverkauf</b>									
Anzahl	≤ 3	4	4	-	≤ 3	≤ 3	-	4	
Fläche [ha]	0,0	0,2	0,2	-	0,0	0,2	-	0,2	
Umsatz [Mio. €]	0,5	2,1	1,9	-	0,4	1,7	-	5,4	
<b>Freistehendes Haus Weiterverkauf</b>									
Anzahl	168	149	161	148	141	163	149	146	
Fläche [ha]	16,6	16,2	16,1	21,5	12,6	17,6	15,9	15,6	
Umsatz [Mio. €]	67,2	63,6	68,9	76,3	60,8	82,0	91,7	89,2	
<b>Doppelhaus Erstverkauf</b>									
Anzahl	25	26	26	22	≤ 3	7	5	9	
Fläche [ha]	0,8	0,8	0,9	0,7	0,1	0,4	0,1	0,4	
Umsatz [Mio. €]	8,3	8,2	9,8	9,1	1,0	3,6	2,0	4,7	
<b>Doppelhaus Weiterverkauf</b>									
Anzahl	161	179	161	174	157	154	158	112	
Fläche [ha]	8,6	8,8	8,9	9,2	8,4	7,5	8,2	6,6	
Umsatz [Mio. €]	39,8	46,4	44,0	52,8	50,6	53,1	58,9	49,7	
<b>Reihenendhaus Erstverkauf</b>									
Anzahl	16	15	≤ 3	5	≤ 3	8	8	-	
Fläche [ha]	0,4	0,4	0,0	0,2	0,0	0,2	0,3	-	
Umsatz [Mio. €]	3,7	4,2	0,3	1,5	0,3	3,3	2,8	-	
<b>Reihenendhaus Weiterverkauf</b>									
Anzahl	83	92	103	78	103	74	86	83	
Fläche [ha]	3,1	4,0	4,1	3,2	4,2	3,2	3,4	3,5	
Umsatz [Mio. €]	17,7	21,0	25,2	19,4	28,5	20,7	29,7	30,0	
<b>Reihenmittelhaus Erstverkauf</b>									
Anzahl	20	15	-	12	≤ 3	6	21	-	
Fläche [ha]	0,4	0,3	-	0,3	0,0	0,1	0,5	-	
Umsatz [Mio. €]	4,0	3,9	-	3,1	0,3	1,9	6,8	-	
<b>Reihenmittelhaus Weiterverkauf</b>									
Anzahl	143	154	131	155	150	138	154	133	
Fläche [ha]	3,9	4,1	3,5	4,1	4,1	3,6	5,1	3,7	
Umsatz [Mio. €]	29,5	31,7	29,1	37,0	38,3	36,1	51,0	45,9	
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser - insgesamt</b>									
Anzahl	617	634	587	594	557	552	581	487	
Fläche [ha]	34,0	34,8	33,8	39,1	29,5	32,8	33,5	30,0	
Umsatz [Mio. €]	170,6	181,1	179,2	199,1	180,2	202,4	242,9	225,0	

### **5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren**

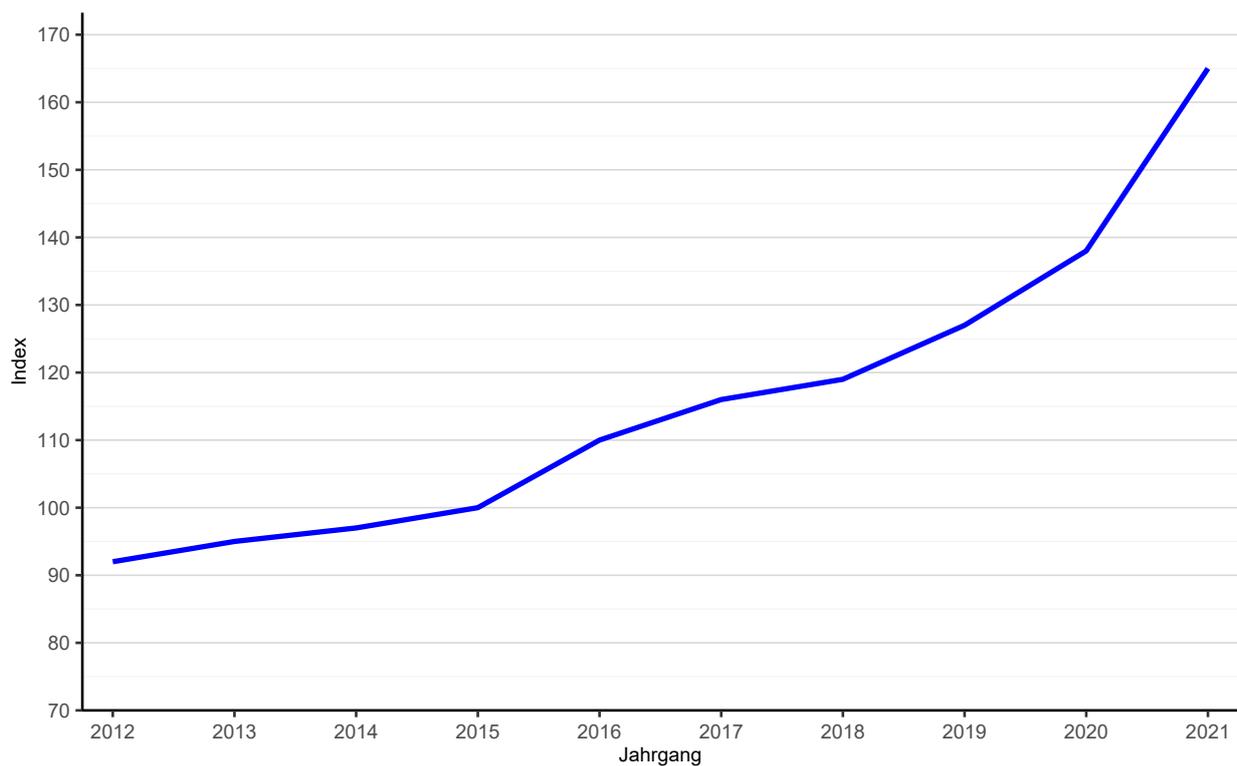
- keine Daten vorhanden -

### 5.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

In der Tabelle ist die Indexreihe für Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2015 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Jahrgang	Index 2015	Jahrgang	Index 2015
2012	92	2017	116
2013	95	2018	119
2014	97	2019	127
2015	100	2020	138
2016	110	2021	165



### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) Satz 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 §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

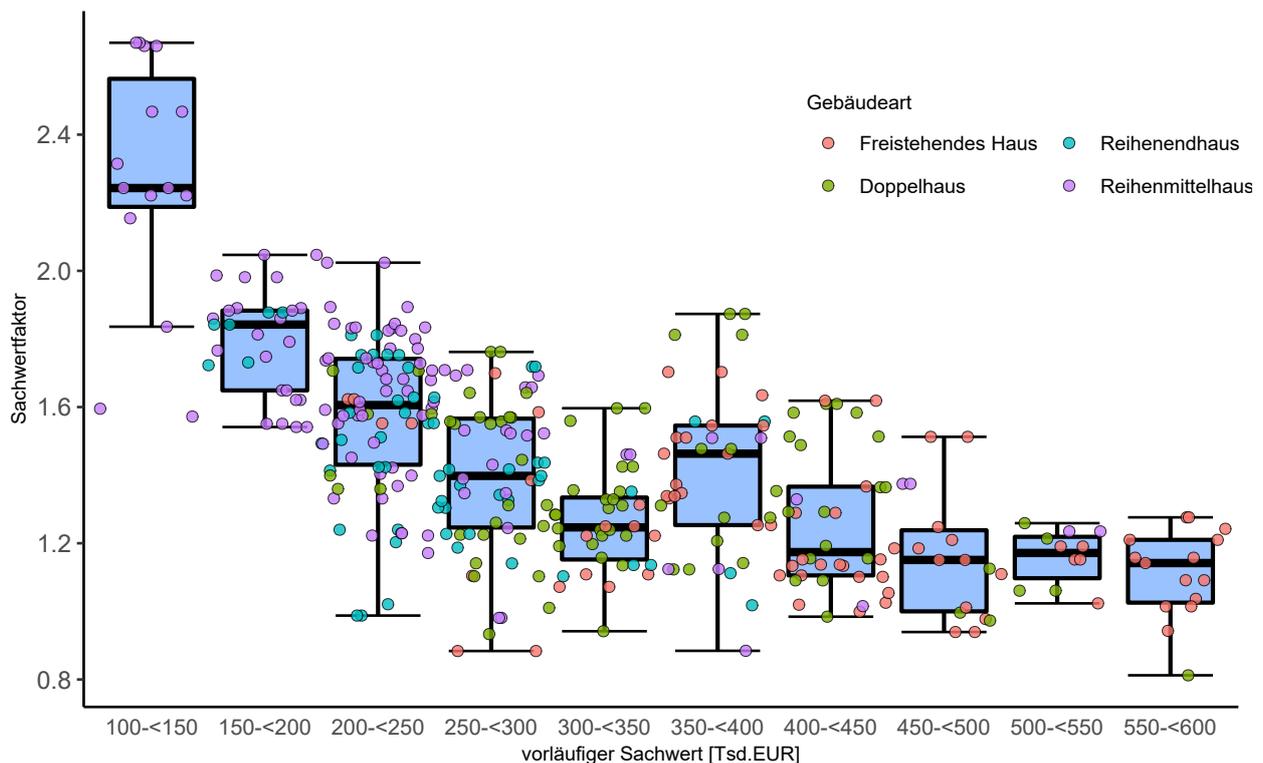
Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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)

#### Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2022
ausgewertete Geschäftsjahre	2020 - 2021
Anzahl Daten	235
Regionalfaktor	1,00
Gewichtung	2-faches Gewicht Jahrgang 2021
Lage	gesamtes Stadtgebiet

#### Boxplot Sachwertfaktoren



**Erläuterung der Abbildung:**

In der Abbildung werden neben den Punkten für Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, 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, so dass unterhalb wie oberhalb des Medians jeweils 50 % der Kauffälle (hier: Preise innerhalb der Spanne) liegen.

