



Krefelder Grundstücksmarktbericht 2004

(Stichtag: 01.01.2004)

INHALT		Seite
• Marktstrukturen		
I. Gesamtmarkt		
1	Text	3
2	Graphik	4
II. Teilmärkte		
1	Bauland	
1.1	Wohnbauland	6
1.2	Gewerbebauland	8
2	Bebaute Grundstücke	
2.1	Ein- / Zweifamilienhäuser	10
2.2	Mietwohnhäuser	12
2.3	Gewerbe- / Industriegebäude	14
3	Wohnungseigentum	16
4	Landwirtschaft u.a.	18
• Wohnungseigentum		
• Marktanpassungsfaktoren		
• Wertstrukturen		
• Preise		

Das Wichtigste in Kürze...

- Grundstücksverkehr (Fläche und Umsatz) gegenüber 2002 wieder gestiegen. Fälle - 5 %, Umsatz + 5 %, Fläche + 16 %.
- Wohnbauland: deutlich ansteigend mit leichter Preissteigerung (+ 1,4 %), Gewerbebauland: zunehmend mit stagnierenden Preisen. Bebaute Grundstücke: deutlich abnehmend (Fälle), leichter Rückgang bei Fläche und Umsatz. Wohnungseigentum: wie Vorjahr mit Tendenz zu älteren (preiswerteren) Objekten. Landwirtschaft: stark rückläufig mit stagnierenden Preisen.
- Schwerpunkte des Grundstücksmarktes sind Bockum, Fischeln und Hüls.
- Bebaute Grundstücke haben den dominierenden Marktanteil (69 % Umsatz); er verteilt sich zu 55 % auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 18 % auf Mietwohnhäuser, zu 17 % auf Gewerbe-/Industrieobjekte, zu 4 % auf Geschäftshäuser und zu 5 % auf sonstige Gebäude. Es folgen Wohnungseigentum (20 % Umsatz), Bauland (10 %) und Landwirtschaft (1 %).
- Die Ein-/Zweifamilienhäuser teilen sich die Spitzenposition in der Käufergunst mit dem Wohnungseigentum (je 35 % der Kauffälle).
- Die Ein-/Zweifamilienhäuser verteilen sich zu 47 % auf Reihenhäuser, zu 34 % auf Doppelhaushälften und zu 19 % auf freistehende Häuser. 35 % der Objekte sind neu, 65 % sind alt.
- Die gängigsten Objekte sind:
 - Eigentumswohnungen in der Preislage 100.000 – 200.000 EUR (neu) und 75.000 – 175.000 EUR (alt).
 - Reihenhäuser in der Preislage um 195.000 EUR (neu) und 180.000 EUR (alt).
 - Doppelhaushälften in der Preislage um 250.000 EUR (neu) und 215.000 EUR (alt).
 - Freistehende Häuser in der Preislage mehr als 250.000 EUR.
 - Bauplätze in der Preislage 150.000 EUR.
- Natürliche Personen beherrschen den Markt. Baugesellschaften sind starke Konkurrenten beim Verkauf von Wohnungseigentum, Ein-/Zweifamilienhäusern und Wohnbauland. Die Öffentliche Hand spielt im Jahr 2003 auf dem Grundstücksmarkt kaum eine Rolle.
- Auswärtige haben eine starke Marktposition (44 % Geldumsatz beim Verkauf).
- Ausländeranteil gegenüber dem Vorjahr geringer mit 4 % Geldumsatz (Erwerb).

KREFELDER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2004 - I. Gesamtmarkt / 1

Im Überblick ...

Der Grundstücksverkehr im Jahre 2003 hat gegenüber dem Vorjahr wieder leicht zugenommen. Eine Steigerung ist beim Geld- und Flächenumsatz und besonders deutlich beim Teilmarkt Bauland festzustellen; hingegen ist die Kaufaktivität (Anzahl der Kauffälle) leicht gesunken. Die Teilmärkte bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum stagnieren. Eine Abnahme ist bei den reinen landwirtschaftlichen Flächen festzustellen.

Die Ein-/Zweifamilienhäuser teilen sich mit den Eigentumswohnungen den ersten Platz in der Beliebtheitskala; je 35 % aller Kaufverträge beinhaltet ein Ein-/Zweifamilienhaus bzw. eine Eigentumswohnung. Danach folgen mit Abstand das Bauland und die Miethäuser (je 10 %). Landwirtschaft hat nur einen geringen Marktanteil (3 %).

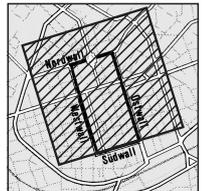
Der Grundstücksmarkt wird im allgemeinen von Natürlichen Personen bestimmt (62 %). Es folgen Baugesellschaften (31 %); sie betätigen sich stark beim Verkauf von neuen Reihenhäusern/Doppelhäusern/Eigentumswohnungen/Wohnbauland.

Wohnbauland ist im Preis um durchschnittlich 1,4 % gestiegen; die Preise von Gewerbebauland und landwirtschaftlichen Flächen stagnieren. Beim Wohnungseigentum besteht noch immer eine starke Tendenz zu älteren bzw. umgewandelten Objekten (87 % aller Fälle), die den Durchschnittspreis Neu/Alt drückt. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern überwiegt ebenfalls der Anteil der Altbauten.

