



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Krefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Krefeld

Krefeld, im März 2023

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld
gemäß Beschluss vom 09.03.2023 und vom 23.03.2023

Auswertestand Kaufpreissammlung: 02.03.2023
Redaktioneller Stand: 30.03.2023

Geschäftsstelle

Friedrichstraße 25
47798 Krefeld
Telefon: 02151 / 86 - 3812
Telefax: 02151 / 86 - 3835
E-Mail: gutachterausschuss@krefeld.de
Internet: www.gars.nrw/krefeld

Druck

Stadt Krefeld - Reprographie

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.
Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Anlage Kostentarif 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 (7)).

Bildnachweis

Presseamt der Stadt Krefeld

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022	3
3 Umsätze	5
3.1 Gesamtumsatz	5
3.1.1 Anzahl der Kauffälle	6
3.1.2 Flächenumsatz	7
3.1.3 Geldumsatz	8
3.2 Unbebaute Grundstücke	9
3.3 Bebaute Grundstücke	10
3.4 Wohnungseigentum	11
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	12
3.6 Sonstiges	13
3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse	13
3.6.2 Verteilung auf Stadtteile	14
3.6.3 Zwangsversteigerungen	15
4 Unbebaute Grundstücke	16
4.1 Individueller Wohnungsbau	16
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	18
4.3 Gewerbliche Bauflächen	20
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	25
4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	25
4.6.2 Hausgärten	25
4.6.3 Kleingärten	25
4.6.4 Stellplatz- und Garagenflächen	26
4.6.5 Private Erschließungsflächen	26
4.7 Bodenrichtwerte	27
4.7.1 Definition	27
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	28
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	30
4.7.5 Indexreihen	32
5 Bebaute Grundstücke	34
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1 Durchschnittspreise	34
5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	39
5.1.3 Indexreihen	40
5.1.4 Sachwertfaktoren	41
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	43
5.1.6 Sonstiges	44
5.2 Ertragsorientierte Objekte	46
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	46
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	47

5.2.3	Indexreihen	47
5.2.4	Durchschnittspreise	48
5.2.5	Sonstiges	50
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	52
5.3.1	Gewerbe- und Industrieobjekte	52
5.3.2	Stellflächen	53
6	Wohnungs- und Teileigentum	54
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	54
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	57
6.1.3	Indexreihen	62
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	63
6.1.5	Sonstiges	64
6.2	Teileigentum	65
6.2.1	Umsätze	65
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	66
8	Modellbeschreibungen	67
8.1	Modell Liegenschaftszinssatz	67
8.2	Modell Sachwertfaktoren	68
9	Mieten und Strukturdaten	70
9.1	Wohnungsmieten	70
9.2	Gewerbemieten	70
9.3	Strukturdaten	71
10	Kontakte und Adressen	74
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	74

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 ²	Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten R ² nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können. Beispiel: Bei R ² = 0,20 werden 20 % der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt
RND	Restnutzungsdauer
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 2022 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 2022

Besondere Hinweise

In der Immobilienbranche waren die vergangenen Jahre geprägt von stetig steigenden Preisen. Durch die im Berichtsjahr stark gestiegenen Kreditzinsen, den Energie- und Baukosten sowie den deutlichen Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten (vgl. Kapitel 9.3, Strukturdaten) ist nun eine Trendwende in der Preis- und Umsatzentwicklung festzustellen. Vor allem in den letzten Monaten des Berichtszeitraumes waren die Verkaufszahlen und Umsätze stark rückläufig. Im Jahresmittel ist diese Trendwende oft nicht erkennbar, daher dürfen die hier aufgeführten statistischen Ergebnisse nicht ohne Berücksichtigung der aktuellen Marktlage in das aktuelle Jahr extrapoliert werden.

Auswirkungen der Preisentwicklungen in 2022 auf die „Erforderlichen Daten“

Die für die Verkehrswertermittlung „Erforderlichen Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinsen und Sachwertfaktoren werden aus Kaufpreisen der letzten ein bis drei Jahren abgeleitet, damit eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegt. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die in diesem Bericht veröffentlichten erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der sich rasch verändernden jeweiligen Marktlage anzupassen.

Immobilien Barometer

Gesamtumsatz	Umsätze ¹		
Anzahl geeignete ² Kauffälle	1.735	- 14 % ↓	
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	765	- 5 % ↘	
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Preise ³	
Wohnbauland	28	- 22 % ↓	+ 5 % ↘
Geschosswohnungsbau	13	- 7 % ↘	0 % ⇨
Gewerbebauland	11	- 45 % ↓	0 % ⇨
Ackerland	14	+ 133 % ↑	+ 11 % ↑
Grünland	2	0 % ⇨	0 % ⇨
Wald ⁵	3	+ 50 % ↑	0 % ⇨
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	457	- 6 % ↘	+ 8 % ↘
Ertragsorientierte Objekte	250	- 31 % ↓	+ 13 % ↑
Wohnungseigentum			
Kauffälle gesamt	807	- 10 % ↓	
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	51	- 52 % ↓	+ 5 % ↘
darunter Weiterverkäufe	755	- 5 % ↘	+ 8 % ↘
Überblick über das Bodenrichtwertniveau [EUR/m²] ⁴			
Individueller Wohnungsbau	300 - 540	↘	
Geschosswohnungsbau	410 - 450	⇨	
Gewerbliche Bauflächen	40 - 100	⇨	
Ackerland	10,00	↑	
Grünland	5,00	⇨	
Wald ⁵	0,60	⇨	
Außenbereich (Wohnen)	200	↘	

¹ mit Veränderungen zum Vorjahreszeitraum

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

³ stadtweite Durchschnittspreise zum Vorjahreszeitraum

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

⁵ ohne Aufwuchs

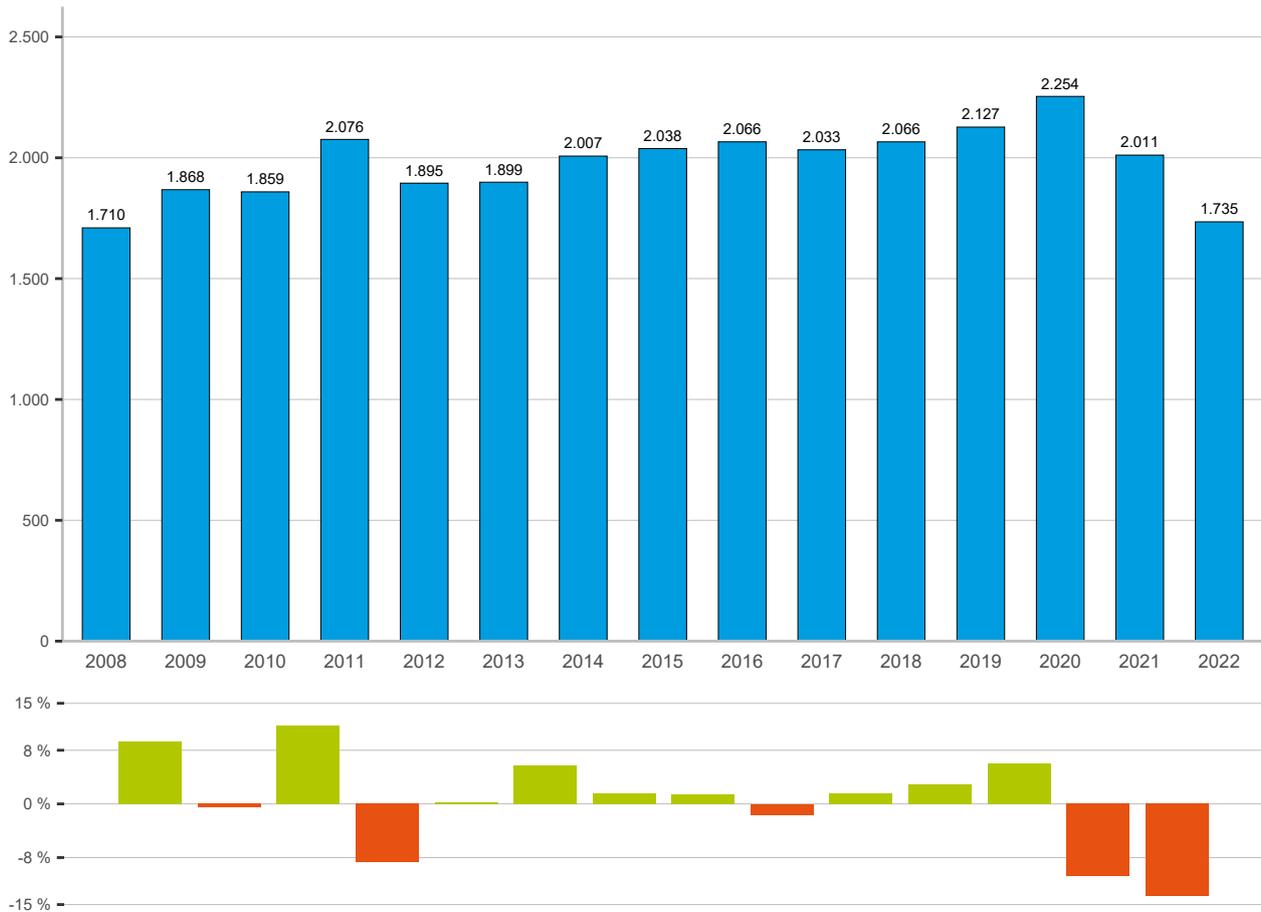
3 Umsätze

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Registrierte Eigentumswechsel insgesamt									
Anzahl	2.299	2.348	2.347	2.345	2.449	2.624	2.378	2.129	
Fläche [ha]	838,9	290,0	211,3	490,7	306,9	192,4	273,9	166,4	
Umsatz [Mio. €]	687,1	680,1	708,6	883,2	789,0	1.521,1	956,0	849,4	
- ausgewertete Kauffälle									
Anzahl	2.038	2.066	2.033	2.066	2.127	2.254	2.011	1.735	
Fläche [ha]	158,3	258,6	175,2	157,5	164,6	138,8	173,1	137,6	
Umsatz [Mio. €]	594,7	624,3	597,5	656,7	645,3	717,0	802,1	764,6	
- Zwangsversteigerungen									
Anzahl	81	45	50	44	32	12	10	18	
Fläche [ha]	2,6	1,2	4,7	1,9	0,7	0,3	0,9	0,5	
Umsatz [Mio. €]	12,8	3,7	5,9	7,1	3,0	1,9	1,9	3,2	
- sonstige Kauffälle									
Anzahl	180	237	264	235	290	358	357	376	
Fläche [ha]	677,9	30,1	31,4	331,2	141,6	53,4	99,8	28,3	
Umsatz [Mio. €]	79,7	52,1	105,2	219,5	140,6	802,3	151,9	81,6	

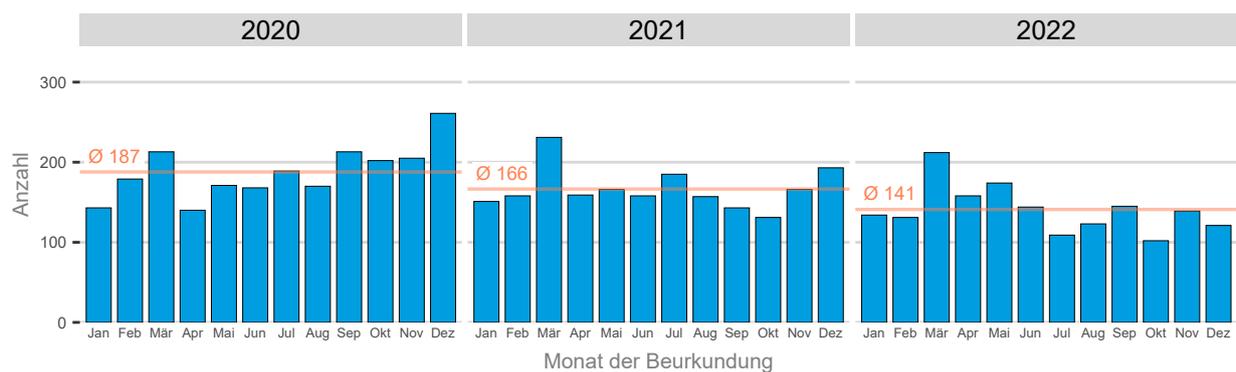
3.1.1 Anzahl der Kauffälle



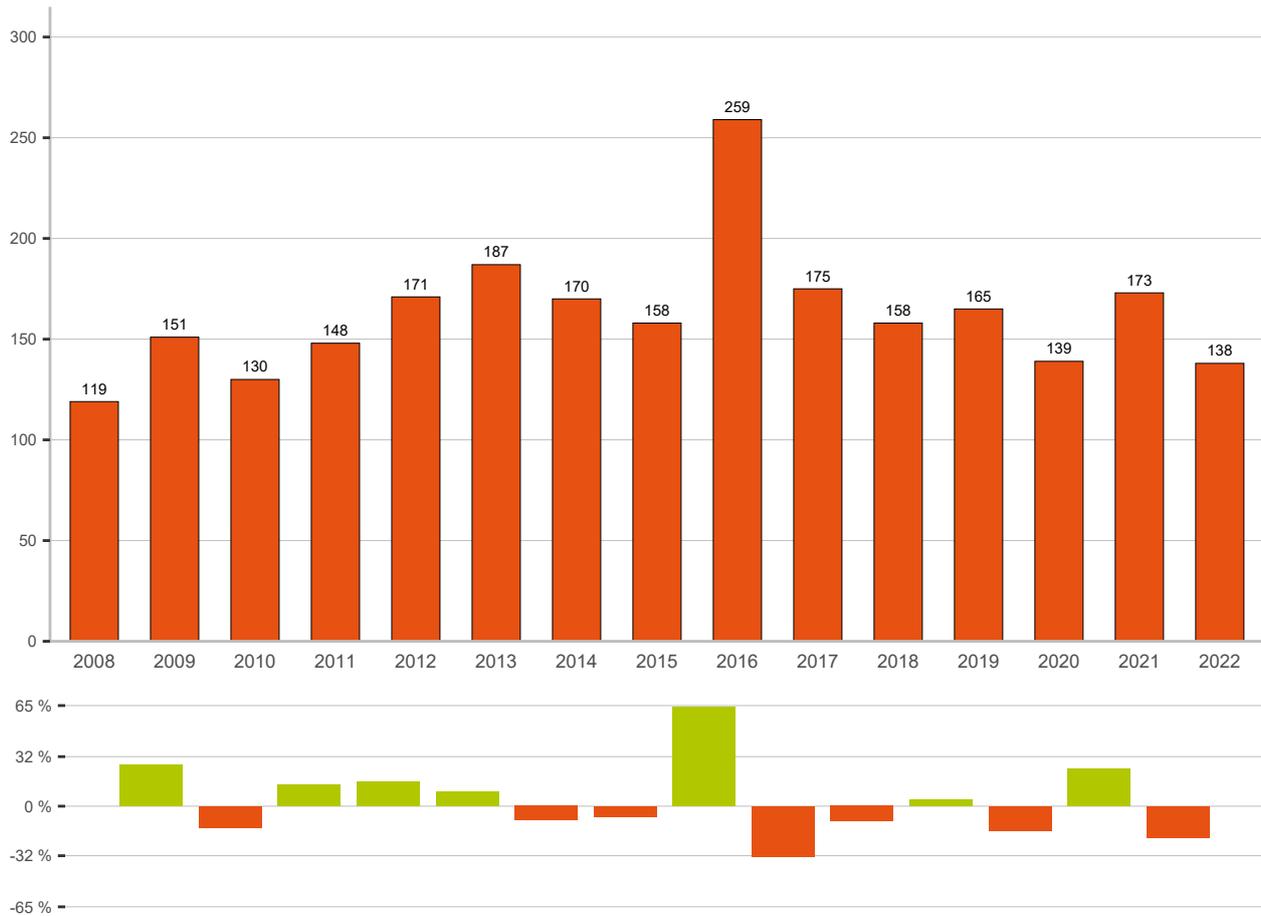
3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2020		2021		2022	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bauland	78	3%	71	3%	53	3%
Bebaute Grundstücke	972	43%	926	46%	767	44%
Landwirtschaft u. a.	79	4%	58	3%	55	3%
Wohnungseigentum	1.049	47%	900	45%	807	47%
Teileigentum	76	3%	56	3%	53	3%