**Tabelle Sachwertfaktoren**

SW-Klasse [Tsd. EUR]	Anzahl 2020	Anzahl 2021	Mittelwert	StdAbw	Median	Quartil25	Quartil75
100-<150	5	5	2,27	0,40	2,24	2,19	2,56
150-<200	7	11	1,79	0,14	1,84	1,65	1,88
200-<250	22	34	1,58	0,22	1,61	1,43	1,74
250-<300	26	20	1,40	0,21	1,40	1,25	1,57
300-<350	14	13	1,26	0,15	1,25	1,15	1,33
350-<400	9	14	1,41	0,25	1,46	1,25	1,55
400-<450	10	14	1,26	0,20	1,17	1,11	1,37
450-<500	8	5	1,16	0,17	1,15	1,00	1,24
500-<550	4	4	1,16	0,08	1,17	1,10	1,22
550-<600	5	5	1,11	0,14	1,14	1,03	1,21

**Kennzahlen**

	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Maximum
vorl. Sachwert [EUR]	337.721	± 166.752	108.010	1.472.238
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	49 %	± 14 %	19 %	81 %
Baulandwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	392	± 94	230	790
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]	415	± 221	108	1.322
BGF [m <sup>2</sup> ]	276	± 80	105	579
NHK [EUR/m <sup>2</sup> ]	774	± 118	567	1.407
Ausstattungs-klasse	3,1	± 0,6	1,0	4,0
RND [Jahre]	42	± 15	12	79

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: 1,26

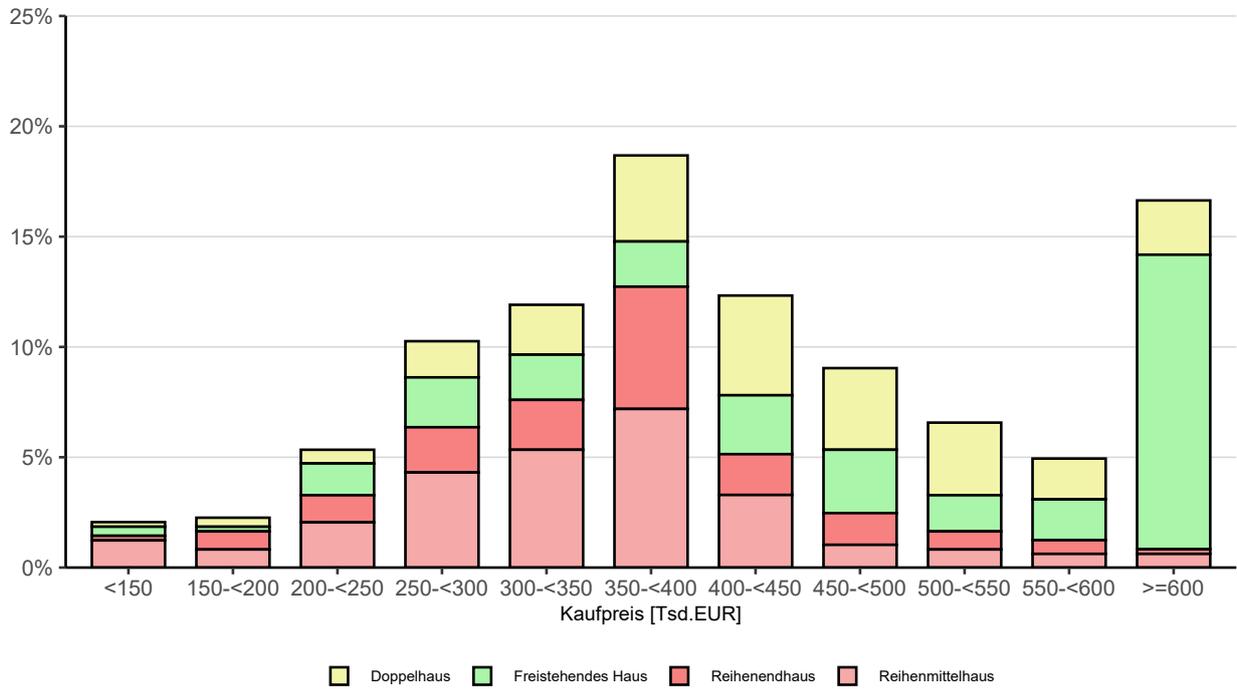
Verkehrswert: 325.000 EUR x 1,26 = rd. 410.000 EUR

**5.1.5 Liegenschaftszinssätze**

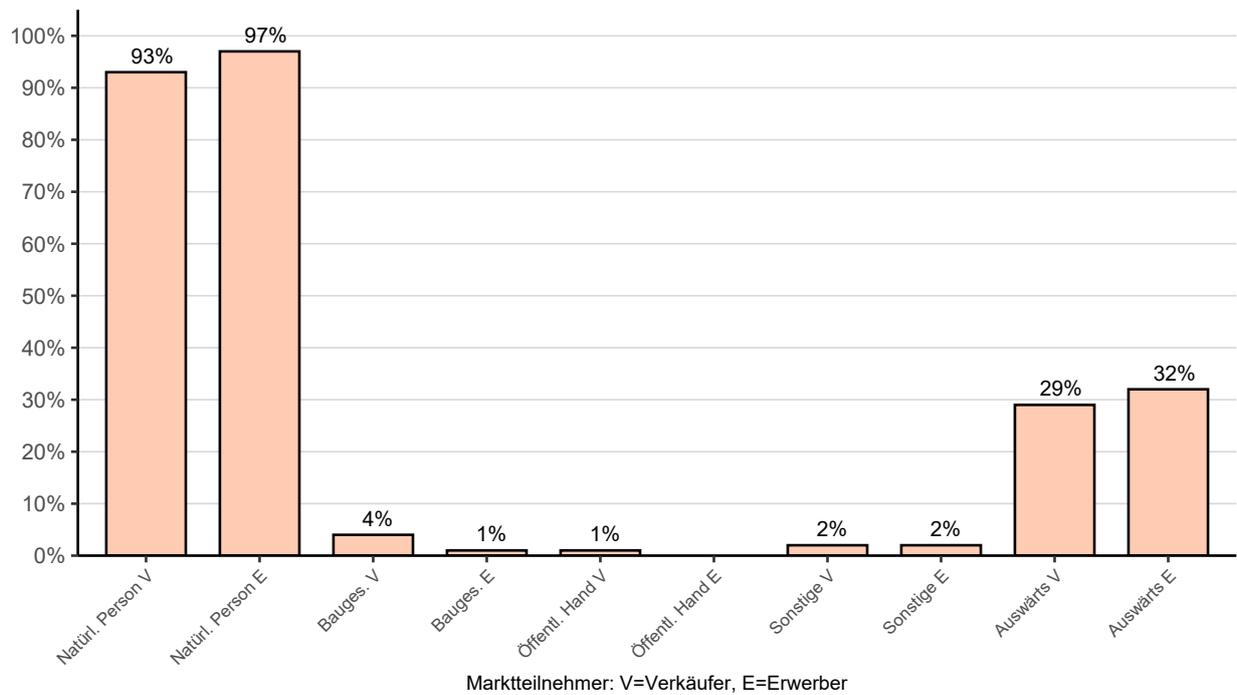
Für diesen Teilmarkt konnten aufgrund unzureichender Daten keine Liegenschaftszinssätze ausgewertet werden.