Im Einzelnen ...

①-③

Im Jahr 2003 wurden in 2.185 Fällen 174 ha Fläche (bebaut und unbebaut) zu einem Gesamtpreis von 451 Mio. EUR umgesetzt. Die umgesetzte Fläche entspricht dem 3,5fachen des Wallvierecks (vgl. Abb.). Rund 4 % des Grundstücksverkehrs entfallen auf Zwangsversteigerungen.



⑤

Der Grundstücksverkehr hat gegenüber dem Vorjahr wieder zugenommen (Fläche +5 % und Umsatz +16 %). Dagegen ist ein leichter Rückgang bei der Kaufaktivität (Fälle -5 %) festzustellen.

①-③

Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich vorwiegend auf bebaute Grundstücke (52 %) – davon Ein-/Zweifamilienhäuser 35 %, Miethäuser 10 %, Gewerbe-/Industriegebäude sowie sonstige Gebäudeobjekte 5 % – und auf Wohnungseigentum (35 %). Das Bauland ist mit 10 % (davon Wohnen 9 % und Gewerbe 0,5 %) und der landwirtschaftliche Besitz mit nur 3 % beteiligt.

Das Verhältnis des Flächenumsatzes bebauter Grundstücke (bebaut 53 %, Wohnungseigentum 5 %) und unbebauter Grundstücke (Bauland 20 %, Landwirtschaft 22 %) ist gegenüber dem Vorjahr wesentlich ausgeglichener.

Der Hauptanteil des Umsatzes entfällt mit 69 % auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/Zweifamilienhäuser 38 %, Miethäuser 12 %, Geschäftshäuser, Gewerbe-/Industriegebäude und sonstige Gebäude 18 %). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (20 %). Es folgt das Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 10 %. Der Geldumsatz bei landwirtschaftlichen Flächen (1 %) ist nahezu unbedeutend.

Die Aktivitäten sind nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Es zeigen sich die Schwerpunkachsen City (010) – Fischeln (170), City (010) – Bockum (130) / Uerdingen (180) und City (010) – Inrath (030) / Hüls (190).

Den Schwerpunkt des Grundstücksverkehrs bilden Bockum (130) und Fischeln (170) mit einem Umsatzanteil von 12 % bzw. 11 %.

①-④

Die einzelnen Stadtteile zeigen hinsichtlich der Grundstücksarten deutliche Schwerpunkte. Wohnbauland wird vorwiegend in den Stadtteilen Benrad/Nord, Bockum, Fischeln, Hüls, Inrath/Kliedbruch, und Linn, Gewerbebauland vorwiegend in den Stadtteilen Bockum, Fischeln, Gartenstadt, Kempener Feld/Baackeshof, Oppum und Uerdingen gehandelt. Landwirtschaftliche Flächen werden vorwiegend am Stadtrand (Stadtteile Fischeln, Hüls, Inrath/Kliedbruch und Uerdingen) verkauft. Bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke werden vornehmlich in den Stadtteilen Benrad/Nord, Bockum, Fischeln, Inrath/Kliedbruch, und Hüls umgesetzt. Wohnungseigentum wird schwerpunktmäßig in den Stadtteilen Bockum, Cracau, Fischeln, Hüls, Stadtmitte und Uerdingen gehandelt.

①-③

R, N, W

Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch Natürliche Personen bestritten (Umsatz: Verkauf 53 %, Erwerb 72 % und Kauffälle: Verkauf 62 %, Erwerb 91 %). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 32 % am Verkauf (Umsatz); sie engagieren sich vorwiegend beim Verkauf von Wohnungseigentum/Reihenhäusern/Doppelhäusern (19 %) und beim Verkauf von Wohnbauland (4 %). Die Öffentliche Hand hat nur beim Flächenumsatz (7 % Verkauf) eine gewisse Bedeutung (Verkauf von Bauland).

Der Anteil der Ausländer ist gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen und relativ unbedeutend (Erwerb: Kauffälle 6 % und Umsatz 4 %).

Auswärtige Marktteilnehmer sind nach wie vor relativ stark vertreten. Ihr Anteil am Geldumsatz ist (44 %, 40 %) ist – im Vergleich zu Krefelder Marktteilnehmern – höher als ihre Kaufaktivität (40 %, 27 %); d.h. sie kaufen vorwiegend teure, meist bebaute Objekte z.B. neue Eigentumswohnungen (Kapitalanlage).

⑥+⑦

Ein Zusammenhang zwischen der Entwicklung des Grundstücksmarktes 5, der Entwicklung der Marktanteile 7 und der wirtschaftlichen Eckdaten 6 ist offenkundig. So haben z.B. im Zeitraum bis 1986 ein fallender Hypothekenzins, relativ stabile Baupreise und ein wachsendes verfügbares Einkommen eine Hinwendung zum (teureren) Einfamilienhaus und eine Abwendung von der (preiswerteren) Eigentumswohnung bewirkt. Ab 1988 mit wieder steigendem Hypothekenzins und steigenden Baukosten ist eine Trendumkehr zu Gunsten der Eigentumswohnung zu beobachten, deren Marktanteil 1992 (Kauffälle) den der bebauten Grundstücke überflügelt. Sinkende Hypothekenzinsen und Baupreise führen ab 1993 zu einer erneuten Trendumkehr und begünstigen wieder das Einfamilienhaus. Diese Entwicklung hat sich in 1998 noch einmal verstärkt und sieht seit 1999 wieder den Einfamilienhausbau an der Spitze.