Anzahl der Kauffälle nach Jahr und Monat der Beurkundung



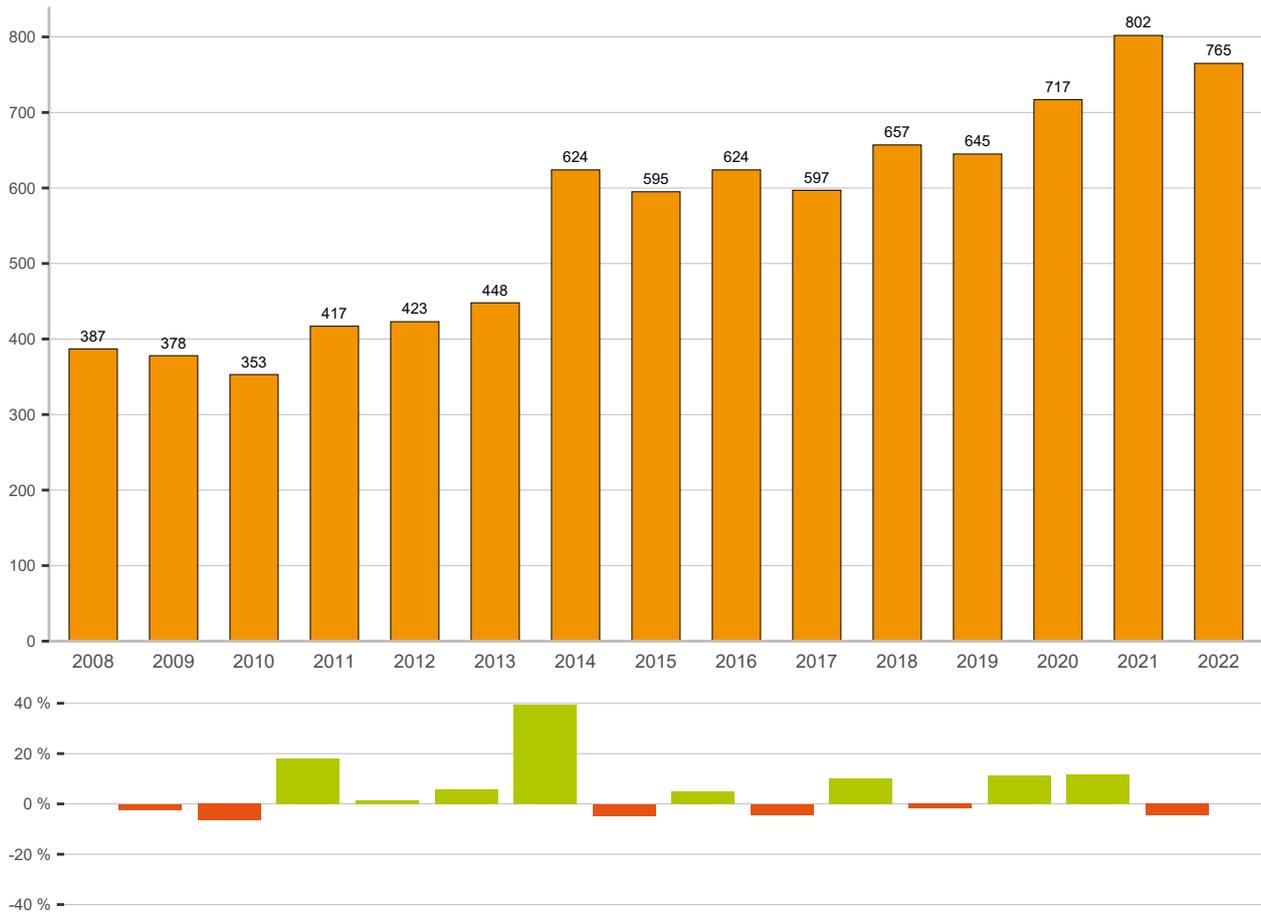
3.1.2 Flächenumsatz



3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2020		2021		2022	
	Fläche [m ²]	Anteil	Fläche [m ²]	Anteil	Fläche [m ²]	Anteil
Bauland	189.129	14%	171.501	10%	90.073	7%
Bebaute Grundstücke	608.529	44%	966.306	56%	812.627	59%
Landwirtschaft u. a.	477.582	34%	243.858	14%	377.422	27%
Wohnungseigentum	100.462	7%	342.835	20%	79.480	6%
Teileigentum	11.809	1%	6.867	0%	16.535	1%

3.1.3 Geldumsatz



3-Jahres-Entwicklung pro Nutzung

Nutzung	2020		2021		2022	
	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil
Bauland	35.532.259	5%	37.732.923	5%	27.556.688	4%
Bebaute Grundstücke	483.370.002	67%	590.803.342	74%	558.508.891	73%
Landwirtschaft u. a.	13.899.156	2%	6.062.141	1%	5.644.021	1%
Wohnungseigentum	169.128.616	24%	157.475.619	19%	155.296.468	20%
Teileigentum	15.046.043	2%	10.053.800	1%	17.570.858	2%

Geldumsatz nach Jahr und Monat der Beurkundung



3.2 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Wohnbauland Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke									
Anzahl	81	95	68	67	69	50	36	28	
Fläche [ha]	5,7	5,9	4,4	4,5	4,4	8,6	3,2	2,3	
Umsatz [Mio. €]	13,4	14,6	11,5	13,9	14,1	20,0	10,0	9,5	
Wohnbauland Geschosswohnungsbau									
Anzahl	10	20	8	14	15	10	14	13	
Fläche [ha]	1,2	1,6	3,1	1,3	4,0	1,4	2,3	1,8	
Umsatz [Mio. €]	3,7	6,2	7,3	4,6	13,0	5,0	12,3	13,1	
Gewerbe- / Industriegrundstücke									
Anzahl	6	11	18	10	19	13	20	11	
Fläche [ha]	2,5	23,0	29,5	10,4	14,4	5,7	10,8	5,0	
Umsatz [Mio. €]	2,3	18,7	18,5	9,3	10,3	6,6	12,1	4,8	
Geschäftsgrundstücke									
Anzahl	≤ 3	-	-	-	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	
Fläche [ha]	0,5	-	-	-	0,1	0,0	-	0,0	
Umsatz [Mio. €]	4,4	-	-	-	1,8	0,2	-	0,1	
Rohbauland									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	4	≤ 3	-	
Fläche [ha]	1,1	3,4	1,5	0,9	-	3,2	0,8	-	
Umsatz [Mio. €]	1,5	5,1	2,1	1,8	-	3,7	3,3	-	
Bauerwartungsland									
Anzahl	4	≤ 3	≤ 3	14	5	5	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	8,8	2,5	2,3	22,4	2,4	16,4	2,3	3,1	
Umsatz [Mio. €]	2,5	0,6	1,4	14,9	2,4	10,2	0,7	1,4	
Landwirtschaftliche Flächen									
Anzahl	15	10	21	18	16	18	10	19	
Fläche [ha]	22,8	11,2	25,8	15,5	30,8	28,6	8,4	27,9	
Umsatz [Mio. €]	1,1	0,4	1,6	0,7	4,5	2,1	0,9	2,5	
Sonstige Flächen									
Anzahl	45	51	45	48	34	56	45	33	
Fläche [ha]	5,8	25,5	10,4	9,8	20,6	2,8	13,6	6,7	
Umsatz [Mio. €]	1,9	4,3	2,3	2,2	4,8	1,6	4,5	1,8	
Unbebaute Grundstücke - insgesamt									
Anzahl	164	192	164	172	159	157	129	108	
Fläche [ha]	48,5	73,0	77,1	64,8	76,7	66,7	41,5	46,7	
Umsatz [Mio. €]	30,7	49,9	44,7	47,3	50,8	49,4	43,8	33,2	

3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf									
Anzahl	60	31	39	6	23	34	13	5	
Fläche [ha]	1,8	1,1	1,1	0,2	0,9	0,9	0,7	0,2	
Umsatz [Mio. €]	18,4	12,0	13,6	2,0	10,5	11,7	10,1	3,1	
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf									
Anzahl	574	556	555	551	529	547	474	452	
Fläche [ha]	33,0	32,7	38,0	29,3	31,9	32,5	29,3	26,0	
Umsatz [Mio. €]	162,7	167,2	185,6	178,2	191,9	231,2	214,9	224,4	
Mietwohnhäuser									
Anzahl	277	314	288	324	363	325	361	250	
Fläche [ha]	14,6	21,6	14,8	15,8	17,2	15,4	20,4	13,9	
Umsatz [Mio. €]	106,9	138,7	123,2	145,9	175,3	196,8	251,6	196,9	
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser									
Anzahl	9	6	9	5	9	9	10	6	
Fläche [ha]	2,5	1,3	1,1	1,1	1,7	0,5	1,3	3,4	
Umsatz [Mio. €]	122,2	12,9	18,7	17,4	28,5	7,3	32,5	26,3	
Gewerbe-/Industrieobjekte									
Anzahl	32	31	35	27	27	15	19	25	
Fläche [ha]	24,2	113,1	30,5	26,9	17,5	8,1	31,7	25,6	
Umsatz [Mio. €]	43,1	120,0	91,1	133,8	41,8	23,4	41,3	98,0	
Sonstige Gebäude									
Anzahl	41	34	20	38	36	35	36	17	
Fläche [ha]	24,2	5,7	3,0	9,2	7,7	2,8	12,7	11,4	
Umsatz [Mio. €]	8,5	5,9	6,6	10,0	7,8	11,3	37,2	6,1	
Bebaute Grundstücke - insgesamt									
Anzahl	993	972	946	951	987	965	913	755	
Fläche [ha]	100,3	175,5	88,5	82,5	76,9	60,2	96,0	80,5	
Umsatz [Mio. €]	461,8	456,8	438,8	487,3	455,8	481,8	587,7	554,8	

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Erstverkauf									
Anzahl	63	89	77	75	97	135	106	51	
Umsatz [Mio. €]	20,6	35,3	24,2	24,6	27,7	48,9	39,3	25,3	
Weiterverkauf									
Anzahl	673	736	776	797	825	914	794	755	
Umsatz [Mio. €]	65,5	71,7	78,4	85,2	99,4	120,3	118,2	129,7	
Umwandlung									
Anzahl	96	14	≤3	7	-	-	-	≤3	
Umsatz [Mio. €]	12,9	4,0	1,0	3,3	-	-	-	0,3	
Wohnungseigentum - insgesamt									
Anzahl	832	839	856	879	922	1049	900	807	
Umsatz [Mio. €]	99,1	111,0	103,5	113,1	127,0	169,1	157,5	155,3	

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Anzahl	5	12	17	7	10	7	13	12	
Fläche [ha]	0,3	0,8	0,6	0,5	0,6	0,7	0,6	0,7	
Umsatz [Mio. €]	0,8	1,9	2,6	1,3	2,6	1,6	3,1	3,7	

Erbbaugrundstücke

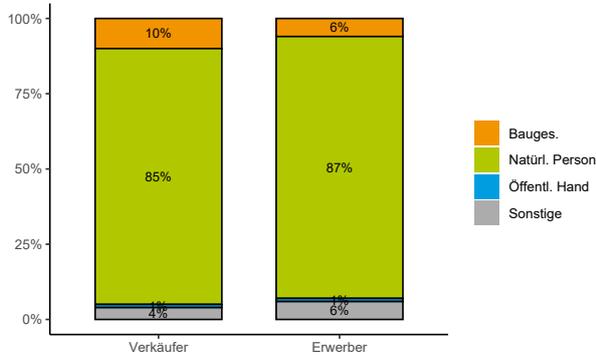
Zu diesem Teilmarkt sind keine Daten vorhanden.

3.6 Sonstiges

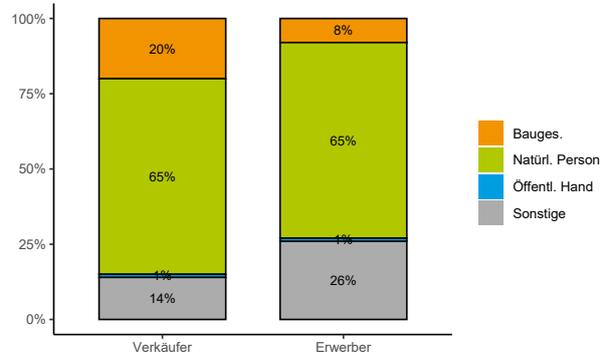
3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

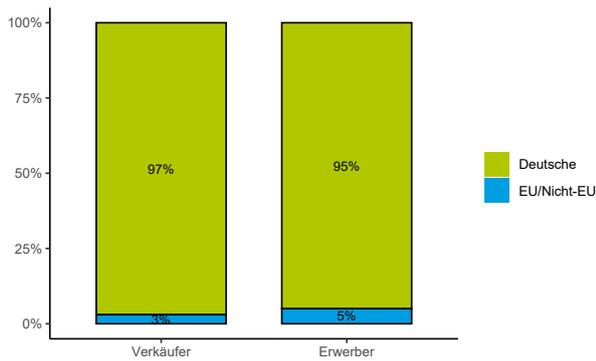


Umsatz:

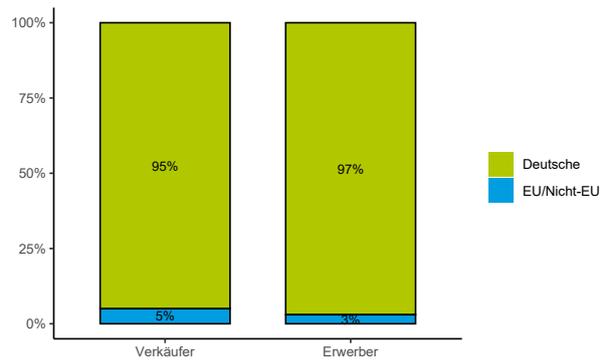


Nationalität

Kauffälle:

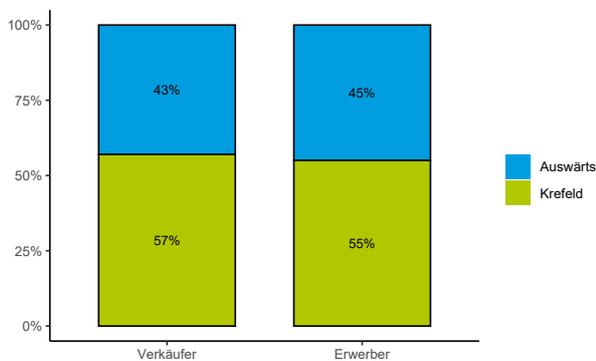


Umsatz:

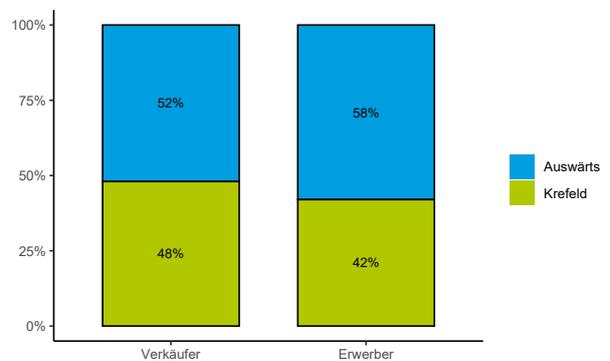


Wohnsitz

Kauffälle:

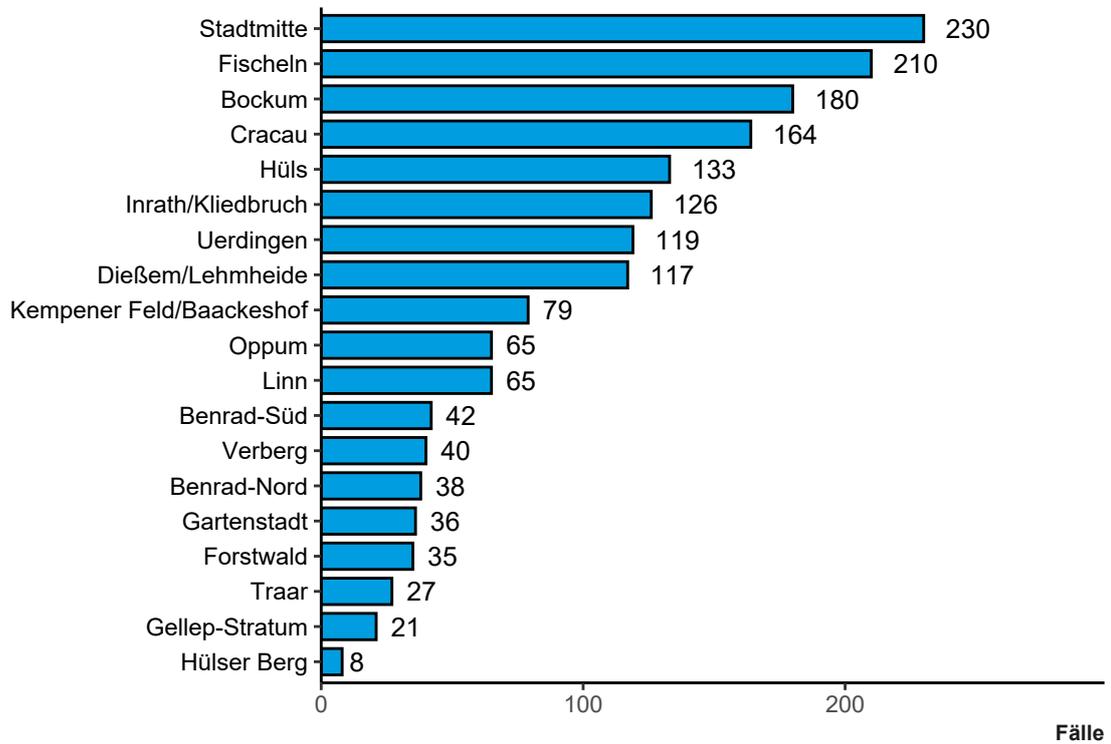


Umsatz:

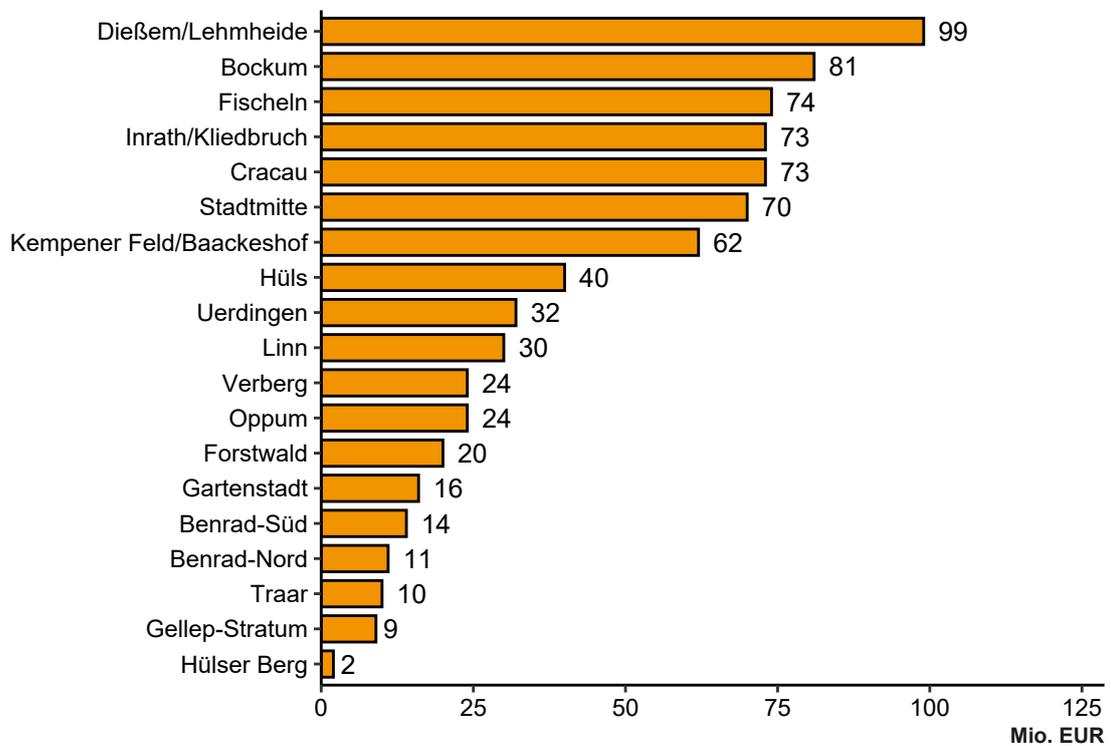


3.6.2 Verteilung auf Stadtteile

Anzahl Kauffälle pro Stadtteil



Geldumsatz pro Stadtteil



3.6.3 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) der Jahre 2018 bis 2022, 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
2018	Ein-/Zweifamilienhaus	4	95 %	± 6 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	7	114 %	± 50 %
	Wohnungseigentum	27	104 %	± 40 %
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 %	-
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	-	-	-
	Wohnungseigentum	8	83 %	± 54 %
2022	Ein-/Zweifamilienhaus	5	101 %	± 48 %
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	2	168 %	± 12 %
	Wohnungseigentum	7	135 %	± 72 %

* 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

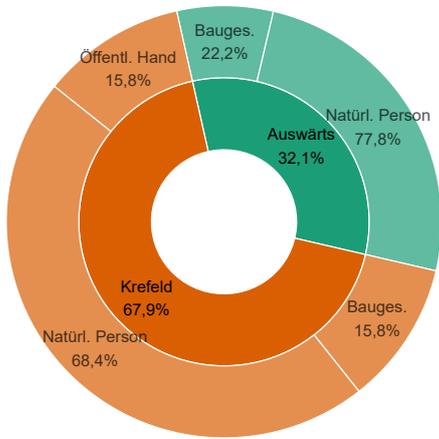
Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m ²]	Spanne [EUR]	Tendenz
2020	370	280 - 460	+4.0 %
2021	400	290 - 490	+6.3 %
2022	420	300 - 540	+5.0 %

Umsätze

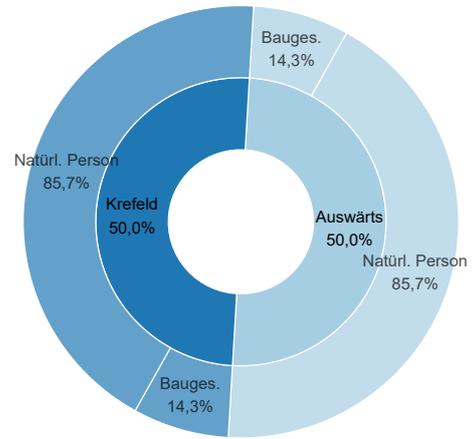
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Anzahl	81	95	68	67	69	50	36	28	
Fläche [ha]	5,7	5,9	4,4	4,5	4,4	8,6	3,2	2,3	
Umsatz [Mio. EUR]	13,4	14,6	11,5	13,9	14,1	20,0	10,0	9,5	

Marktteilnehmer (Anzahl)

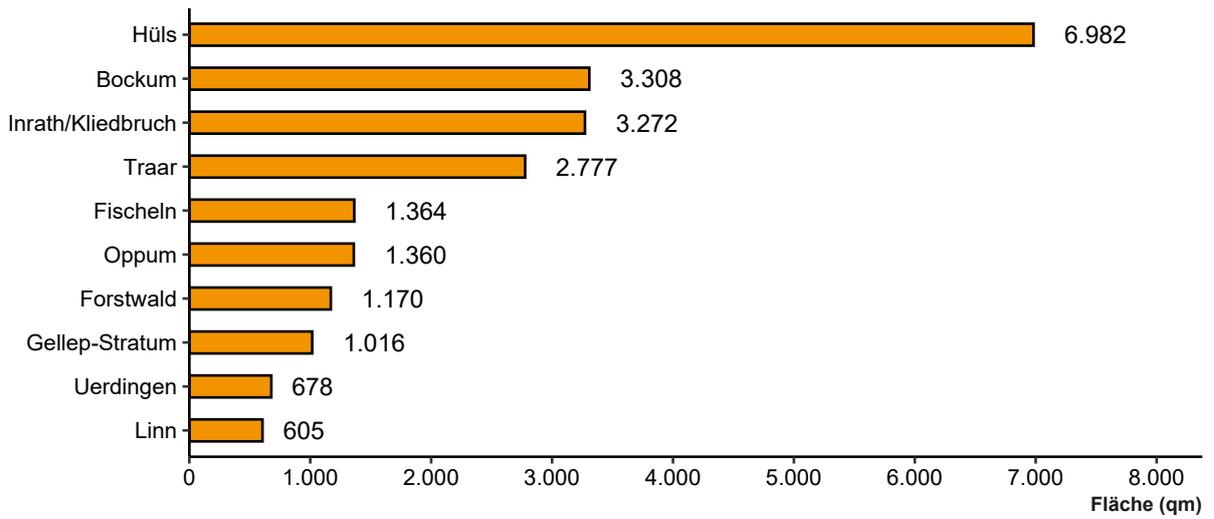
Verkäufer



Erwerber



Flächenumsatz pro Stadtteil



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Durchschnittliche Kaufpreise

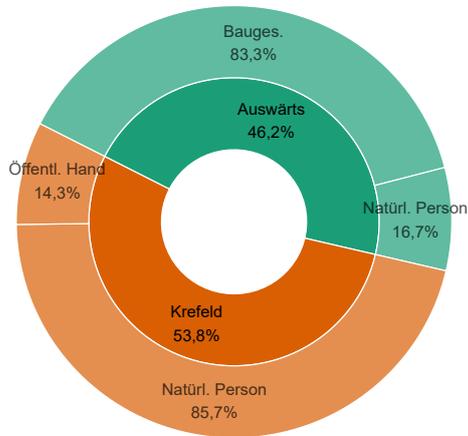
Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m²]	Spanne [EUR]	Tendenz
2020	290	270 - 300	+4.0 %
2021	440	410 - 450	+50.0 %
2022	440	410 - 450	+0.0 %

Umsätze

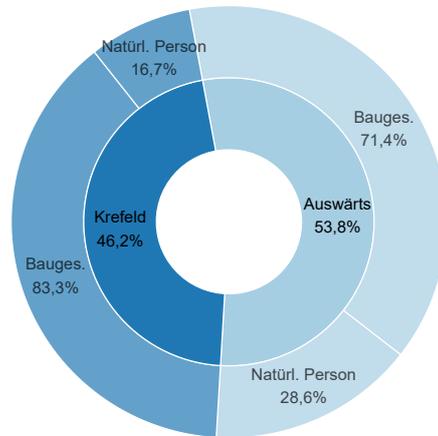
Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Bauland Wohnungseigentum									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	4	≤ 3	7	7	
Fläche [ha]	0,5	0,3	0,4	0,5	0,5	0,1	0,7	1,0	
Umsatz [Mio. €]	2,7	1,2	2,5	2,4	2,1	0,4	2,9	5,7	
Bauland Mietwohnungen									
Anzahl	4	5	≤ 3	8	4	4	-	-	
Fläche [ha]	0,5	0,5	0,2	0,7	0,7	0,6	-	-	
Umsatz [Mio. €]	0,6	2,4	0,4	1,4	2,6	1,8	-	-	
Bauland Geschäftsnutzung									
Anzahl	≤ 3	12	≤ 3	≤ 3	7	5	7	6	
Fläche [ha]	0,2	0,7	2,6	0,1	2,9	0,6	1,6	0,8	
Umsatz [Mio. €]	0,4	2,6	4,4	0,8	8,3	2,8	9,5	7,4	
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke - insgesamt									
Anzahl	10	20	8	14	15	10	14	13	
Fläche [ha]	1,2	1,6	3,1	1,3	4,0	1,4	2,3	1,8	
Umsatz [Mio. €]	3,7	6,2	7,3	4,6	13,0	5,0	12,3	13,1	

Marktteilnehmer (Anzahl)

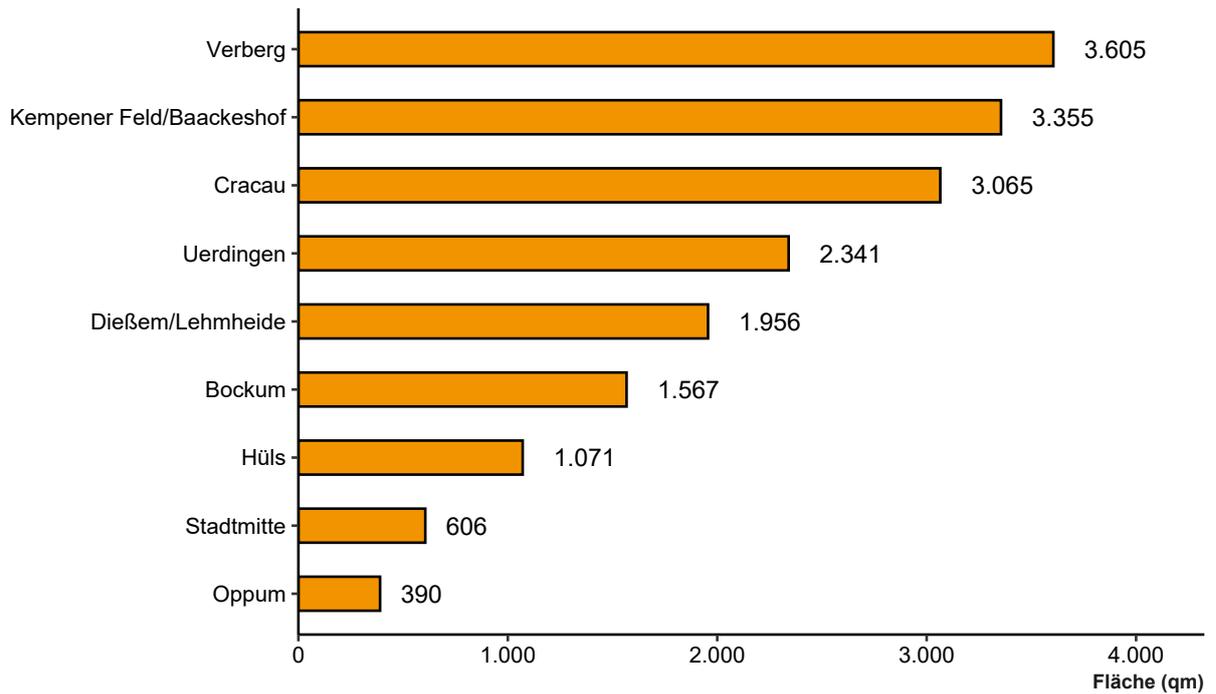
Verkäufer



Erwerber



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 ²]		
	2020	2021	2022
Dienstleistung/Produktion	50 - 90	50 - 120	50 - 120
Fach- und Supermärkte	125 - 230	120 - 230	120 - 230
Fachhandel	90 - 125	90 - 180	90 - 180
Industrie	50 - 85	50 - 80	50 - 80

Umsätze

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Gewerbliche Bauflächen - klassisches Gewerbe									
Anzahl	4	7	11	9	17	13	20	11	
Fläche [ha]	2,1	8,0	4,1	9,9	10,9	5,7	10,8	5,0	
Umsatz [Mio. €]	1,9	8,0	3,5	9,1	8,4	6,6	12,1	4,8	
Gewerbliche Bauflächen - Industrie									
Anzahl	≤ 3	4	7	≤ 3	≤ 3	-	-	-	
Fläche [ha]	0,4	15,0	25,4	0,4	3,5	-	-	-	
Umsatz [Mio. €]	0,4	10,6	15,1	0,2	1,9	-	-	-	
Gewerbliche Bauflächen - insgesamt									
Anzahl	6	11	18	10	19	13	20	11	
Fläche [ha]	2,5	23,0	29,5	10,4	14,4	5,7	10,8	5,0	
Umsatz [Mio. €]	2,3	18,7	18,5	9,3	10,3	6,6	12,1	4,8	

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Ackerland									
Anzahl	8	5	13	8	13	10	6	14	
Median	4,78	4,85	5,97	6,00	10,21	7,50	9,47	10,15	
Mittelwert	5,11	4,40	7,35	6,48	11,65	8,77	9,77	11,06	
StdAbw	1,44	1,37	4,34	1,57	5,31	5,55	2,37	3,89	
Maximum	7,00	5,40	20,00	9,25	22,50	22,50	12,70	20,00	
Minimum	3,25	2,50	4,00	5,00	4,50	3,00	6,48	5,50	
Grünland									
Anzahl	5	≤ 3	5	8	≤ 3	6	≤ 3	≤ 3	
Median	3,00	(3,40)	3,40	3,93	(5,50)	4,34	(5,18)	(4,75)	
Mittelwert	2,98	(3,40)	3,63	3,75	(5,88)	5,17	(5,18)	(4,75)	
StdAbw	0,78	-	1,35	0,95	-	1,90	-	-	
Maximum	3,75	-	5,00	5,50	-	8,00	-	-	
Minimum	2,10	-	2,00	2,60	-	4,00	-	-	
Wald									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	≤ 3	
Median	(0,98)	(1,00)	(1,55)	(0,77)	-	(2,12)	(1,05)	(0,95)	
Mittelwert	(0,98)	(1,19)	(1,55)	(0,77)	-	(2,12)	(1,05)	(0,95)	
StdAbw	-	-	-	-	-	-	-	-	
Maximum	-	-	-	-	-	-	-	-	
Minimum	-	-	-	-	-	-	-	-	