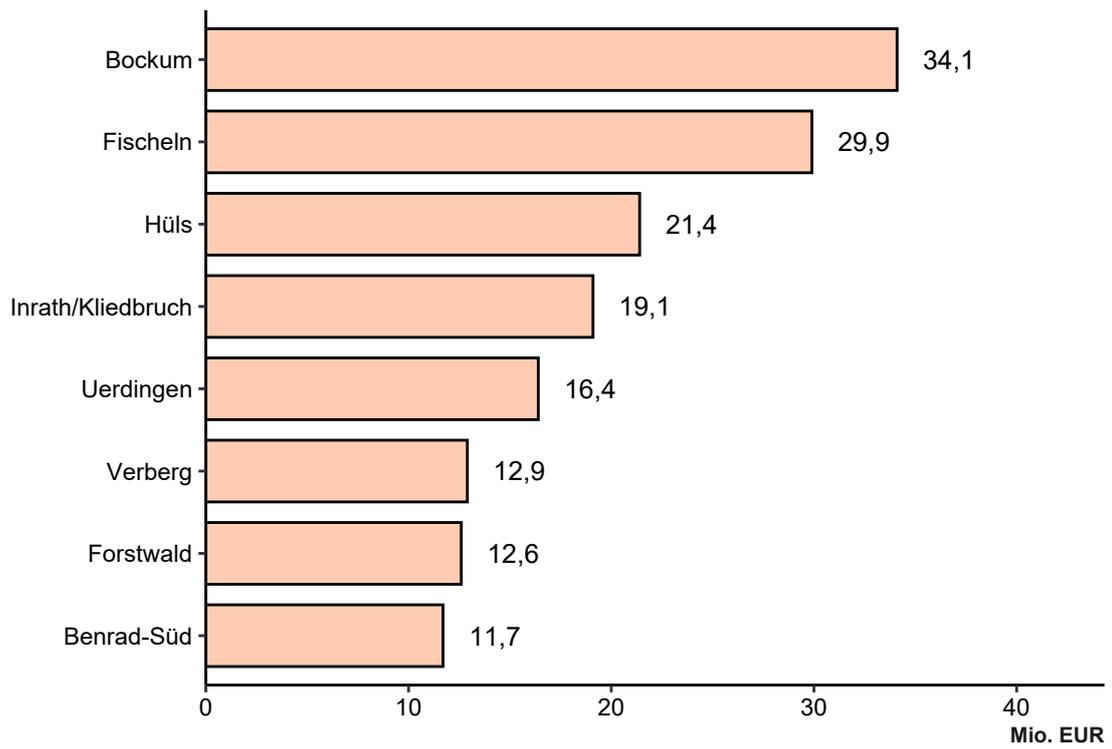
### 5.1.6 Sonstiges

#### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



#### Marktteilnehmer (Anzahl)



**Geldumsatz pro Stadtteil**

## 5.2 Ertragsorientierte Objekte

### 5.2.1 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.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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). 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 [www.boris.nrw.de/](http://www.boris.nrw.de/) (→ Standardmodelle).

#### Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2022
ausgewertete Geschäftsjahre	2019-2021
Anzahl Daten	52
Lage	gesamtes Stadtgebiet

#### Tabelle

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe in m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Miete in EUR/m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Bew.-kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Mehrfamilienhaus (<20% Gewerbe)	3,8	35	3	373	1.276	6,4	23	37
StdAbw	± 1,2			± 94	± 408	± 1,3	± 6	± 10
Gemischt genutztes Gebäude (>20% Gewerbe)	4,6	17	3	451	1.353	7,2	21	38
StdAbw	± 1,0			± 190	± 439	± 2,0	± 4	± 11

### **5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren**

- Rohertragsfaktoren siehe Durchschnittspreise -

### **5.2.3 Indexreihen**

- keine Daten vorhanden -

## 5.2.4 Durchschnittspreise

### Durchschnittspreise in EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

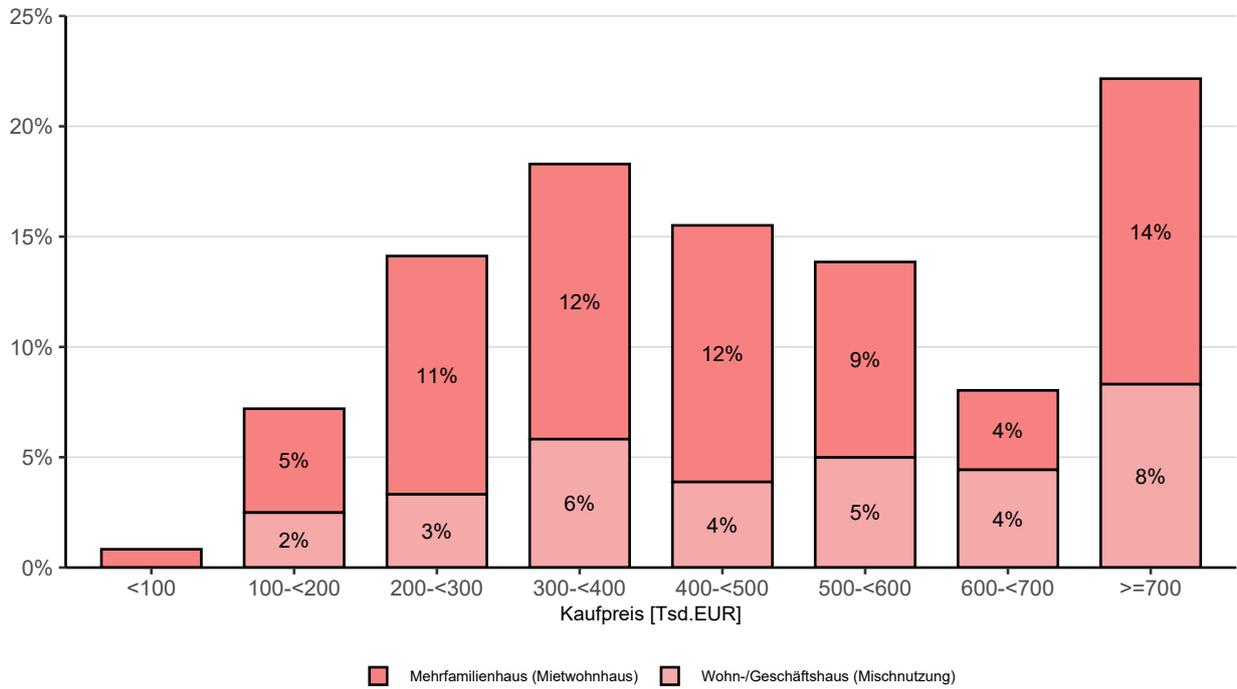
Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)</b>									
Anzahl	14	6	26	23	18	47	30	61	
Median	718	835	830	915	1.030	1.136	1.430	1.467	
Maximum	1.228	978	1.572	1.504	9.099	5.713	4.000	3.115	
Minimum	217	537	461	407	503	229	507	850	
StdAbw	247	161	287	271	1.955	814	698	564	
Median-Rohertr.fak.	12,9	12,3	12,5	13,2	16,5	15,0	17,2	20,0	
Median-Miete	5,2	5,7	5,6	6,1	5,7	6,0	6,9	6,3	
Median-WFL	928	424	553	293	372	340	317	303	
Median-Baujahr	1960	1956	1968	1952	1963	1964	1966	1930	
<b>Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)</b>									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	11	8	4	26	12	29	
Median	448	472	800	982	1.981	1.005	1.090	1.394	
Maximum	-	-	1.182	1.558	4.692	2.400	1.847	3.300	
Minimum	-	-	450	567	553	431	805	712	
StdAbw	-	-	245	311	1.730	484	295	561	
Median-Rohertr.fak.	6,8	14,7	11,8	14,6	25,6	15,6	14,0	17,7	
Median-Miete	6,2	2,7	6,0	6,4	9,9	6,0	6,2	6,4	
Median-WFL	510	741	725	1.150	293	560	437	358	
Median-Baujahr	1962	-	1968	1971	1984	1968	1954	1948	

## Umsätze

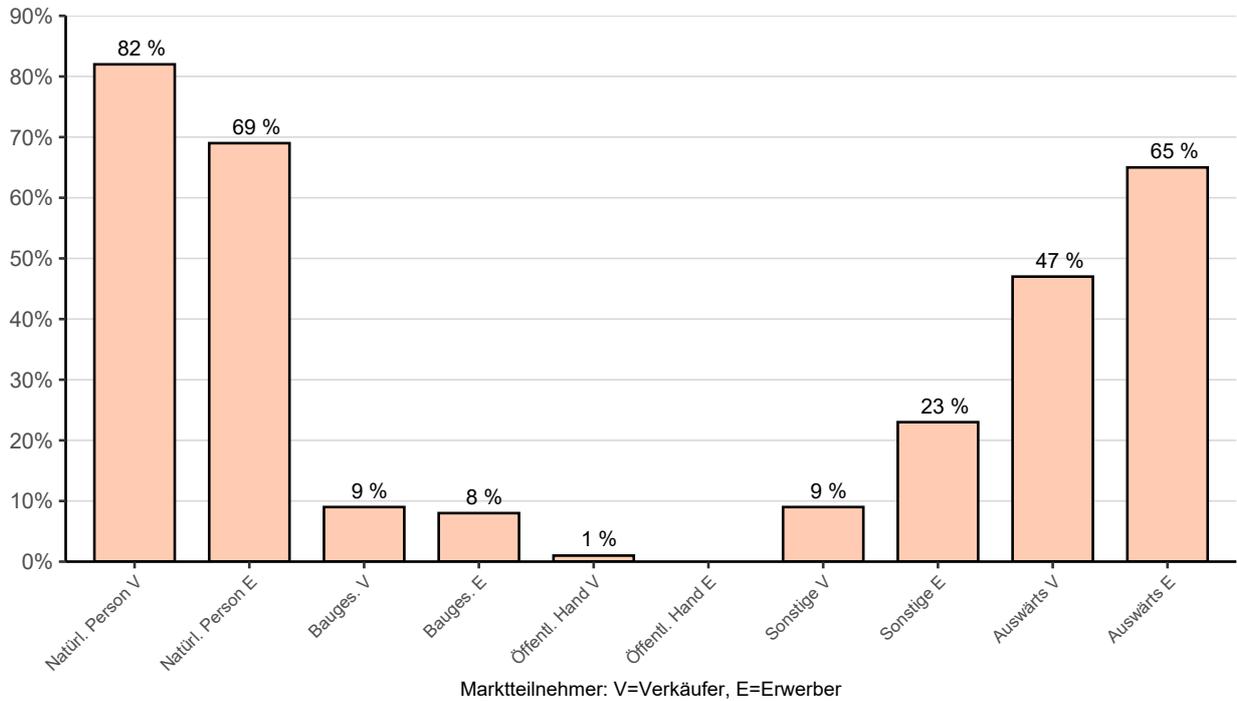
Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)</b>									
Anzahl	246	184	203	194	205	241	224	241	
Fläche [ha]	13,3	10,2	13,7	9,7	9,4	12,0	11,2	15,3	
Umsatz [Mio. €]	84,0	70,9	84,9	74,1	85,5	110,5	126,8	170,8	
<b>Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)</b>									
Anzahl	87	93	111	94	119	122	101	120	
Fläche [ha]	4,2	4,4	7,9	5,1	6,5	5,2	4,1	5,1	
Umsatz [Mio. €]	25,2	36,0	53,7	49,1	60,4	64,8	70,0	80,9	
<b>Ertragsorientierte Objekte - insgesamt</b>									
Anzahl	333	277	314	288	324	363	325	361	
Fläche [ha]	17,4	14,6	21,6	14,8	15,8	17,2	15,4	20,4	
Umsatz [Mio. €]	109,2	106,9	138,7	123,2	145,9	175,3	196,8	251,6	