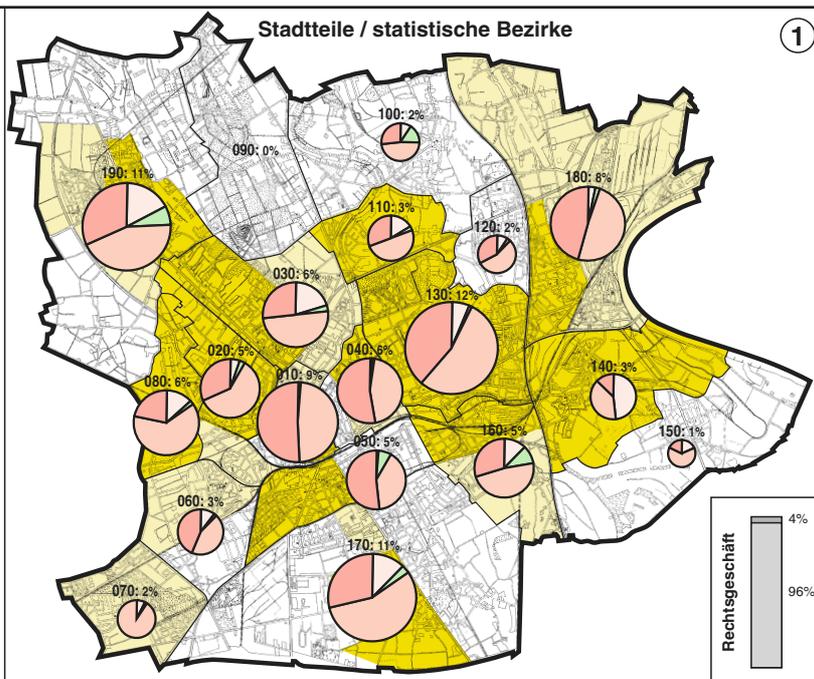
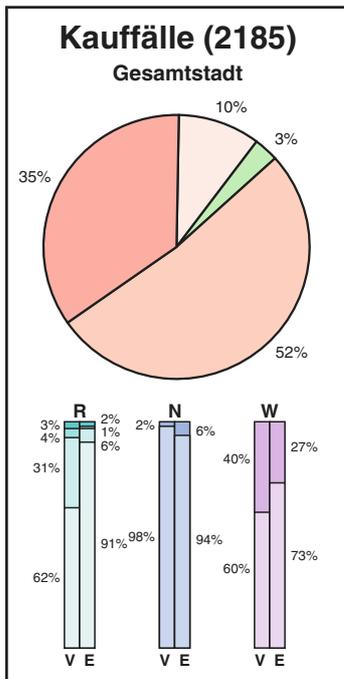
Die langjährigen Marktanteile der einzelnen Grundstücksarten sind – bis auf konjunkturelle Schwankungen (vgl. zu 6) – in ihrer gegenseitigen Relation weitgehend stabil. Der Marktanteil der bebauten Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr (Fälle -4 %, Umsatz -6 %) gesunken; dagegen ist der Anteil von Bauland gestiegen (Fälle +4 %, Umsatz +5 %). Der Umsatzanteil für das Wohnungseigentum (+0 %) stagniert.

Die Marktanteile der landwirtschaftlichen Grundstücke sind gering und langfristig stagnierend.

