



## Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Krefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Krefeld

**Grundstücksmarktbericht 2021**  
Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Krefeld

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Krefeld

Redaktioneller Stand 10.09.2021

**Geschäftsstelle****Stadt Krefeld – Fachbereich Vermessung und Kataster**

Straße Nr. Friedrichstraße 25  
PLZ Ort 47798 Krefeld  
Telefon 02151 / 86 - 3800  
Fax 02151 / 86 - 3835  
E-Mail: gutachterausschuss@krefeld.de  
Internet: [www.gars.nrw.de/ga-krefeld/](http://www.gars.nrw.de/ga-krefeld/)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Druck**

Stadt-Reprographie

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Anlage Kostentarif 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 (7)).

**Bildnachweis**

Presseamt der Stadt Krefeld

**Lizenz**

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2020 .....	10
3	Umsätze .....	11
3.1	Gesamtumsatz .....	11
3.1.1	Entwicklung Anzahl Kauffälle .....	12
3.1.2	Anzahl der Kauffälle .....	13
3.1.3	Flächenumsatz .....	14
3.1.4	Geldumsatz .....	15
3.2	Unbebaute Grundstücke .....	16
3.3	Bebaute Grundstücke .....	18
3.4	Wohnungseigentum .....	19
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke .....	20
3.6	Sonstiges .....	21
3.6.1	Marktteilnehmerverhältnisse .....	21
3.6.2	Verteilung auf Stadtteile .....	22
3.6.3	Zwangsversteigerungen .....	23
4	Unbebaute Grundstücke .....	24
4.1	Individueller Wohnungsbau .....	24
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke .....	27
4.3	Gewerbliche Bauflächen .....	30
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	31
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	33
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	35
4.6.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich .....	35
4.6.2	Hausgärten .....	35
4.6.3	Dauerkleingärten .....	35
4.6.4	Stellplatz- und Garagenflächen .....	36
4.6.5	Private Erschließungsflächen .....	36
4.7	Bodenrichtwerte .....	37
4.7.1	Definition .....	37
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW .....	38
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte .....	39
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten .....	40
4.7.5	Indexreihen .....	42

5	Bebaute Grundstücke.....	44
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	44
5.1.1	Durchschnittspreise .....	44
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren .....	48
5.1.3	Indexreihen .....	49
5.1.4	Sachwertfaktoren.....	50
5.1.5	Liegenschaftszinssätze .....	52
5.1.6	Sonstiges .....	53
5.2	Ertragsorientierte Objekte.....	55
5.2.1	Liegenschaftszinssätze .....	55
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren .....	56
5.2.3	Indexreihen .....	56
5.2.4	Durchschnittspreise .....	57
5.2.5	Sonstiges .....	59
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke .....	61
5.3.1	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	61
5.3.2	Stellflächen .....	62
6	Wohnungs- und Teileigentum .....	63
6.1	Wohnungseigentum.....	63
6.1.1	Durchschnittspreise .....	63
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren .....	66
6.1.3	Indexreihen .....	70
6.1.4	Liegenschaftszinssätze .....	71
6.1.5	Sonstiges .....	72
6.2	Teileigentum .....	74
6.2.1	Umsätze.....	74
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke .....	75
8	Modellbeschreibungen .....	76
8.1	Modell Liegenschaftszinssatz.....	76
8.2	Modell Sachwertfaktoren .....	77
9	Mieten und Strukturdaten .....	80
9.1	Wohnungsmieten.....	80
9.2	Gewerbemieten .....	80
9.3	Strukturdaten .....	81
10	Weitere Informationen .....	84
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses .....	84

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

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

Abkürzungen:

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

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.

## 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 2020 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 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 (§ 56 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Erhebung, Führung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte (§ 56 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Erhebung, Führung und Bereitstellung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke u. a. (§ 56 i. V. m. Anlage 1 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 (§ 56 i. V. m. Anlage 1 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 Innenministerium 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 (§ 56 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Mitwirkung bei der Erhebung, Führung und Bereitstellung des länderübergreifenden Grundstücksmarktberichts (§ 56 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 (§ 56 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Bereitstellung überregionaler Statistiken (§ 56 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Betrieb und Pflege der zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS) und der weiteren Landesverfahren für Datensammlungen (§ 56 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW),
- Erteilung überregionaler Auskünfte (§ 56 i. V. m. Anlage 1 GrundWertVO NRW).

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2020

<b>Immobilien-Barometer</b>			
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>Umsätze <sup>1</sup></b>		
Anzahl geeignete <sup>2</sup> Kauffälle	2.255	+ 6% ↗	
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	718	+ 11% ↑	
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>		<b>Preise <sup>3</sup></b>
Wohnbauland	51	- 26% ↓	+ 4% ↗
Geschosswohnungsbau	10	- 33% ↓	+ 4% ↗
Gewerbebauland	14	- 30% ↓	0% →
Ackerland	10	- 23% ↓	0% →
Grünland	6	- 54% ↓	0% →
Wald	≤ 3	↑	-
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	581	+ 5% ↗	+ 9% ↗
Ertragsorientierte Objekte	325	- 10% ↓	+ 6% ↗
Wohnungseigentum			
Kauffälle gesamt	1.049	+ 14% ↑	
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	135	+ 39% ↑	+ 9% ↗
darunter Weiterverkäufe	914	+ 11% ↑	+ 10% ↑
<b>Überblick über das Bodenrichtwertniveau [EUR/m<sup>2</sup>] <sup>4</sup></b>			
Individueller Wohnungsbau	280 – 460 ↗		
Geschosswohnungsbau	270 – 300 ↗		
Gewerbliche Bauflächen	55 – 110 →		
Ackerland	8,50 →		
Grünland	4,50 →		
Wald	1,10 →		
Außenbereich (Wohnen)	180 ↗		

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

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

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

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

### 3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Berichtszeitraum registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Bei den allgemeinen Aussagen wird nach den Teilmärkten unbebaute Baugrundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen unterschieden. Unter unbebauten Baugrundstücken sind dabei alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke 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.

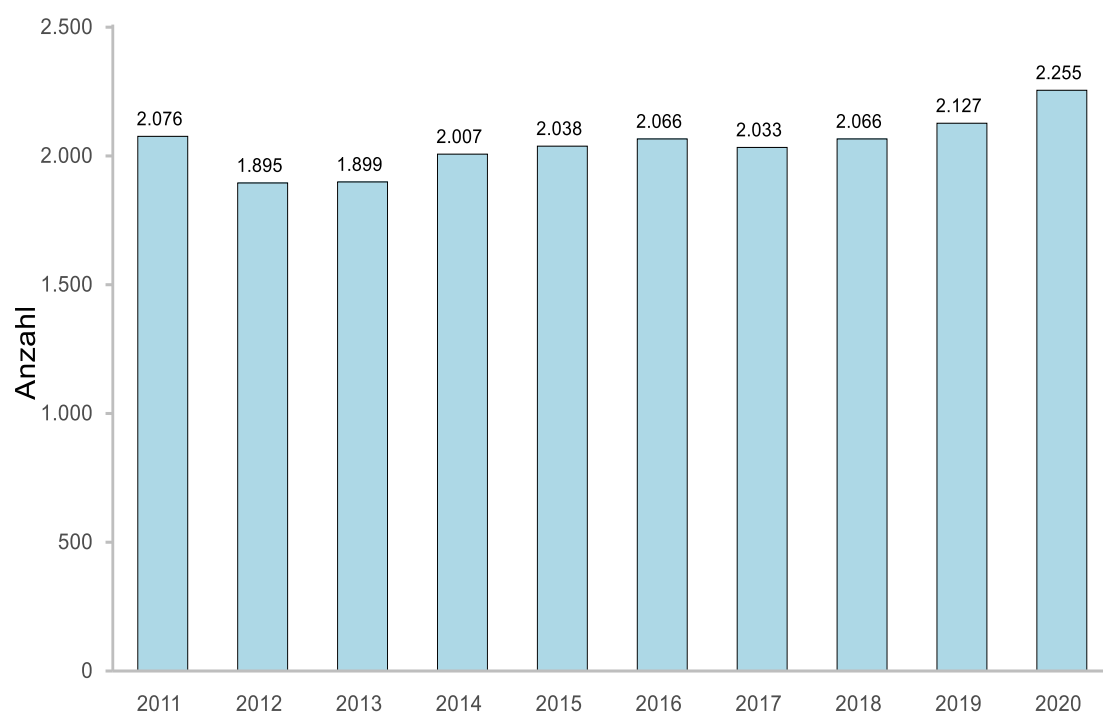
#### 3.1 Gesamtumsatz

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Registrierte Eigentumswechsel insgesamt</b>									
Anzahl	2.208	2.303	2.299	2.348	2.347	2.345	2.449	2.623	
Fläche [ha]	209,7	255,9	838,9	290,0	211,3	490,7	306,9	188,8	
Umsatz [Mio. €]	478,6	713,1	687,1	680,1	708,6	883,2	789,0	783,2	
<b>- ausgewertete Kauffälle</b>									
Anzahl	1.899	2.007	2.038	2.066	2.033	2.066	2.127	2.255	
Fläche [ha]	187,0	170,1	158,3	258,6	175,2	157,5	164,6	139,3	
Umsatz [Mio. €]	447,6	624,0	594,7	624,3	597,5	656,7	645,3	717,5	
<b>- Zwangsversteigerungen</b>									
Anzahl	107	102	81	45	50	44	32	12	
Fläche [ha]	5,1	1,8	2,6	1,2	4,7	1,9	0,7	0,3	
Umsatz [Mio. €]	9,0	6,5	12,8	3,7	5,9	7,1	3,0	1,9	
<b>- sonstige Kauffälle</b>									
Anzahl	202	194	180	237	264	235	290	356	
Fläche [ha]	17,5	83,9	677,9	30,1	31,4	331,2	141,6	49,2	
Umsatz [Mio. €]	22,0	82,6	79,7	52,1	105,2	219,5	140,6	63,8	

### 3.1.1 Entwicklung Anzahl Kauffälle

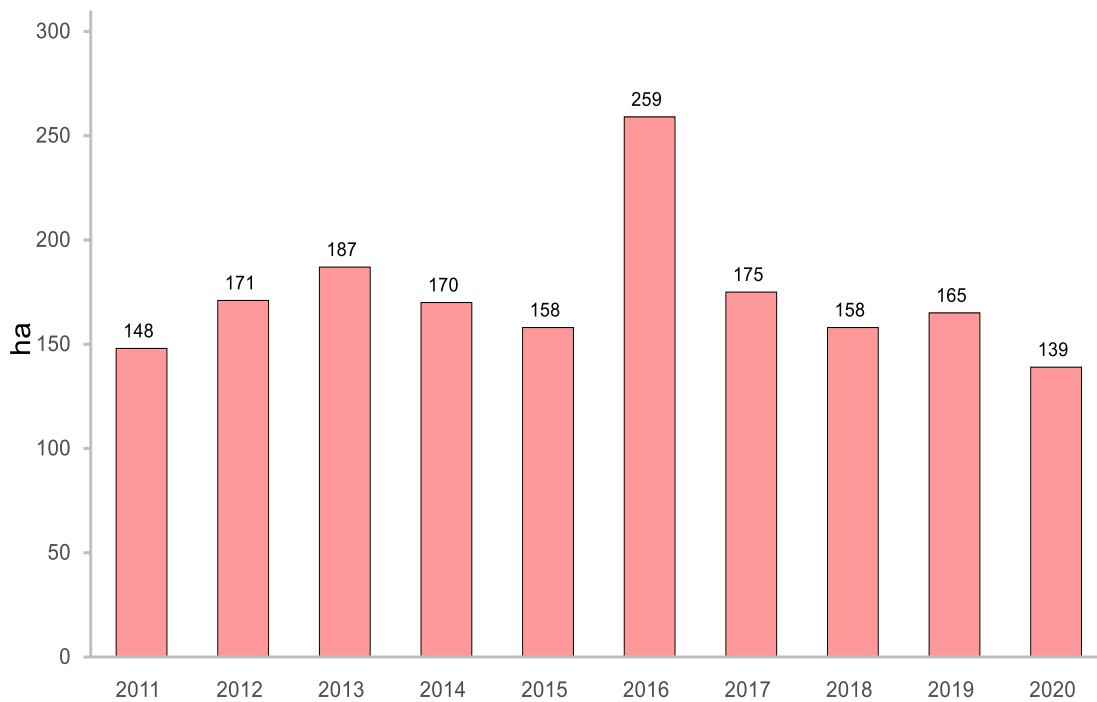
Objektart	2016	2017	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke					0
Wohnbauland für					0
Ein- und Zweifamilienhäuser	95	69	67	69	51
Wohnungseigentum	3	3	3	4	1
Mietwohnungen/Mischnutzung	17	5	11	11	9
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0	0	0
					0
Bauland für					0
Geschäftsgrundstücke	0	0	0	1	1
Gewerbe/Industrie	11	18	10	19	13
					0
Rohbauland	3	2	1	0	3
Bauerwartungsland	2	1	11	3	3
					0
Acker	5	13	8	13	10
Grünland	2	5	8	3	6
Wald	3	3	2	0	2
Sonstige Grundstücke	51	45	51	36	59
					0
Bebaute Grundstücke					0
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	31	39	6	23	34
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	556	555	551	529	547
Mietwohnungen/Mischnutzung	314	288	324	363	325
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	6	9	5	9	9
Gewerbe-/Industrieobjekte	31	35	27	27	15
Sonstige bebaute Grundstücke	34	20	38	36	35
Erbbaurechte	12	17	7	10	7
					0
Wohnungseigentum	839	856	879	922	1.049
Teileigentum	51	50	57	49	76
					0
<b>Summe</b>	<b>2.066</b>	<b>2.033</b>	<b>2.066</b>	<b>2.127</b>	<b>2.255</b>

### 3.1.2 Anzahl der Kauffälle



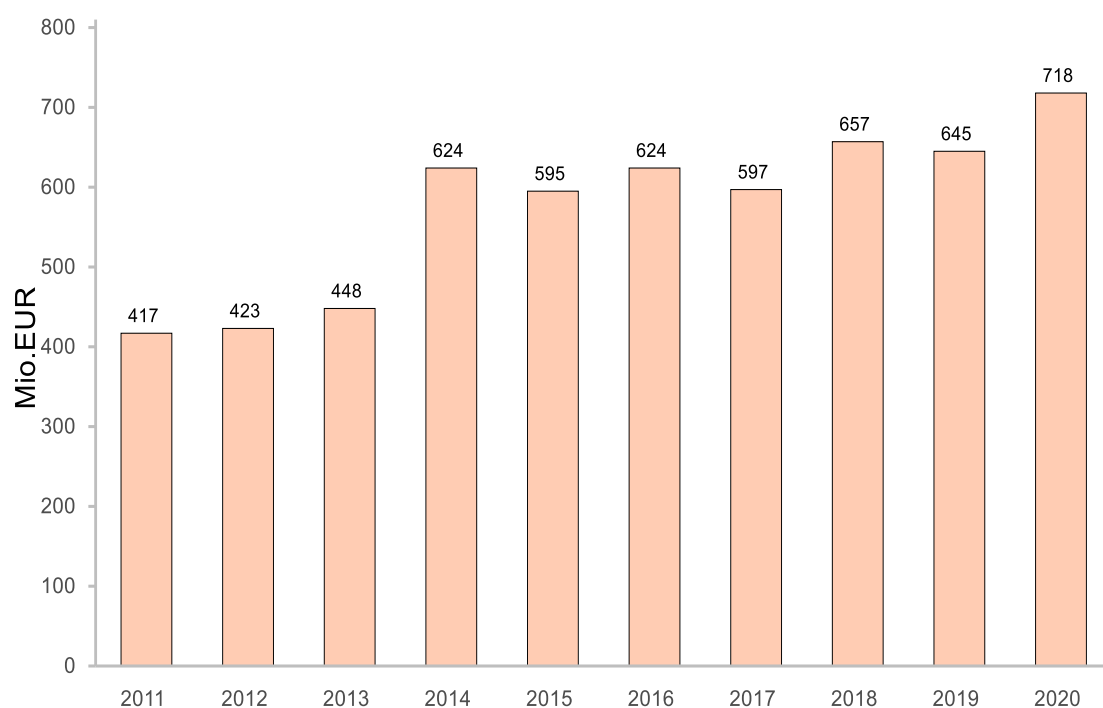
Nutzung	2018		2019		2020	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bauland	92	4%	104	5%	78	3%
Bebaute Grundstücke	958	46%	997	47%	972	43%
Landwirtschaft u. a.	80	4%	55	3%	80	4%
Wohnungseigentum	879	43%	922	43%	1.049	47%
Teileigentum	57	3%	49	2%	76	3%

### 3.1.3 Flächenumsatz



Nutzung	2018		2019		2020	
	Fläche [m²]	Anteil	Fläche [m²]	Anteil	Fläche [m²]	Anteil
Bauland	170.757	11%	229.240	14%	189.129	13%
Bebaute Grundstücke	829.405	53%	774.829	47%	608.529	44%
Landwirtschaft u. a.	477.181	30%	538.251	33%	483.163	35%
Wohnungseigentum	88.134	5%	94.981	6%	100.463	7%
Teileigentum	9.807	1%	9.052	0%	11.809	1%

### 3.1.4 Geldumsatz



Nutzung	2018		2019		2020	
	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil
Bauland	29.496.146	5%	39.120.362	6%	35.532.259	5%
Bebaute Grundstücke	488.598.801	74%	458.413.559	71%	483.370.002	67%
Landwirtschaft u. a.	17.778.585	3%	11.675.395	2%	14.429.056	2%
Wohnungseigentum	113.083.673	17%	127.029.187	20%	169.128.616	24%
Teileigentum	7.699.995	1%	9.067.488	1%	15.046.043	2%

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

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

Grundstücksart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Wohnbauland Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke</b>									
Anzahl	89	66	81	95	69	67	69	51	
Fläche [ha]	5,7	4,2	5,7	5,9	5,7	4,5	4,4	9,6	
Umsatz [Mio. €]	11,4	9,3	13,4	14,6	13,4	13,9	14,1	21,5	
<b>Wohnbauland Geschosswohnungsbau</b>									
Anzahl	7	15	10	20	8	14	15	10	
Fläche [ha]	1,5	3,2	1,2	1,6	3,1	1,3	4,0	1,4	
Umsatz [Mio. €]	2,5	5,3	3,7	6,2	7,3	4,6	13,0	5,0	
<b>Gewerbe-/Industrie</b>									
Anzahl	10	11	6	11	18	10	19	13	
Fläche [ha]	46,0	5,5	2,5	23,0	29,5	10,4	14,4	5,7	
Umsatz [Mio. €]	43,5	4,1	2,3	18,7	18,5	9,3	10,3	6,6	
<b>Geschäftsgrundstücke</b>									
Anzahl	-	-	2	-	-	-	1	1	
Fläche [ha]	-	-	0,5	-	-	-	0,1	0,0	
Umsatz [Mio. €]	-	-	4,4	-	-	-	1,8	0,2	
<b>Rohbauland</b>									
Anzahl	3	6	1	3	2	1	-	3	
Fläche [ha]	0,8	2,9	1,1	3,4	0,3	0,9	-	2,2	
Umsatz [Mio. €]	1,5	2,7	1,5	5,1	0,2	1,8	-	2,2	
<b>Bauerwartungsland</b>									
Anzahl	3	-	4	2	1	11	3	3	
Fläche [ha]	1,9	-	8,8	2,5	2,3	21,9	1,7	16,3	
Umsatz [Mio. €]	1,4	-	2,5	0,6	1,4	14,5	1,5	10,0	
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>									
Anzahl	15	23	15	10	21	18	16	18	
Fläche [ha]	28,5	33,8	22,8	11,2	25,8	15,5	30,8	28,6	
Umsatz [Mio. €]	1,4	1,7	1,1	0,4	1,6	0,7	4,5	2,1	
<b>Sonstige Flächen</b>									
Anzahl	36	41	45	51	45	51	36	59	
Fläche [ha]	13,9	9,1	5,8	25,5	10,4	10,3	21,3	3,5	
Umsatz [Mio. €]	1,1	2,1	1,9	4,3	2,3	2,6	5,7	2,3	