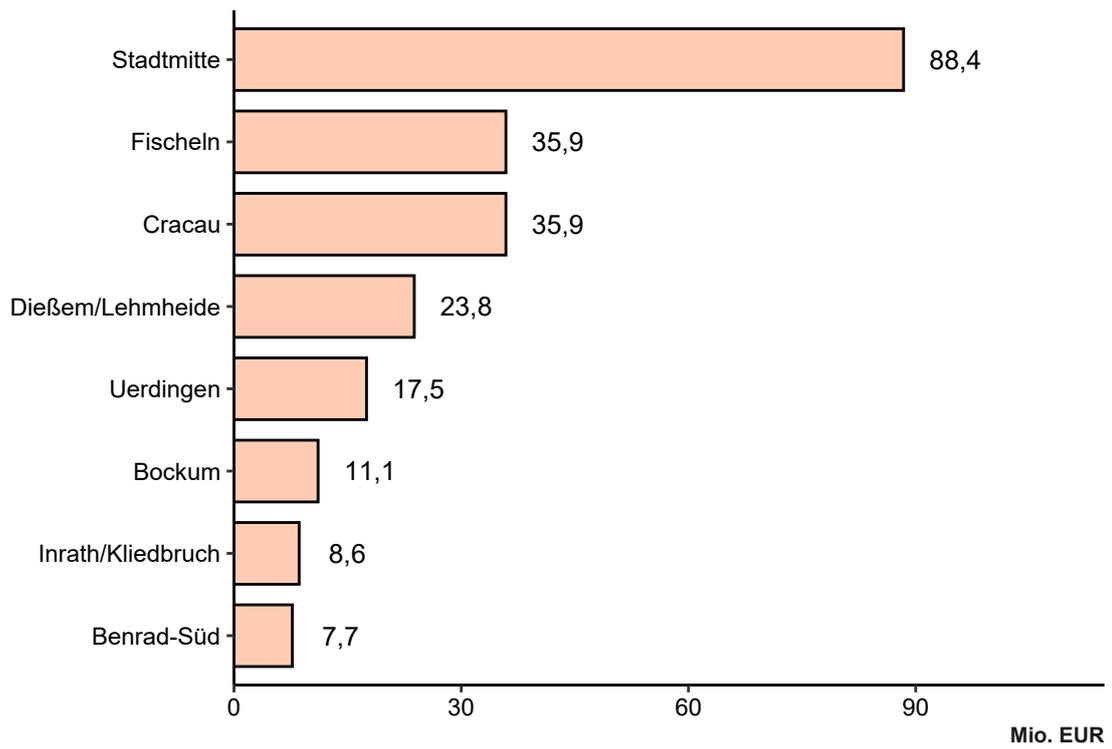
### 5.2.5 Sonstiges

#### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



#### Marktteilnehmer (Anzahl)



**Geldumsatz pro Stadtteil**

## 5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

### 5.3.1 Gewerbe- und Industrieobjekte

#### Umsätze

Gebäudeart	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser</b>									
Anzahl	7	9	6	9	5	9	9	10	
Fläche [ha]	2,8	2,5	1,3	1,1	1,1	1,7	0,5	1,3	
Umsatz [Mio. €]	94,9	122,2	12,9	18,7	17,4	28,5	7,3	32,5	
<b>Gewerbe-/Industrieobjekte</b>									
Anzahl	25	32	31	35	27	27	15	19	
Fläche [ha]	38,6	24,2	113,1	30,5	26,9	17,5	8,1	31,7	
Umsatz [Mio. €]	125,6	43,1	120,0	91,1	133,8	41,8	23,4	41,3	
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte - insgesamt</b>									
Anzahl	32	41	37	44	32	36	24	29	
Fläche [ha]	41,5	26,7	114,4	31,5	27,9	19,2	8,6	33,0	
Umsatz [Mio. €]	220,5	165,4	132,9	109,8	151,2	70,3	30,7	73,8	

### 5.3.2 Stellflächen

#### Umsätze

Stellfläche	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Stellplatz</b>									
Anzahl	≤ 3	4	4	-	5	9	7	5	
Fläche [m²]	61	85	58	-	89	204	840	128	
Umsatz [€]	7.800	18.350	20.000	-	24.030	59.450	71.150	41.700	
<b>Garage</b>									
Anzahl	55	44	65	20	36	14	11	87	
Fläche [m²]	2.055	1.325	3.923	1.077	2.047	2.164	639	3.350	
Umsatz [€]	413.650	690.800	631.400	235.494	458.200	538.400	256.700	1.077.500	
<b>Tiefgarage</b>									
Anzahl	-	-	≤ 3	6	-	-	-	-	
Fläche [m²]	-	-	62	184	-	-	-	-	
Umsatz [€]	-	-	6.100	12.499	-	-	-	-	
<b>Stellflächen - insgesamt</b>									
Anzahl	58	48	71	26	41	23	18	92	
Fläche [m²]	2.116	1.410	4.043	1.261	2.136	2.368	1.479	3.478	
Umsatz [€]	421.450	709.150	657.500	247.993	482.230	597.850	327.850	1.119.200	

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Unter Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.) zu verstehen.

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

##### Durchschnittspreise in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Wohnlage

Baujahresgruppe	Statistik	Beste	Gute	Mittlere	Einfache	Zentrale
2020-2022	Anzahl	-	24	201	≤ 3	-
	Median	-	3.738	3.892	3.388	-
	Maximum	-	4.320	4.771	-	-
	Minimum	-	3.586	2.959	-	-
	StdAbw	-	219	366	-	-
	Median WF	-	95	86	-	-
	Median Baujahr	-	2022	2021	-	-
2010-2019	Anzahl	-	≤ 3	8	-	-
	Median	-	3.576	2.942	-	-
	Maximum	-	-	3.462	-	-
	Minimum	-	-	2.573	-	-
	StdAbw	-	-	322	-	-
	Median WF	-	-	92	-	-
	Median Baujahr	-	-	2014	-	-
2000-2009	Anzahl	-	6	19	≤ 3	≤ 3
	Median	-	3.041	2.521	1.491	2.406
	Maximum	-	3.591	3.374	-	-
	Minimum	-	2.615	1.938	-	-
	StdAbw	-	330	407	-	-
	Median WF	-	89	83	-	-
	Median Baujahr	-	2000	2002	-	-
1990-1999	Anzahl	-	6	84	12	≤ 3
	Median	-	2.793	2.152	1.680	1.694
	Maximum	-	4.048	3.197	2.110	-
	Minimum	-	2.367	1.049	1.169	-
	StdAbw	-	706	491	315	-
	Median WF	-	77	76	73	-
	Median Baujahr	-	1994	1995	1994	-