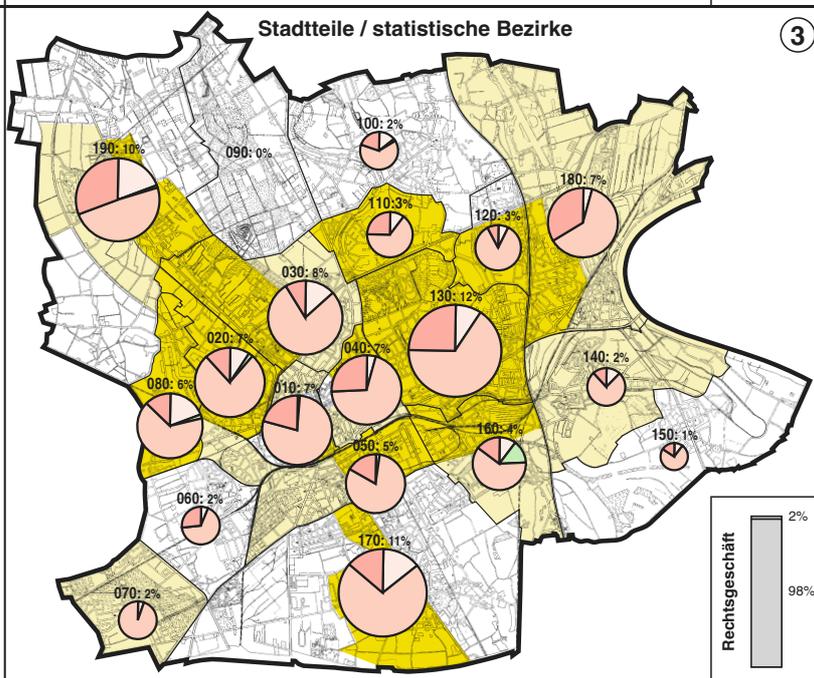
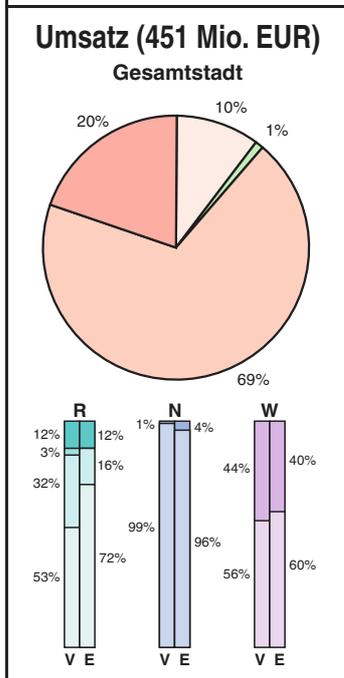
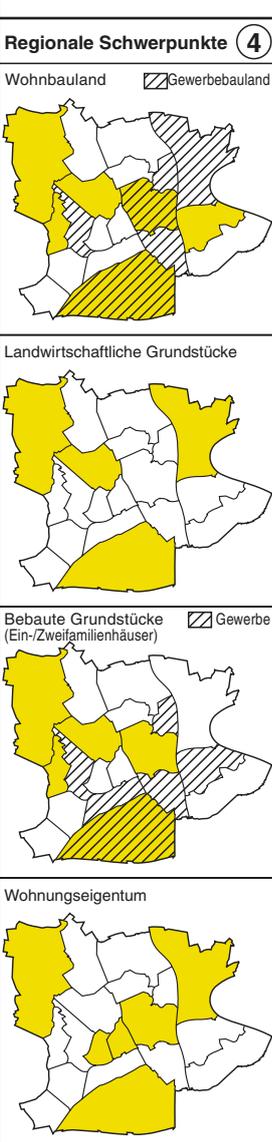
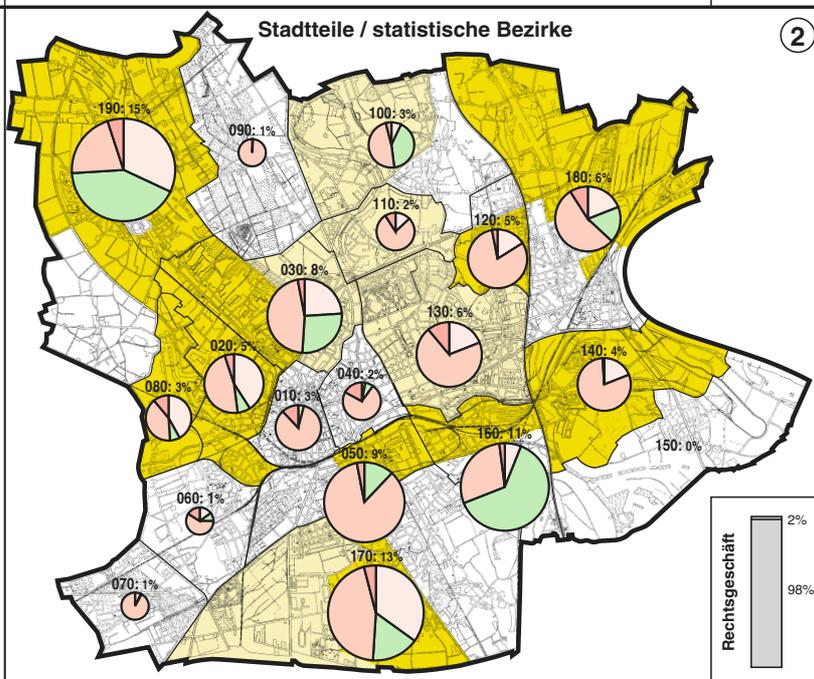
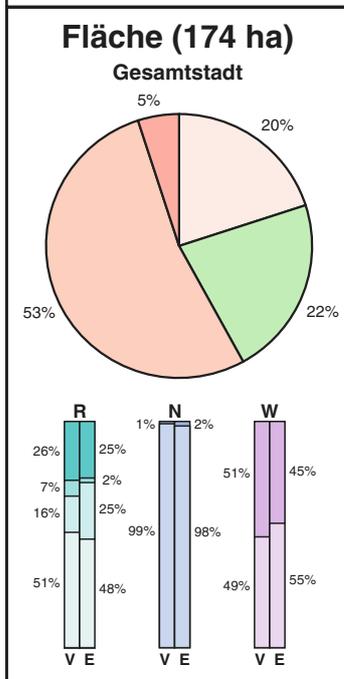
Die Marktanteile der einzelnen Marktteilnehmer sind ebenfalls weitgehend stabil. Der Markt wird von Natürlichen Personen dominiert (53 % / 72 %). Es folgen mit Abstand Baugesellschaften (32 % / 16 %) und Sonstige (12 % / 12 %). Die Öffentliche Hand ist nur mit ca. 3 % / 0 % Verkauf/Ankauf am Umsatz beteiligt und kann den Markt daher nur punktuell beeinflussen.