Grundstücksart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Summe</b>									
Anzahl	163	162	164	192	164	172	159	158	
Fläche [ha]	98,3	58,5	48,5	73,0	77,1	64,8	76,7	67,2	
Umsatz [Mio. €]	62,8	25,2	30,7	49,9	44,7	47,3	50,8	50,0	

### 3.3 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf</b>									
Anzahl	22	62	60	31	39	6	23	34	
Fläche [ha]	0,8	1,7	1,8	1,1	1,1	0,2	0,9	0,9	
Umsatz [Mio. €]	7,5	16,5	18,4	12,0	13,6	2,0	10,5	11,7	
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf</b>									
Anzahl	565	555	574	556	555	551	529	547	
Fläche [ha]	34,4	32,3	33,0	32,7	38,0	29,3	31,9	32,5	
Umsatz [Mio. €]	146,9	154,1	162,7	167,2	185,6	178,2	191,9	231,2	
<b>Mietwohnhäuser</b>									
Anzahl	315	333	277	314	288	324	363	325	
Fläche [ha]	16,0	17,4	14,6	21,6	14,8	15,8	17,2	15,4	
Umsatz [Mio. €]	94,1	109,2	106,9	138,7	123,2	145,9	175,3	196,8	
<b>Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser</b>									
Anzahl	8	7	9	6	9	5	9	9	
Fläche [ha]	1,5	2,8	2,5	1,3	1,1	1,1	1,7	0,5	
Umsatz [Mio. €]	13,2	94,9	122,2	12,9	18,7	17,4	28,5	7,3	
<b>Gewerbe-/Industrieobjekte</b>									
Anzahl	26	25	32	31	35	27	27	15	
Fläche [ha]	20,4	38,6	24,2	113,1	30,5	26,9	17,5	8,1	
Umsatz [Mio. €]	44,5	125,6	43,1	120,0	91,1	133,8	41,8	23,4	
<b>Sonstige Gebäude</b>									
Anzahl	36	44	41	34	20	38	36	35	
Fläche [ha]	6,8	8,7	24,2	5,7	3,0	9,2	7,7	2,8	
Umsatz [Mio. €]	4,8	7,7	8,5	5,9	6,6	10,0	7,8	11,3	
<b>Summe</b>									
Anzahl	972	1.026	993	972	946	951	987	965	
Fläche [ha]	79,9	101,6	100,3	175,5	88,5	82,5	76,9	60,2	
Umsatz [Mio. €]	310,8	508,0	461,8	456,8	438,8	487,3	455,8	481,8	

### 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 das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. „Umwandlungen“ zählen ausschließlich im Jahr des erstmaligen Verkaufs; in der Folge werden diese Objekte als Weiterverkäufe behandelt.

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Erstverkauf</b>									
Anzahl	35	69	63	89	77	75	97	135	
Umsatz [Mio. €]	7,6	23,7	20,6	35,3	24,2	24,6	27,7	48,9	
<b>Weiterverkauf</b>									
Anzahl	686	681	673	736	776	797	825	914	
Umsatz [Mio. €]	63,8	61,1	65,5	71,7	78,4	85,2	99,4	120,3	
<b>Umwandlung</b>									
Anzahl	1	9	96	14	3	7	-	-	
Umsatz [Mio. €]	0,1	1,4	12,9	4,0	1,0	3,3	-	-	
<b>Summe</b>									
Anzahl	722	759	832	839	856	879	922	1.049	
Umsatz [Mio. €]	71,5	86,3	99,1	111,0	103,5	113,1	127,0	169,1	

### 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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
Anzahl	16	12	5	12	17	7	10	7	
Fläche [ha]	1,1	1,2	0,3	0,8	0,6	0,5	0,6	0,7	
Umsatz [Mio. €]	1,7	1,7	0,8	1,9	2,6	1,3	2,6	1,6	

#### Erbbaugrundstücke

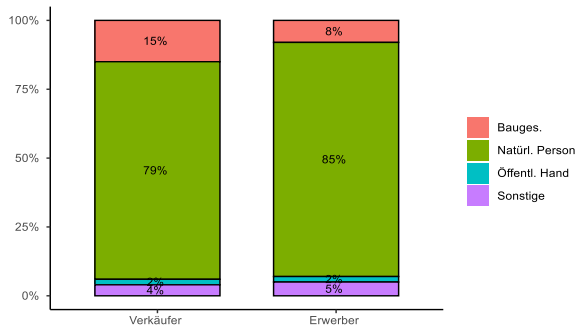
- keine Daten vorhanden -

### 3.6 Sonstiges

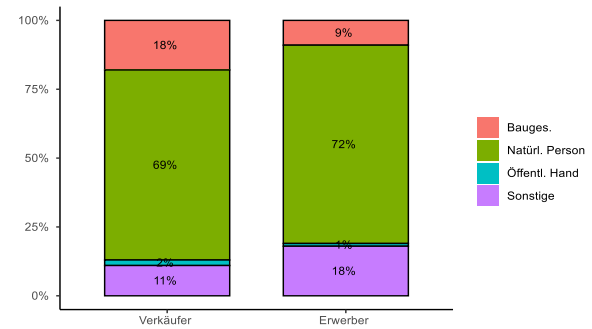
#### 3.6.1 Marktteilnehmerverhältnisse

##### Rechtsnatur

###### Kauffälle:

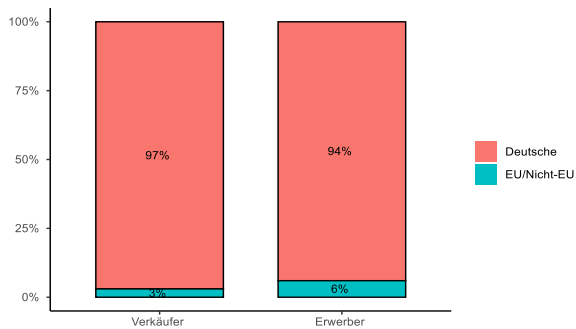


###### Umsatz:

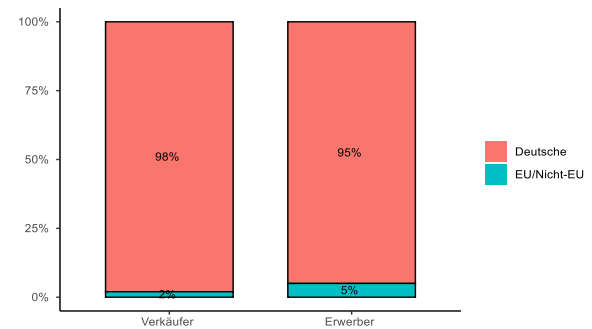


##### Nationalität

###### Kauffälle:

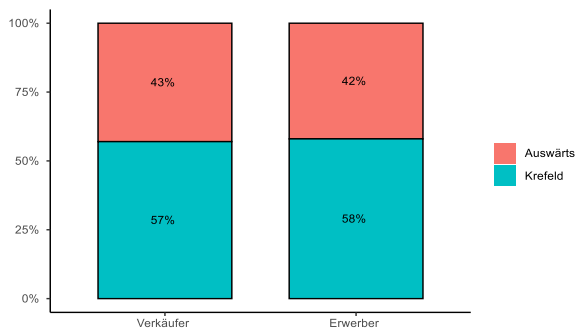


###### Umsatz:

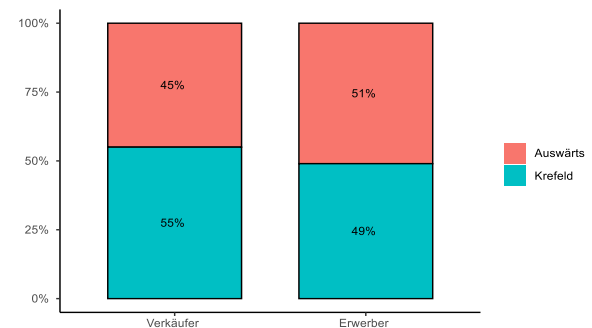


##### Wohnsitz

###### Kauffälle:



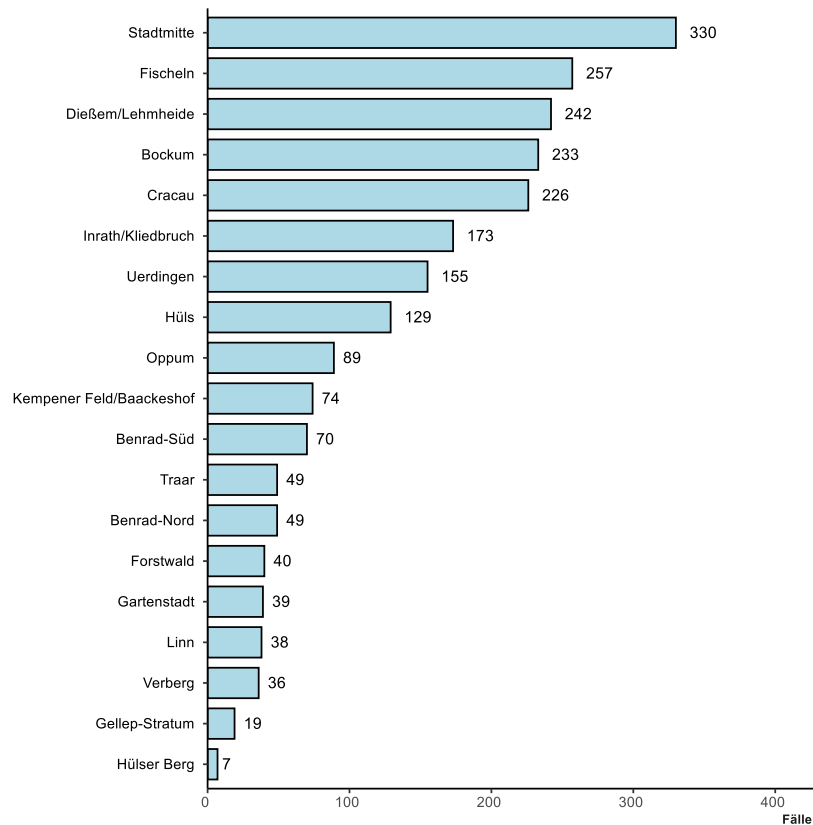
###### Umsatz:



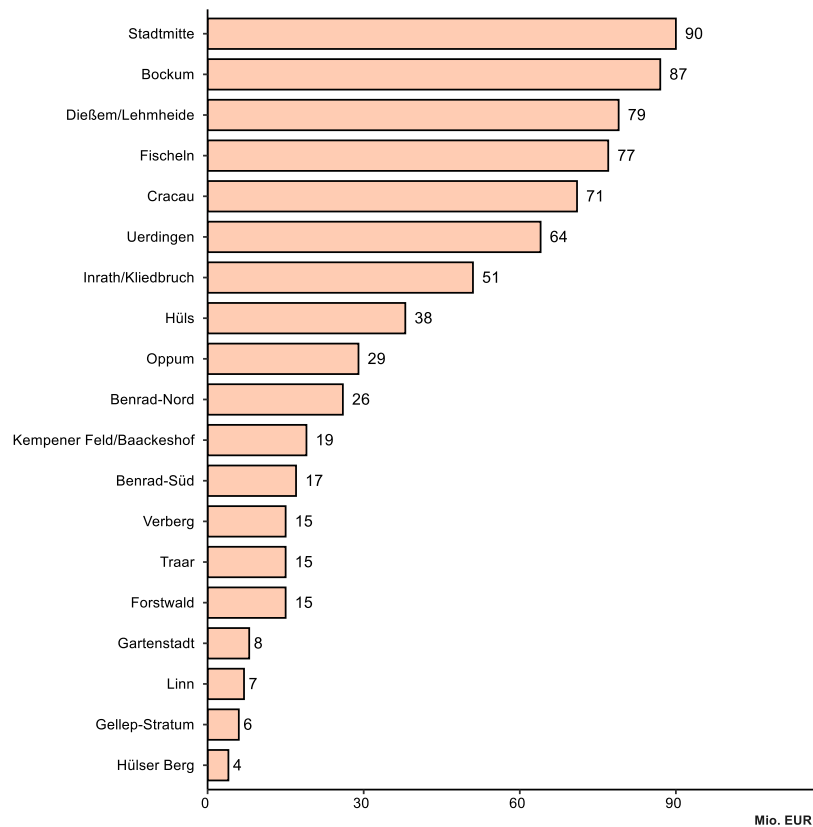
Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kauffälle: Verkauf 79%, Erwerb 85% und Geldumsatz: Verkauf 69%, Erwerb 72%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 18% am Verkauf (Geldumsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (Kauffälle 2% und Geldumsatz 2%, jeweils auf Verkäuferseite). Der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer (EU/Nicht-EU) ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleichgeblieben (Kauffälle/Geldumsatz auf Erwerberseite: 6% / 5%).

### 3.6.2 Verteilung auf Stadtteile

#### Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile



#### Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile



### 3.6.3 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) der Jahre 2018 bis 2020, aufgeteilt nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt. Für die einzelnen Teilmärkte wurde zusätzlich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag/Verkehrswert“ ermittelt.

Jahrgang	Teilmarkt	Fälle	Ø Verhältnis Zuschlagbetrag / Verkehrswert*	StdAbw
2016	Ein-/Zweifamilienhaus	9	90%	± 26%
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	4	99%	± 14%
	Wohnungseigentum	28	66%	± 27%
2017	Ein-/Zweifamilienhaus	6	118%	± 62%
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	10	94%	± 42%
	Wohnungseigentum	24	88%	± 28%
2018	Ein-/Zweifamilienhaus	5	105%	± 23%
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	7	114%	± 50%
	Wohnungseigentum	28	110%	± 49%
2019	Ein-/Zweifamilienhaus	6	72%	± 48%
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	2	192%	± 91%
	Wohnungseigentum	17	109%	± 31%
2020	Ein-/Zweifamilienhaus	5	88%	± 35%
	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	1	200%	
	Wohnungseigentum	4	134%	± 70%

\* Verkehrswert wird in der Regel vom Amtsgericht mitgeteilt

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

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

#### Durchschnittliche Kaufpreise

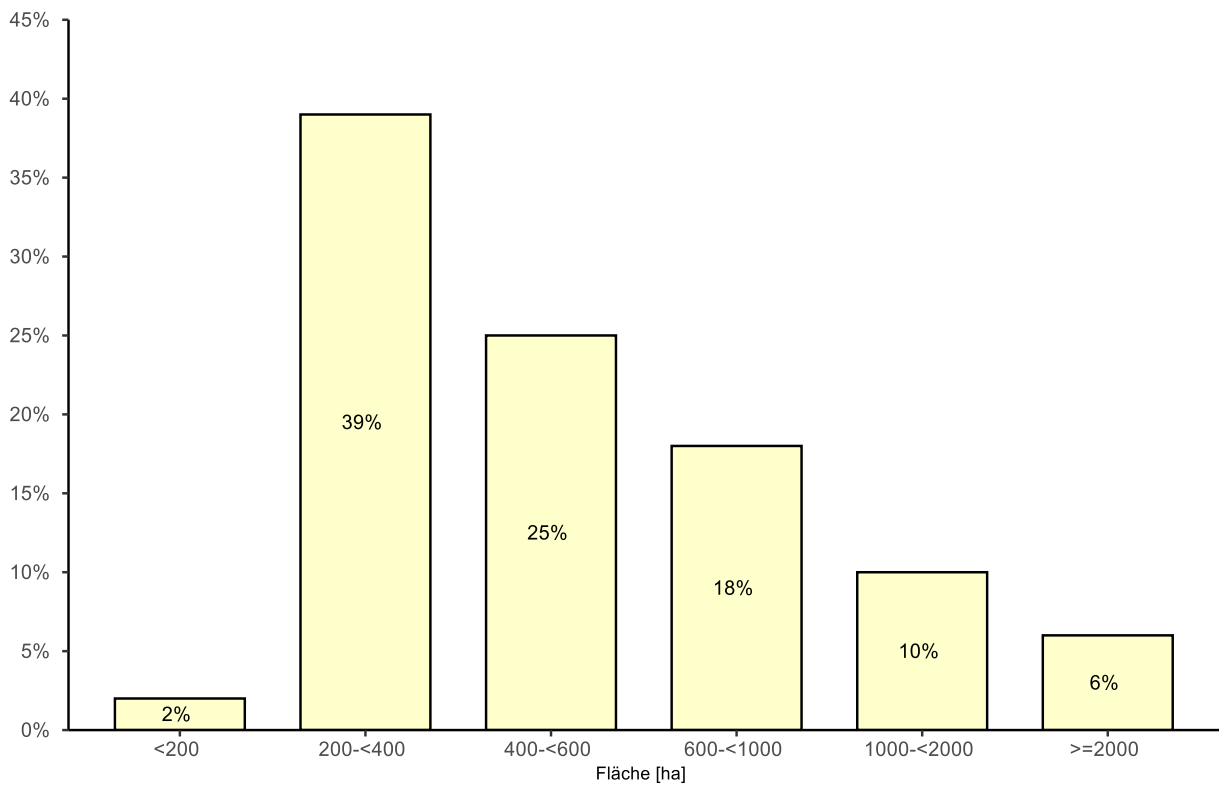
Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]	Spanne [EUR]	Tendenz
2018	330	270 - 380	+5.8%
2019	360	270 - 440	+9.1%
2020	370	280 - 460	+4.0%

#### Umsätze

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
Anzahl	89	66	81	95	69	67	69	51	
Fläche [ha]	5,7	4,2	5,7	5,9	5,7	4,5	4,4	9,6	
Umsatz [Mio. €]	11,4	9,3	13,4	14,6	13,4	13,9	14,1	21,5	