*(Fortsetzung)*

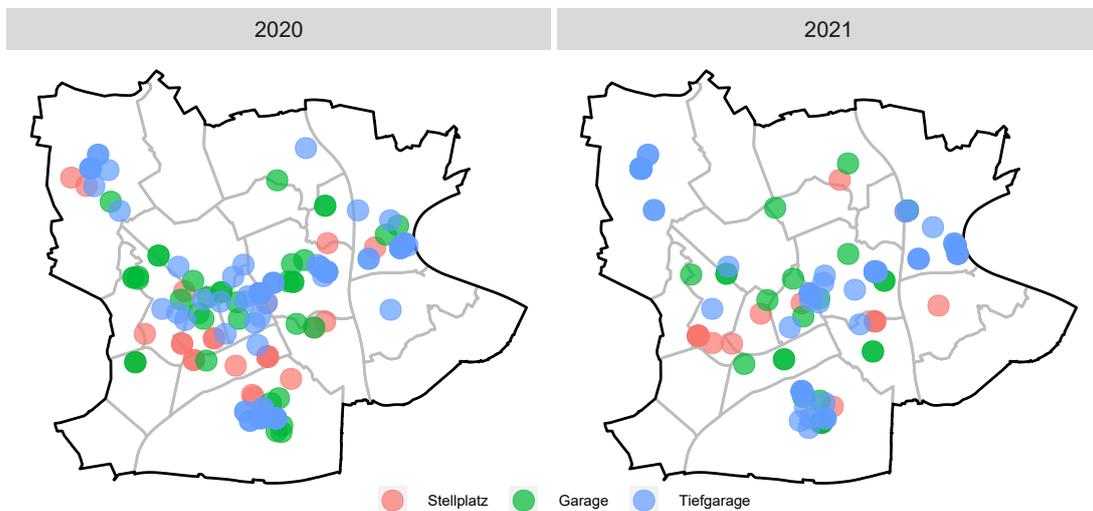
Baujahresgruppe	Statistik	Beste	Gute	Mittlere	Einfache	Zentrale
1980-1989	Anzahl	≤ 3	20	112	24	4
	Median	2.729	2.320	1.827	1.560	877
	Maximum	-	3.400	3.241	2.964	1.009
	Minimum	-	1.263	791	721	721
	StdAbw	-	532	539	645	147
	Median WF	-	82	70	69	66
	Median Baujahr	-	1982	1983	1982	1984
1970-1979	Anzahl	4	28	172	79	6
	Median	2.267	2.078	1.696	1.118	1.232
	Maximum	2.486	3.459	2.961	2.421	1.832
	Minimum	1.875	1.111	512	278	571
	StdAbw	296	573	503	497	471
	Median WF	115	86	62	72	71
	Median Baujahr	1971	1976	1973	1973	1974
1960-1969	Anzahl	-	12	130	123	≤ 3
	Median	-	1.790	1.486	1.210	1.415
	Maximum	-	2.923	2.652	2.415	-
	Minimum	-	640	461	379	-
	StdAbw	-	739	452	432	-
	Median WF	-	109	65	65	-
	Median Baujahr	-	1964	1966	1966	-
vor 1960	Anzahl	-	7	95	26	13
	Median	-	1.940	1.250	1.159	1.175
	Maximum	-	2.847	2.318	1.957	1.690
	Minimum	-	1.642	260	600	784
	StdAbw	-	444	435	367	282
	Median WF	-	75	63	62	58
	Median Baujahr	-	1954	1951	1937	1954

## Durchschnittliche Preise für Stellplatzflächen im Zusammenhang mit Wohnungseigentumsverkäufen (je Wohnung in EUR/Stellfläche)

Stellfläche	Statistik	2019	2020	2021
Stellplatz	Median	6.000	8.000	9.000
	Quantil (75 %)	10.000	10.000	10.000
	Quantil (25 %)	6.000	6.000	7.000
Garage	Median	10.000	10.000	10.000
	Quantil (75 %)	15.000	15.000	15.000
	Quantil (25 %)	8.000	8.000	10.000
Tiefgarage	Median	18.500	18.500	22.500
	Quantil (75 %)	22.000	22.000	23.500
	Quantil (25 %)	11.000	11.000	15.000

Für die Ableitung der Durchschnittspreise wurden 337 Datensätze der Jahrgänge 2020 bis 2021 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.

## Geografische Verteilung der Stellflächen-Verkäufe



### 6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

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 des § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 (2) ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 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/m<sup>2</sup> Wohnfläche) 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 fünf 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, sind aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

## Modell

Vergleichspreis = 1.996 EUR/m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned} & \cdot VF_{\text{Alter}} \cdot VF_{\text{Wohnfläche}} \cdot VF_{\text{Wohnlage}} \cdot VF_{\text{Anzahl Wohneinheiten}} \\ & \cdot VF_{\text{Vertragsjahr}} \cdot VF_{\text{Ausstattung}} \cdot VF_{\text{Mietsituation}} \cdot VF_{\text{Balkon}} \\ & \cdot VF_{\text{Lage im Gebäude}} \cdot VF_{\text{Modernisierungsgrad}} \cdot VF_{\text{Gebiet}} \end{aligned}$$

## Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2022
Jahrgänge	2017 - 2021
Beobachtungen	1.521
R <sup>2</sup>	90 %
Mittelwert	1.996 EUR
StdAbw	± 341 EUR
Baujahre	≤ 2023
Wohnfläche	21 - 286
Anzahl Wohnungen	1 - 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

Altersgruppe	VF	Anzahl
1-3	1,72	332
4-10	1,36	17
11-25	1,21	126
<b>26-40</b>	<b>1,00</b>	<b>266</b>
41-60	0,91	643
61-90	0,86	97
91-150	0,86	40

#### Wohnfläche

Wohnflächengruppe [m²]	VF	Anzahl
10-40	0,93	85
<b>41-80</b>	<b>1,00</b>	<b>930</b>
81-120	1,04	423
121-400	1,03	83

#### Wohnlage

Wohnlage	VF	Anzahl
Beste	1,33	18
Gute	1,14	134
<b>Mittlere</b>	<b>1,00</b>	<b>1.011</b>
Einfache	0,91	321
Zentrale	0,99	37

#### Anzahl Wohneinheiten im Gebäude

Anzahl Wohneinheiten	VF	Anzahl
1-6	1,00	364
7-12	0,99	572
<b>13-30</b>	<b>1,00</b>	<b>338</b>
31-65	0,90	176
66-500	0,86	71

#### Vertragsjahr

Vertragsjahr	VF	Anzahl
2017	0,67	213
2018	0,72	252
2019	0,81	312
2020	0,89	484
<b>2021</b>	<b>1,00</b>	<b>260</b>

## Ausstattung

Ausstattung	VF	Anzahl
stark gehoben	1,50	9
gehoben	1,22	332
<b>mittel</b>	<b>1,00</b>	<b>1.028</b>
einfach	0,88	152

## Mietsituation

Mietsituation	VF	Anzahl
<b>nicht vermietet</b>	<b>1,00</b>	<b>856</b>
vermietet	0,95	665

## Balkon/Terrasse

Balkon	VF	Anzahl
<b>kein Balkon</b>	<b>1,00</b>	<b>149</b>
Balkon	1,13	1.075
Loggia	1,16	97
Terrasse	1,18	200

## Lage im Gebäude

Lage im Gebäude	VF	Anzahl
Souterrain	0,97	8
EG	0,98	366
<b>1.-2.OG</b>	<b>1,00</b>	<b>717</b>
3.-7.OG	0,98	194
8.-50.OG	0,94	18
DG	1,00	218

## Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	VF	Anzahl
umf.modernisiert	1,08	32
tlw.modernisiert	1,06	62
nicht modernisiert	0,60	2
<b>k.A.</b>	<b>1,00</b>	<b>1.425</b>

## Lage nach Stadtteil

Stadtteil	VF	Anzahl
<b>Benrad-Nord</b>	<b>1,00</b>	<b>60</b>
Benrad-Süd	1,09	25
Bockum	1,17	210
Cracau	1,06	185
Dießem/Lehmheide	1,04	122
Fischeln	1,19	198
Gartenstadt	1,04	33
Hüls	1,11	126
Inrath/Kliedbruch	1,01	99
Kempener Feld/Baackeshof	1,08	63
Linn	1,02	14
Oppum	1,17	45
Stadtmitte	0,98	173
Traar	1,33	13
Uerdingen	1,11	150
Verberg	1,45	5

## Hinweis:

Für die Stadtteile Gellep-Stratum und Forstwald wurde aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in den Vertragsjahren 2017 bis 2021 eine Regressionsanalyse zur Ableitung der Vergleichsfaktoren über die Vertragsjahre 2010 bis 2021 durchgeführt. Für Gellep-Stratum wurde ein Vergleichsfaktor von 1,17 und für Forstwald ein Vergleichsfaktor von 0,80 ermittelt.

**Berechnungsbeispiel:**

Für folgende Eigentumswohnung wird ein Vergleichspreis gesucht:

Alter:	44 Jahre	VF = 0,91
Wohnfläche:	85 m <sup>2</sup>	VF = 1,04
Wohnlage:	mittel	VF = 1,00
Anzahl Wohneinheiten:	10	VF = 0,99
Vertragsjahr:	2021	VF = 1,00
Ausstattung:	mittel	VF = 1,00
Mietsituation:	nicht vermietet	VF = 1,00
Balkon/Terrasse:	Balkon	VF = 1,13
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	VF = 0,98
Modernisierung:	keine Angabe	VF = 1,00
Gebiet:	Inrath/Kliedbruch	VF = 1,01

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.996 \text{ EUR/m}^2 \\ &\cdot 0,91 \cdot 1,04 \cdot 1,00 \cdot 0,99 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \\ &\cdot 1,00 \cdot 1,13 \cdot 0,98 \cdot 1,00 \cdot 1,01 \end{aligned}$$