Auswärtige Marktteilnehmer sind relativ stark vertreten (44 % Verkauf / 40 % Erwerb); Ausländer mit 4 % beim Erwerb (Umsatz).

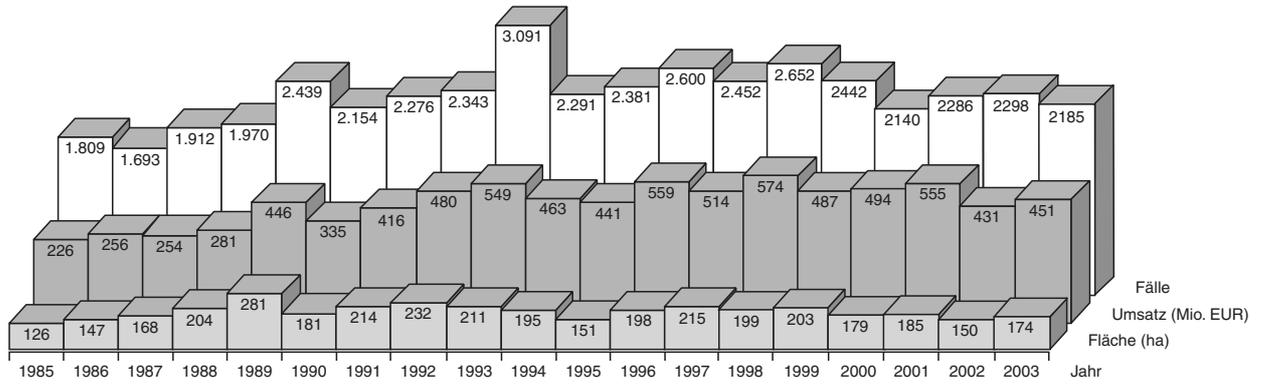
KREFELDER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2004 - I. Gesamtmarkt / 2



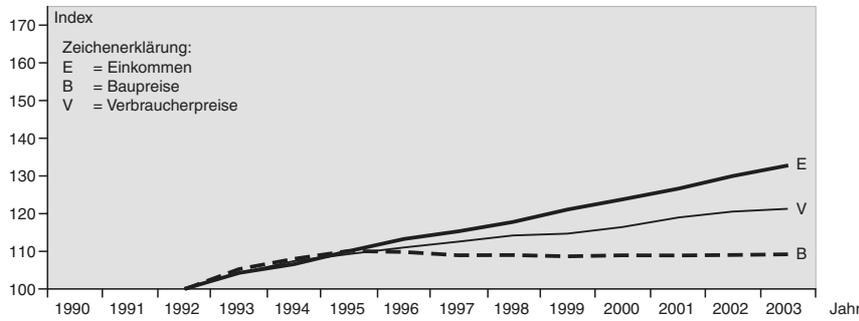
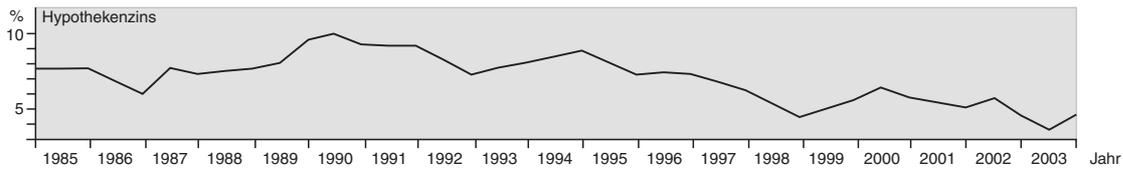
- Zeichenerklärung:**
- Grundstücksart**
- Bauland
 - Landw. Grundstücke
 - Bebaute Grundstücke
 - Wohnungseigentum
- Aktivität**
- überdurchschnittlich
 - durchschnittlich
 - unterdurchschnittlich
- 090 Nr. des Stadtteils
- Rechtsnatur (R)**
- Sonstige
 - Öffentliche Hand
 - Baugesellschaften
 - Natürliche Personen
- Nationalität (N)**
- Ausländer
 - Deutsche
- Wohnsitz (W)**
- Auswärts
 - Krefeld
- V Veräußerer
E Erwerber
- Rechtsgeschäft**
- Zwangsversteigerung
 - Kauf