Anmerkung zum Teilmarkt „Wald“: die hier ausgewiesenen Preise verstehen sich ab 2021 ohne Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Umsätze

Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Ackerland									
Anzahl	8	5	13	8	13	10	6	14	
Fläche [ha]	18,5	3,6	20,3	7,2	30,5	24,2	7,5	24,4	
Umsatz [Mio. €]	1,0	0,2	1,5	0,4	4,5	2,0	0,8	2,3	
Grünland									
Anzahl	5	≤ 3	5	8	≤ 3	6	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	2,5	5,1	2,3	7,3	0,4	3,3	0,5	2,6	
Umsatz [Mio. €]	0,1	0,2	0,1	0,3	0,0	0,1	0,0	0,1	
Wald									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	1,8	2,5	3,1	1,0	-	1,0	0,4	0,9	
Umsatz [Mio. €]	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen - insgesamt									
Anzahl	15	10	21	18	16	18	10	19	
Fläche [ha]	22,8	11,2	25,8	15,5	30,8	28,6	8,4	27,9	
Umsatz [Mio. €]	1,1	0,4	1,6	0,7	4,5	2,1	0,9	2,5	

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Bauerwartungsland für Wohnungsbau									
Anzahl	≤ 3	-	≤ 3	9	5	4	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	0,2	-	2,3	15,6	2,4	15,0	2,3	0,1	
Umsatz [Mio. €]	0,1	-	1,4	12,7	2,4	9,7	0,7	0,1	
Bauerwartungsland für Gewerbe									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	-	5	-	≤ 3	-	≤ 3	
Fläche [ha]	8,6	2,5	-	6,8	-	1,4	-	3,1	
Umsatz [Mio. €]	2,4	0,6	-	2,1	-	0,4	-	1,3	
Rohbauland für Wohnungsbau									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	-	
Fläche [ha]	1,1	3,4	1,3	0,9	-	1,9	0,8	-	
Umsatz [Mio. €]	1,5	5,1	2,0	1,8	-	3,1	3,3	-	
Rohbauland für Gewerbe									
Anzahl	-	-	≤ 3	-	-	≤ 3	-	-	
Fläche [ha]	-	-	0,3	-	-	1,3	-	-	
Umsatz [Mio. €]	-	-	0,1	-	-	0,5	-	-	
Bauerwartungsland und Rohbauland - insgesamt									
Anzahl	5	5	4	15	5	9	4	≤ 3	
Fläche [ha]	10,0	5,9	3,9	23,3	2,4	19,6	3,1	3,1	
Umsatz [Mio. €]	4,0	5,7	3,5	16,6	2,4	13,9	4,0	1,4	

Die Preise für Rohbauland (Wohnen) liegen in den Jahren 2019 bis 2022 zwischen **55 %** und **75 %** des umliegenden erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau des jeweiligen Jahres. Die Preise für Rohbauland sind u. a. stark beeinflusst von der Unsicherheit bzgl. der Höhe der Entwicklungskosten des Plangebietes.

Die Preise für Bauerwartungsland (Wohnen) liegen in den Jahren 2019 bis 2022 zwischen **15 %** und **40 %** des umliegenden erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau des je-

weiligen 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 der Entwicklungskosten und dem Anteil der Nettobaulandfläche des Plangebietes.

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,
- einzelstehende Häuser sowie Gruppierungen von mehreren Häusern (Splittersiedlungen), die in früherer Zeit errichtet wurden und die heute Bestandsschutz genießen (u. a. ehemalige Landarbeiterhäuser) – wegen des Bestandsschutzes der aufstehenden Gebäude haben diese Grundstücke faktisch Baulandqualität.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich können unter 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 2022 Kauffälle in einfacher, mittlerer und guter Lage bis 1.000 m² Hausgartenfläche ausgewertet werden. Die Werte liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen rd. 25 und rd. 120 EUR/m², im Mittel bei rd. 70 EUR/m². 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 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 des jeweiligen Bezugsgrundstücks 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 BauGB). 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 sind analog zu den jeweiligen örtlichen Fachinformationen zu berücksichtigen.

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 – 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.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte werden im Internetportal BORIS.NRW unter der Adresse 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 interface. The main area shows a map of Krefeld with various ground value data points overlaid on a satellite view. The sidebar on the left provides detailed information for a selected plot:

Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Postleitzahl	47807
Gemarkungsname	Fischeln
Ortsteil	Fischeln
Bodenrichtwertnummer	472
Bodenrichtwert	420 €/m ² (Ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Below the table, there are sections for 'Beschreibende Merkmale' and 'Historische Werte / Zeitreihe'. At the bottom of the sidebar, there are links for 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', and 'Datenschutzerklärung'. The map area includes a search bar, a filter for 'aktuelle Jahrgang: 2023', and a legend for 'Historische Richtwerte'. The map shows various plots with values ranging from 150 to 550 €/m².

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 die jeweiligen Anwendungshinweise zur Verwendung des Bodenrichtwerts.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seinen Sitzungen am 09.03.2023 und 23.03.2023 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen:

	Gute Lage [EUR/m ²]	Mittlere Lage [EUR/m ²]	Mäßige Lage [EUR/m ²]
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	540	420	300
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	530	400	320
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	-	400	330
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen erschließungsbeitragsfrei	450	440	410
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten erschließungsbeitragsfrei	100	70	40

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Erläuterungen zum Modellwechsel (Wegfall der Umrechnungskoeffizienten)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat zum 01.01.2023 einen Wechsel der Modelle zur Ableitung bzw. Anwendung der Bodenrichtwerte durchgeführt. Auf pauschale Umrechnungen des Bodenrichtwertes mittels veröffentlichter Koeffizienten wird in den Modellansätzen verzichtet.

Für die Ermittlung und Bewertung von Grundstückflächen für den individuellen Wohnungsbau (baureifes Land) gilt folgendes:

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke bezieht sich auf eine Tiefe von bis zu 40 m (zuzüglich z.B. zur Realisierung von Bauvorhaben notwendige, getrennt vom Grundstück befindliche Stellplatz- und Garagenflächen). Ermittelt wird diese Tiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie der dominierenden Erschließungsstraße(n). Bei hinterliegenden Grundstücken bezieht sich die Tiefe auf die dominierende Grundstücksfläche. Gem. § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen sind in Abhängigkeit von ihrer Nutzung zu bewerten (vgl. Kapitel 4.6, Sonstige unbebaute Grundstücke).

Für geringere Grundstückstiefen (< 40m) konnten keine maßgeblichen Wertunterschiede festgestellt werden. Das Richtwertgrundstück weist daher keine Flächen- (oder (W)GFZ-) Angabe zur Umrechnung des Bodenrichtwertes aus. Bei Bedarf können sachverständig Zu-/ Abschlüsse vorgenommen werden.

Für die Ermittlung und Bewertung von Grundstückflächen für Misch- oder Mehrgeschossige Bauweise (baureifes Land) gilt folgendes:

Zur Anwendung der Bodenrichtwerte für Misch- oder mehrgeschossige Bauweise (BRW rot) ist zunächst zu differenzieren, ob es sich um einen Bodenrichtwert handelt, dessen Wertigkeit sich aus der Geschäftslage ergibt oder ob es sich um einen Bodenrichtwert handelt, bei dem die Geschäftslage nachrangig oder nicht vorhanden ist. Ein Hinweis auf die Wertigkeit nach Geschäftslage befindet sich in den beschreibenden Merkmalen der betroffenen Richtwertgrundstücke (z.B. „Die BRW der Innenstadt orientieren sich an der Wertigkeit der Geschäftslage“).

Für die Bodenrichtwertzonen ohne diesen Hinweis gilt:

Zur Anwendung der Bodenrichtwerte (BRW rot) wird i.d.R. das gesamte Grundstück herangezogen. Bei Bedarf können sachverständig Zu-/ Abschlüsse vorgenommen werden. Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. So könnten sich unter Umständen erhebliche Über- bzw. Unterschreitungen der baulichen Ausnutzbarkeit einzelner Grundstücke auf Grundstückspreise auswirken. Der Gutachterausschuss konnte jedoch keine eindeutigen Abhängigkeiten der Bodenrichtwerte vom Maß der baulichen Nutzung (WGfZ) belegen. Eine pauschale Anwendung von z.B. Umrechnungskoeffizienten zur Umrechnung des Bodenrichtwertes ist im Modell nicht vorgesehen. Im Einzelfall kann jedoch, z.B. bei deutlich vom Richtwertgrundstück / typischen Grundstück der Bodenrichtwertzone abweichenden Merkmalen, eine sachverständige Anpassung vorgenommen werden. Hierzu könnte im Bedarfsfall z.B. die Umrechnung des Bodenrichtwertes anhand von Umrechnungskoeffizienten (Umrechnung der Bodenrichtwerte nach WGfZ gem. Anlage I zur

ImmoWertA) sachverständig angewandt werden. Hierzu wurde in den beschreibenden Merkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke die WGFZ ausgewiesen.

In den Bodenrichtwertzonen, deren Wertigkeit sich aus der Geschäftslage ergibt, bezieht sich der Bodenrichtwert jeweils auf eine durchschnittliche Geschäftslage der Bodenrichtwertzone. Die betroffenen Bodenrichtwertzonen befinden sich im Innenstadtbereich (Stadtzentrum Krefeld) und im Stadtteilzentrum Krefeld-Uerdingen (im Bereich um die Fußgängerzone Niederstraße).

Die Bodenrichtwertgrundstücke enthalten in den beschreibenden Merkmalen einen entsprechenden Hinweis (s. oben). Die Wertigkeit der Geschäftslagen einzelner Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzonen ist sachverständig zu beurteilen. Bei Bedarf können sachverständig Zu-/ Abschläge vorgenommen werden.

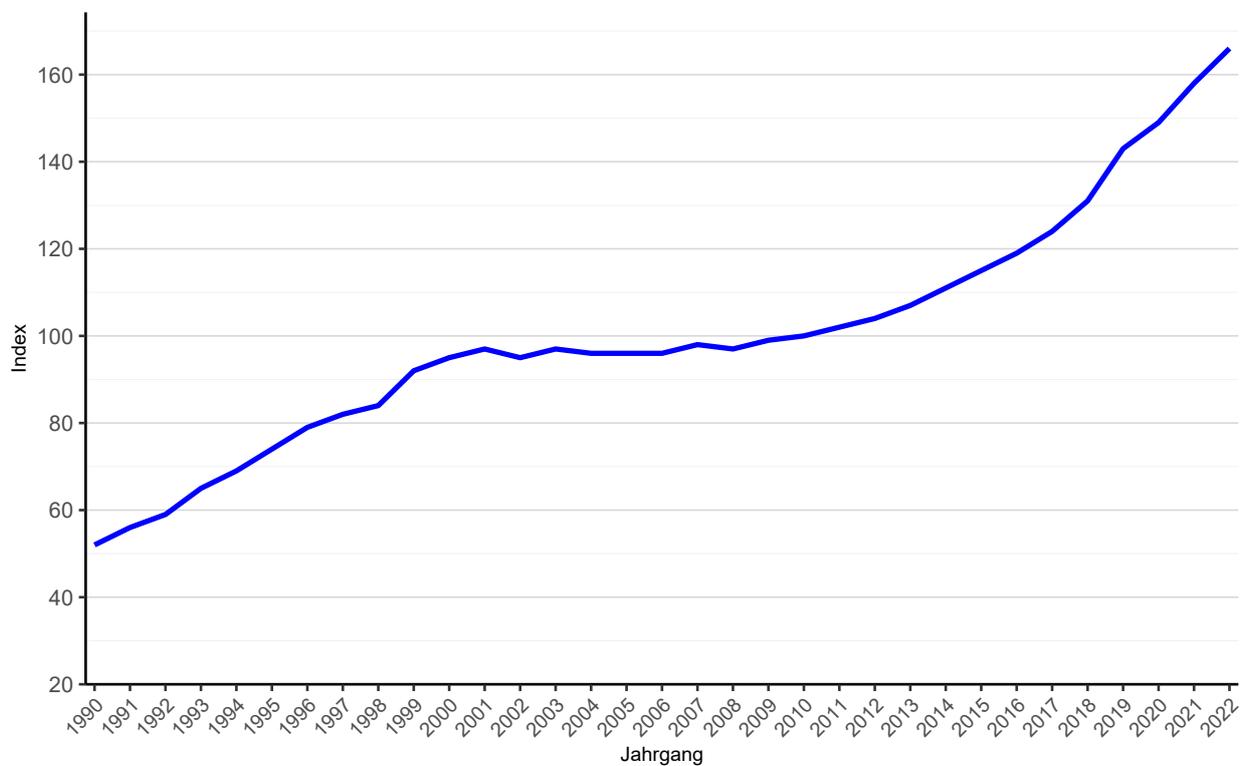
4.7.5 Indexreihen

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 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	Jahrgang	Index 2010
1995	74	2005	96	2015	115
1996	79	2006	96	2016	119
1997	82	2007	98	2017	124
1998	84	2008	97	2018	131
1999	92	2009	99	2019	143
2000	95	2010	100	2020	149
2001	97	2011	102	2021	158
2002	95	2012	104	2022	166
2003	97	2013	107		
2004	96	2014	111		

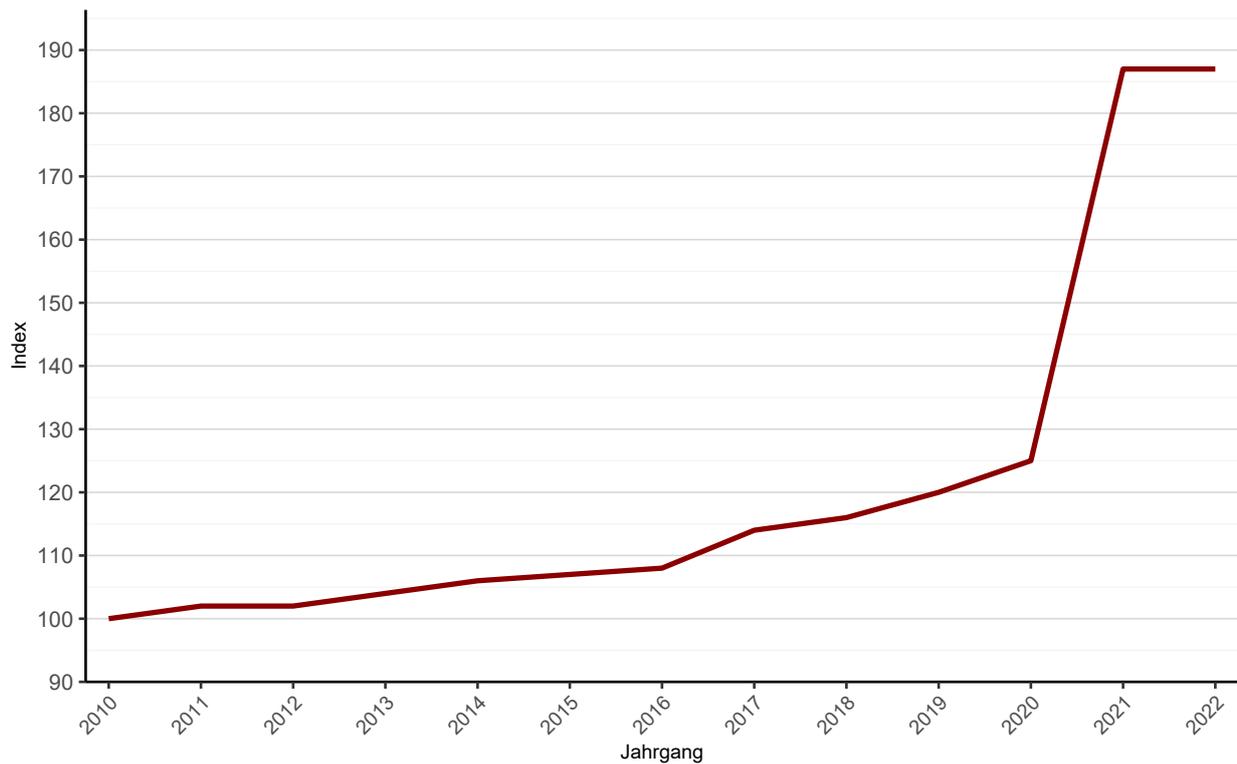


Bodenpreisindex für Baugrundstücke der misch- oder mehrgeschossigen Bauweise

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	2017	114
2011	102	2018	116
2012	102	2019	120
2013	104	2020	125
2014	106	2021	187
2015	107	2022	187
2016	108		