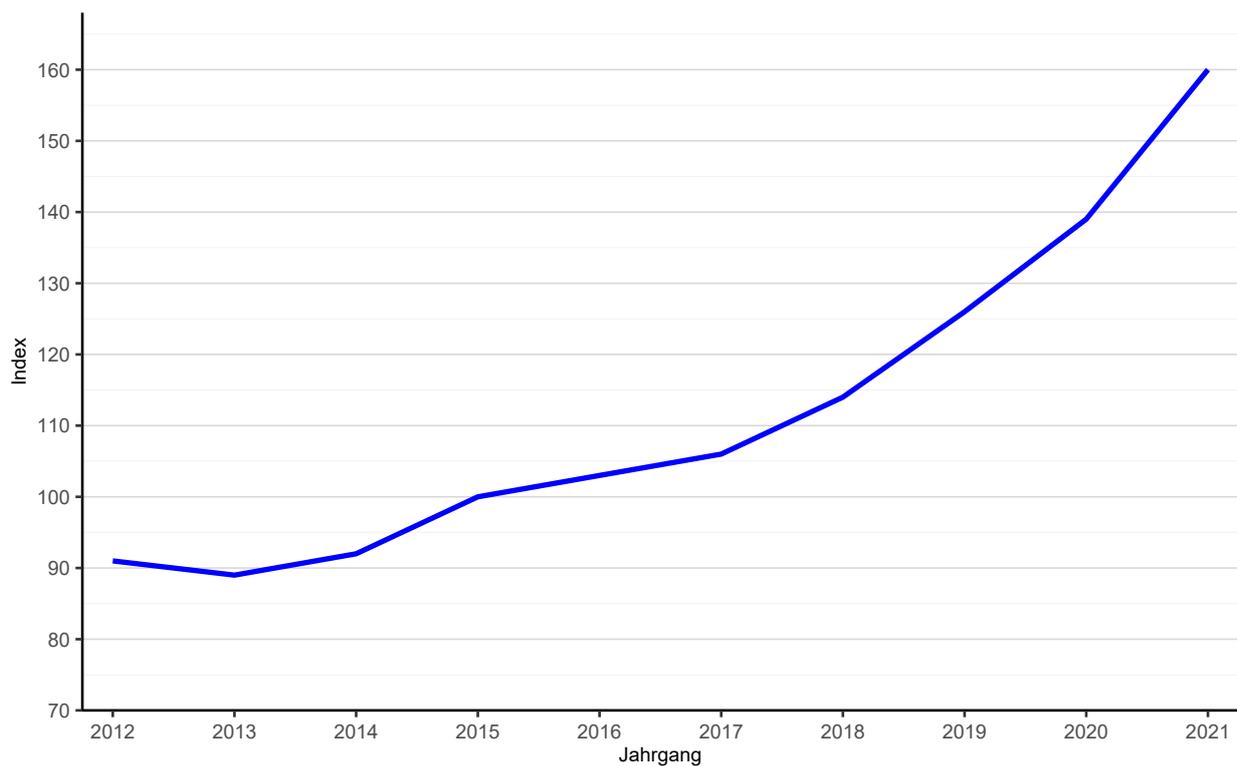
$$\approx 2.092 \text{ EUR/m}^2 \pm \text{rd. } 341 \text{ EUR/m}^2$$

### 6.1.3 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

In der Tabelle ist die Indexreihe für Preise für Wohnungseigentum - Weiterverkäufe dargestellt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2015 = 100. Sie ist für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Jahrgang	Index 2015	Jahrgang	Index 2015
2012	91	2017	106
2013	89	2018	114
2014	92	2019	126
2015	100	2020	139
2016	103	2021	160



### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

(vgl. Kapitel 5.2.1, 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).

#### Rahmendaten

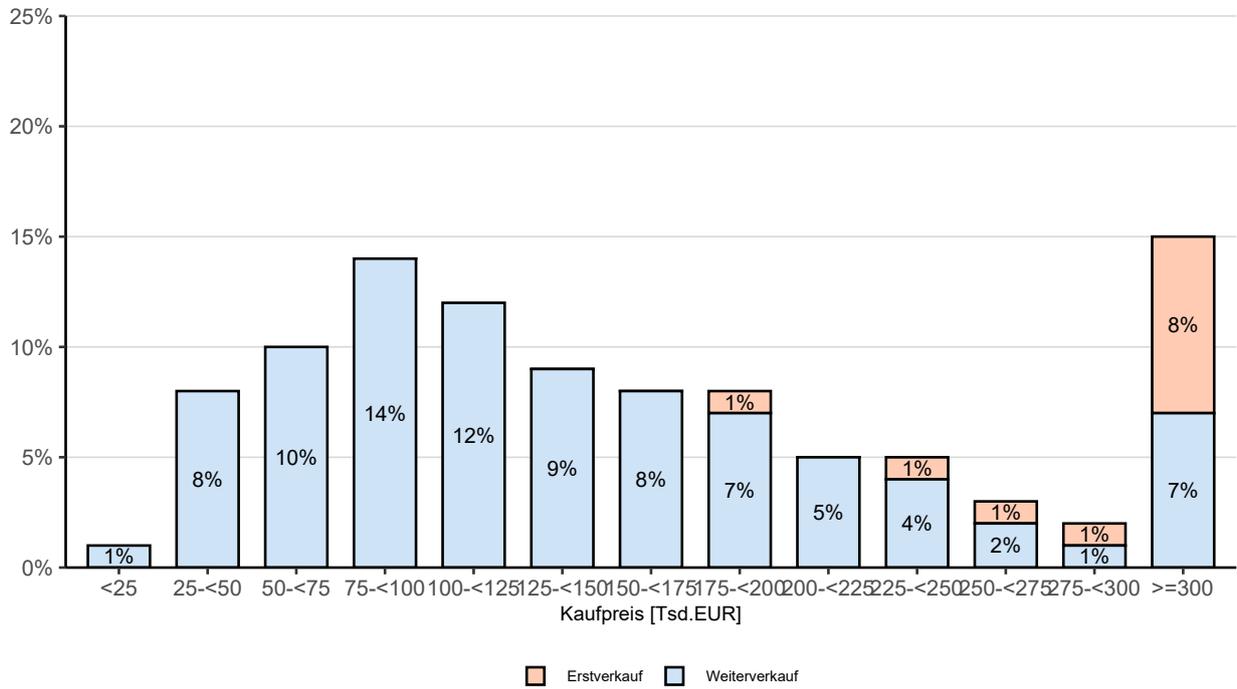
Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2022
ausgewertete Geschäftsjahre	2019-2021
Anzahl Daten	260
Lage	gesamtes Stadtgebiet

#### Tabelle

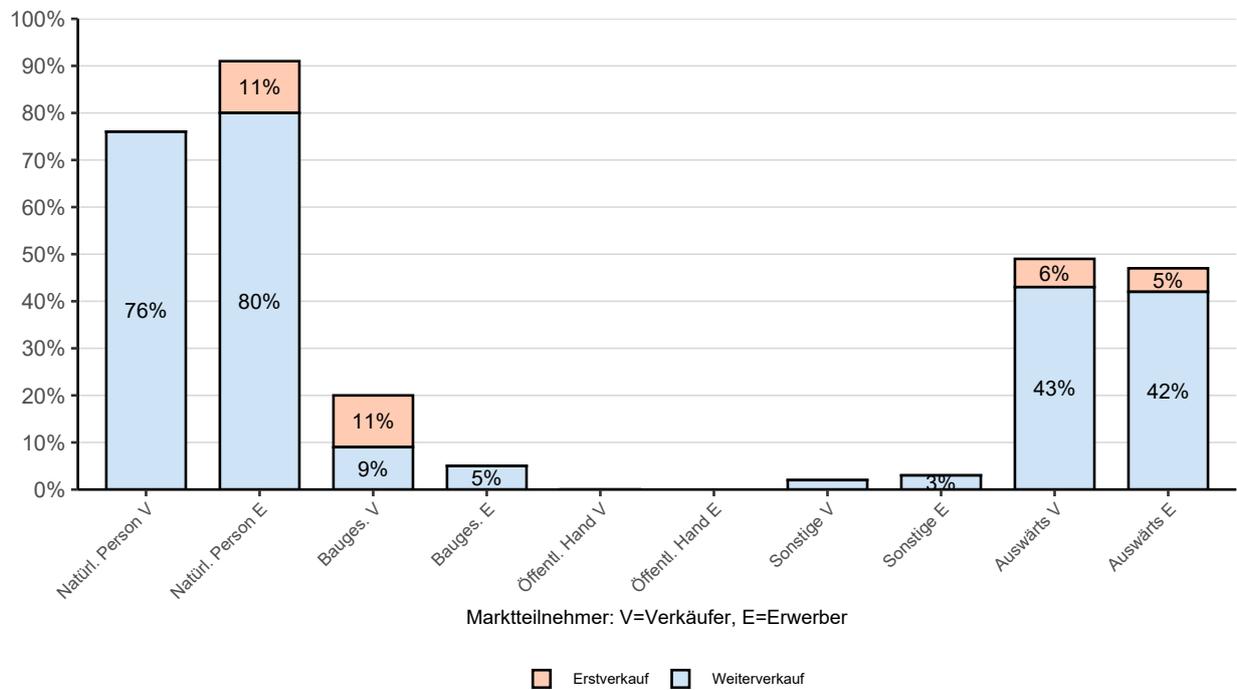
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe in m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Miete in EUR/m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Bew.-kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,9	13	3	64	2.026	8,6	24	41
StdAbw	± 2,0			± 18	± 749	± 1,1	± 0	± 12
Vermietetes Wohnungseigentum	2,9	247	3	64	1.690	7,4	24	39
StdAbw	± 1,9			± 17	± 576	± 1,5	± 0	± 11