5 Absolutzahlen im Zeitablauf

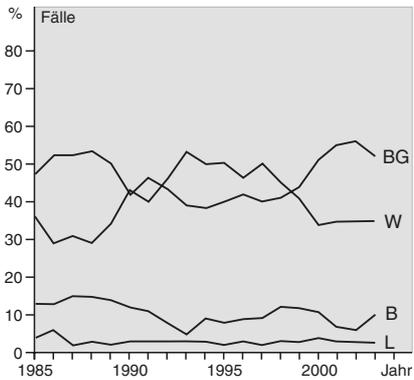


6 Wirtschaftliche Eckdaten im Zeitablauf



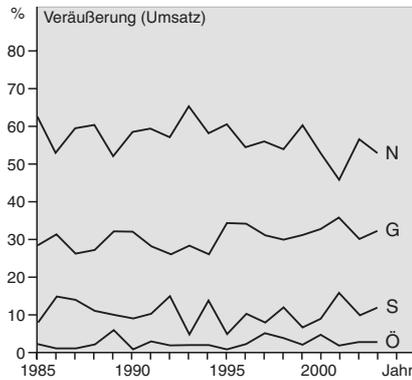
7 Marktanteile im Zeitablauf

Grundstücksart



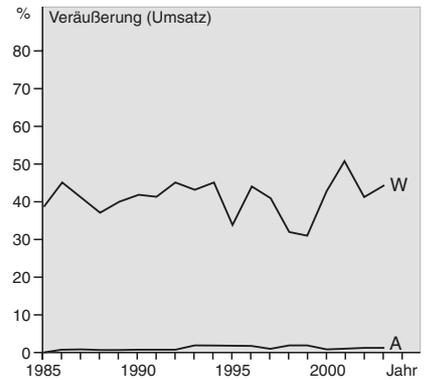
Zeichenerklärung:
 BG = Bebaute Grundstücke
 W = Wohnungseigentum
 B = Bauland
 L = Landwirtschaft

Marktteilnehmer

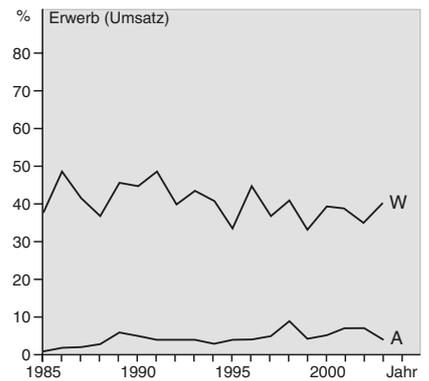
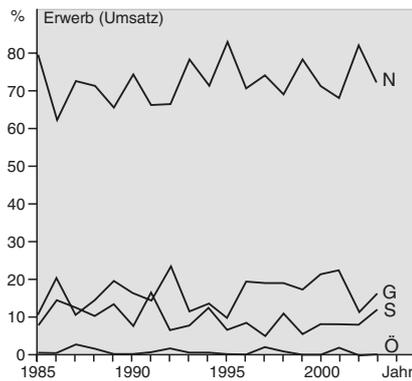
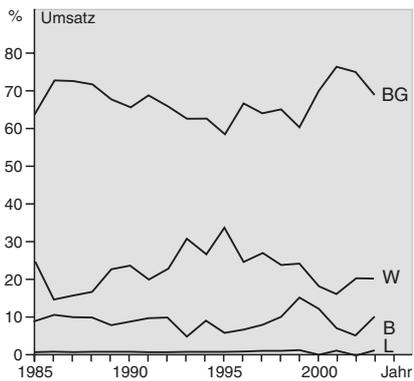


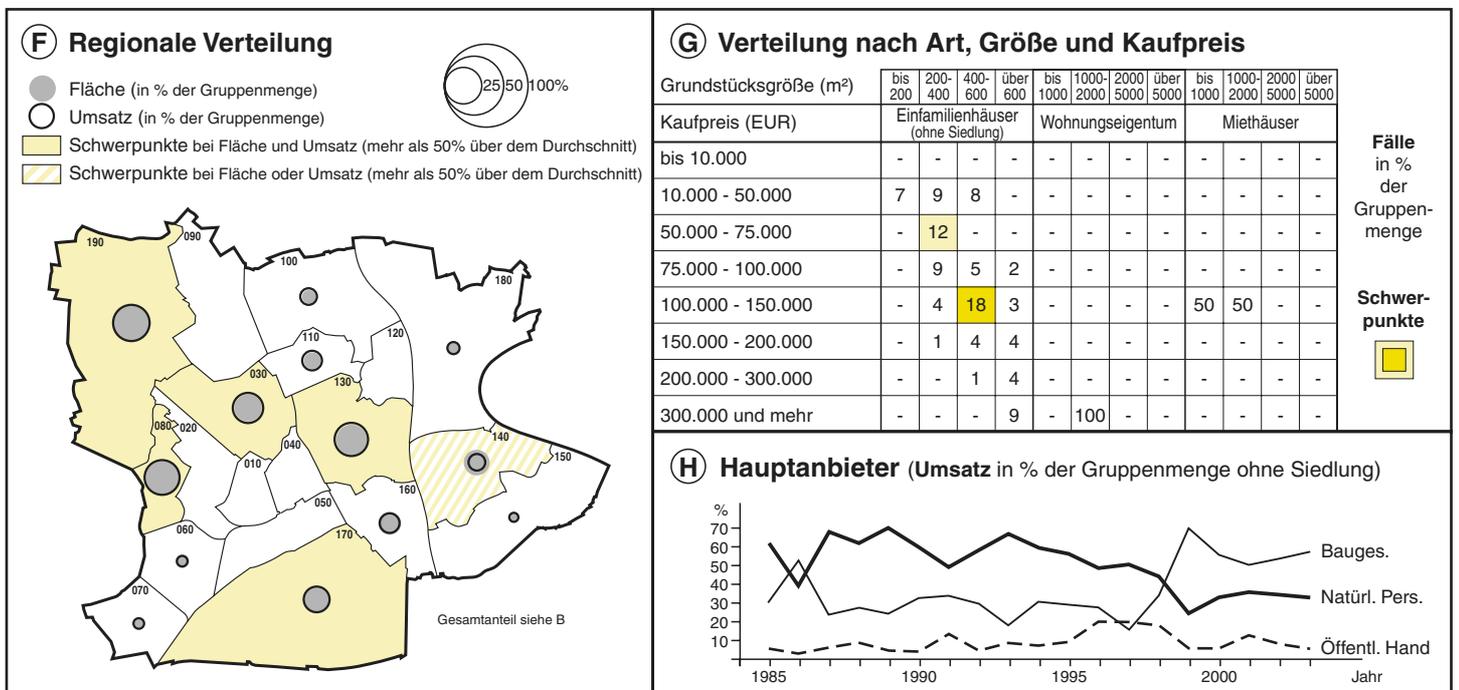
Zeichenerklärung:
 N = Natürliche Personen
 G = Baugesellschaften
 Ö = Öffentliche Hand
 S = Sonstige