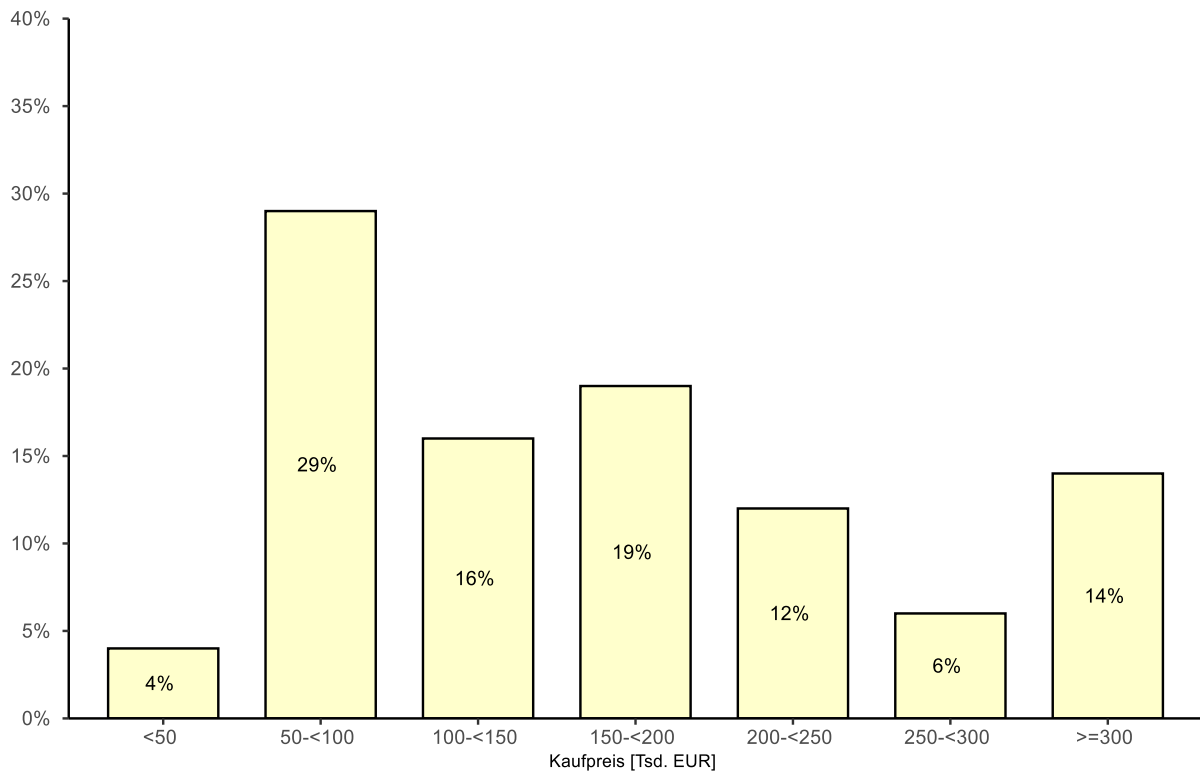


### Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



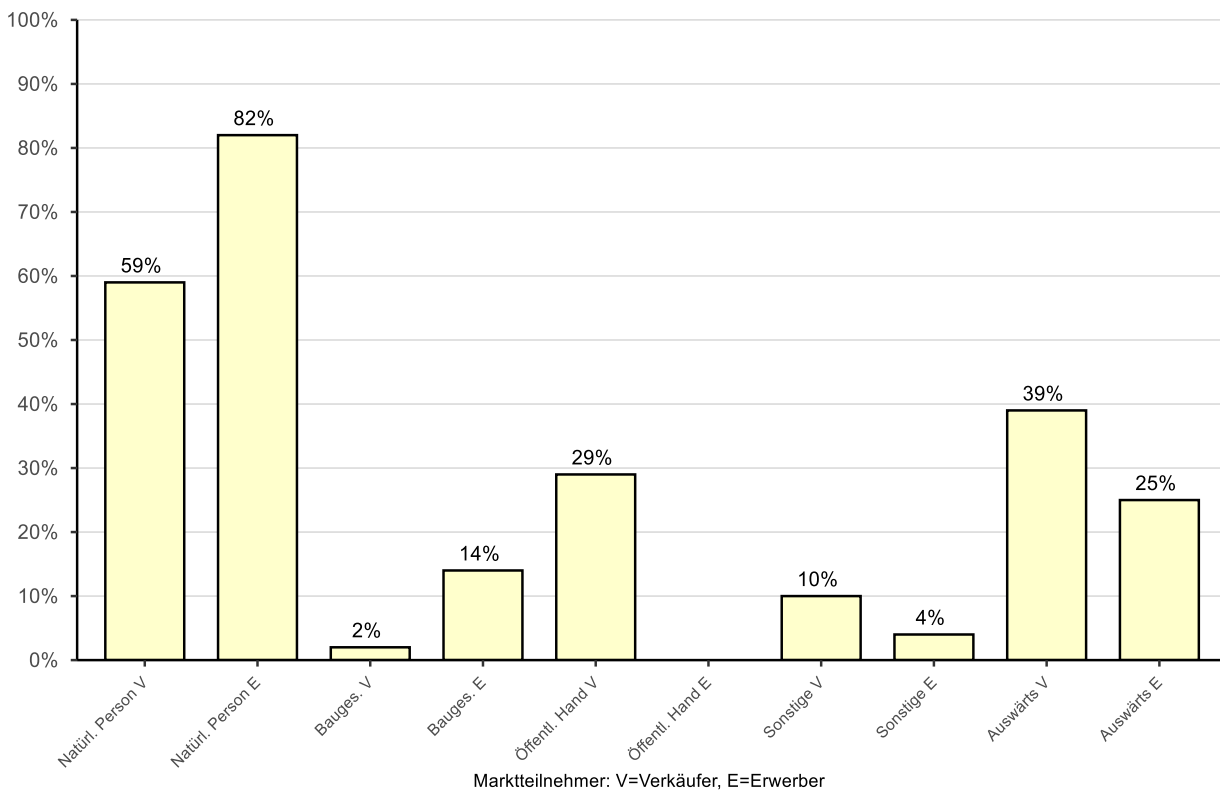
82% aller verkauften Einfamilienhausgrundstücke haben eine Fläche zwischen 200 und 1.000 m<sup>2</sup>.

### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



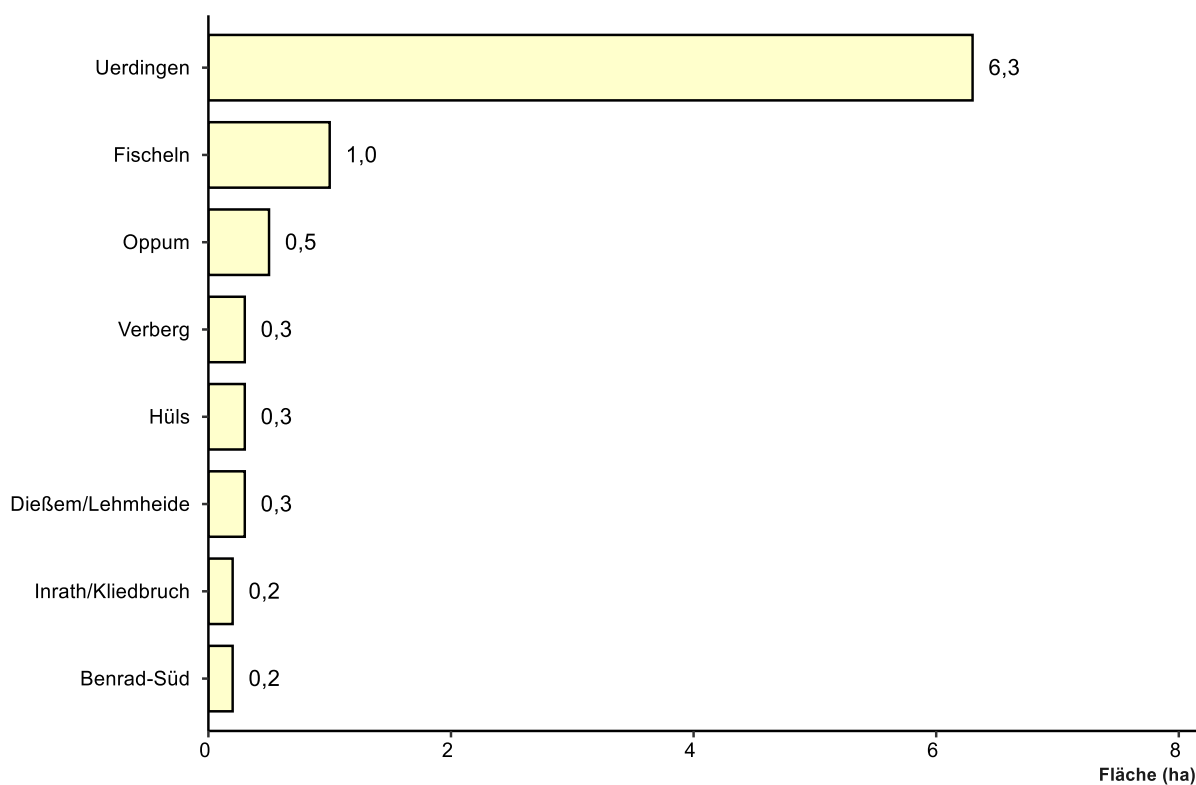
Drei Viertel der Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 50.000 und 250.000 EUR.

## Marktteilnehmer (Fälle)



Wohnbaugrundstücke werden in 2020 überwiegend von natürlichen Personen erworben und veräußert. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 39% / 25%.

## Verteilung des Flächenumsatzes auf die Stadtteile


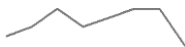

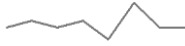




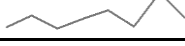


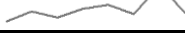


## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

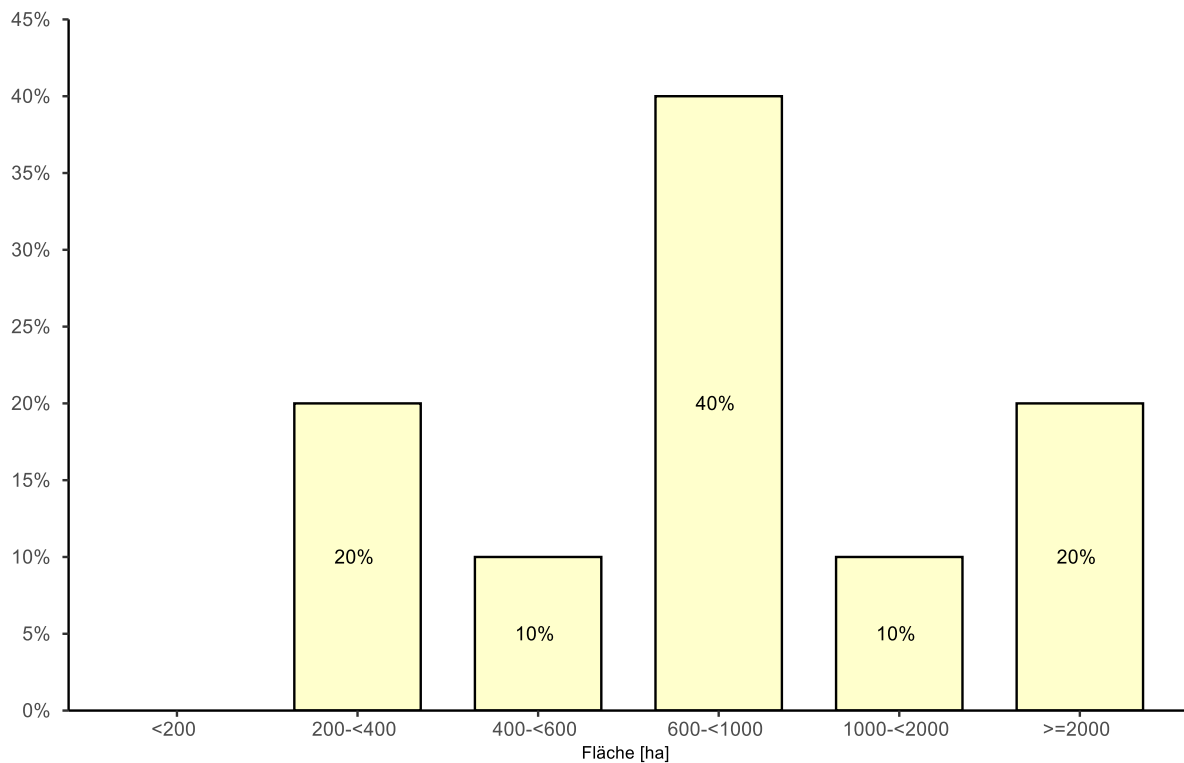
### Durchschnittliche Kaufpreise

Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]	Spanne [EUR]	Tendenz
2018	270	245 - 280	+2.3%
2019	280	260 - 290	+3.0%
2020	290	270 - 300	+4.0%

### Umsätze

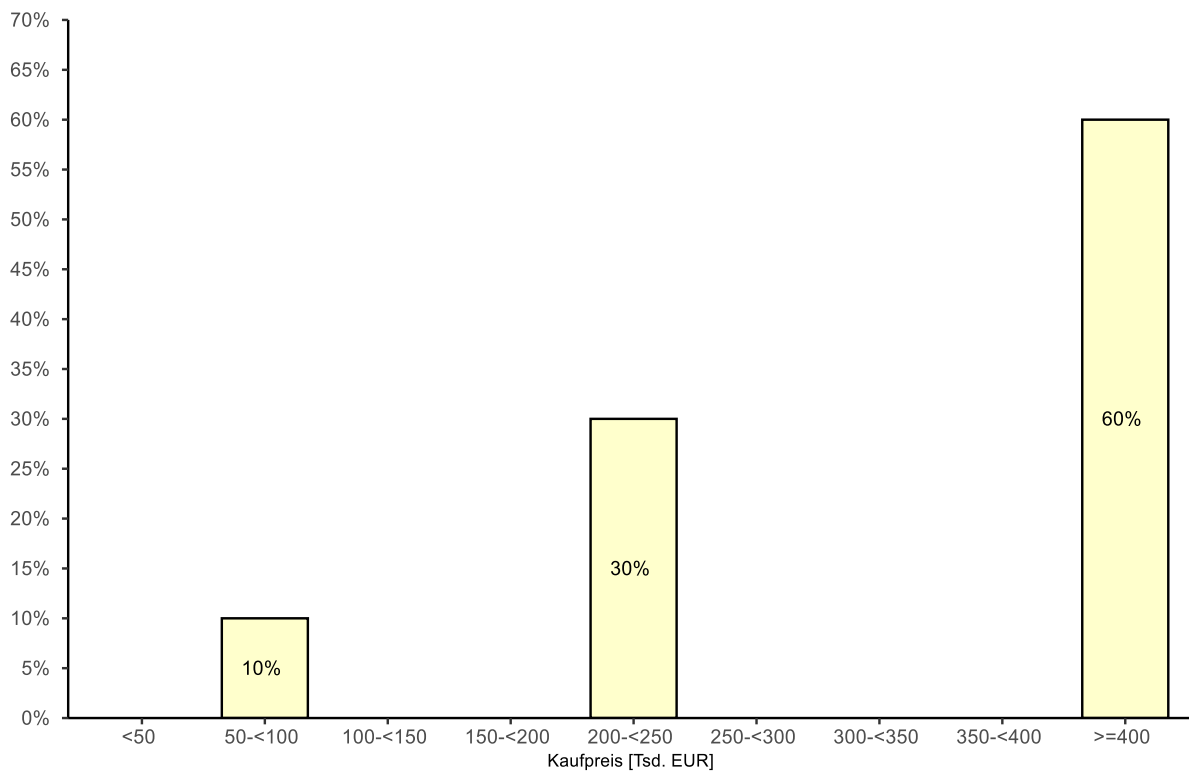
Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Bauland Wohnungseigentum</b>									
Anzahl	2	5	3	3	3	3	4	1	
Fläche [ha]	0,2	0,3	0,5	0,3	0,4	0,5	0,5	0,1	
Umsatz [Mio. €]	0,4	0,9	2,7	1,2	2,5	2,4	2,1	0,4	
<b>Bauland Mietwohnungen</b>									
Anzahl	4	5	4	5	2	8	4	4	
Fläche [ha]	0,6	0,6	0,5	0,5	0,2	0,7	0,7	0,6	
Umsatz [Mio. €]	1,3	1,1	0,6	2,4	0,4	1,4	2,6	1,8	
<b>Bauland Geschäftsnutzung</b>									
Anzahl	1	5	3	12	3	3	7	5	
Fläche [ha]	0,7	2,2	0,2	0,7	2,6	0,1	2,9	0,6	
Umsatz [Mio. €]	0,7	3,3	0,4	2,6	4,4	0,8	8,3	2,8	
<b>Summe</b>									
Anzahl	7	15	10	20	8	14	15	10	
Fläche [ha]	1,5	3,2	1,2	1,6	3,1	1,3	4,0	1,4	
Umsatz [Mio. €]	2,5	5,3	3,7	6,2	7,3	4,6	13,0	5,0	

### Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



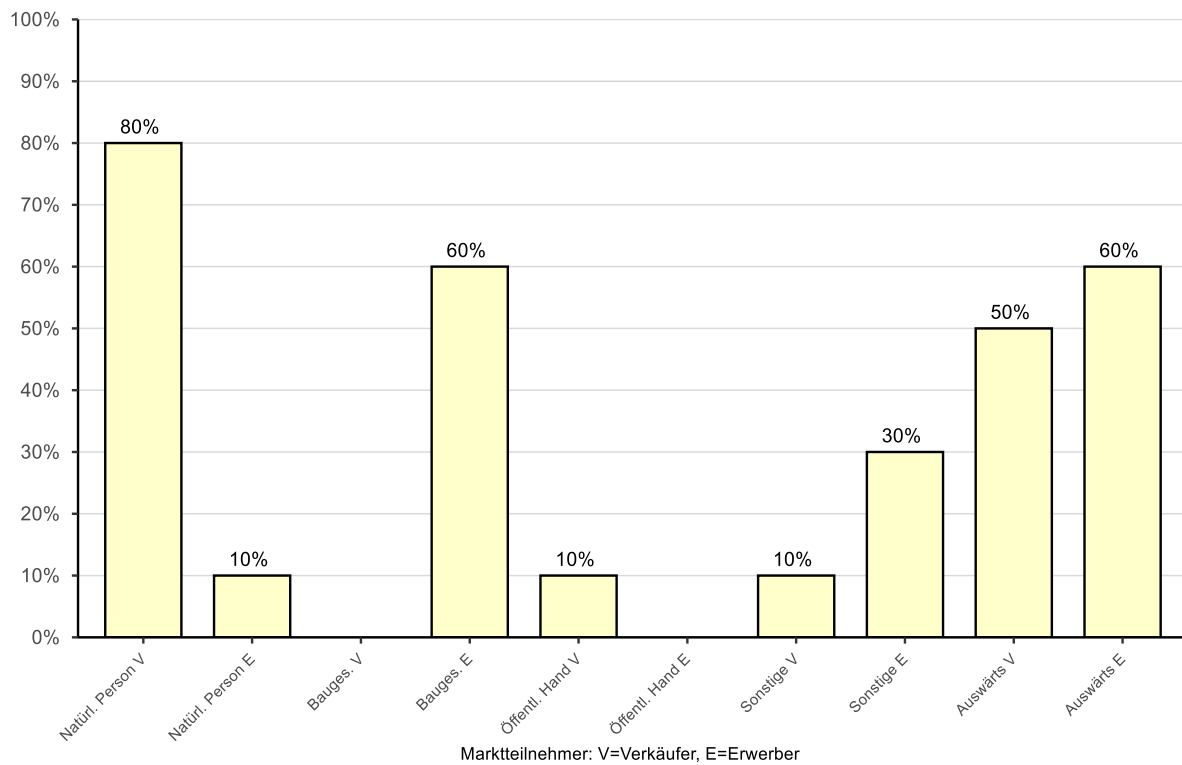
70% aller verkauften Grundstücke für Geschosswohnungsbau und Geschäftsbau haben eine Fläche zwischen 200 und 1.000 m<sup>2</sup>.

### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



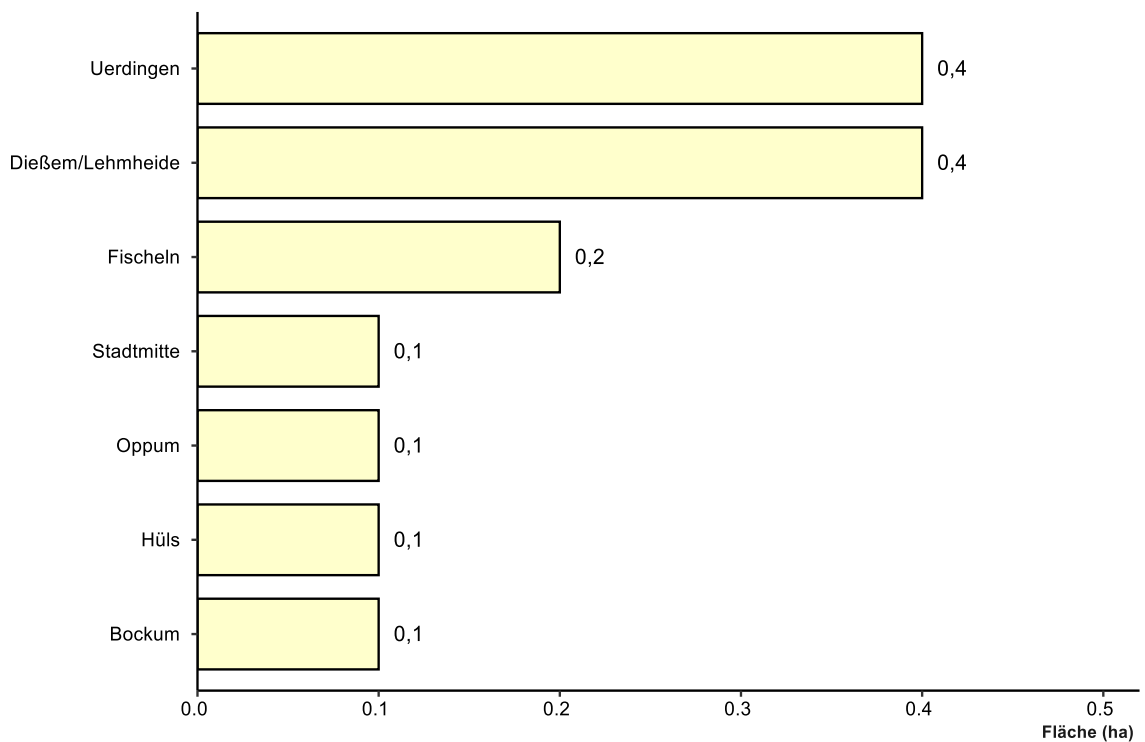
60% aller Kaufpreise liegen oberhalb eines Wertes von 400.000EUR.

### Marktteilnehmer (Fälle)



In diesem Marktsegment werden Grundstücke überwiegend von natürlichen Personen veräußert und von Baugesellschaften erworben. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 50% / 60%.

### Verteilung des Flächenumsatzes auf die Stadtteile




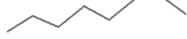

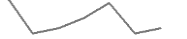




### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

Nutzungsart	Spanne [EUR/m <sup>2</sup> ]		
	2018	2019	2020
Dienstleistung/Produktion	50 - 90	50 - 90	50 - 90
Fach- und Supermärkte	125 - 230	125 - 230	125 - 230
Fachhandel	90 - 125	90 - 125	90 - 125
Industrie	50 - 85	50 - 85	50 - 85

#### Umsätze

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe</b>									
Anzahl	2	10	4	7	11	9	17	13	
Fläche [ha]	0,7	5,1	2,1	8,0	4,1	9,9	10,9	5,7	
Umsatz [Mio. €]	0,4	3,8	1,9	8,0	3,5	9,1	8,4	6,6	
<b>Gewerbegrundstücke - Industrie</b>									
Anzahl	8	1	2	4	7	1	2	-	
Fläche [ha]	45,3	0,4	0,4	15,0	25,4	0,4	3,5	-	
Umsatz [Mio. €]	43,1	0,3	0,4	10,6	15,1	0,2	1,9	-	
<b>Summe</b>									
Anzahl	10	11	6	11	18	10	19	13	
Fläche [ha]	46,0	5,5	2,5	23,0	29,5	10,4	14,4	5,7	
Umsatz [Mio. €]	43,5	4,1	2,3	18,7	18,5	9,3	10,3	6,6	

## 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 (§ 5 (1) ImmoWertV).

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

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Ackerland</b>									
Anzahl	11	13	8	5	13	8	13	10	
Median	3,56	4,50	4,78	4,85	5,97	6,00	10,21	7,50	
Mittelwert	4,31	5,07	5,11	4,40	7,35	6,48	11,65	8,77	
StdAbw	2,08	1,27	1,44	1,37	4,34	1,57	5,31	5,55	
Maximum	9,00	7,40	7,00	5,40	20,00	9,25	22,50	22,50	
Minimum	1,00	3,52	3,25	2,50	4,00	5,00	4,50	3,00	
<b>Grünland</b>									
Anzahl	≤ 3	9	5	≤ 3	5	8	≤ 3	6	
Median	3,37	3,40	3,00	3,40	3,40	3,93	5,50	4,34	
Mittelwert	3,68	3,05	2,98	3,40	3,63	3,75	5,88	5,17	
StdAbw	-	1,27	0,78	-	1,35	0,95	-	1,90	
Maximum	-	4,50	3,75	-	5,00	5,50	-	8,00	
Minimum	-	1,00	2,10	-	2,00	2,60	-	4,00	
<b>Wald</b>									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	-	≤ 3	
Median	0,68	0,99	0,98	1,00	1,55	0,77	-	2,12	
Mittelwert	0,68	0,99	0,98	1,19	1,55	0,77	-	2,12	
StdAbw	-	-	-	-	-	-	-	-	
Maximum	-	-	-	-	-	-	-	-	
Minimum	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

Der Bodenwert für Sonderkulturflächen liegt in Krefeld bei 16 EUR/m<sup>2</sup>.

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

## Umsätze

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Ackerland</b>									
Anzahl	11	13	8	5	13	8	13	10	
Fläche [ha]	18,2	26,3	18,5	3,6	20,3	7,2	30,5	24,2	
Umsatz [Mio. €]	1,0	1,5	1,0	0,2	1,5	0,4	4,5	2,0	
<b>Grünland</b>									
Anzahl	≤ 3	9	5	≤ 3	5	8	≤ 3	6	
Fläche [ha]	9,3	7,3	2,5	5,1	2,3	7,3	0,4	3,3	
Umsatz [Mio. €]	0,3	0,2	0,1	0,2	0,1	0,3	0,0	0,1	
<b>Wald</b>									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	0	≤ 3	
Fläche [ha]	0,9	0,2	1,8	2,5	3,1	1,0	0,0	1,0	
Umsatz [Mio. €]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summe</b>									
Anzahl	15	23	15	10	21	18	16	18	
Fläche [ha]	28,5	33,8	22,8	11,2	25,8	15,5	30,8	28,6	
Umsatz [Mio. €]	1,4	1,7	1,1	0,4	1,6	0,7	4,5	2,1	



## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

### Umsätze

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Bauerwartungsland für Wohnungsbau</b>									
Anzahl	≤ 3	0	≤ 3	0	≤ 3	6	≤ 3	≤ 3	
Fläche [ha]	1,9	0,0	0,2	0,0	2,3	15,1	1,7	14,9	
Umsatz [Mio. €]	1,4	0,0	0,1	0,0	1,4	12,3	1,5	9,5	
<b>Bauerwartungsland für Gewerbe</b>									
Anzahl	0	0	≤ 3	≤ 3	0	5	0	≤ 3	
Fläche [ha]	0,0	0,0	8,6	2,5	0,0	6,8	0,0	1,4	
Umsatz [Mio. €]	0,0	0,0	2,4	0,6	0,0	2,1	0,0	0,4	
<b>Rohbauland für Wohnungsbau</b>									
Anzahl	≤ 3	5	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	0	≤ 3	
Fläche [ha]	0,8	2,1	1,1	3,4	0,0	0,9	0,0	0,9	
Umsatz [Mio. €]	1,5	2,4	1,5	5,1	0,1	1,8	0,0	1,6	
<b>Rohbauland für Gewerbe</b>									
Anzahl	0	≤ 3	0	0	≤ 3	0	0	≤ 3	
Fläche [ha]	0,0	0,8	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	1,3	
Umsatz [Mio. €]	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,5	
<b>Summe</b>									
Anzahl	6	6	5	5	≤ 3	12	≤ 3	6	
Fläche [ha]	2,7	2,9	10,0	5,9	2,6	22,8	1,7	18,5	
Umsatz [Mio. €]	2,9	2,7	4,0	5,7	1,6	16,2	1,5	12,2	

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2015 bis 2020 zwischen **55%** und **75%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2015 bis 2020 zwischen **25%** und **35%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau. Die Preise für Bauerwartungsland sind u. a. stark beeinflusst von der Wartezeit bis zur Baureife, verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

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

Darüber hinaus findet man

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

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

### 4.6.2 Hausgärten

Bei Hausgärten 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 2016 bis 2020 Kauffälle in mittlerer bzw. guter Lage ausgewertet werden. Die Werte liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen 60,- und 120,- EUR/m<sup>2</sup> (ca. 20% bis 30% des jeweiligen Bodenrichtwertes), d. h. im Mittel bei 85 EUR/m<sup>2</sup>.

### 4.6.3 Dauerkleingärten

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

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

#### **4.6.4 Stellplatz- und Garagenflächen**

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

Der Wert für sonstige Stellplatz- und Garagenflächen, die separat von einem Baugrundstück liegen, betrug in den vergangenen Jahren rund ein Drittel des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Es handelt sich dabei ausschließlich um Weiterverkäufe. Der Wertansatz bezieht sich auch auf den Anteil an notwendigen Vor-/Verkehrsflächen.

#### **4.6.5 Private Erschließungsflächen**

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

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

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 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 Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Lagebesonderheiten, Bodenbeschaffenheit und Zuschnitt können Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens georeferenziert (§ 37 (3) und (4) GrundWertVO NRW).

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

### Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise herangezogen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

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

## 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

The screenshot shows the BORIS.NRW interface. At the top, there is a navigation menu with 'Bodenrichtwerte', 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. A search bar contains 'Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche'. The main area is a satellite map of Krefeld with red and blue outlines indicating different valuation zones. A 'Detailinformationen' window is open on the right, showing the following data:

Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Postleitzahl	47803
Ortsteil	Inrath/Klledbruch
Bodenrichtwertnummer	123
Bodenrichtwert	380 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021

At the bottom of the map, there is a scale bar for 100m and a map scale of 1:4.514. The footer contains links for 'Intern', 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', and 'Datenschutzerklärung'.

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

Die Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft sowie der Ausdruck einschließlich der Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadtgebiet sind ebenfalls kostenfrei.

Hinweise:

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

Durch Klick auf „Örtliche Fachinformationen anzeigen“ erhält man entsprechend dem ausgewählten Reiter der Richtwertart (nur für blaue und rote Bodenrichtwerte) eine tabellarische Übersicht der Umrechnungskoeffizienten.

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 18.03.2021 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	Gute Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]	Mittlere Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]	Mäßige Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]
<b>Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
Grundstücksgröße 350-800 m <sup>2</sup> Erschließungsbeitragsfrei	460	370	280
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>			
Grundstücksgröße 250-500 m <sup>2</sup> Erschließungsbeitragsfrei	450	370	300
<b>Reihenmittelhäuser</b>			
Grundstücksgröße 150-300 m <sup>2</sup> Erschließungsbeitragsfrei		360	310
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V Erschließungsbeitragsfrei	300	290	270
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) Erschließungsbeitragsfrei	110	75	55

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

##### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Fläche des Baugrundstücks [m²]	Umrechnungskoeffizient	Fläche des Baugrundstücks [m²]	Umrechnungskoeffizient
100	1,20	900	0,80
200	1,07	1.000	0,78
300	1,00	1.100	0,77
400	0,95	1.200	0,75
500	0,91	1.300	0,74
600	0,87	1.400	0,72
700	0,85	1.500	0,71
800	0,82		

Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden

##### Beispiel

Bei einem Bodenrichtwert von 270,- EUR/m² wird eine 200 m² große Baugrundstücksfläche angegeben (beschreibendes Merkmal).

Gesucht wird der Bodenrichtwert für ein gleichartiges Grundstück mit 500 m² Baugrundstücksfläche.

Umrechnungskoeffizient für 500 m² Baugrundstücksfläche = 0,91

Umrechnungskoeffizient für 200 m² Baugrundstücksfläche = 1,07

Umrechnung:  $270,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,91 / 1,07 = \text{rd. } 230,- \text{ EUR/m}^2$ .



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

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

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

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

Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden

#### Beispiel

Bei einem Bodenrichtwert von 200,- EUR/m<sup>2</sup> wird eine GFZ von 0,8 angegeben (beschreibendes Merkmal). Gesucht wird der Bodenrichtwert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

Umrechnung:  $200,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,10 / 0,90 = \text{rd. } 244,- \text{ EUR/m}^2$ .

## 4.7.5 Indexreihen

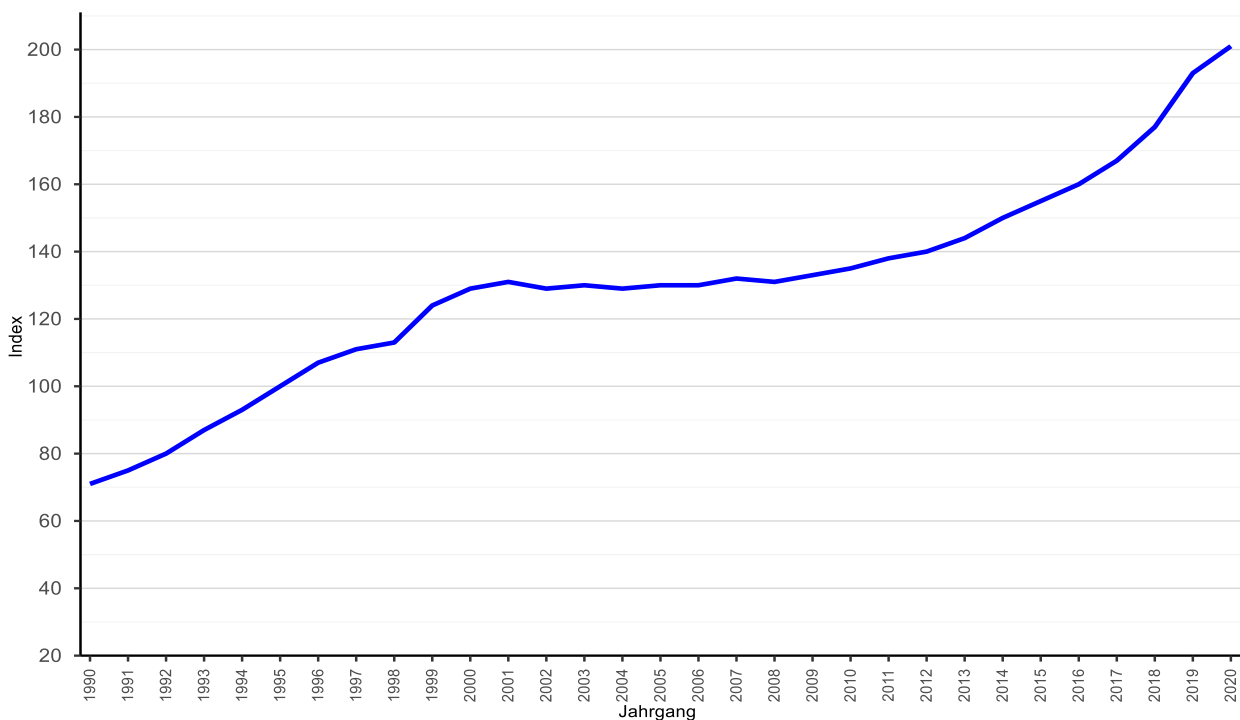
### Bodenpreisindex für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

### Bodenpreisindex (1995 = 100)

Jahrgang	Index 1995	Jahrgang	Index 1995	Jahrgang	Index 1995
1995	100	2004	129	2013	144
1996	107	2005	130	2014	150
1997	111	2006	130	2015	155
1998	113	2007	132	2016	160
1999	124	2008	131	2017	167
2000	129	2009	133	2018	177
2001	131	2010	135	2019	193
2002	129	2011	138	2020	201
2003	130	2012	140		



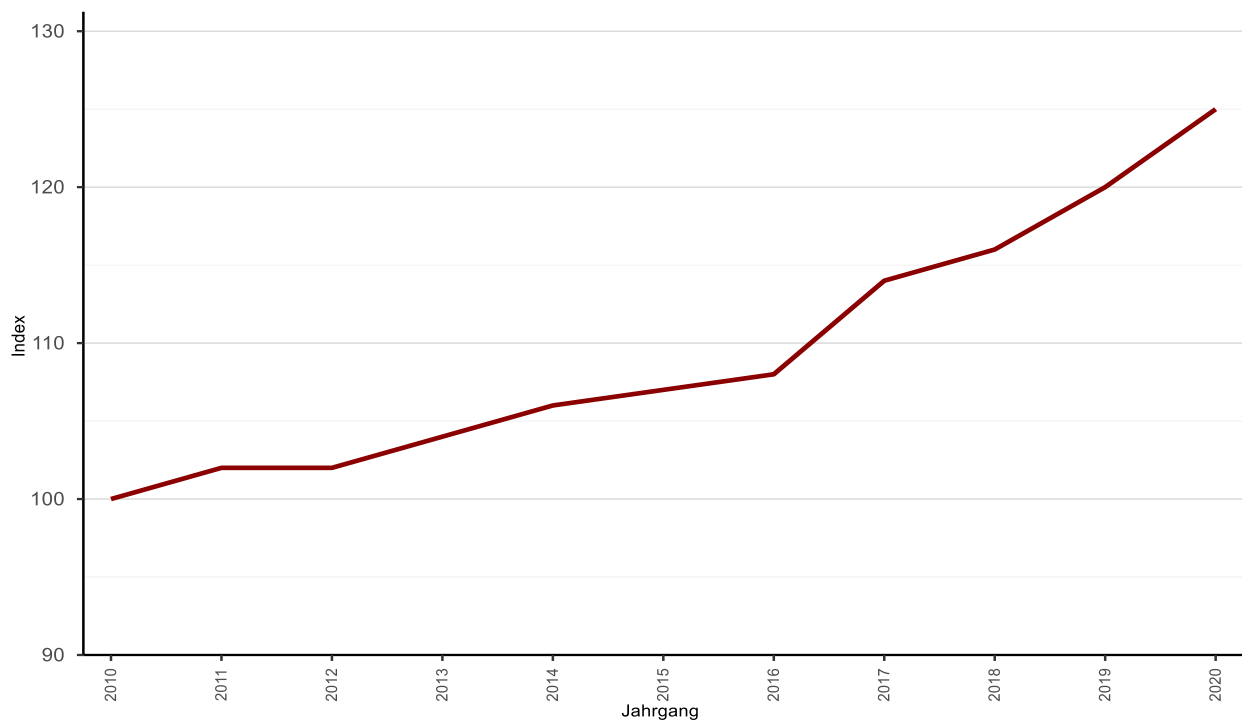
### Bodenpreisindex für Baugrundstücke der misch- oder mehrgeschossigen Bauweise

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.