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise Erstverkauf in EUR/m² Wohnfläche

Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Freistehendes Haus									
Anzahl	≤ 3	4	-	-	≤ 3	-	≤ 3	≤ 3	
Median	(2.692)	2.963	-	-	(2.666)	-	(7.232)	(4.392)	
Maximum	-	3.273	-	-	-	-	-	-	
Minimum	-	2.907	-	-	-	-	-	-	
StdAbw	-	166	-	-	-	-	-	-	
Median-Wfl	(187)	159	-	-	(125)	-	(160)	(148)	
Median-Gfl	(496)	475	-	-	(249)	-	(620)	(430)	
Median-Baujahr	(2015)	2017	-	-	(2020)	-	(2021)	(2022)	
Doppelhaus									
Anzahl	23	23	20	≤ 3	≤ 3	5	≤ 3	≤ 3	
Median	2.269	2.501	2.579	(2.518)	(3.135)	3.167	(3.073)	(4.569)	
Maximum	3.682	3.648	4.300	-	-	3.550	-	-	
Minimum	1.767	1.876	1.993	-	-	2.978	-	-	
StdAbw	453	490	631	-	-	209	-	-	
Median-Wfl	140	150	150	(142)	(126)	125	(150)	(153)	
Median-Gfl	327	282	269	(250)	(337)	248	(818)	(672)	
Median-Baujahr	2016	2016	2018	(2018)	(2020)	2021	-	(2023)	
Reihenendhaus									
Anzahl	14	-	5	≤ 3	8	8	-	-	
Median	2.324	-	2.282	(2.506)	2.921	2.908	-	-	
Maximum	2.460	-	2.385	-	3.024	3.021	-	-	
Minimum	1.760	-	2.194	-	2.664	2.775	-	-	
StdAbw	265	-	68	-	130	74	-	-	
Median-Wfl	129	-	129	(109)	127	120	-	-	
Median-Gfl	286	-	301	(199)	260	384	-	-	
Median-Baujahr	2016	-	2018	(2019)	2020	2021	-	-	

(Fortsetzung)

Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Reihenmittelhaus									
Anzahl	15	-	12	≤ 3	6	21	-	-	
Median	1.966	-	2.106	(2.506)	2.608	2.533	-	-	
Maximum	2.736	-	2.209	-	2.772	2.829	-	-	
Minimum	1.384	-	1.673	-	2.431	1.675	-	-	
StdAbw	311	-	139	-	133	232	-	-	
Median-Wfl	129	-	129	(109)	125	120	-	-	
Median-Gfl	203	-	223	(194)	220	229	-	-	
Median-Baujahr	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/m² Wohnfläche

Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Freistehendes Haus									
Anzahl	46	48	62	42	66	53	77	89	
Median	2.500	2.640	2.837	2.685	2.807	3.351	3.556	4.125	
Maximum	4.386	4.720	5.981	4.050	4.250	5.507	6.681	6.911	
Minimum	1.518	1.367	1.704	1.677	1.241	1.579	1.730	1.228	
StdAbw	572	725	803	602	679	819	917	1.151	
Median-Wfl	153	158	152	145	157	150	160	155	
Median-Gfl	748	764	748	662	668	622	773	732	
Median-Baujahr	1972	1978	1974	1975	1976	1977	1975	1972	
Doppelhaus									
Anzahl	51	57	66	70	79	61	66	87	
Median	2.297	2.542	2.411	2.618	2.810	3.009	3.377	3.841	
Maximum	3.398	3.600	3.514	3.962	4.184	4.267	5.947	6.198	
Minimum	1.031	1.117	1.100	1.462	1.125	1.137	1.588	2.150	
StdAbw	418	508	584	508	648	666	898	781	
Median-Wfl	125	125	130	120	128	128	125	132	
Median-Gfl	336	374	446	390	360	461	475	421	
Median-Baujahr	1989	1987	1979	1980	1979	1978	1974	1977	
Reihenendhaus									
Anzahl	19	33	30	42	59	74	54	54	
Median	1.929	2.200	2.259	2.404	2.639	2.887	3.287	3.590	
Maximum	2.552	3.218	3.667	3.392	3.513	6.194	5.000	13.902	
Minimum	1.489	1.147	680	1.525	1.223	1.703	1.429	1.243	
StdAbw	356	500	572	413	508	676	817	1.590	
Median-Wfl	125	115	120	121	109	115	115	123	
Median-Gfl	372	308	386	368	375	366	406	364	
Median-Baujahr	1984	1978	1972	1974	1972	1973	1974	1976	

(Fortsetzung)

Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Reihenmittelhaus									
Anzahl	42	48	65	46	105	119	100	99	
Median	1.883	2.062	2.091	2.312	2.462	2.620	2.800	3.278	
Maximum	2.756	3.330	2.981	3.120	3.800	4.364	5.192	5.344	
Minimum	750	1.448	1.381	1.088	336	225	828	1.548	
StdAbw	400	356	362	415	559	664	848	811	
Median-Wfl	120	120	116	119	110	119	118	115	
Median-Gfl	244	234	221	235	238	253	240	243	
Median-Baujahr	1977	1978	1975	1978	1974	1972	1974	1972	

Umsätze

Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Freistehendes Haus Erstverkauf									
Anzahl	4	4	-	≤ 3	≤ 3	-	4	≤ 3	
Fläche [ha]	0,2	0,2	-	0,0	0,2	-	0,2	0,0	
Umsatz [Mio. €]	2,1	1,9	-	0,4	1,7	-	5,4	0,7	
Freistehendes Haus Weiterverkauf									
Anzahl	149	161	148	141	163	149	146	125	
Fläche [ha]	16,2	16,1	21,5	12,6	17,6	15,9	15,6	13,3	
Umsatz [Mio. €]	63,6	68,9	76,3	60,8	82,0	91,7	89,2	83,8	
Doppelhaus Erstverkauf									
Anzahl	26	26	22	≤ 3	7	5	9	≤ 3	
Fläche [ha]	0,8	0,9	0,7	0,1	0,4	0,1	0,4	0,1	
Umsatz [Mio. €]	8,2	9,8	9,1	1,0	3,6	2,0	4,7	1,5	
Doppelhaus Weiterverkauf									
Anzahl	179	161	174	157	154	158	112	115	
Fläche [ha]	8,8	8,9	9,2	8,4	7,5	8,2	6,6	6,2	
Umsatz [Mio. €]	46,4	44,0	52,8	50,6	53,1	58,9	49,7	57,2	
Reihenendhaus Erstverkauf									
Anzahl	15	≤ 3	5	≤ 3	8	8	-	≤ 3	
Fläche [ha]	0,4	0,0	0,2	0,0	0,2	0,3	-	0,1	
Umsatz [Mio. €]	4,2	0,3	1,5	0,3	3,3	2,8	-	1,0	
Reihenendhaus Weiterverkauf									
Anzahl	92	103	78	103	74	86	83	77	
Fläche [ha]	4,0	4,1	3,2	4,2	3,2	3,4	3,5	3,0	
Umsatz [Mio. €]	21,0	25,2	19,4	28,5	20,7	29,7	30,0	32,1	
Reihenmittelhaus Erstverkauf									
Anzahl	15	-	12	≤ 3	6	21	-	-	
Fläche [ha]	0,3	-	0,3	0,0	0,1	0,5	-	-	
Umsatz [Mio. €]	3,9	-	3,1	0,3	1,9	6,8	-	-	
Reihenmittelhaus Weiterverkauf									
Anzahl	154	131	155	150	138	154	133	135	
Fläche [ha]	4,1	3,5	4,1	4,1	3,6	5,1	3,7	3,5	
Umsatz [Mio. €]	31,7	29,1	37,0	38,3	36,1	51,0	45,9	51,3	
Ein- und Zweifamilienhäuser - insgesamt									
Anzahl	634	587	594	557	552	581	487	457	
Fläche [ha]	34,8	33,8	39,1	29,5	32,8	33,5	30,0	26,2	
Umsatz [Mio. €]	181,1	179,2	199,1	180,2	202,4	242,9	225,0	227,4	

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

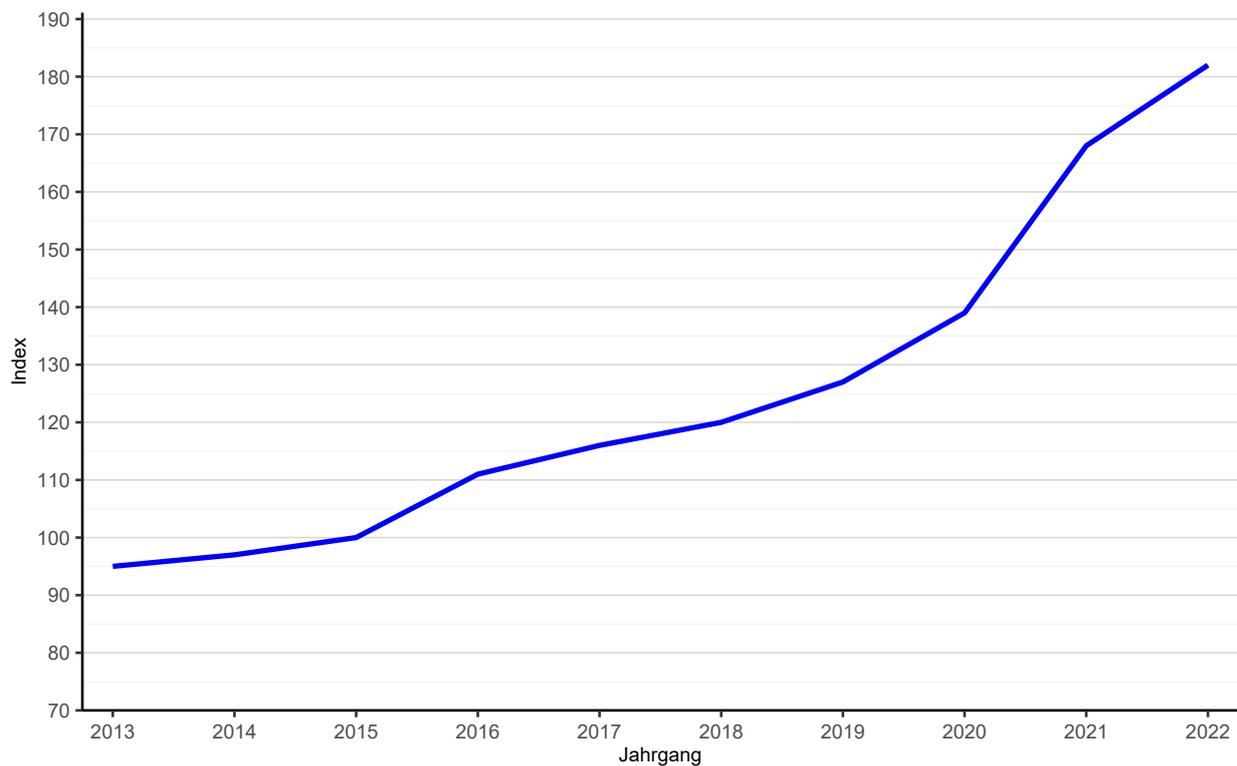
- keine Daten vorhanden -

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
2013	95	2018	120
2014	97	2019	127
2015	100	2020	139
2016	111	2021	168
2017	116	2022	182



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.

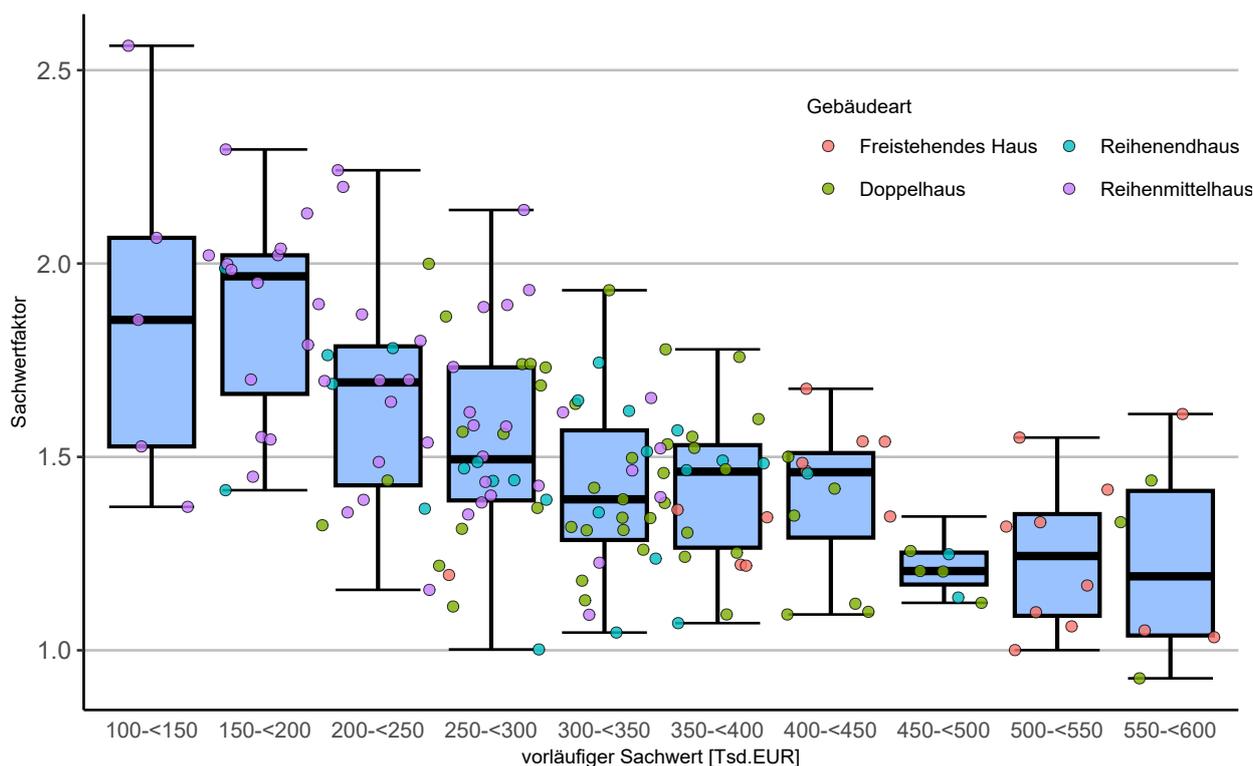
Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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) und die Sachwertfaktoren für das zu bewertende Objekt repräsentativ sind (vgl. Kennzahlen Sachwertfaktoren).

Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2023
ausgewertete Geschäftsjahre	2022
Anzahl Daten	155
Regionalfaktor	1,00
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	Mittelwert	StdAbw	Median	Quartil25	Quartil75
100-<150	5	1,88	0,47	1,85	1,53	2,07
150-<200	16	1,86	0,26	1,97	1,66	2,02
200-<250	20	1,66	0,29	1,69	1,43	1,79
250-<300	32	1,54	0,25	1,49	1,39	1,73
300-<350	27	1,41	0,21	1,39	1,29	1,57
350-<400	22	1,42	0,19	1,46	1,27	1,53
400-<450	12	1,40	0,19	1,46	1,29	1,51
450-<500	7	1,22	0,08	1,20	1,17	1,25
500-<550	8	1,24	0,19	1,24	1,09	1,35
550-<600	6	1,23	0,27	1,19	1,04	1,41

Kennzahlen

	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Maximum
vorl. Sachwert [EUR]	350.734	± 154.028	108.878	909.826
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	45 %	± 14 %	16 %	85 %
Baulandwert [EUR/m ²]	401	± 75	270	580
Baulandfläche [m ²]	388	± 210	128	1.429
BGF [m ²]	266	± 69	139	511
NHK [EUR/m ²]	769	± 97	574	1.177
Ausstattungs-kategorie	3,1	± 0,4	2,0	4,0
RND [Jahre]	40	± 13	12	74

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

Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

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

Bitte beachten Sie die Informationen im Kapitel 2, Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022, unter „Besondere Hinweise“ auf Seite 3.