Marktteilnehmer



Zeichenerklärung:
 A = Ausländer
 W = Auswärtige





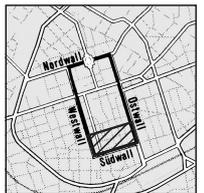
I Statistische Durchschnittspreise (EUR/m²) - im einzelnen vgl. Bodenrichtwertkarte

Art (Wohnbauland für ...)	Einfamilienhäuser	Wohnungseigentum	Miethäuser
Insgesamt	207	294	157
Schwerpunkte	216 / 219	-	-

A Im Jahre 2003 wurden insgesamt in 219 Fällen 35 ha Fläche zum Preise von 43 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Gewerbebauland, Rohbauland, Bauerwartungsland).

Das baureife **Wohnbauland** ist an der Gesamtsumme mit 194 Fällen (89 %), 13 ha Fläche (38 %) und 28 Mio. EUR Umsatz (64 %) beteiligt. Die umgesetzte Fläche entspricht dem 0,26fachen des Wallvierecks (vgl. Abb.) bzw. 520 normalen Einfamilienreihenhausgrundstücken.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Fälle (+67 %), die Fläche (+66 %) und auch der Umsatz (+67 %) sehr stark gestiegen. Im Durchschnitt liegt die Preissteigerung für Wohnbauland bei 1,4 %.



B Der Anteil des Baulandes (Fälle 10 %, Fläche 20 %, Umsatz 10 %) und des **Wohnbaulandes** (9 %, 8 %, 6 %) am Gesamtmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich vergrößert, ist aber vergleichsweise immer noch gering. Überwiegend sind Grundstücke für Einfamilienhäuser umgesetzt worden. Grundstücke für den Geschoßwohnungsbau (Miethäuser, Wohnungseigentum) sind nur sehr schwach vertreten.

Der Erwerb von Bauerwartungsland (vorwiegend durch Baugesellschaften) ist erheblich gestiegen (Fläche und Umsatz jeweils um das 7fache); beim Verkauf von Gewerbebauland ist ebenfalls ein sehr starker Anstieg gegenüber dem Vorjahr festzustellen (Fläche und Umsatz um jeweils das 2fache).

C Am häufigsten werden Einfamilienhausgrundstücke mit einer Fläche zwischen 400 – 600 m² (34 %) verkauft, dicht gefolgt von 200 – 400 m² großen Grundstücken (32 %).

D Die Kaufpreise für ein Einfamilienhausgrundstück liegen am häufigsten im Bereich 50.000 – 100.000 EUR (28 %).

E Wohnbaugrundstücke werden überwiegend von Baugesellschaften (59 %) verkauft, mit Abstand folgen die Natürlichen Personen (26 %) und die Öffentliche Hand (10 %); Haupterwerber sind Natürliche Personen (87 %); die Baugesellschaften (12 %) sind vergleichsweise weniger stark vertreten. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer/Erwerber einen Anteil am Geldumsatz von 34 / 37 %.

F Der Handel mit Wohnbaugrundstücken ist in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich. Schwerpunkte des Handels liegen in Benrad-Nord, Bockum, Fischeln, Hüls und Inrath/Kliedbruch. Die Differenzen zwischen Flächen- und Geldumsatz lassen teurere und preiswertere Lagen erkennen (vgl. auch Bodenrichtwertkarte).

G Bei den Einfamilienhausgrundstücken sind am stärksten Flächen zwischen 400 – 600 m² mit Kaufpreisen zwischen 100.000 – 150.000 EUR vertreten. Die Darstellung für Wohnungseigentum/Miethäuser ist wegen der geringen Fallzahlen (3/2) und sonstiger Umstände wenig aussagefähig.