#### Bodenpreisindex (2010 = 100)

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



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser


#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Freistehendes Haus</b>									
Anzahl	5	≤ 3	4	4	-	≤ 3	≤ 3	-	
Median	2.675	2.732	2.692	2.963	-	-	2.666	-	
Maximum	2.988	-	4.803	3.273	-	-	-	-	
Minimum	2.546	-	2.241	2.907	-	-	-	-	
StdAbw	199	-	1.368	166	-	-	-	-	
Median-Wfl	142	179	187	159	-	-	125	-	
Median-Gfl	471	441	468	475	-	457	804	-	
Median-Baujahr	2013	2015	2015	2017	-	-	2020	-	
<b>Doppelhaus</b>									
Anzahl	10	25	26	26	22	≤ 3	7	5	
Median	2.618	2.541	2.269	2.501	2.579	2.518	3.135	3.167	
Maximum	3.020	2.811	3.682	3.648	4.300	-	3.159	3.550	
Minimum	1.548	1.631	1.767	1.876	1.993	-	3.121	2.978	
StdAbw	474	378	453	490	631	-	19	209	
Median-Wfl	134	151	140	150	150	142	126	125	
Median-Gfl	324	306	308	294	296	256	352	248	
Median-Baujahr	2013	2015	2016	2016	2018	2018	2020	2021	
<b>Reihenendhaus</b>									
Anzahl	≤ 3	16	15	≤ 3	5	≤ 3	8	8	
Median	2.515	1.836	2.324	-	2.282	2.506	2.921	2.908	
Maximum	-	2.989	2.460	-	2.385	-	3.024	3.021	
Minimum	-	1.702	1.760	-	2.194	-	2.664	2.775	
StdAbw	-	356	265	-	68	-	130	74	
Median-Wfl	128	129	129	-	129	109	127	120	
Median-Gfl	308	238	288	234	301	199	260	384	
Median-Baujahr	2014	2015	2016	-	2018	2019	2020	2021	

Hinweis:

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

Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Reihenmittelhaus</b>									
Anzahl	5	20	15	-	12	≤ 3	6	21	
Median	2.280	1.654	1.966	-	2.106	2.506	2.608	2.533	
Maximum	3.013	2.271	2.736	-	2.209	-	2.772	2.829	
Minimum	1.554	1.442	1.384	-	1.673	-	2.431	1.675	
StdAbw	586	209	311	-	139	-	133	232	
Median-Wfl	129	129	129	-	129	109	125	120	
Median-Gfl	236	186	203	-	223	194	220	229	
Median-Baujahr	2013	2015	2016	-	2018	2019	2020	2021	

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

Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Freistehendes Haus</b>									
Anzahl	164	168	149	161	148	141	163	149	
Median	2.319	2.606	2.500	2.640	2.837	2.685	2.807	3.351	
Maximum	4.373	4.182	4.386	4.720	5.981	4.050	4.250	5.507	
Minimum	1.316	1.150	1.518	1.367	1.704	1.677	1.241	1.579	
StdAbw	635	630	572	725	803	602	679	780	
Median-Wfl	170	166	153	158	152	145	157	150	
Median-Gfl	860	795	766	794	818	764	819	847	
Median-Baujahr	1974	1978	1971	1974	1973	1975	1974	1974	
<b>Doppelhaus</b>									
Anzahl	186	161	179	161	174	157	154	158	
Median	2.263	2.082	2.297	2.542	2.411	2.618	2.810	3.017	
Maximum	4.021	3.469	3.398	3.600	3.514	3.962	4.184	4.267	
Minimum	1.102	1.542	1.031	1.117	1.100	1.462	1.125	1.137	
StdAbw	531	421	418	508	584	508	648	663	
Median-Wfl	130	121	125	125	130	120	128	126	
Median-Gfl	414	433	438	450	453	422	408	450	
Median-Baujahr	1990	1987	1989	1986	1980	1980	1981	1978	
<b>Reihenendhaus</b>									
Anzahl	96	83	92	103	78	103	74	86	
Median	1.883	2.019	1.929	2.200	2.259	2.404	2.542	2.793	
Maximum	2.720	2.920	2.552	3.218	3.667	3.392	3.438	3.591	
Minimum	1.310	1.395	1.489	1.147	680	1.525	1.407	1.703	
StdAbw	294	349	356	500	572	413	488	518	
Median-Wfl	120	120	125	115	120	121	110	120	
Median-Gfl	336	328	390	363	374	379	361	360	
Median-Baujahr	1980	1982	1983	1976	1972	1975	1973	1973	
<b>Reihenmittelhaus</b>									
Anzahl	119	143	154	131	155	150	138	154	
Median	1.783	1.908	1.883	2.062	2.091	2.312	2.433	2.502	
Maximum	3.189	2.490	2.756	3.330	2.981	3.120	3.383	4.364	
Minimum	939	1.192	750	1.448	1.381	1.088	1.385	1.389	
StdAbw	405	304	400	356	362	415	409	569	
Median-Wfl	117	123	120	120	116	119	115	119	
Median-Gfl	259	251	238	239	238	249	230	254	
Median-Baujahr	1978	1980	1977	1978	1976	1977	1978	1978	

## Umsätze

Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Freistehendes Haus Erstverkauf</b>									
Anzahl	5	≤ 3	4	4		≤ 3	≤ 3		
Fläche [ha]	0,2	0,0	0,2	0,2		0,0	0,2		
Umsatz [Mio. €]	2,0	0,5	2,1	1,9		0,4	1,7		
<b>Freistehendes Haus Weiterverkauf</b>									
Anzahl	164	168	149	161	148	141	163	149	
Fläche [ha]	18,4	16,6	16,2	16,1	21,5	12,6	17,6	15,9	
Umsatz [Mio. €]	57,2	67,2	63,6	68,9	76,3	60,8	82,0	91,7	
<b>Doppelhaus Erstverkauf</b>									
Anzahl	10	25	26	26	22	≤ 3	7	5	
Fläche [ha]	0,4	0,8	0,8	0,9	0,7	0,1	0,4	0,1	
Umsatz [Mio. €]	3,4	8,3	8,2	9,8	9,1	1,0	3,6	2,0	
<b>Doppelhaus Weiterverkauf</b>									
Anzahl	186	161	179	161	174	157	154	158	
Fläche [ha]	9,0	8,6	8,8	8,9	9,2	8,4	7,5	8,2	
Umsatz [Mio. €]	46,8	39,8	46,4	44,0	52,8	50,6	53,1	58,9	
<b>Reihenendhaus Erstverkauf</b>									
Anzahl	≤ 3	16	15	≤ 3	5	≤ 3	8	8	
Fläche [ha]	0,1	0,4	0,4	0,0	0,2	0,0	0,2	0,3	
Umsatz [Mio. €]	0,6	3,7	4,2	0,3	1,5	0,3	3,3	2,8	
<b>Reihenendhaus Weiterverkauf</b>									
Anzahl	96	83	92	103	78	103	74	86	
Fläche [ha]	3,6	3,1	4,0	4,1	3,2	4,2	3,2	3,4	
Umsatz [Mio. €]	19,8	17,7	21,0	25,2	19,4	28,5	20,7	29,7	
<b>Reihenmittelhaus Erstverkauf</b>									
Anzahl	5	20	15		12	≤ 3	6	21	
Fläche [ha]	0,1	0,4	0,3		0,3	0,0	0,1	0,5	
Umsatz [Mio. €]	1,5	4,0	3,9		3,1	0,3	1,9	6,8	
<b>Reihenmittelhaus Weiterverkauf</b>									
Anzahl	119	143	154	131	155	150	138	154	
Fläche [ha]	3,4	3,9	4,1	3,5	4,1	4,1	3,6	5,1	
Umsatz [Mio. €]	23,0	29,5	31,7	29,1	37,0	38,3	36,1	51,0	
<b>Summe</b>									
Anzahl	587	617	634	587	594	557	552	581	
Fläche [ha]	35,2	34,0	34,8	33,8	39,1	29,5	32,8	33,5	
Umsatz [Mio. €]	154,3	170,6	181,1	179,2	199,1	180,2	202,4	242,9	

### **5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren**

- keine Daten vorhanden -

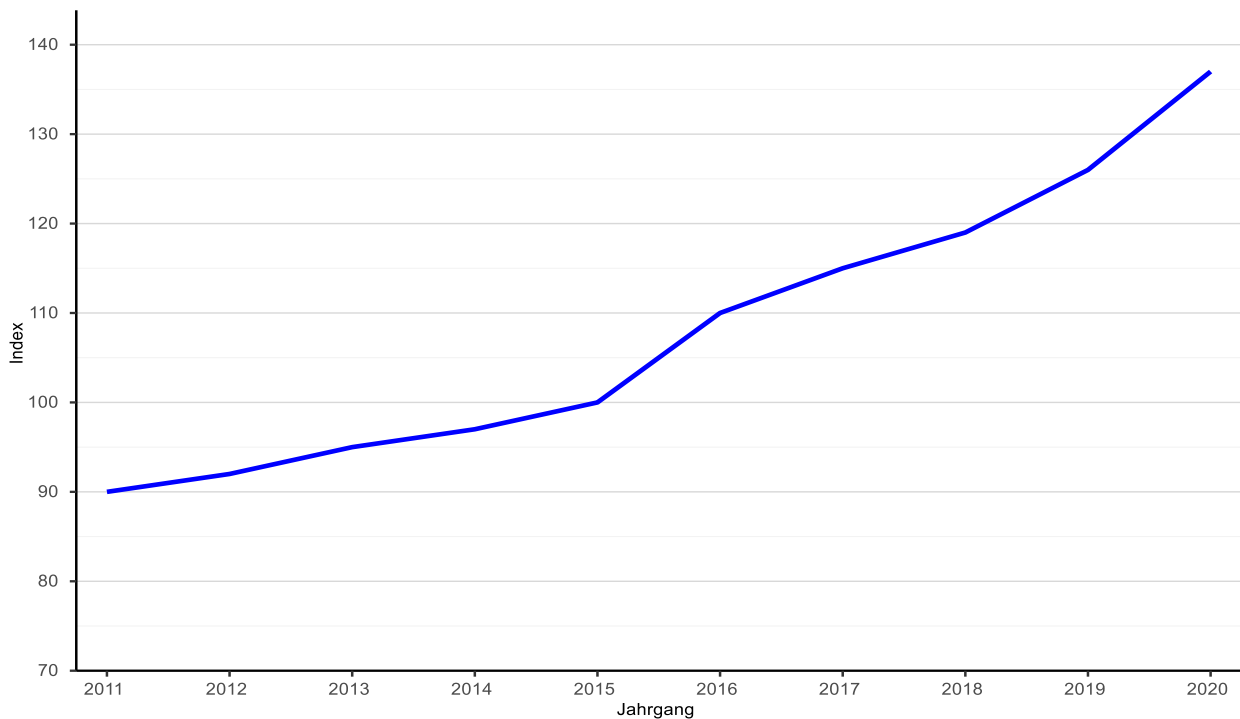


### 5.1.3 Indexreihen

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

In der Tabelle ist die Indexreihe für Preise für 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
2011	90	2016	110
2012	92	2017	115
2013	95	2018	119
2014	97	2019	126
2015	100	2020	137

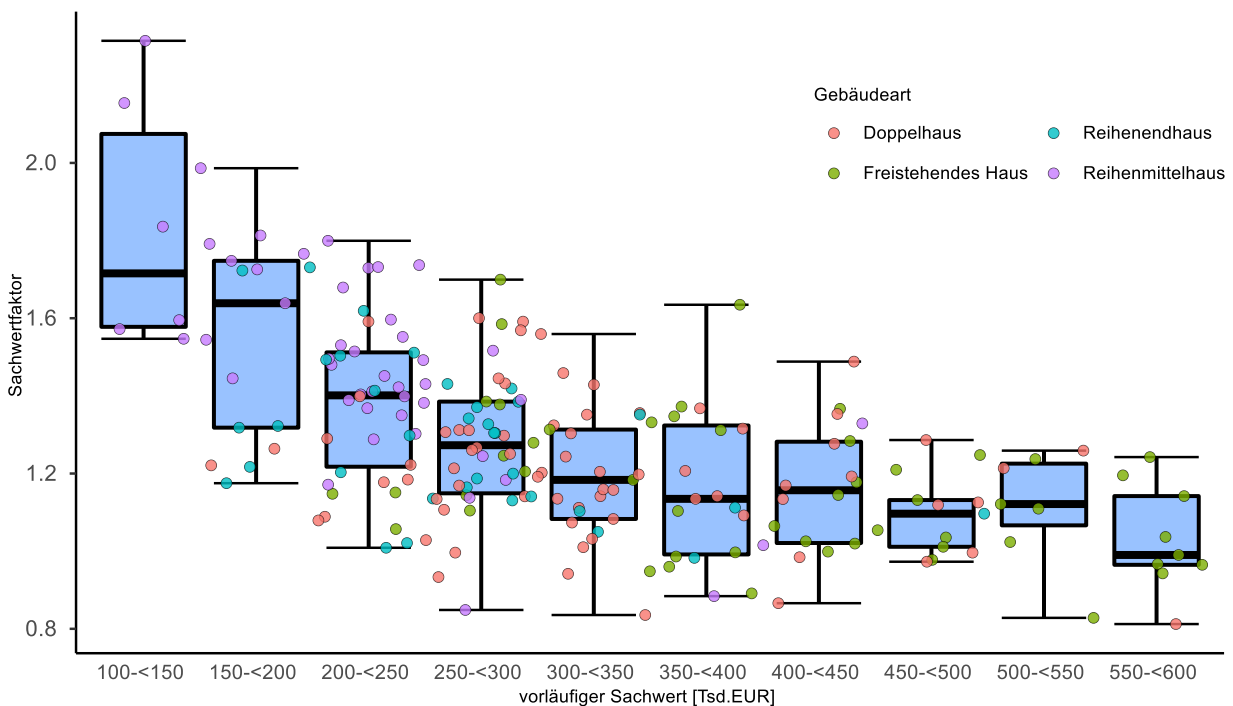


### 5.1.4 Sachwertfaktoren

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 §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

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

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



Datengrundlage: Geschäftsjahre 2018 - 2020

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, dass unterhalb wie oberhalb des Medians jeweils 50% der Kauffälle (hier: Preise innerhalb der Spanne) liegen.

**Tabelle Sachwertfaktoren**

SW-Klasse [Tsd.EUR]	Fälle	Mittelwert	StdAbw	Median	Quartil25	Quartil75
100-<150	6	1,84	0,33	1,72	1,58	2,07
150-<200	17	1,55	0,26	1,64	1,32	1,75
200-<250	44	1,39	0,21	1,40	1,22	1,51
250-<300	50	1,28	0,18	1,27	1,15	1,39
300-<350	29	1,19	0,17	1,18	1,08	1,31
350-<400	19	1,17	0,20	1,13	0,99	1,32
400-<450	18	1,16	0,16	1,16	1,02	1,28
450-<500	13	1,10	0,10	1,10	1,01	1,13
500-<550	7	1,11	0,15	1,12	1,07	1,23
550-<600	9	1,03	0,14	0,99	0,96	1,14

**Kennzahlen**

	Mittelwert	StdAbw	Minimum	Maximum
vorl. Sachwert [EUR]	331.513	± 144.797	108.010	1.176.527
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	46 %	± 15 %	19 %	83 %
Baulandwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	365	± 83	230	750
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]	398	± 191	108	1.109
BGF [m <sup>2</sup> ]	279	± 81	130	612
NHK [EUR/m <sup>2</sup> ]	789	± 110	567	1.216
Ausstattungs-kategorie	3,0	± 0,6	2,0	4,0
RND [Jahre]	45	± 15	12	78

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

**Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten**

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

**Berechnungsbeispiel bei Anwendung des Mittelwertes:**

Vorläufiger Sachwert: 325.000 EUR  
Sachwertfaktor: 1,19

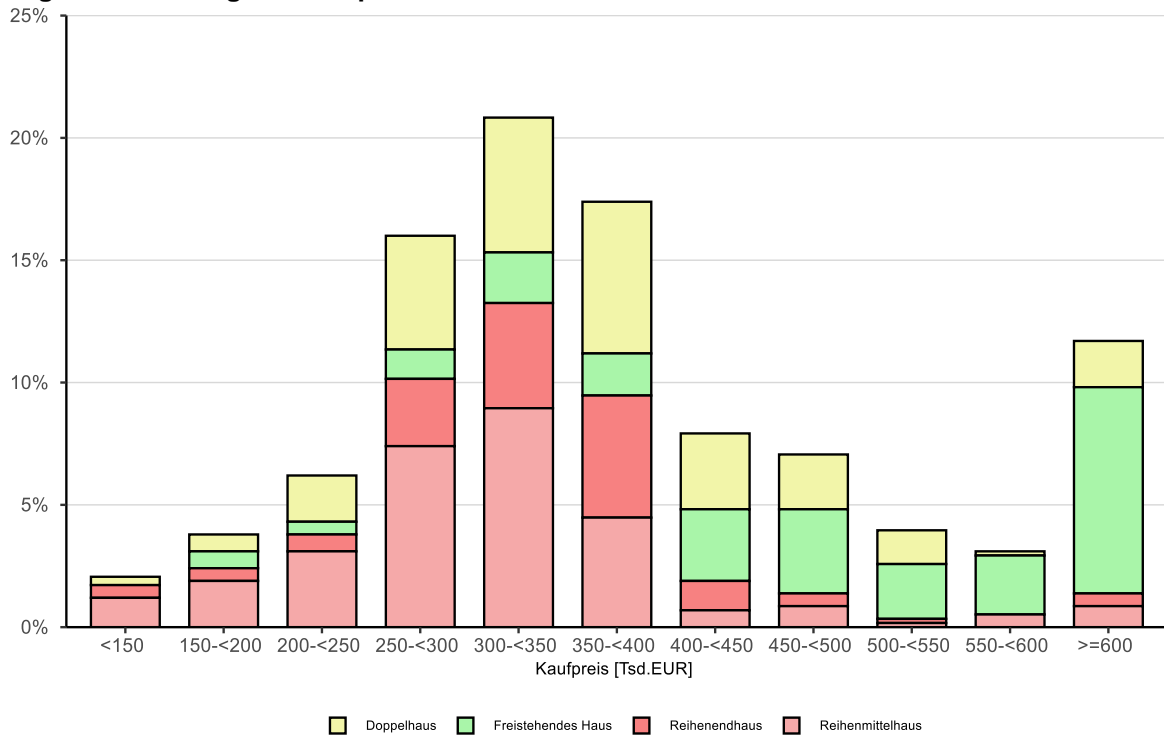
Verkehrswert: 325.000 EUR x 1,19 = rd. 387.000 EUR