### 6.1.5 Sonstiges

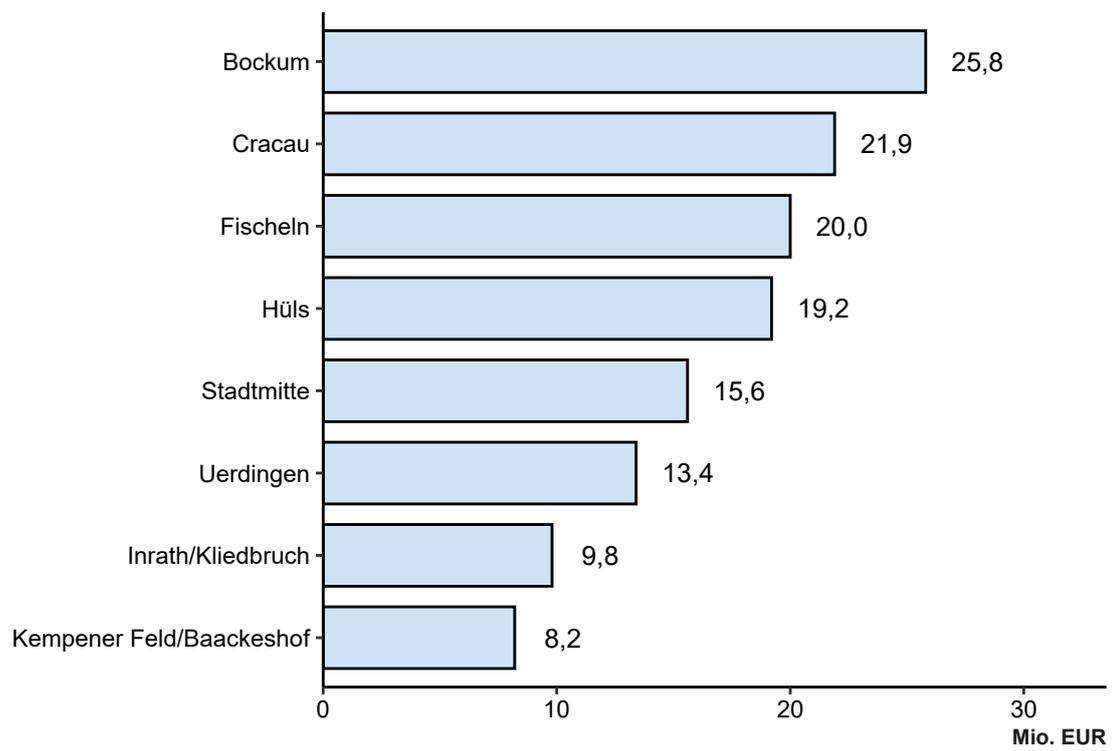
#### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



#### Marktteilnehmer (Anzahl)



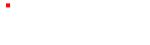
## Geldumsatz pro Stadtteil



## 6.2 Teileigentum

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 gemeinsamen Eigentum zu verstehen.

### 6.2.1 Umsätze

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2014 - 2021
<b>Erstverkauf</b>									
Anzahl	5	≤ 3	4	7	11	7	11	6	
Umsatz [Mio. €]	1,3	0,1	1,6	2,3	3,4	4,6	4,0	0,8	
<b>Weiterverkauf</b>									
Anzahl	43	43	47	43	46	42	65	50	
Umsatz [Mio. €]	1,0	2,1	3,2	5,6	4,3	4,4	11,1	9,3	
<b>Umwandlung</b>									
Anzahl	≤ 3	-	-	-	-	-	-	-	
Umsatz [Mio. €]	0,6	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Teileigentum - insgesamt</b>									
Anzahl	49	44	51	50	57	49	76	56	
Umsatz [Mio. €]	2,9	2,3	4,8	7,9	7,7	9,1	15,0	10,1	

## **7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke**

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	§§ 8 und 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV); Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen 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	<p><u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV.</p> <p><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).</p>
Rohertrag	Rohertrag gemäß § 31 (2) ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten.
Reinertrag	Reinertrag gemäß § 31 (1) ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zur Auswertung herangezogen.
Bodenwert	Bodenwertermittlung gemäß § 40 (2) ImmoWertV ohne Berücksichtigung selbstständig nutzbarer oder sonstiger Teilflächen (§ 41 ImmoWertV)

## 8.2 Modell Sachwertfaktoren

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegt folgendes Modell zugrunde:

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren,  
AGVGA - NRW, Stand: 11. Juli 2017 (redaktionell angepasst im Juni 2018)

### Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen:

Einflussgröße	Definition
bereinigter, normierter Kaufpreis	§§ 8 und 9 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, baulich eigenständig nutzbarer Grundstücksteile).
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Größe (Regionalfaktor)	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertbrechnung ein. Ein Regionalfaktor für Krefeld wurde nicht ermittelt; der Faktor ist daher mit 1,0 anzusetzen.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	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 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (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 <sup>2</sup> („unechte Dreifamilienhäuser“) werden als Zweifamilienhaus bewertet.
Gebäudestandard	Gebäudestandard gemäß Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Bezugsmaßstab gemäß Anlage 4 Nr. 2 ImmoWertV (Brutto-Grundfläche (BGF))
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempe und Spitzboden	Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempe von 1 m; 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 (siehe Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW).  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 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW enthält entsprechende Orientierungswerte.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (siehe Anlage 5, Ziffer 2.4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW).

Baupreisindex	<p>§ 36 (2) ImmoWertV</p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“.</p>						
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	Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV						
Restnutzungsdauer	<p>Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV</p> <p>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 zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte 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.</p>						
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 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW).</p> <p>Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>						
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von fiktivem Gebäudealter zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.						
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<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 style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>freistehende Häuser</td> <td style="text-align: right;">1,5 %</td> </tr> <tr> <td>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser</td> <td style="text-align: right;">2,0 %</td> </tr> <tr> <td>Reihenmittelhäuser</td> <td style="text-align: right;">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>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW 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</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>Bodenwertermittlung gemäß § 40 (2) ImmoWertV</p> <p>Weitere Flächen gem. Grundstücksmarktbericht, Kapitel 4.6, Sonstige unbebaute Grundstücke</p>						
Grundstücksfläche	Selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen im Sinne von § 41 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.						

## 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](mailto:info@hausundgrund-krefeld.de)  
Internet: <http://www.haus-und-grund-kr.de/>

Mieterverband Niederrhein e. V.  
Ostwall 242, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 24383  
Fax: 02151 / 20583  
E-Mail: [service-kr@mieterverband-niederrhein.de](mailto:service-kr@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:

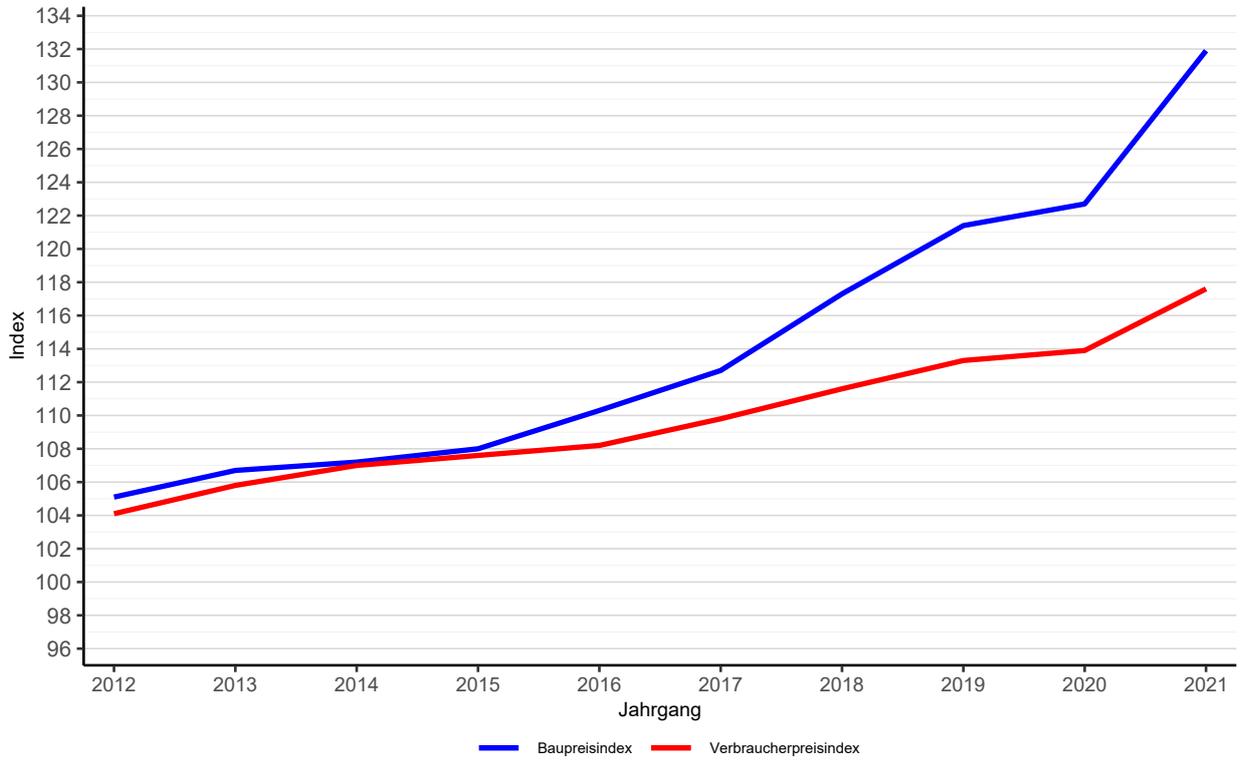
IHK Mittlerer Niederrhein  
Geschäftsstelle Krefeld  
Nordwall 39, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 635-0  
Fax: 02151 / 635-338  
E-Mail: [ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de](mailto:ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de)  
Internet: <http://www.ihk-krefeld.de/>