Berechnungsbeispiel bei Anwendung des Mittelwertes:

Vorläufiger Sachwert: 325.000 EUR

Sachwertfaktor: 1,41

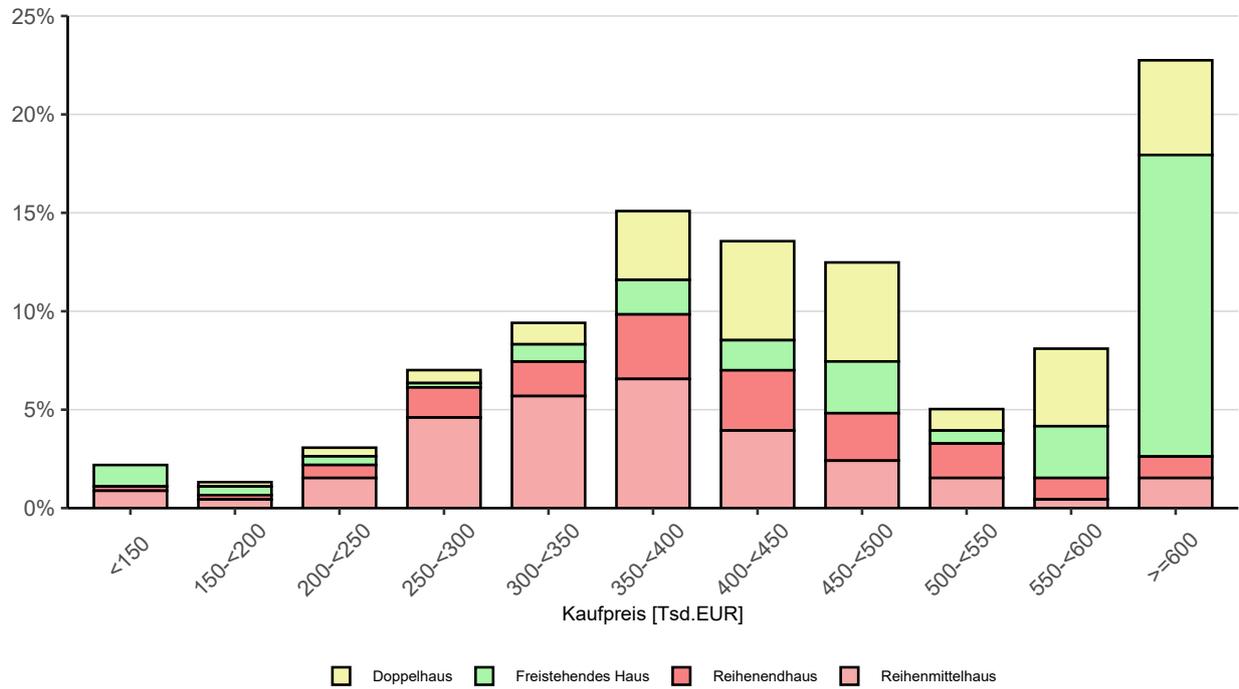
Verkehrswert: 325.000 EUR x 1,41 = rd. 458.000 EUR

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

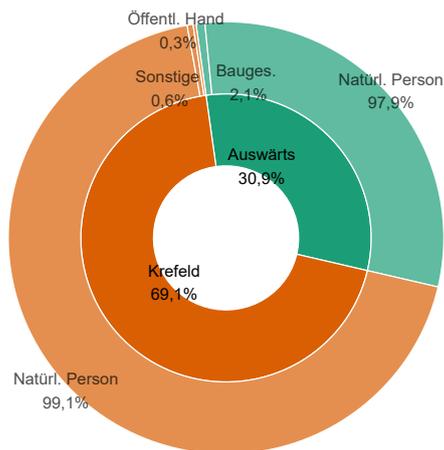
5.1.6 Sonstiges

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

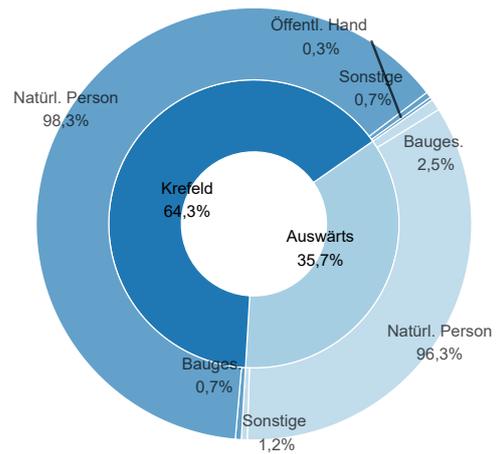


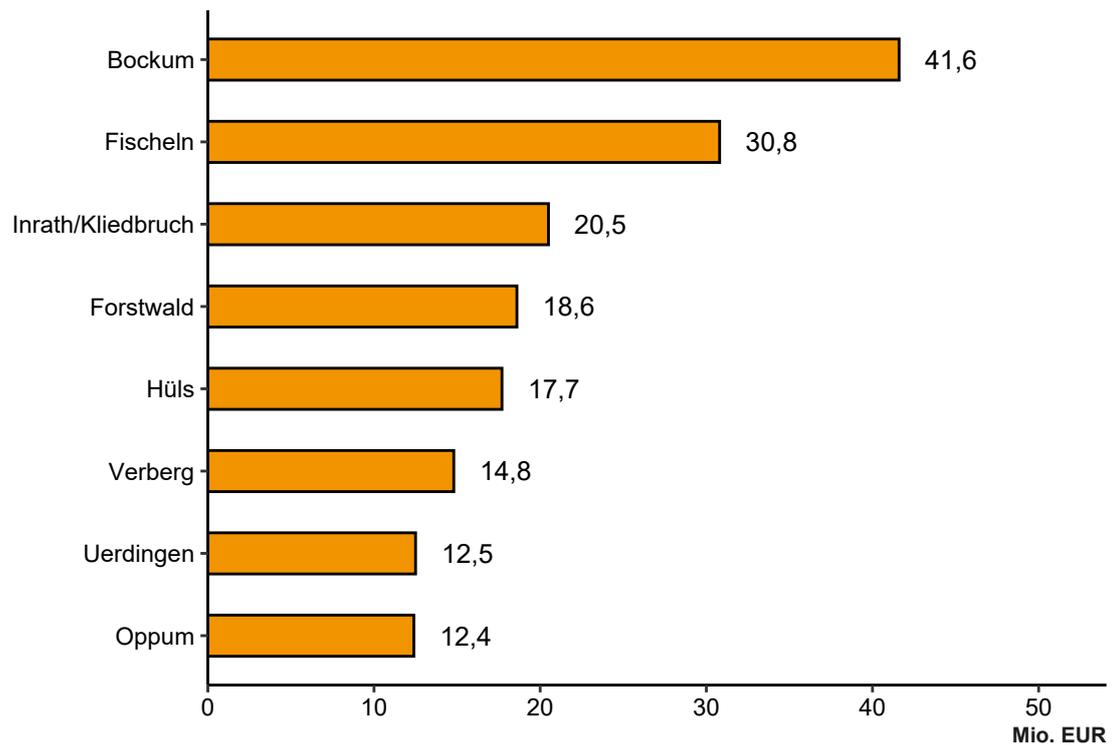
Marktteilnehmer (Anzahl)

Verkäufer



Erwerber



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/ (→ Standardmodelle).

Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2023
ausgewertete Geschäftsjahre	2020-2022
Anzahl Daten	41
Lage	gesamtes Stadtgebiet

Tabelle

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe in m ² Wfl/Nfl	Ø-Kaufpreis in EUR/m ² Wfl/Nfl	Ø-Miete in EUR/m ² Wfl/Nfl	Ø-Bew.-kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Mehrfamilienhaus (<20% Gewerbe)	3,0	30	3	392	1.515	6,9	23	36
StdAbw	± 1,2			± 114	± 441	± 1,7	± 4	± 12
Gemischt genutztes Gebäude (>20% Gewerbe)	4,3	11	3	465	1.361	6,7	22	38
StdAbw	± 0,4			± 181	± 468	± 1,5	± 3	± 9

Bitte beachten Sie die Informationen im Kapitel 2, Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022, unter „Besondere Hinweise“ auf Seite 3.

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

- Rohertragsfaktoren siehe Durchschnittspreise -

5.2.3 Indexreihen

- keine Daten vorhanden -

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise in EUR/m² Wohn-/Nutzfläche

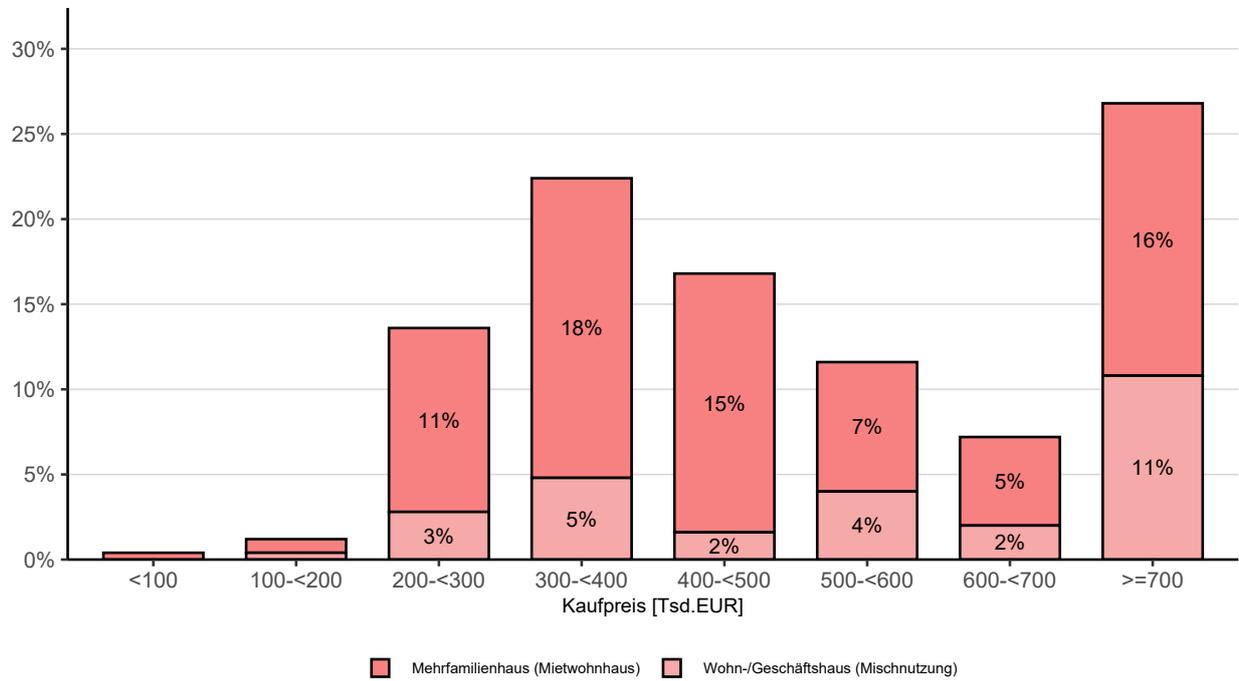
Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)									
Anzahl	6	26	23	18	47	30	62	14	
Median	835	830	915	1.030	1.136	1.430	1.471	1.708	
Maximum	978	1.572	1.504	9.099	5.713	4.000	3.115	2.582	
Minimum	537	461	407	503	229	507	850	1.075	
StdAbw	161	287	271	1.955	814	698	565	461	
Median-Rohertr.fak.	12,3	12,5	13,2	16,5	15,0	17,2	19,9	20,4	
Median-Miete	5,7	5,6	6,1	5,7	6,0	6,9	6,4	6,7	
Median-Wfl	424	553	293	372	340	317	304	378	
Median-Baujahr	1956	1968	1952	1963	1964	1966	1930	1969	
Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)									
Anzahl	≤ 3	11	8	4	26	12	31	4	
Median	(472)	800	982	1.981	1.005	1.090	1.394	1.472	
Maximum	-	1.182	1.558	4.692	2.400	1.847	3.300	1.586	
Minimum	-	450	567	553	431	805	712	927	
StdAbw	-	245	311	1.730	484	295	600	300	
Median-Rohertr.fak.	(14,7)	11,8	14,6	25,6	15,6	14,0	18,0	16,4	
Median-Miete	(2,7)	6,0	6,4	9,9	6,0	6,2	6,4	7,2	
Median-Wfl	(741)	725	1.150	293	560	437	361	413	
Median-Baujahr	-	1968	1971	1984	1968	1954	1950	1965	

Umsätze

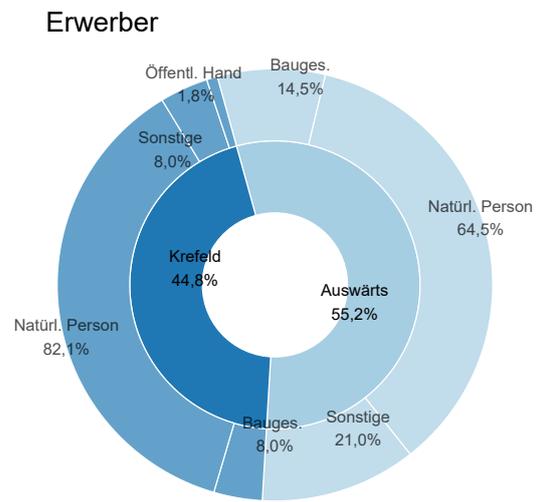
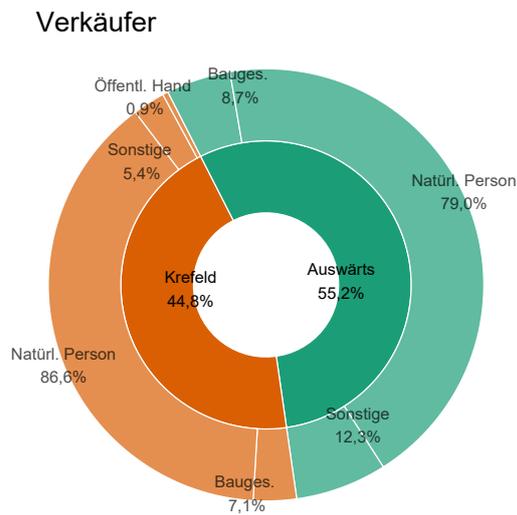
Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)									
Anzahl	184	203	194	205	241	224	241	184	
Fläche [ha]	10,2	13,7	9,7	9,4	12,0	11,2	15,3	10,0	
Umsatz [Mio. €]	70,9	84,9	74,1	85,5	110,5	126,8	170,8	139,6	
Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)									
Anzahl	93	111	94	119	122	101	120	66	
Fläche [ha]	4,4	7,9	5,1	6,5	5,2	4,1	5,1	3,9	
Umsatz [Mio. €]	36,0	53,7	49,1	60,4	64,8	70,0	80,9	57,3	
Ertragsorientierte Objekte - insgesamt									
Anzahl	277	314	288	324	363	325	361	250	
Fläche [ha]	14,6	21,6	14,8	15,8	17,2	15,4	20,4	13,9	
Umsatz [Mio. €]	106,9	138,7	123,2	145,9	175,3	196,8	251,6	196,9	

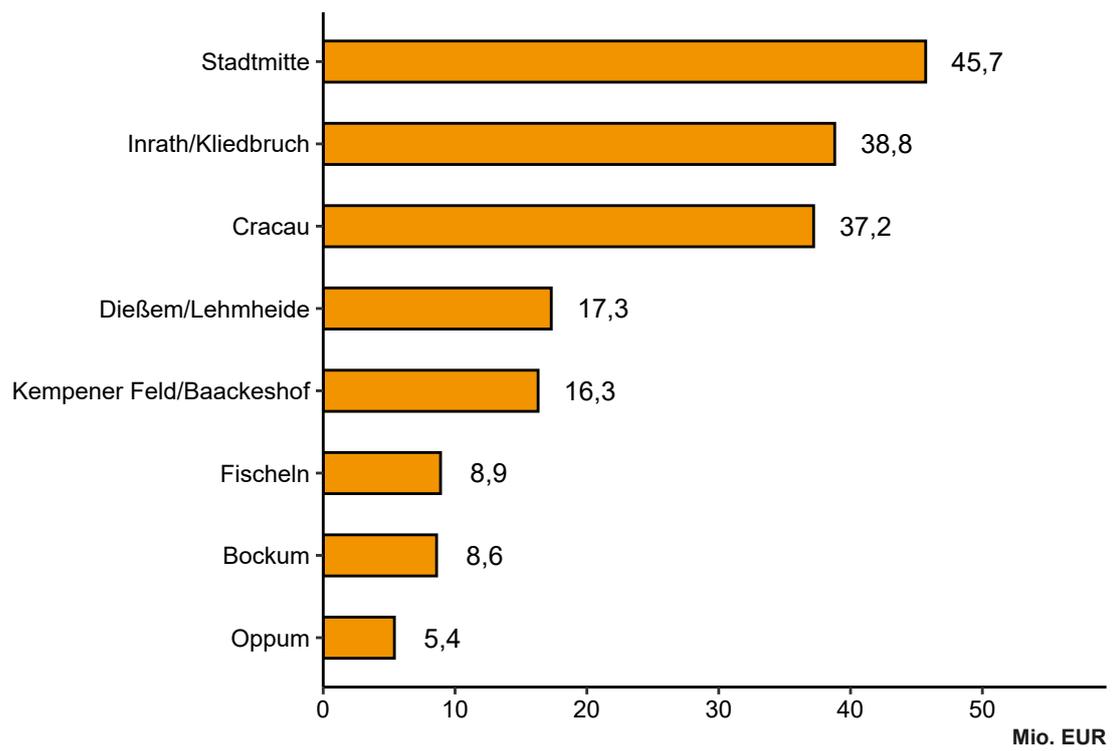
5.2.5 Sonstiges

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



Marktteilnehmer (Anzahl)