### **5.1.5 Liegenschaftszinssätze**

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

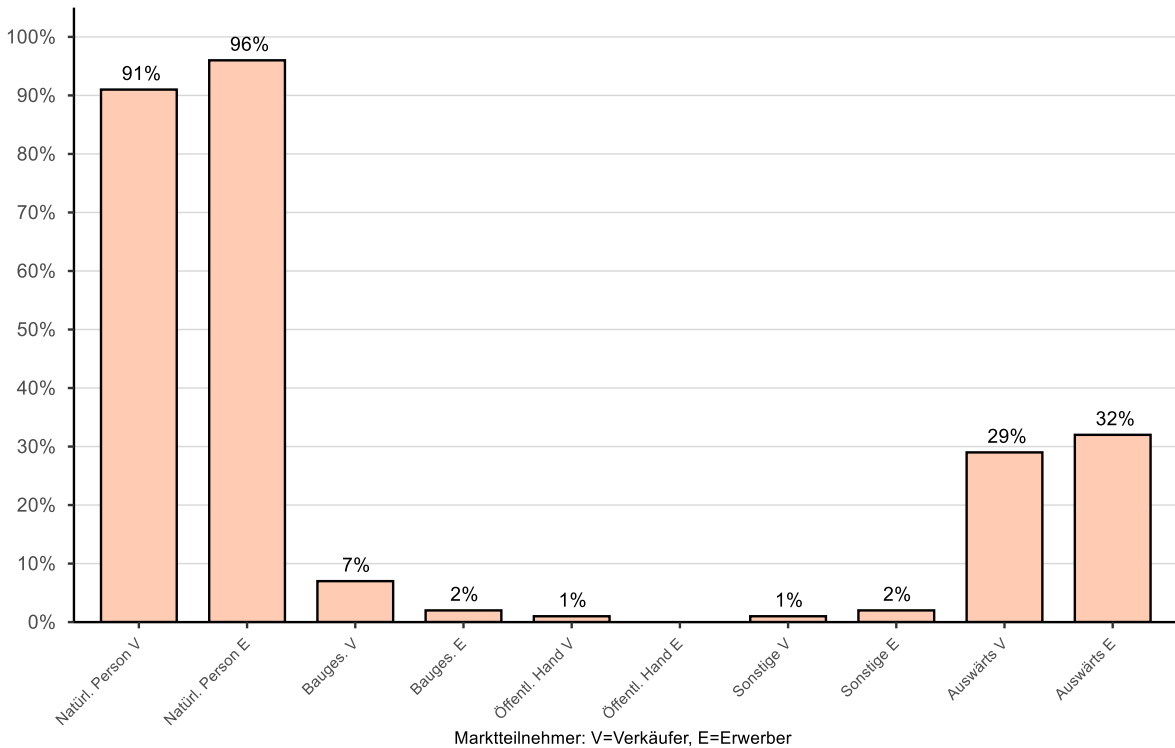
### 5.1.6 Sonstiges

#### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

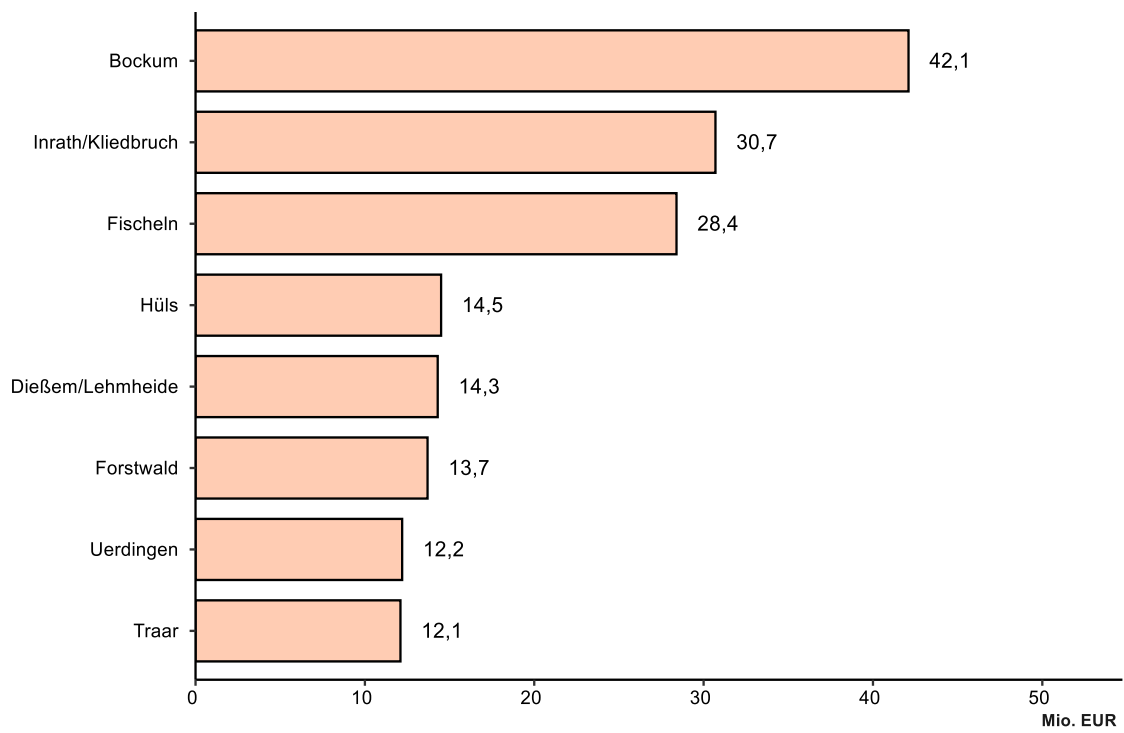


In der Hälfte aller Kauffälle wurden Preise zwischen 250.000 und 400.000 EUR gezahlt.

#### Marktteilnehmer (Fälle)



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 91% von natürlichen Personen und zu 7% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (96%) erworben. Der Anteil der auswärtigen Grundstücksmarktteilnehmer betrug 29% bzw. 32% (Verkäufer bzw. Erwerber).

**Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile**

## 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.

Nach § 14 (3) der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze „die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“.

Mathematische Grundlage der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (LZS) ist das durch die AGVGA NRW formulierte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ (vgl. Kapitel 8.1). Es dient auch als Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung miteinander vergleichbarer Daten durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, auf dessen Grundstücksmarktbericht hier hingewiesen wird. Die vollständige Modellbeschreibung ist zu finden unter <https://www.boris.nrw.de> (→ Standardmodelle).

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe in m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Miete pro m <sup>2</sup>	Ø-Bew.-kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Mehrfamilienhaus (<20% Gewerbe)	3,9	31	3	385	1.211	6,4	24	37
StdAbw	± 1,3			± 112	± 354	± 1,3	± 6	± 10
Gemischt genutztes Gebäude (>20% Gewerbe)	4,6	14	3	484	1.357	7,5	21	38
StdAbw	± 1,1			± 212	± 392	± 2,2	± 4	± 11

Datengrundlage: Geschäftsjahre 2018 - 2020

### **5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren**

- Rohertragsfaktoren siehe Durchschnittspreise -



### **5.2.3 Indexreihen**

- keine Daten vorhanden -



## 5.2.4 Durchschnittspreise

in EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

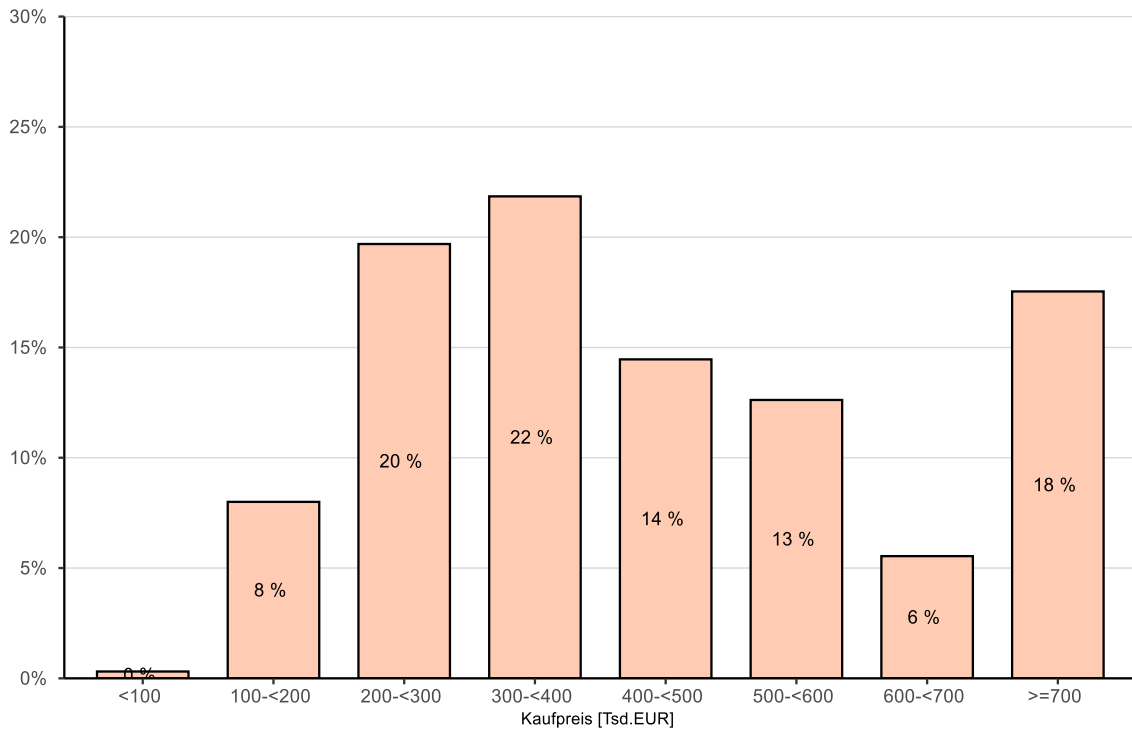
Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)</b>									
Anzahl	28	14	6	26	23	18	47	27	
Median	877	718	835	830	915	1.030	1.136	1.362	
Maximum	1.440	1.228	978	1.572	1.504	9.099	5.713	4.000	
Minimum	577	217	537	461	407	503	229	507	
StdAbw	202	247	161	287	271	1.955	814	731	
Median-Rohertragsfaktor	12,3	12,9	12,3	12,5	13,2	16,5	15,0	17,2	
Median-Miete	5,9	5,2	5,7	5,6	6,1	5,7	6,0	6,6	
Median-Wfl	425	928	424	553	293	372	340	330	
Median-Baujahr	1969	1960	1956	1968	1952	1963	1964	1967	
<b>Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)</b>									
Anzahl	10	≤ 3	≤ 3	11	8	4	26	12	
Median	682	448	472	800	982	1.981	1.005	1.090	
Maximum	1.625	-	-	1.182	1.558	4.692	2.400	1.847	
Minimum	350	-	-	450	567	553	431	805	
StdAbw	369	-	-	245	311	1.730	484	295	
Median-Rohertragsfaktor	10,2	6,8	14,7	11,8	14,6	25,6	15,6	14,0	
Median-Miete	5,5	6,2	2,7	6,0	6,4	9,9	6,0	6,2	
Median-Wfl	716	510	741	725	1.150	293	560	437	
Median-Baujahr	1955	1962	-	1968	1971	1984	1968	1954	

## Umsätze

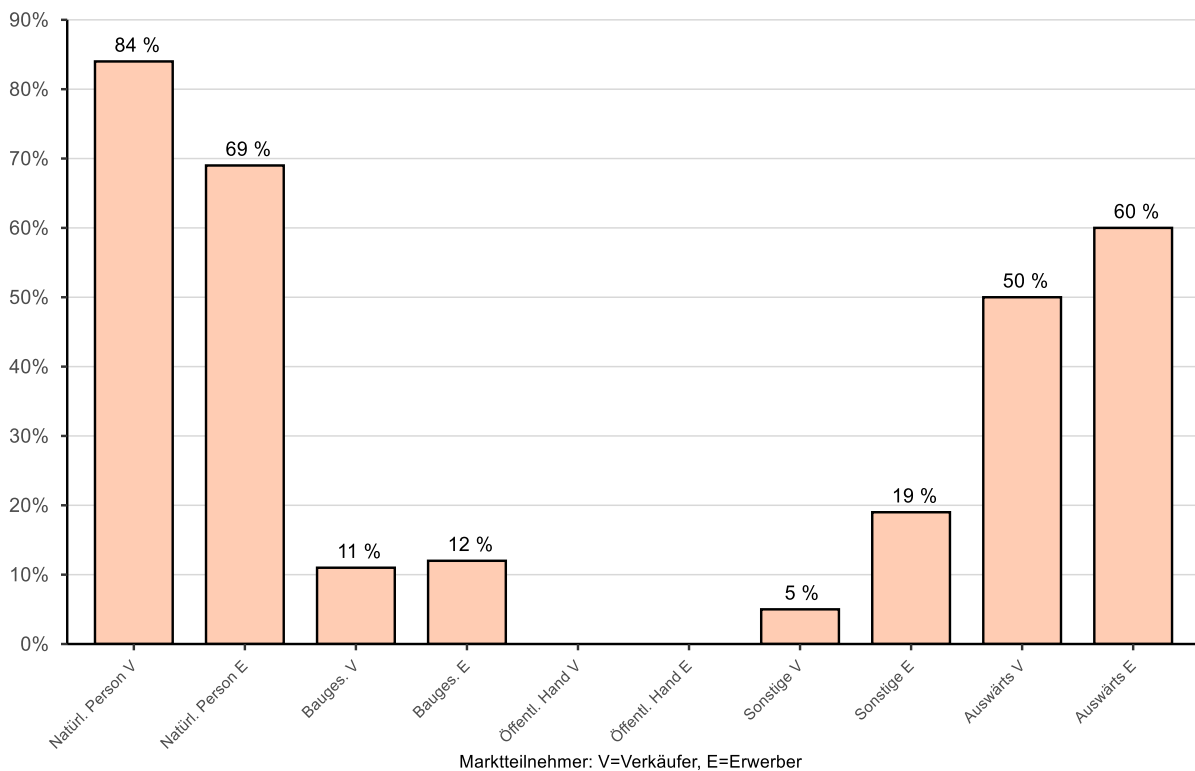
Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)</b>									
Anzahl	230	246	184	203	194	205	241	224	
Fläche [ha]	10,9	13,3	10,2	13,7	9,7	9,4	12,0	11,2	
Umsatz [Mio. €]	60,3	84,0	70,9	84,9	74,1	85,5	110,5	126,8	
<b>Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)</b>									
Anzahl	85	87	93	111	94	119	122	101	
Fläche [ha]	5,2	4,2	4,4	7,9	5,1	6,5	5,2	4,1	
Umsatz [Mio. €]	33,7	25,2	36,0	53,7	49,1	60,4	64,8	70,0	
<b>Summe</b>									
Anzahl	315	333	277	314	288	324	363	325	
Fläche [ha]	16,0	17,4	14,6	21,6	14,8	15,8	17,2	15,4	
Umsatz [Mio. €]	94,1	109,2	106,9	138,7	123,2	145,9	175,3	196,8	

### 5.2.5 Sonstiges

#### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

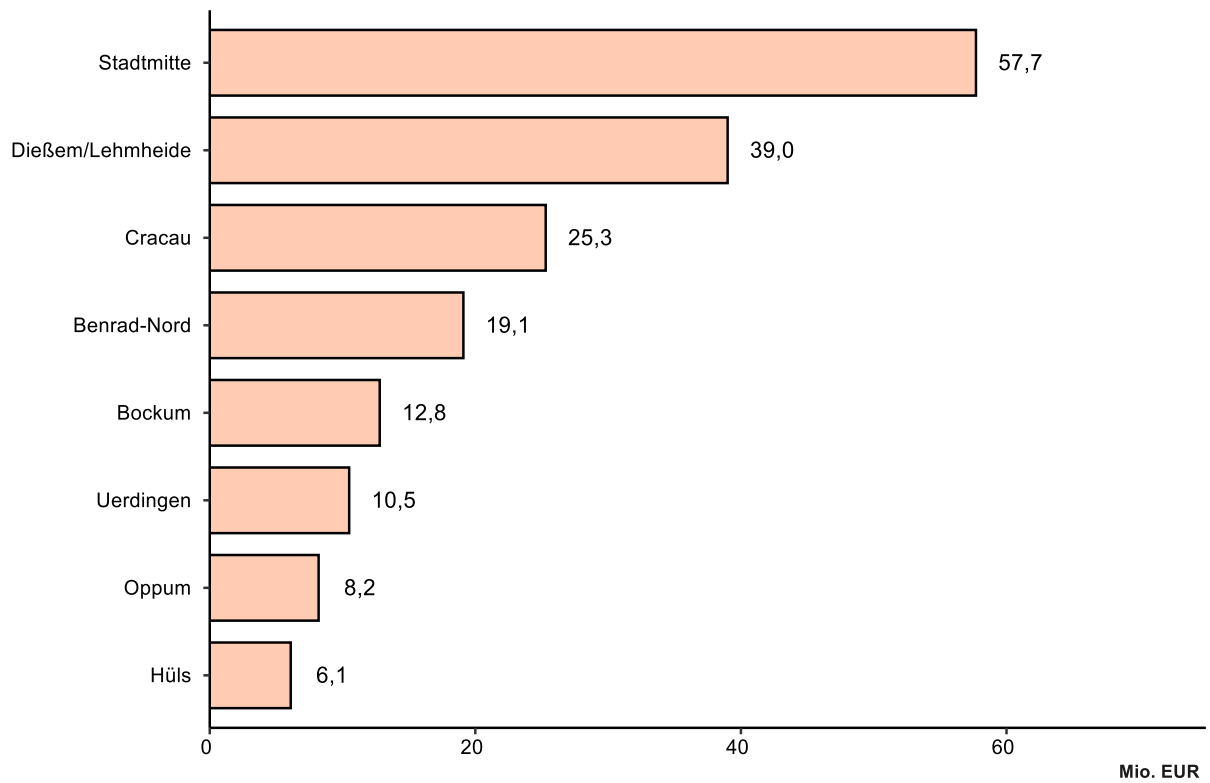


#### Marktteilnehmer (Fälle)



Ertragsorientierte Objekte wurden zu 84% / 69% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften am Verkauf / Erwerb lag bei 11% / 12%. Der Anteil auswärtiger Verkäufer und Erwerber lag mit jeweils 50% / 60% ähnlich hoch wie im Vorjahr.

### Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile



## 5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

### 5.3.1 Gewerbe- und Industrieobjekte

#### Umsätze

Gebäudeart	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser</b>									
Anzahl	8	7	9	6	9	5	9	9	
Fläche [ha]	1,5	2,8	2,5	1,3	1,1	1,1	1,7	0,5	
Umsatz [Mio. €]	13,2	94,9	122,2	12,9	18,7	17,4	28,5	7,3	
<b>Gewerbe-/Industrieobjekte</b>									
Anzahl	26	25	32	31	35	27	27	15	
Fläche [ha]	20,4	38,6	24,2	113,1	30,5	26,9	17,5	8,1	
Umsatz [Mio. €]	44,5	125,6	43,1	120,0	91,1	133,8	41,8	23,4	
<b>Summe</b>									
Anzahl	34	32	41	37	44	32	36	24	
Fläche [ha]	21,8	41,5	26,7	114,4	31,5	27,9	19,2	8,6	
Umsatz [Mio. €]	57,6	220,5	165,4	132,9	109,8	151,2	70,3	30,7	

### 5.3.2 Stellflächen

#### Umsätze

Stellfläche	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Stellplatz</b>									
Anzahl	≤ 3	≤ 3	4	4	-	5	9	7	
Fläche [m²]	33	61	85	58	-	89	204	840	
Umsatz [€]	10.000	7.800	18.350	20.000	-	24.030	59.450	71.150	
<b>Garage</b>									
Anzahl	67	55	44	65	20	36	14	11	
Fläche [m²]	3.228	2.055	1.325	3.923	1.077	2.047	2.164	639	
Umsatz [€]	574.950	413.650	690.800	631.400	235.494	458.200	538.400	256.700	
<b>Tiefgarage</b>									
Anzahl	-	≤ 3	-	≤ 3	6	-	-	-	
Fläche [m²]	-	1	-	62	184	-	-	-	
Umsatz [€]	-	7.500	-	6.100	12.499	-	-	-	
<b>Summe</b>									
Anzahl	68	59	48	71	26	41	23	18	
Fläche [m²]	3.261	2.117	1.410	4.043	1.261	2.136	2.368	1.479	
Umsatz [€]	584.950	428.950	709.150	657.500	247.993	482.230	597.850	327.850	

## 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

in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Wohnlage über das gesamte Stadtgebiet

Baujahresgruppe	Statistik	Beste	Gute	Mittlere	Einfache	Zentrale
<b>2020-2021</b>	Anzahl	-	24	127	16	-
	Median	-	3.738	3.783	2.879	-
	Maximum	-	4.320	4.807	2.932	-
	Minimum	-	3.586	2.667	2.841	-
	StdAbw	-	219	429	22	-
	Median Wfl	-	95	86	82	-
	Median Baujahr	-	2022	2021	2020	-
<b>2010-2019</b>	Anzahl	6	9	49	-	-
	Median	4.580	3.668	2.938	-	-
	Maximum	5.154	3.740	4.095	-	-
	Minimum	4.423	3.307	1.750	-	-
	StdAbw	283	147	536	-	-
	Median Wfl	146	97	78	-	-
	Median Baujahr	2018	2019	2018	-	-
<b>2000-2009</b>	Anzahl	-	7	19	≤ 3	≤ 3
	Median	-	2.620	2.292	1.491	2.406
	Maximum	-	3.591	3.090	-	-
	Minimum	-	1.917	1.938	-	-
	StdAbw	-	549	293	-	-
	Median Wfl	-	90	83	-	-
	Median Baujahr	-	2001	2002	-	-
<b>1990-1999</b>	Anzahl	-	6	92	12	≤ 3
	Median	-	2.403	2.032	1.504	1.694
	Maximum	-	3.139	2.987	2.094	-
	Minimum	-	1.921	915	1.158	-
	StdAbw	-	401	489	326	-
	Median Wfl	-	77	77	82	-
	Median Baujahr	-	1993	1995	1993	-
<b>1980-1989</b>	Anzahl	≤ 3	16	99	22	8
	Median	2.729	2.020	1.635	1.298	1.024
	Maximum	-	2.727	2.771	1.831	1.529
	Minimum	-	1.545	791	408	721
	StdAbw	-	341	455	360	275
	Median Wfl	-	82	78	72	66
	Median Baujahr	-	1983	1983	1982	1984