### 9.3 Strukturdaten

#### Entwicklung von Bau- und Verbraucherpreisindex NRW

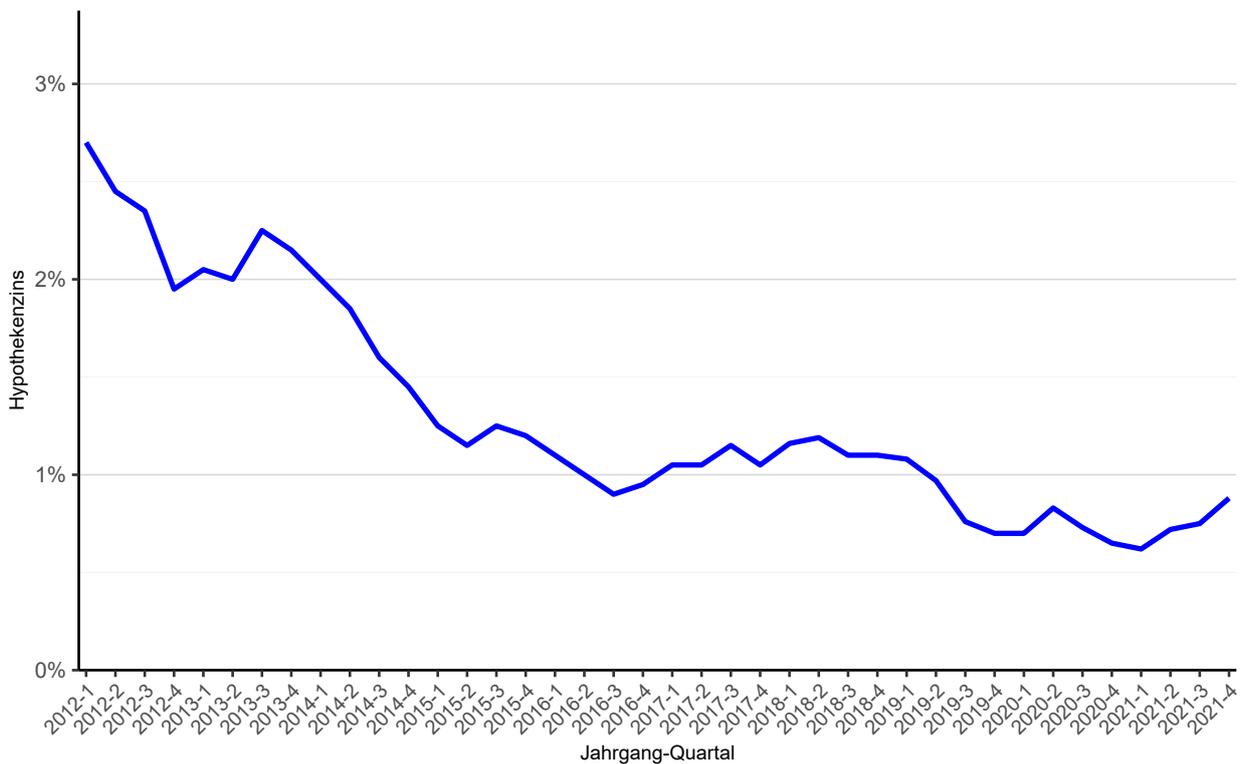
(Basisjahr 2010 = 100)



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

#### Entwicklung des Hypothekenzinses

(Zinsbindung für 5 Jahre)



Quelle: Sparkasse Krefeld

## Statistische Daten

Stadtteil	Einwohnerzahl	Fläche
Stadtmitte	32.386	242
Kempener Feld/Baackeshof	9.986	462
Inrath/Kliedbruch	17.338	677
Cracau	22.748	252
Dießem/Lehmheide	17.249	436
Benrad-Süd	7.047	452
Forstwald	3.597	412
Benrad-Nord	6.968	327
Hülser Berg	523	784
Traar	4.594	906
Verberg	4.028	331
Gartenstadt	6.932	276
Bockum	20.616	830
Linn	5.807	758
Gellep-Stratum	2.485	889
Oppum	12.938	537
Fischeln	25.747	1.898
Uerdingen	17.725	1.482
Hüls	15.716	1.824
nicht zuzuordnen	101	0
<b>Summe</b>	<b>234.531</b>	<b>13.775</b>

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.2021

## Geografische Daten

**Stadtfläche:** 137,75 km<sup>2</sup>

### Ausdehnung

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

### Höhen

Stadtmitte: 39 m

Hülser Berg: 63 m

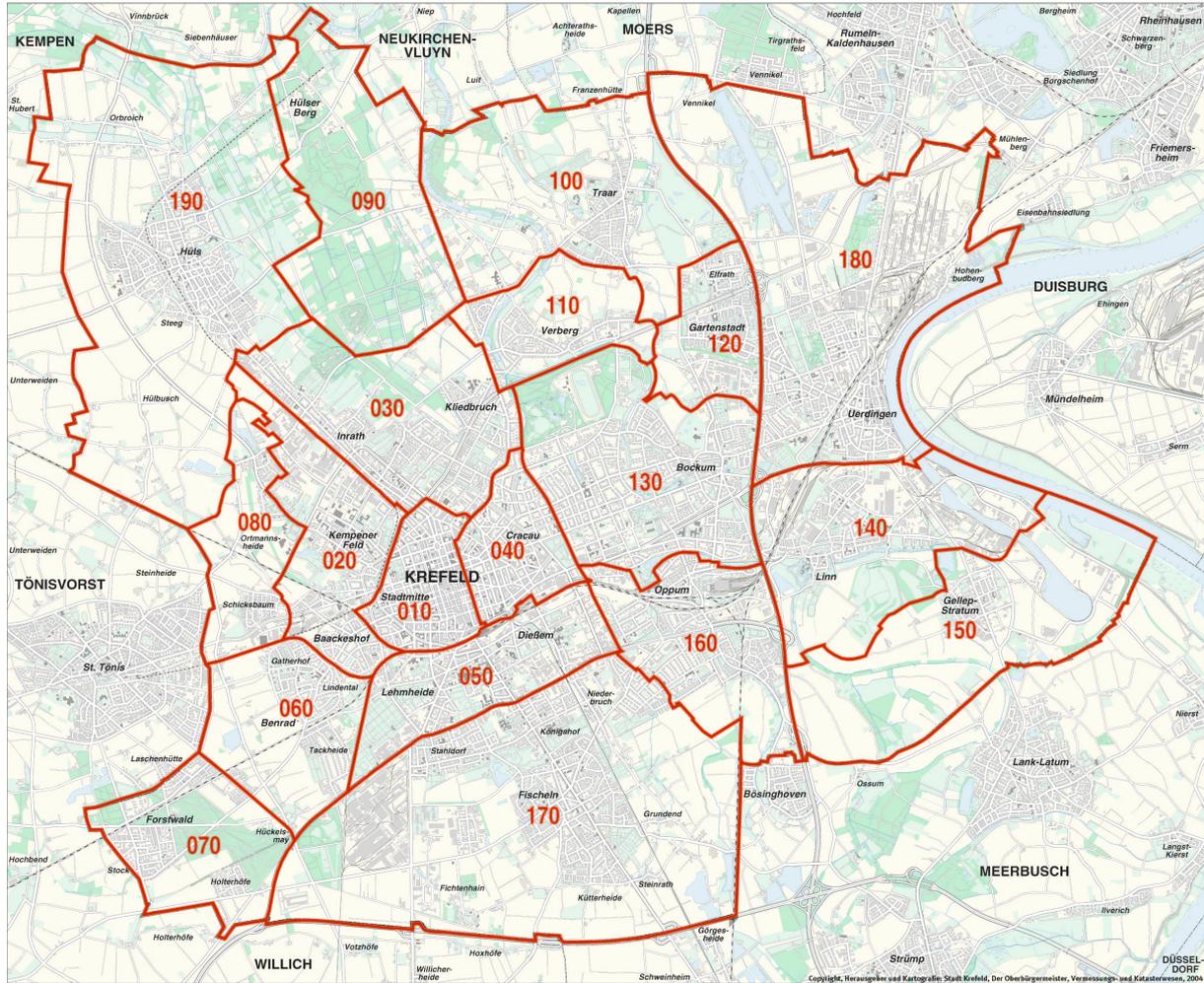
Höhenbezugssystem: NHN

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen

Stadtteile

STADT KREFELD Stadtkarte 1:100000

Stadtteile



Stadtteil-Nr.	Stadtteil	Stadtteil-Nr.	Stadtteil
010	Stadtmittel	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 Kontakte und Adressen

### 10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Stand: 17.03.2022

#### **Vorsitzende**

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

#### **Stellvertreter**

Rühle, Frank, Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

#### **Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter**

Seidenfaden, Joachim, Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Bühner-Lomborg, Roman, Immobilienmakler

Dohmen, Jochem, Dipl.-Betriebswirt, Sparkassendirektor

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, Immobilienmaklerin

#### **Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und dessen Stellvertreterin**

Ehrke, Christian, Regierungsrat

Timme, Heike, Steueramtfrau

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Krefeld  
Friedrichstraße 25  
47798 Krefeld