Geldumsatz pro Stadtteil

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

5.3.1 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

Gebäudeart	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser									
Anzahl	9	6	9	5	9	9	10	6	
Fläche [ha]	2,5	1,3	1,1	1,1	1,7	0,5	1,3	3,4	
Umsatz [Mio. €]	122,2	12,9	18,7	17,4	28,5	7,3	32,5	26,3	
Gewerbe-/Industrieobjekte									
Anzahl	32	31	35	27	27	15	19	25	
Fläche [ha]	24,2	113,1	30,5	26,9	17,5	8,1	31,7	25,6	
Umsatz [Mio. €]	43,1	120,0	91,1	133,8	41,8	23,4	41,3	98,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte - insgesamt									
Anzahl	41	37	44	32	36	24	29	31	
Fläche [ha]	26,7	114,4	31,5	27,9	19,2	8,6	33,0	29,0	
Umsatz [Mio. €]	165,4	132,9	109,8	151,2	70,3	30,7	73,8	124,3	

5.3.2 Stellflächen

Umsätze

Stellfläche	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Stellplatz									
Anzahl	4	4	-	5	9	7	5	≤ 3	
Fläche [m²]	85	58	-	89	204	840	128	33	
Umsatz [€]	18.350	20.000	-	24.030	59.450	71.150	41.700	13.860	
Garage									
Anzahl	44	65	20	36	14	11	87	18	
Fläche [m²]	1.325	3.923	1.077	2.047	2.164	639	3.350	904	
Umsatz [€]	690.800	631.400	235.494	458.200	538.400	256.700	1.077.500	264.000	
Tiefgarage									
Anzahl	-	≤ 3	6	-	-	-	-	≤ 3	
Fläche [m²]	-	62	184	-	-	-	-	35	
Umsatz [€]	-	6.100	12.499	-	-	-	-	10.000	
Stellflächen - insgesamt									
Anzahl	48	71	26	41	23	18	92	20	
Fläche [m²]	1.410	4.043	1.261	2.136	2.368	1.479	3.478	972	
Umsatz [€]	709.150	657.500	247.993	482.230	597.850	327.850	1.119.200	287.860	

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/m² Wohnfläche pro Wohnlage

Baujahresgruppe	Statistik	Beste	Gute	Mittlere	Einfache	Zentrale
2020-2022	Anzahl	-	24	176	-	-
	Median	-	3.738	3.924	-	-
	Maximum	-	4.320	5.258	-	-
	Minimum	-	3.586	2.959	-	-
	StdAbw	-	219	455	-	-
	Median WF	-	95	86	-	-
	Median Baujahr	-	2022	2022	-	-
2010-2019	Anzahl	≤ 3	≤ 3	7	-	-
	Median	(5.938)	(3.459)	3.555	-	-
	Maximum	-	-	4.665	-	-
	Minimum	-	-	2.573	-	-
	StdAbw	-	-	658	-	-
	Median WF	-	-	103	-	-
	Median Baujahr	-	-	2014	-	-
2000-2009	Anzahl	-	7	14	≤ 3	≤ 3
	Median	-	2.939	2.764	(2.121)	(2.653)
	Maximum	-	3.591	3.374	-	-
	Minimum	-	2.615	1.938	-	-
	StdAbw	-	306	433	-	-
	Median WF	-	90	86	-	-
	Median Baujahr	-	2001	2002	-	-
1990-1999	Anzahl	-	4	99	16	≤ 3
	Median	-	3.366	2.329	1.741	(1.694)
	Maximum	-	4.048	3.770	2.585	-
	Minimum	-	2.439	915	1.044	-
	StdAbw	-	686	586	382	-
	Median WF	-	77	69	73	-
	Median Baujahr	-	1996	1995	1994	-

(Fortsetzung)

Baujahresgruppe	Statistik	Beste	Gute	Mittlere	Einfache	Zentrale
1980-1989	Anzahl	≤ 3	21	89	25	4
	Median	(3.296)	2.486	2.104	1.582	877
	Maximum	-	3.400	3.365	2.964	1.529
	Minimum	-	1.263	791	721	721
	StdAbw	-	553	569	622	370
	Median WF	-	82	69	70	68
	Median Baujahr	-	1984	1983	1982	1984
1970-1979	Anzahl	≤ 3	33	170	69	≤ 3
	Median	(2.164)	2.239	1.934	1.262	(1.467)
	Maximum	-	3.463	3.546	2.421	-
	Minimum	-	911	512	295	-
	StdAbw	-	623	620	473	-
	Median WF	-	85	60	72	-
	Median Baujahr	-	1975	1973	1972	-
1960-1969	Anzahl	-	6	138	106	≤ 3
	Median	-	1.697	1.658	1.392	(1.336)
	Maximum	-	2.884	3.191	2.625	-
	Minimum	-	800	461	379	-
	StdAbw	-	803	586	473	-
	Median WF	-	79	65	66	-
	Median Baujahr	-	1962	1965	1965	-
vor 1960	Anzahl	-	12	104	29	7
	Median	-	2.056	1.504	1.219	1.246
	Maximum	-	3.063	3.388	2.145	1.690
	Minimum	-	833	260	600	784
	StdAbw	-	635	675	425	312
	Median WF	-	75	61	65	48
	Median Baujahr	-	1954	1952	1936	1954

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

Stellfläche	Statistik	2020	2021	2022
Stellplatz	Anzahl	58	66	41
	Median	8.000	9.000	8.000
	Quantil (75 %)	10.000	10.000	15.000
	Quantil (25 %)	6.000	7.000	7.000
Garage	Anzahl	64	61	49
	Median	10.000	10.000	12.500
	Quantil (75 %)	15.000	15.000	15.000
	Quantil (25 %)	8.000	10.000	10.000
Tiefgarage	Anzahl	169	211	122
	Median	18.500	22.500	22.500
	Quantil (75 %)	22.000	23.500	22.500
	Quantil (25 %)	11.000	15.000	15.000

Für die Ableitung der Durchschnittspreise wurden 841 Datensätze der Jahrgänge 2020 bis 2022 ausgewertet. Die Preise in EUR/Stellfläche stellen dabei den Median der Datenmenge dar. Die Spannweite reicht vom 25 %-Quantil (= 1. Quartil) über das 50 %-Quantil (= 2. Quartil = Median) bis zum 75 %-Quantil (= 3. Quartil). Somit sind die Daten robust gegen Ausreißer.

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

6.1.2 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/m² 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 = 2.079 EUR/m²

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

Rahmendaten

Beschreibung	Information
Stichtag	01.01.2023
Jahrgänge	2018 - 2022
Beobachtungen	1.536
R ²	88 %
Mittelwert	2.079 EUR
StdAbw	± 366 EUR
Baujahre	≤ 2023
Wohnfläche	21 - 270.2
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	1,75	279
4-10	1,47	17
11-25	1,20	113
26-40	1,00	268
41-60	0,92	671
61-90	0,88	132
91-150	0,88	56

Wohnfläche

Wohnflächengruppe [m²]	VF	Anzahl
10-40	0,96	94
41-80	1,00	934
81-120	1,04	430
121-400	1,02	78

Wohnlage

Wohnlage	VF	Anzahl
Beste	1,30	14
Gute	1,12	141
Mittlere	1,00	1.009
Einfache	0,90	340
Zentrale	0,99	32

Anzahl Wohneinheiten im Gebäude

Anzahl Wohneinheiten	VF	Anzahl
1-6	1,02	393
7-12	0,98	588
13-30	1,00	321
31-65	0,87	158
66-500	0,85	76

Vertragsjahr

Vertragsjahr	VF	Anzahl
2018	0,63	253
2019	0,71	312
2020	0,79	485
2021	0,89	269
2022	1,00	217

Ausstattung

Ausstattung	VF	Anzahl
stark gehoben	1,39	6
gehoben	1,15	301
mittel	1,00	1.087
einfach	0,90	142

Mietsituation

Mietsituation	VF	Anzahl
nicht vermietet	1,00	854
vermietet	0,95	682

Balkon/Terrasse

Balkon	VF	Anzahl
kein Balkon	1,00	174
Balkon	1,13	1.103
Loggia	1,17	85
Terrasse	1,18	174

Lage im Gebäude

Lage im Gebäude	VF	Anzahl
Souterrain	0,99	8
EG	0,99	371
1.-2.OG	1,00	708
3.-7.OG	0,99	200
8.-50.OG	0,96	20
DG	1,02	229

Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	VF	Anzahl
umf.modernisiert	1,05	25
tlw.modernisiert	1,06	69
nicht modernisiert	0,63	2
k.A.	1,00	1.440

Lage nach Stadtteil

Stadtteil	VF	Anzahl
Benrad-Nord	1,00	61
Benrad-Süd	1,13	29
Bockum	1,22	224
Cracau	1,08	182
Dießem/Lehmheide	1,05	134
Fischeln	1,22	200
Gartenstadt	1,08	27
Hüls	1,10	109
Inrath/Kliedbruch	1,06	92
Kempener Feld/Baackeshof	1,08	60
Linn	1,03	14
Oppum	1,19	43
Stadtmitte	0,98	193
Traar	1,35	12
Uerdingen	1,13	148
Verberg	1,67	8

Hinweis:

Für die Stadtteile Gellep-Stratum und Forstwald wurde aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in den Vertragsjahren 2018 bis 2022 eine Regressionsanalyse zur Ableitung der Vergleichsfaktoren über die Vertragsjahre 2010 bis 2022 durchgeführt. Für Gellep-Stratum wurde ein Vergleichsfaktor von 1,18 und für Forstwald ein Vergleichsfaktor von 0,87 ermittelt.

Berechnungsbeispiel:

Für folgende Eigentumswohnung wird ein Vergleichspreis gesucht:

Alter:	44 Jahre	VF = 0,92
Wohnfläche:	85 m ²	VF = 1,04
Wohnlage:	mittel	VF = 1,00
Anzahl Wohneinheiten:	10	VF = 0,98
Vertragsjahr:	2022	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 = 0,99
Modernisierung:	keine Angabe	VF = 1,00
Gebiet:	Inrath/Kliedbruch	VF = 1,06

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 2.079 \text{ EUR/m}^2 \\ &\cdot 0,92 \cdot 1,04 \cdot 1,00 \cdot 0,98 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \\ &\cdot 1,00 \cdot 1,13 \cdot 0,99 \cdot 1,00 \cdot 1,06 \end{aligned}$$

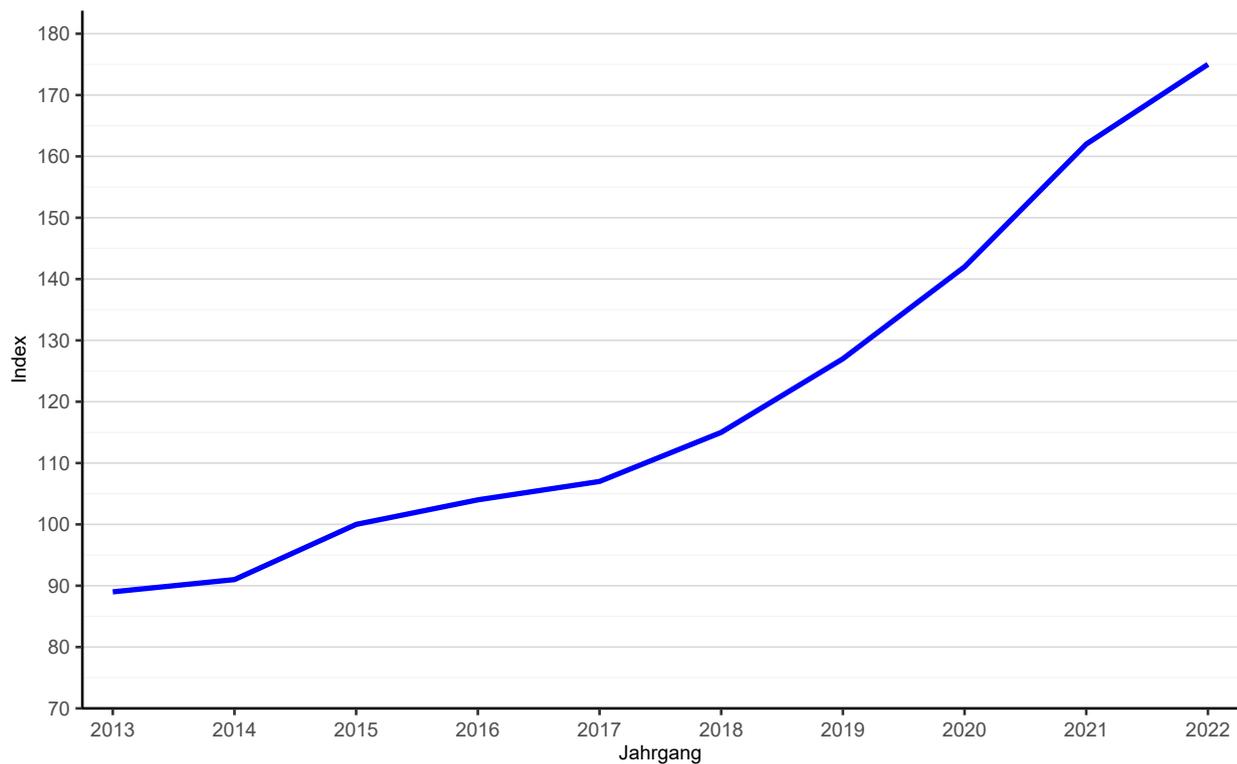
$$\approx 2.312 \text{ EUR/m}^2 \pm \text{rd. } 366 \text{ EUR/m}^2$$

6.1.3 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 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
2013	89	2018	115
2014	91	2019	127
2015	100	2020	142
2016	104	2021	162
2017	107	2022	175



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	01.01.2023
ausgewertete Geschäftsjahre	2020-2022
Anzahl Daten	222
Lage	gesamtes Stadtgebiet

Tabelle

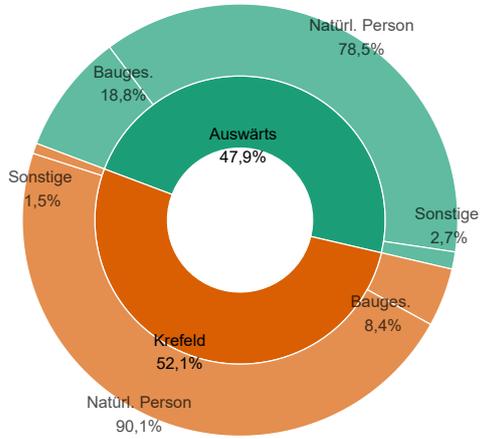
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe in m ² Wfl/Nfl	Ø-Kaufpreis in EUR/m ² Wfl/Nfl	Ø-Miete in EUR/m ² Wfl/Nfl	Ø-Bew.-kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,9	16	3	65	2.415	8,9	24	41
StdAbw	± 1,4			± 18	± 612	± 1,5	± 0	± 12
Vermietetes Wohnungseigentum	2,6	206	3	63	1.832	7,6	24	38
StdAbw	± 1,7			± 17	± 603	± 1,6	± 0	± 11

Bitte beachten Sie die Informationen im Kapitel 2, Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2022, unter „Besondere Hinweise“ auf Seite 3.