Baujahresgruppe	Statistik	Beste	Gute	Mittlere	Einfache	Zentrale
1970-1979	Anzahl	6	28	161	83	7
	Median	1.978	1.910	1.500	1.019	1.024
	Maximum	2.486	2.588	2.642	2.194	1.832
	Minimum	1.471	1.151	527	278	571
	StdAbw	422	387	421	440	441
	Median Wfl	94	93	66	72	70
	Median Baujahr	1971	1976	1973	1973	1974
1960-1969	Anzahl	-	12	136	113	≤ 3
	Median	-	1.852	1.332	1.086	1.415
	Maximum	-	2.923	2.558	2.100	-
	Minimum	-	640	452	435	-
	StdAbw	-	597	403	359	-
	Median Wfl	-	103	63	65	-
	Median Baujahr	-	1964	1966	1966	-
vor 1960	Anzahl	-	6	101	23	10
	Median	-	1.776	1.185	1.135	1.018
	Maximum	-	2.326	2.172	1.724	1.313
	Minimum	-	1.284	260	600	784
	StdAbw	-	397	379	317	167
	Median Wfl	-	83	60	61	58
	Median Baujahr	-	1954	1952	1950	1956

### Durchschnittliche Preise für Stellplatzflächen im Zusammenhang mit Wohnungseigentumskäufen (je Wohnung):

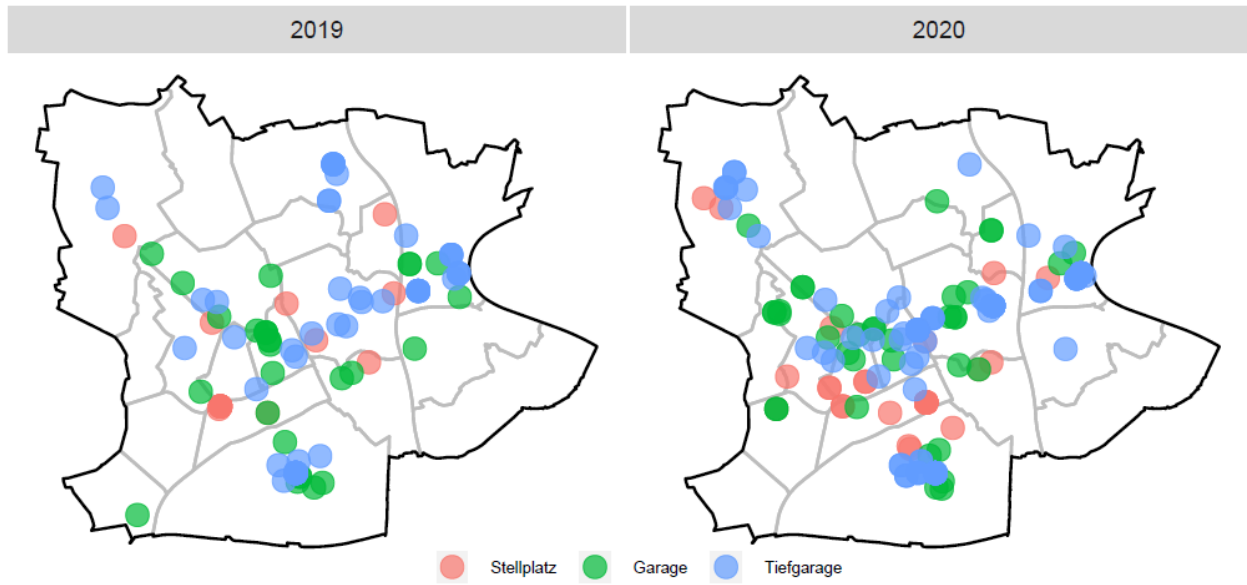
	2018	2019	2020
<b>Stellfläche</b>	<b>Preis [EUR/Stellfläche] (Spannweite)</b>		
Stellplatz	6.000	6.000	8.000
	( 5.000 - 8.000)	( 6.000 - 10.000)	( 6.000 - 10.000)
Garage	8.500	10.000	10.000
	( 8.000 - 14.000)	( 8.000 - 15.000)	( 8.000 - 15.000)
Tiefgarage	14.000	18.500	18.500
	(10.000 - 22.000)	(11.000 - 22.000)	(11.000 - 22.000)

Für die Ableitung der Durchschnittspreise wurden 405 Datensätze der Jahrgänge 2018 bis 2020 ausgewertet. Die Preise in EUR/Stellfläche stellen dabei den Median der Datenmenge dar. Die Spannweite reicht vom 25%-Quantil (= 1. Quartil) über das 50%-Quantil (= 2. Quartil = Median) bis zum 75%-Quantil (= 3. Quartil). Somit sind die Daten robust gegen Ausreißer.

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



### Geografische Verteilung der Stellflächen-Verkäufe



### 6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

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

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

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

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein.

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

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

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

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

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

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

## Modell

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.867 \text{ EUR/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Alter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Wohnlage}} \times \text{VF}_{\text{Anzahl Wohneinheiten}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Vertragsjahr}} \times \text{VF}_{\text{Ausstattung}} \times \text{VF}_{\text{Mietsituation}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungsgrad}} \times \text{VF}_{\text{Gebiet}} \end{aligned}$$

## Modell-Kennzahlen

Beschreibung	Information
Jahrgänge	2016 - 2020
Beobachtungen	1.463
R <sup>2</sup>	90 %
Mittelwert	1.867 EUR
StdAbw	± 324 EUR
Baujahre	≤ 2022
Wohnfläche	18 - 286
Anzahl Wohnungen	1 - 168

## Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises für Eigentumswohnungen

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

### Alter

Altersgruppe	VF	Anzahl
1-3	1,89	318
4-10	1,52	15
11-25	1,26	143
<b>26-40</b>	<b>1,00</b>	<b>267</b>
41-60	0,91	605
61-90	0,89	81
91-150	0,86	32

### Vertragsjahr

Vertragsjahr	VF	Anzahl
2016	0,74	229
2017	0,76	213
2018	0,82	252
2019	0,91	313
<b>2020</b>	<b>1,00</b>	<b>454</b>

### Wohnfläche

Wohnflächengruppe	VF	Anzahl
10-40	0,91	82
<b>41-80</b>	<b>1,00</b>	<b>851</b>
81-120	1,05	440
121-400	1,00	88

### Ausstattung

Ausstattung	VF	Anzahl
stark gehoben	1,59	12
gehoben	1,18	305
<b>mittel</b>	<b>1,00</b>	<b>999</b>
einfach	0,87	145

### Wohnlage

Wohnlage	VF	Anzahl
Beste	1,33	24
Gute	1,15	142
<b>Mittlere</b>	<b>1,00</b>	<b>954</b>
Einfache	0,89	304
Zentrale	0,96	37

### Mietsituation

Mietsituation	VF	Anzahl
<b>nicht vermietet</b>	<b>1,00</b>	<b>852</b>
vermietet	0,95	609

### Balkon/Terrasse

Balkon	VF	Anzahl
<b>nicht vorhanden</b>	<b>1,00</b>	<b>125</b>
Balkon	1,10	1.069
Loggia	1,20	79
Terrasse	1,10	188

### Anzahl Wohneinheiten im Gebäude

Anzahl Wohneinheiten	VF	Anzahl
1-6	1,00	356
7-12	0,98	535
<b>13-30</b>	<b>1,00</b>	<b>329</b>
31-65	0,92	177
66-500	0,88	64

### Lage im Gebäude

Lage im Gebäude	VF	Anzahl
Souterrain	1,01	9
EG	1,00	366
<b>1.-2.OG</b>	<b>1,00</b>	<b>673</b>
3.-7.OG	0,98	188
8.-50.OG	0,93	18
DG	1,02	207

## Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	VF	Anzahl
umf.modernisiert	1,10	25
tlw.modernisiert	1,07	49
nicht modernisiert	0,83	1
<b>k.A.</b>	<b>1,00</b>	<b>1.386</b>

## Lage nach Stadtteil

Stadtteil	VF	Anzahl
<b>Benrad-Nord</b>	<b>1,00</b>	<b>53</b>
Benrad-Süd	1,09	27
Bockum	1,17	209
Cracau	1,03	184
Dießem/Lehmheide	1,02	119
Fischeln	1,15	182
Gartenstadt	1,05	37
Hüls	1,01	114
Inrath/Kliedbruch	0,97	99
Kempener Feld/Baackeshof	1,06	73
Linn	1,02	12
Oppum	1,10	39
Stadtmitte	0,98	148
Traar	1,33	13
Uerdingen	1,10	145
Verberg	1,43	7

## Hinweis:

für die Stadtteile Gellep-Stratum und Forstwald wurde aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in den Vertragsjahren 2016 bis 2020 eine Regressionsanalyse zur Ableitung der Vergleichsfaktoren über die Vertragsjahre 2010 bis 2020 durchgeführt. Für Gellep-Stratum wurde ein Vergleichsfaktor von 1,14 und für Forstwald ein Vergleichsfaktor von 0,76 ermittelt.

**Berechnungsbeispiel:**

Für folgende Eigentumswohnung wird ein Vergleichspreis gesucht:

Alter:	44 Jahre	VF = 0,91
Wohnfläche:	85 m <sup>2</sup>	VF = 1,05
Wohnlage:	mittel	VF = 1,00
Anzahl Wohneinheiten:	10	VF = 0,98
Vertragsjahr:	2020	VF = 1,00
Ausstattung:	mittel	VF = 1,00
Mietsituation:	nicht vermietet	VF = 1,00
Balkon/Terrasse:	Balkon	VF = 1,10
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	VF = 1,00
Modernisierung:	keine Angabe	VF = 1,00
Gebiet:	Inrath/Kliedbruch	VF = 0,97

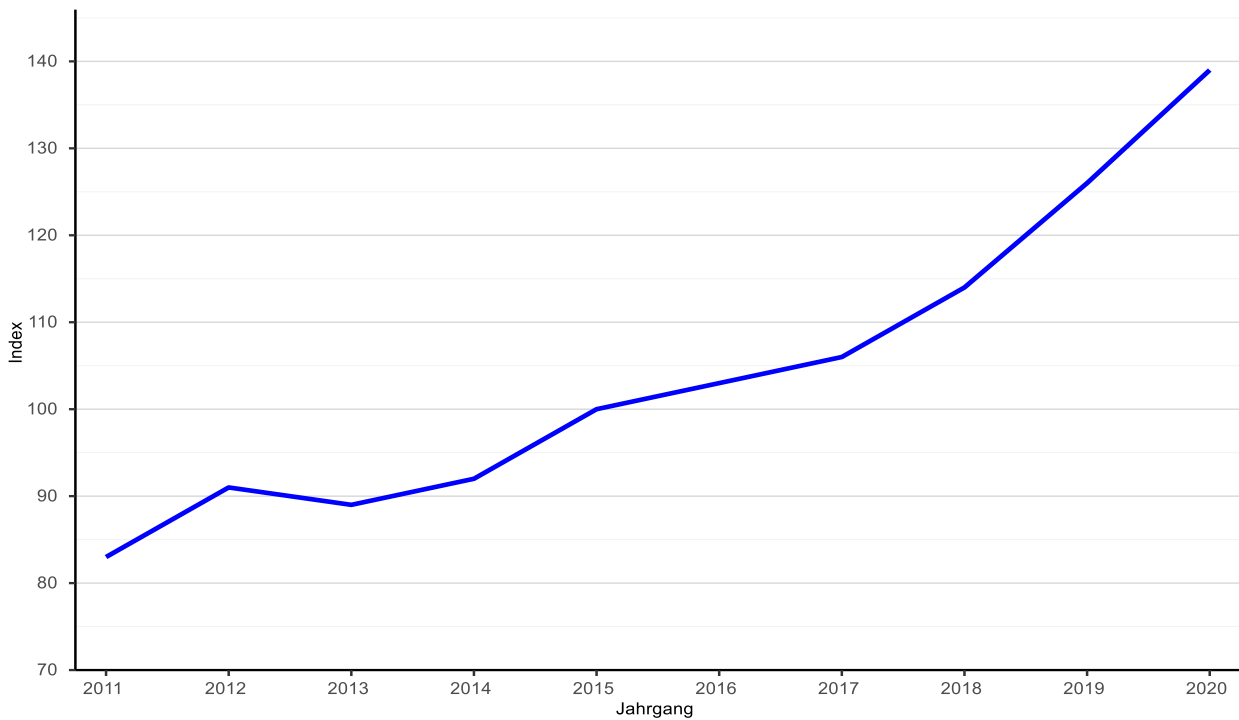
$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.867 \text{ EUR/m}^2 \\ &\quad \times 0,91 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \\ &\approx 1.865 \text{ EUR/m}^2 \quad \pm \quad \text{rd. } 324 \text{ EUR/m}^2 \end{aligned}$$

### 6.1.3 Indexreihen

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

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

Jahrgang	Index 2015	Jahrgang	Index 2015
2011	83	2016	103
2012	91	2017	106
2013	89	2018	114
2014	92	2019	126
2015	100	2020	139



### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

(vgl. Kapitel 5.2.1, Liegenschaftszinssätze)

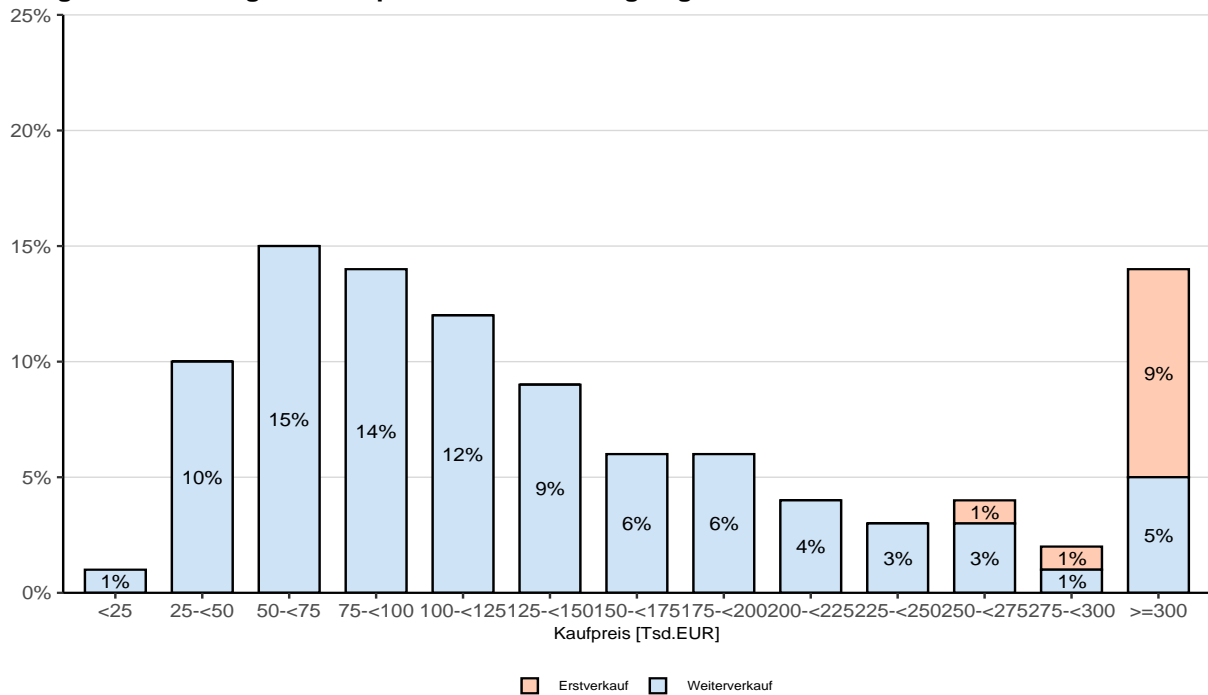
Mathematische Grundlage der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (LZS) ist das durch die AGVGA NRW formulierte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ (vgl. Kapitel 8.1 – „Modell Liegenschaftszinssatz“).

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe in m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl/Nfl	Ø-Miete pro m <sup>2</sup>	Ø-Bew.-kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,0	7	3	64	1.359	8,1	24	42
StdAbw	± 2,2			± 17	± 322	± 1,2	± 0	± 16
Vermietetes Wohnungseigentum	3,4	238	3	65	1.545	7,3	24	39
StdAbw	± 1,9			± 18	± 575	± 1,5	± 0	± 11

Datengrundlage: Geschäftsjahre 2018 - 2020

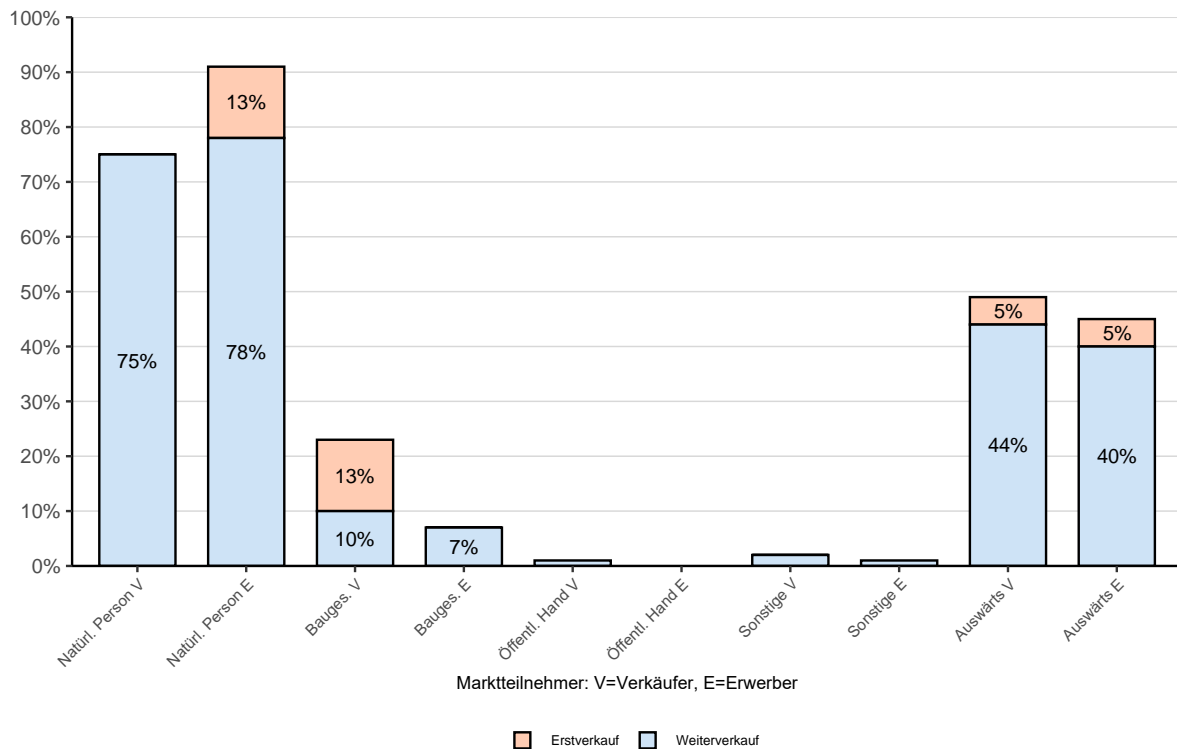
### 6.1.5 Sonstiges

#### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum



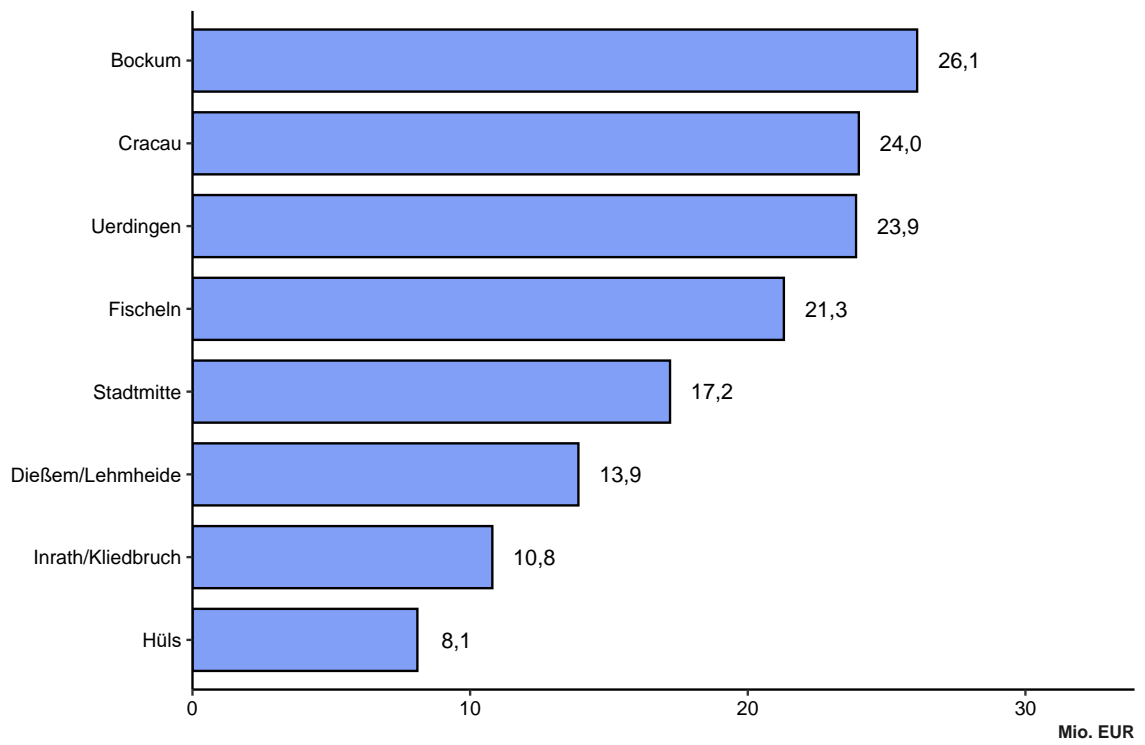
Die Hälfte aller Kaufpreise bewegte sich in der Preislage 25.000 – 125.000 EUR (überwiegend Weiterverkäufe aus dem Bestand). Etwa die Hälfte aller Neubauten bewegte sich in der Preislage über 250.000 EUR.