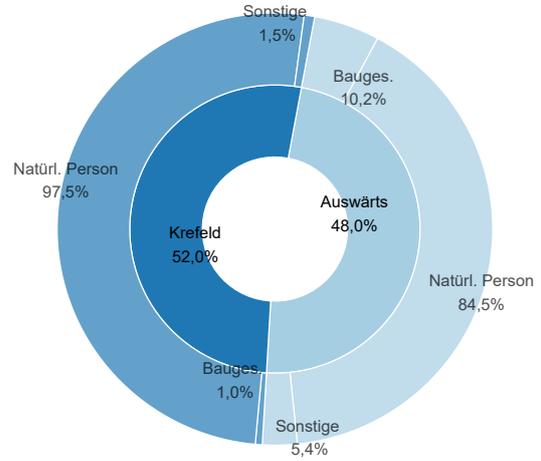
6.1.5 Sonstiges

Marktteilnehmer (Anzahl)

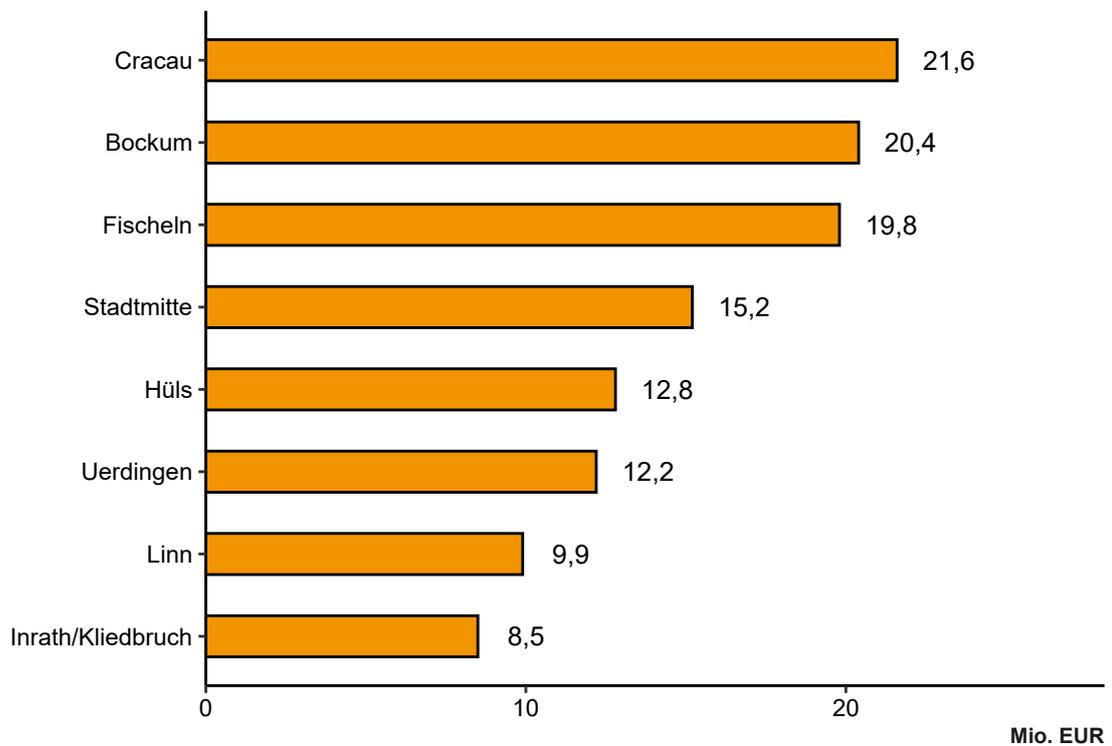
Verkäufer



Erwerber



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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015 - 2022
Erstverkauf									
Anzahl	≤ 3	4	7	11	7	11	6	14	
Umsatz [Mio. €]	0,1	1,6	2,3	3,4	4,6	4,0	0,8	7,2	
Weiterverkauf									
Anzahl	43	47	43	46	42	65	50	38	
Umsatz [Mio. €]	2,1	3,2	5,6	4,3	4,4	11,1	9,3	10,0	
Umwandlung									
Anzahl	-	-	-	-	-	-	-	≤ 3	
Umsatz [Mio. €]	-	-	-	-	-	-	-	0,3	
Teileigentum - insgesamt									
Anzahl	44	51	50	57	49	76	56	53	
Umsatz [Mio. €]	2,3	4,8	7,9	7,7	9,1	15,0	10,1	17,6	

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	<u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV. <u>Nutzfläche:</u> Nach DIN277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenträume).
Rohertrag	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 Kaufpreisantteilen 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 Sachwertberechnung 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 ² („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 Bezugsfertigkeit, 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 über 40 m Tiefe bzw. 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 Mietspiegel für Krefeld kann bei folgenden Stellen bezogen werden:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
für Krefeld und den Niederrhein
Ostwall 175, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 784 88 0
Fax: 02151 / 784 88 10
E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de
Internet: <http://www.haus-und-grund-kr.de/>

Mieterverband Niederrhein e. V.
Ostwall 242, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 24383
Fax: 02151 / 20583
E-Mail: 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:

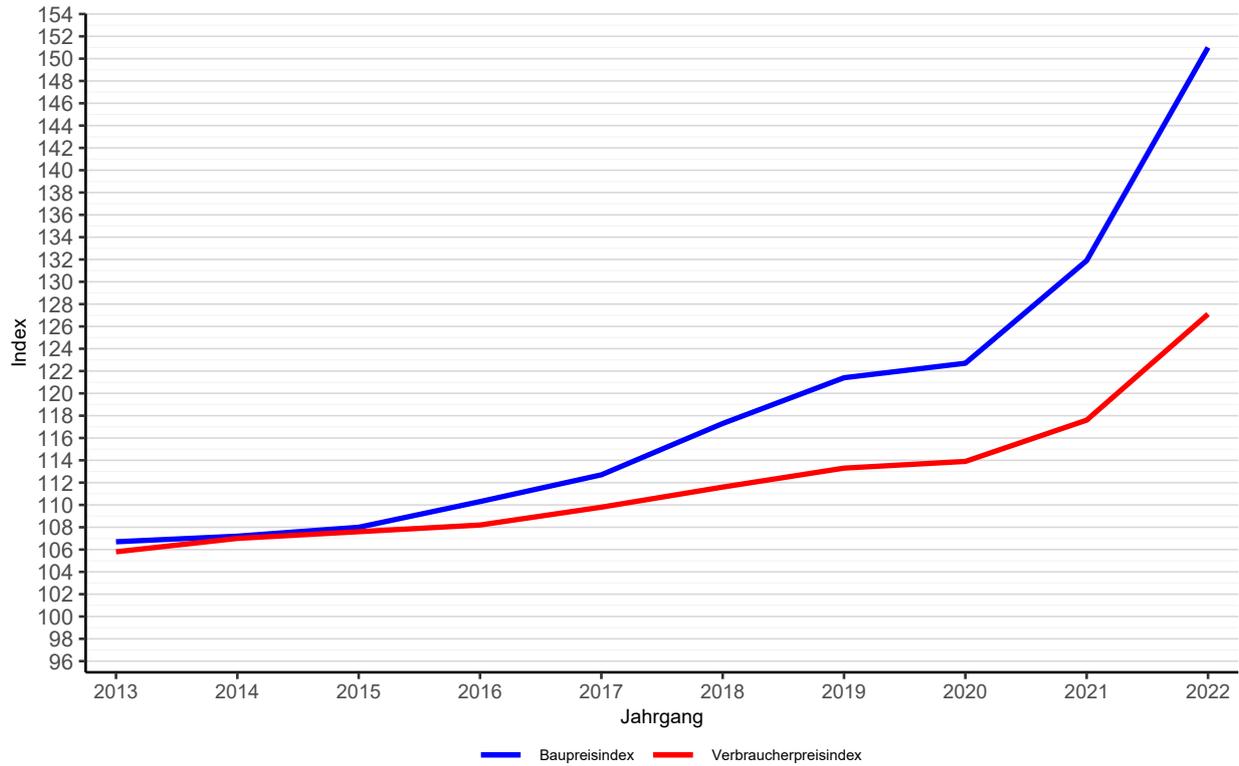
IHK Mittlerer Niederrhein
Geschäftsstelle Krefeld
Nordwall 39, 47798 Krefeld

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

9.3 Strukturdaten

Entwicklung von Bau- und Verbraucherpreisindex NRW

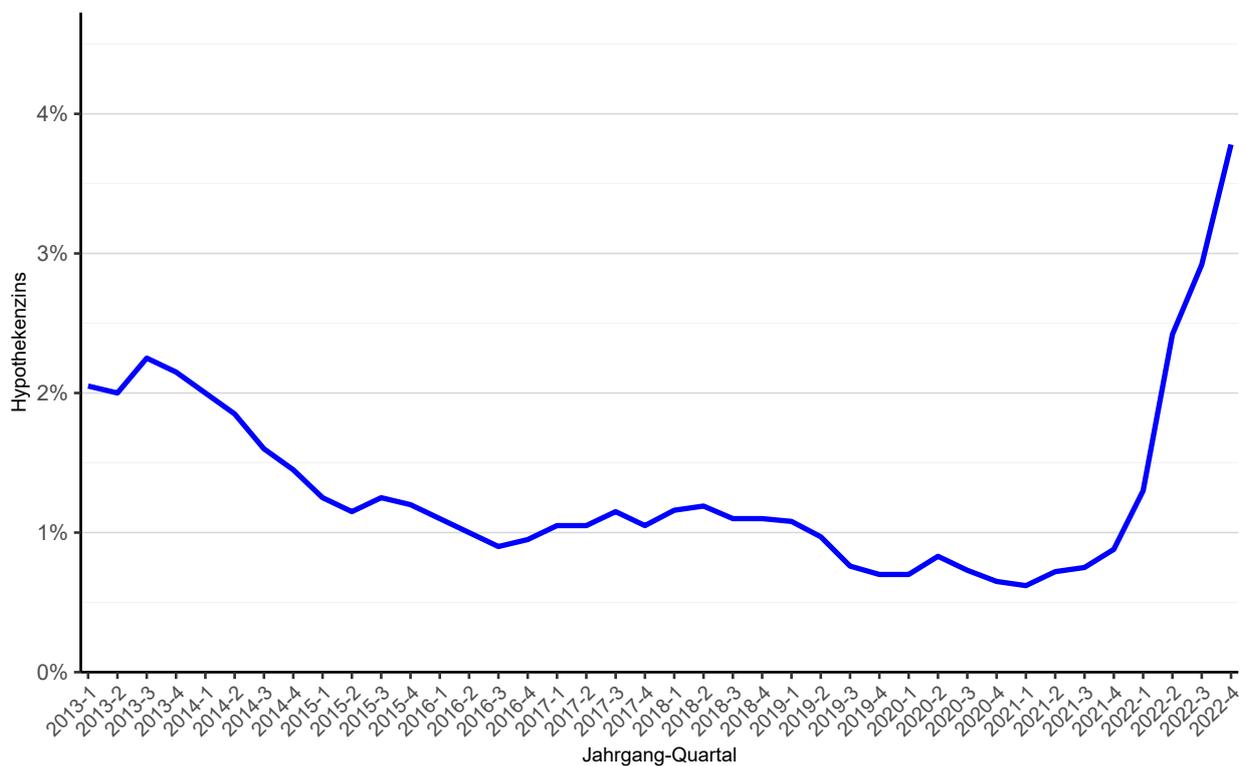
(Basisjahr 2010 = 100)



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	32.847	242
Kempener Feld/Baackeshof	9.933	462
Inrath/Kliedbruch	17.513	677
Cracau	23.116	252
Dießem/Lehmheide	17.408	436
Benrad-Süd	7.085	452
Forstwald	3.643	412
Benrad-Nord	6.978	327
Hülser Berg	536	784
Traar	4.578	906
Verberg	4.014	331
Gartenstadt	7.039	276
Bockum	20.691	830
Linn	5.862	758
Gellep-Stratum	2.469	889
Oppum	12.942	537
Fischeln	25.650	1.898
Uerdingen	17.688	1.482
Hüls	15.766	1.824
nicht zuzuordnen	48	0
Summe	235.806	13.775

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.2022

Geografische Daten

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen

Stadtmitte: 39 m

Hülser Berg: 63 m

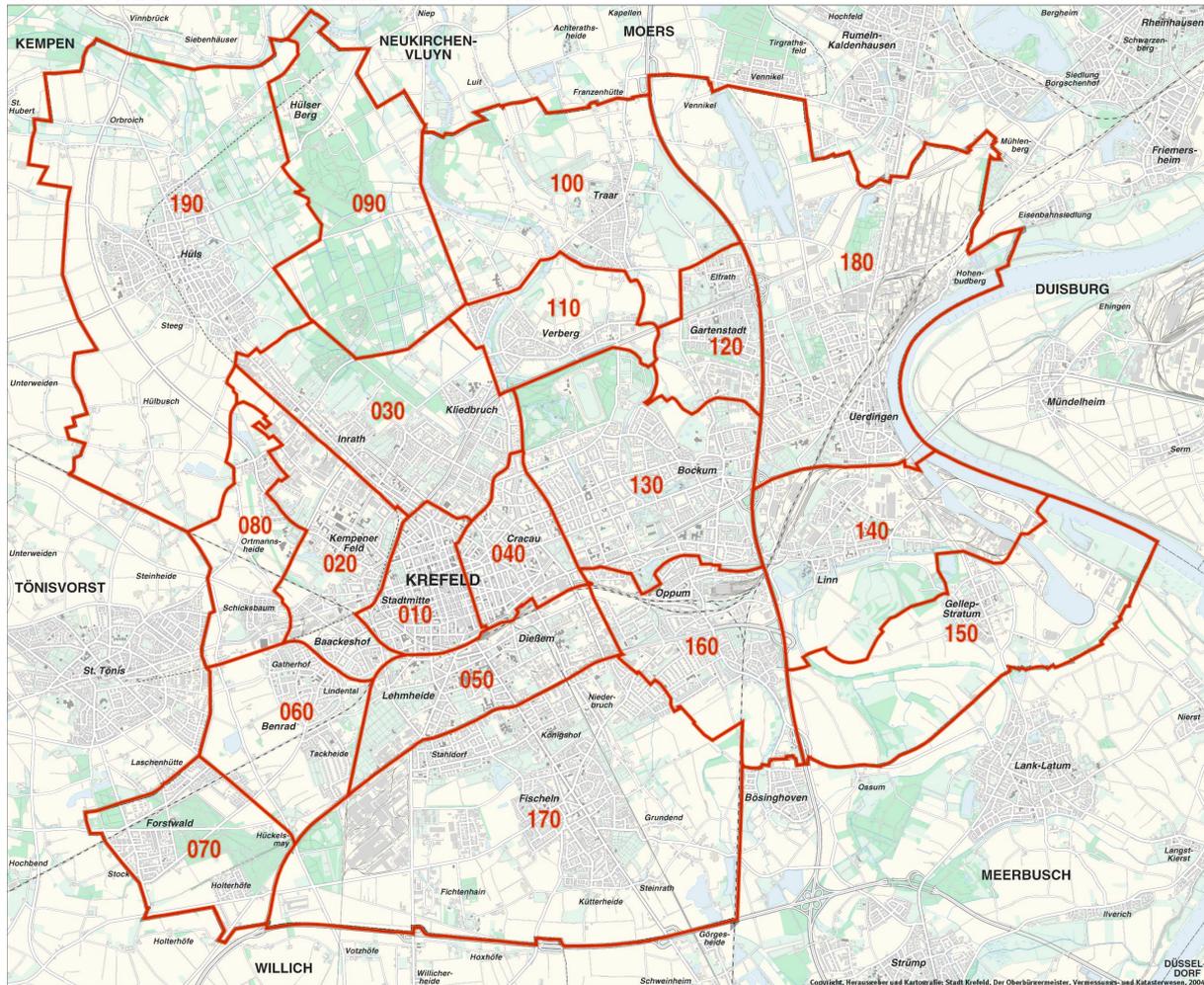
Höhenbezugssystem: NHN

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften

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: 09.03.2023

Vorsitzendes Mitglied

Rühle, Frank, Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied

Seidenfaden, Joachim, Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Weitere Mitglieder

Bühner-Lomberg, Roman, Immobilienmakler

Cloerkes, Johannes, Landwirt

Dohmen, Jochem, Dipl.-Betriebswirt, Sparkassendirektor

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

Giesen, Michael, Dipl.-Kfm., Immobilienmakler

Goertz, Ulrich, Dipl.-Ing., Architekt

Klein, Arnd, Architekt u. 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 u. Immobilienmaklerin

Besondere Mitglieder (Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde)

Ehrke, Christian, Regierungsrat

Timme, Heike, Steueramtfrau

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