#### Marktteilnehmer (Fälle)



Wohnungseigentume wurden von natürlichen Personen (75%) und Baugesellschaften (23%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (91%) und Baugesellschaften (7%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer entfiel ein relativ hoher Anteil von 49% bzw. 45%.



**Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile**

## 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013 - 2020
<b>Erstverkauf</b>									
Anzahl	≤ 3	5	≤ 3	4	7	11	7	11	
Umsatz [Mio. €]	0,0	1,3	0,1	1,6	2,3	3,4	4,6	4,0	
<b>Weiterverkauf</b>									
Anzahl	25	42	43	47	43	46	42	65	
Umsatz [Mio. €]	0,8	1,0	2,1	3,2	5,6	4,3	4,4	11,1	
<b>Umwandlung</b>									
Anzahl		≤ 3							
Umsatz [Mio. €]		0,6							
<b>Summe</b>									
Anzahl	26	48	44	51	50	57	49	76	
Umsatz [Mio. €]	0,8	2,9	2,3	4,8	7,9	7,7	9,1	15,0	

## **7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

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

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Modell Liegenschaftszinssatz

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze liegt folgendes Modell zugrunde:

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

#### Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen:

Einflussgröße	Definition
bereinigter, normierter Kaufpreis	§§ 7 und 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV); Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von 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	<u>Rohertrag gemäß § 18 (2) ImmoWertV:</u> Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind hier die tatsächlich einkommenden Mieten, die mithilfe des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Krefeld auf ihre Nachhaltigkeit überprüft worden sind.
Bewirtschaftungskosten	<u>Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts - Ertragswertrichtlinie - EW-RL:</u> Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es werden die Ansätze gemäß der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angewendet.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 (1) ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL).
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer gemäß § 6 (6) ImmoWertV. Modernisierungen nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW. Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zur Auswertung herangezogen.

Bodenwert	Ansatz des Wertes für ein fiktiv unbebautes Grundstück (§ 196 (1) Satz 2 BauGB) ohne Berücksichtigung separat nutzbarer Grundstücksteile (§ 17 (2) Satz 2 ImmoWertV).
-----------	---

## 8.2 Modell Sachwertfaktoren

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegt folgendes Modell zugrunde:

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

### Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen:

Einflussgröße	Definition
bereinigter, normierter Kaufpreis	§§ 7 und 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV); Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig, baulich eigenständig nutzbarer Grundstücksteile).
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 22 (1) ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, Anlage 1).
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW). Das Kellergeschosse der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.
Zwei- und Dreifamilienhäuser	Die Kostenkennwerte in Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen. Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m <sup>2</sup> („unechte Dreifamilienhäuser“) werden als Zweifamilienhaus bewertet.
Gebäudestandard	SW-RL Nr. 4.1.1.2 Anlage 2
Bezugsmaßstab	SW-RL Nr. 4.1.1.4 Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 beschrieben.

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempele und Spitzboden	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.5</p> <p>Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempele von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempele kalkuliert.</p> <p>Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempeles. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8).</p> <p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen. Anlage 5 enthält entsprechende Orientierungswerte.</p>
Typisierung in Sonderfällen	<p>Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Anlage 5, Ziffer 2.4).</p>
Baupreisindex	<p>SW-RL Nr. 4.1.2</p> <p>Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“.</p>
Baujahr / Alter	<p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Jahr des Kauffalls bzw. dem Wertermittlungsjahr und dem Jahr der Bezugfertigkeit, das in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1; pauschal 80 Jahre</p>
Restnutzungsdauer	<p>§ 6 (6) ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2</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 gemäß Anlage 4 zu ermitteln.</p> <p>Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.</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).</p> <p>Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.</p>
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>SW-RL Nr. 4.2</p> <p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.</p>

	<p>Hier: prozentualer Anteil an der Summe aus Gebäudezeitwert und Bodenwert:</p> <table> <tr> <td>freistehende Häuser</td> <td>1,5 %</td> </tr> <tr> <td>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser</td> <td>2,0 %</td> </tr> <tr> <td>Reihenmittelhäuser</td> <td>2,5 %</td> </tr> </table>	freistehende Häuser	1,5 %	Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	2,0 %	Reihenmittelhäuser	2,5 %
freistehende Häuser	1,5 %						
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	2,0 %						
Reihenmittelhäuser	2,5 %						
In der BGF nicht erfasste Bauteile	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.7</p> <p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstrepfen sind gesondert nach Anlage 7 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.</p>						
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<p>§ 8 (3) ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisvereinbarung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>						
Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.</p> <p>Weitere Flächen gem. Grundstücksmarktbericht, Kapitel 4.6, Sonstige unbebaute Grundstücke</p>						
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 (2) ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.</p>						

## 9 Mieten und Strukturdaten

### 9.1 Wohnungsmieten

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

Der Mietspiegel für Krefeld kann bei folgenden Stellen bezogen werden:

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

Ostwall 175, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 784 88 0

Fax: 02151 / 784 88 10

E-Mail: [info@hausundgrund-krefeld.de](mailto:info@hausundgrund-krefeld.de)

Internet: <http://www.haus-und-grund-kr.de/>

Mieterverband Niederrhein e. V.

Ostwall 216, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 24383

Fax: 02151 / 20583

E-Mail: [info@mieterverband-niederrhein.de](mailto:info@mieterverband-niederrhein.de)

Internet: <http://www.mieterverband-niederrhein.de/>

### 9.2 Gewerbemieten

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

IHK Mittlerer Niederrhein

Geschäftsstelle Krefeld

Nordwall 39, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 635-0

Fax: 02151 / 635-338

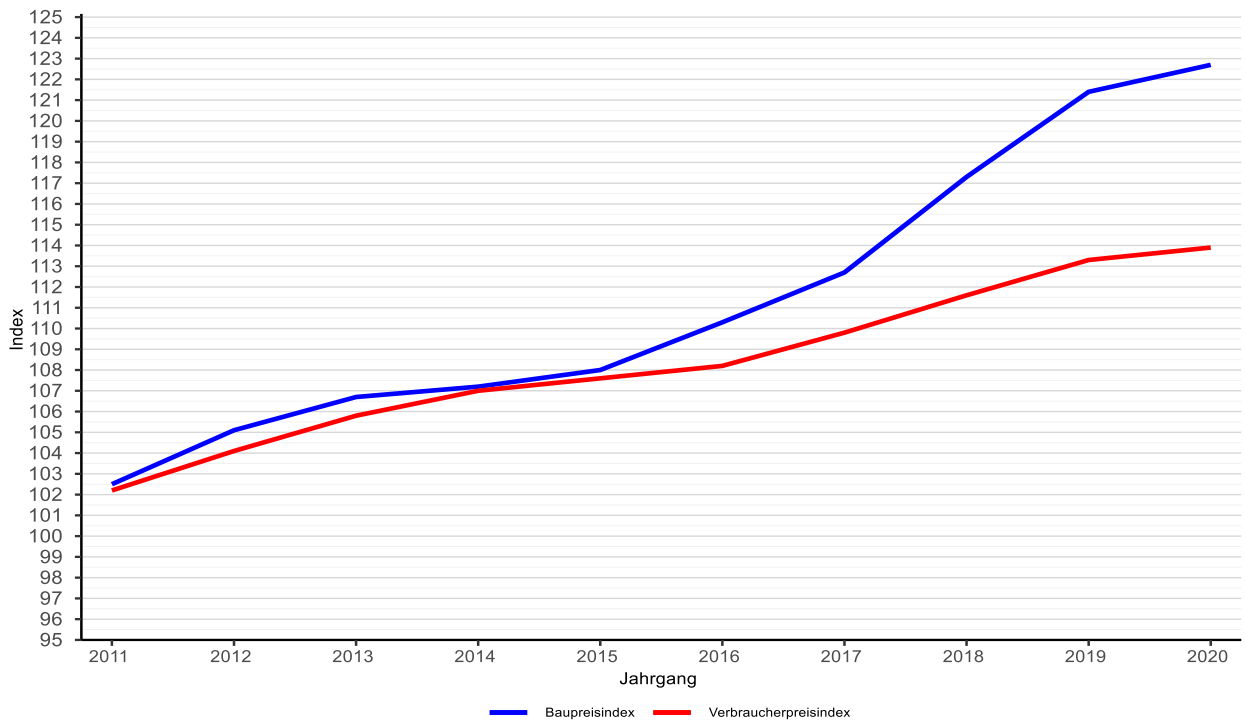
E-Mail: [ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de](mailto:ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de)

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



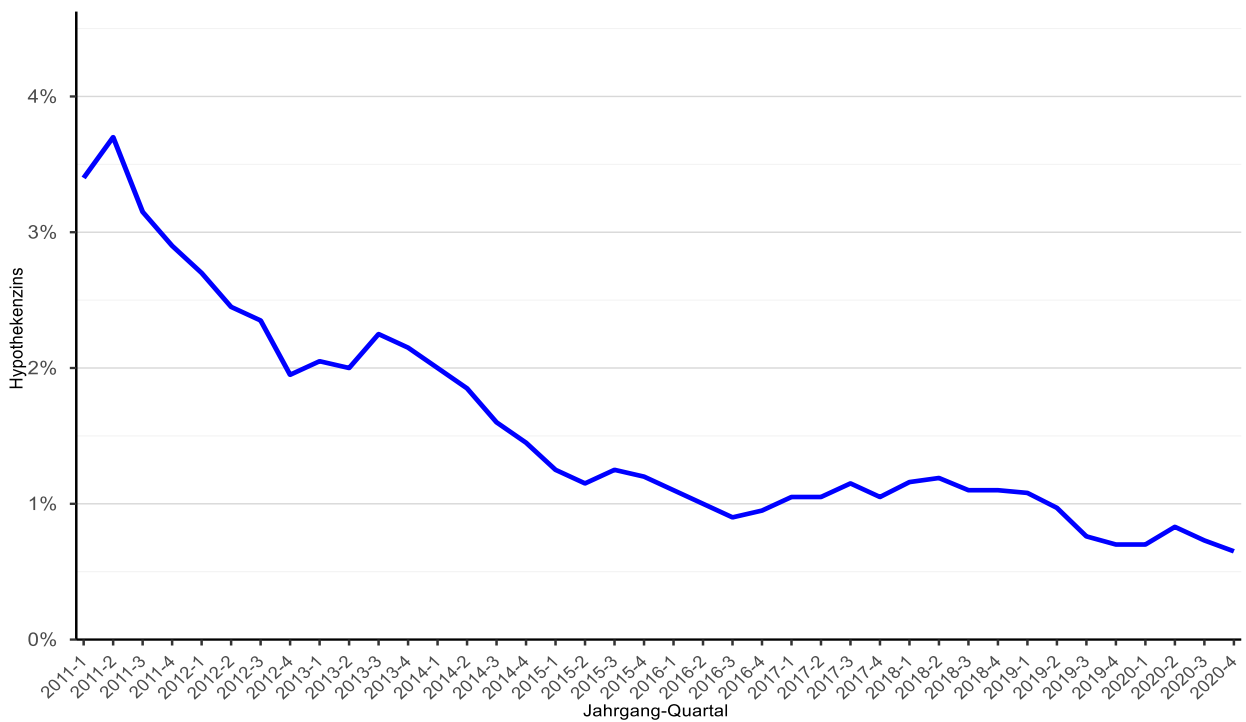
### 9.3 Strukturdaten

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



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

#### Entwicklung des Hypothekenzinses (Zinsbindung für 5 Jahre)



Quelle: Sparkasse Krefeld

## Statistische Daten der Stadt Krefeld

Stadtteil	Einwohnerzahl	Fläche
Stadtmitte	32.158	242
Kempener Feld/Baackeshof	9.996	462
Inrath/Kliedbruch	17.342	677
Cracau	22.797	252
Dießem/Lehmheide	17.148	436
Benrad-Süd	6.987	452
Forstwald	3.569	412
Benrad-Nord	7.083	327
Hülser Berg	515	784
Traar	4.535	906
Verberg	4.034	331
Gartenstadt	6.902	276
Bockum	20.663	830
Linn	5.896	758
Gellep-Stratum	2.478	889
Oppum	12.916	537
Fischeln	25.828	1.898
Uerdingen	17.828	1.482
Hüls	15.796	1.824
nicht zuzuordnen	116	0
<b>Summe</b>	<b>234.587</b>	<b>13.775</b>

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.2020

## Geografische Daten

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

### Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

### Höhen:

Stadtmitte: 39 m

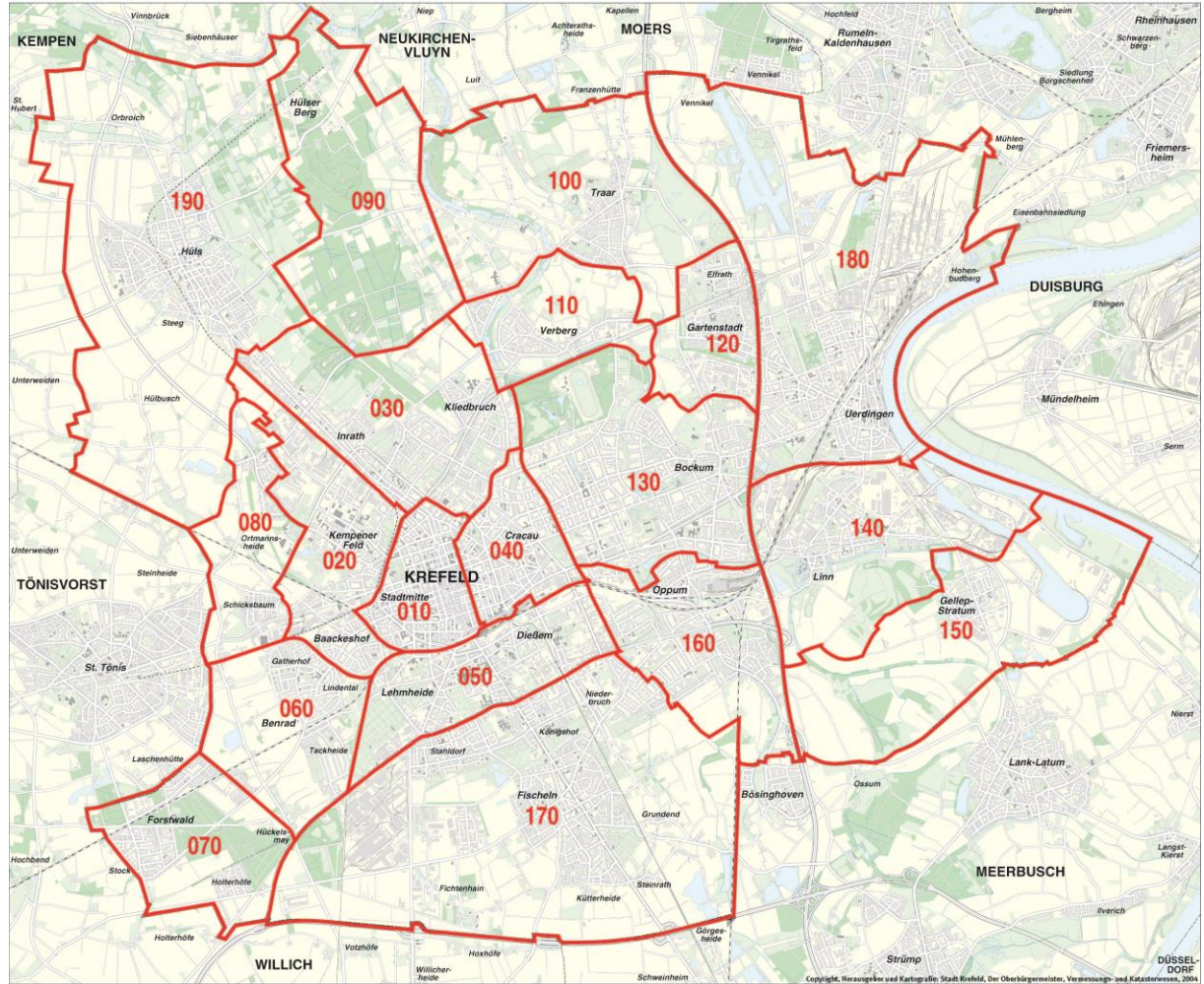
Hülser Berg: 63 m

Höhenbezugssystem: NHN

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen

**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 Weitere Informationen**

### **10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses**

#### **Vorsitzende**

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

#### **Stellvertreter**

Rühle, Frank, Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

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

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

Seidenfaden, Joachim, Dipl.-Ing., Stadtobervermessungsrat

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Dohmen, Jochem, Dipl.-Betriebswirt, Abteilungsdirektor

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

Giesen, Michael, Dipl.-Kfm., Immobilienmakler

Goertz, Ulrich, Dipl.-Ing. Architekt

Klein, Arnd, Architekt und Betriebswirt

Kleinrosenbleck, Ralf, Architekt

Lebens, Stefan, Immobilienmakler

Meiwes, Herbert, Dr. agr., Landwirt

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

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

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

Ehrke, Christian, Regierungsrat

Timme, Heike, Steueramtfrau