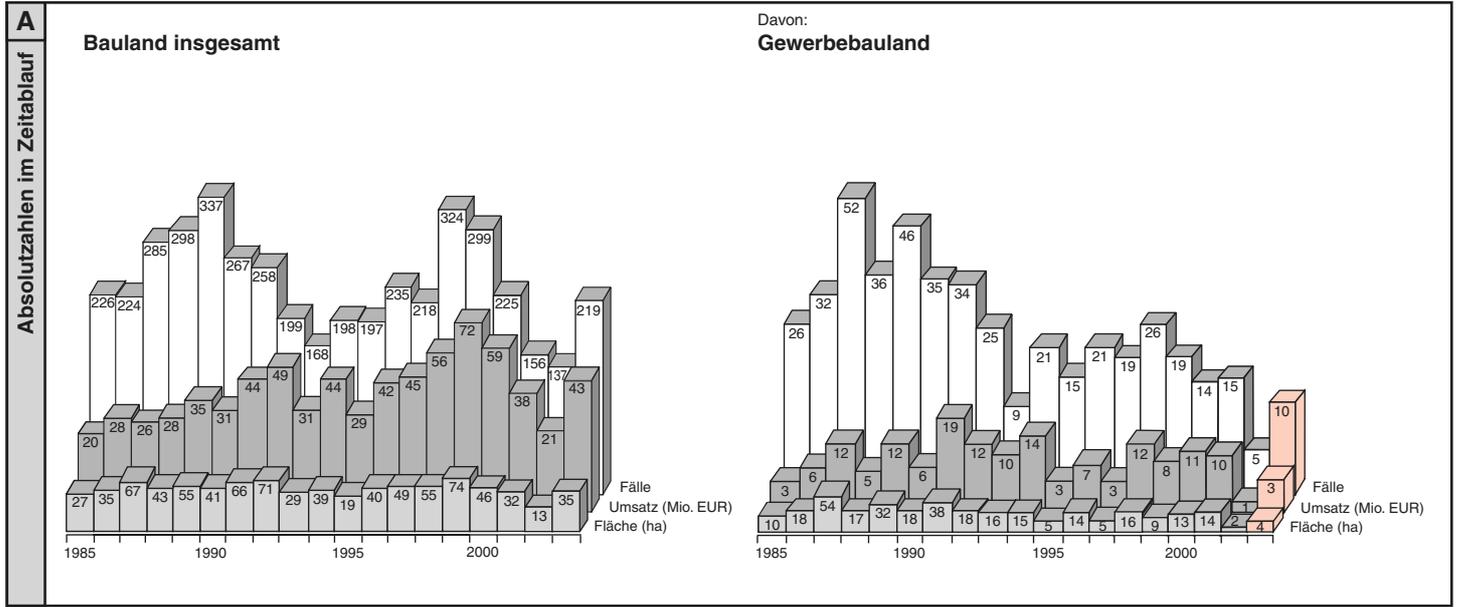
H Hauptanbieter sind die Baugesellschaften mit 58 % und die Natürlichen Personen mit ca. 32 % des Umsatzes. Die Öffentliche Hand ist nur mit einem Anteil von ca. 6 % beteiligt und kann daher das Preisniveau beim Wohnbauland nicht nachhaltig beeinflussen.

I In den statistischen Durchschnittspreisen sind strukturelle Wertunterschiede nivelliert worden; sie können daher nur Größenordnungen vermitteln. Die marktgerechten Werte können nur der Bodenrichtwertkarte bzw. der Zusammenstellung unter "Preise" entnommen werden.

Zeichenerklärung:

Gewerbebauland für Gewerbe
 für Industrie

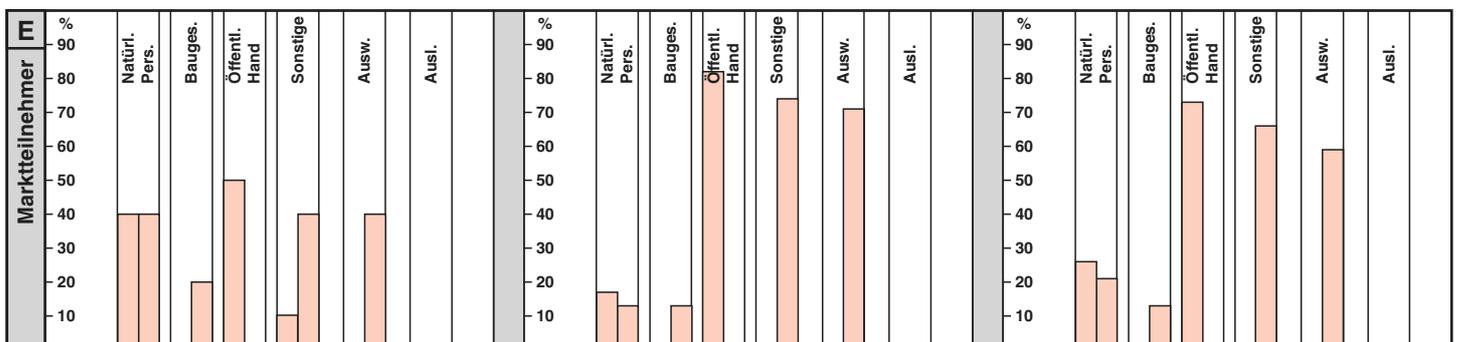
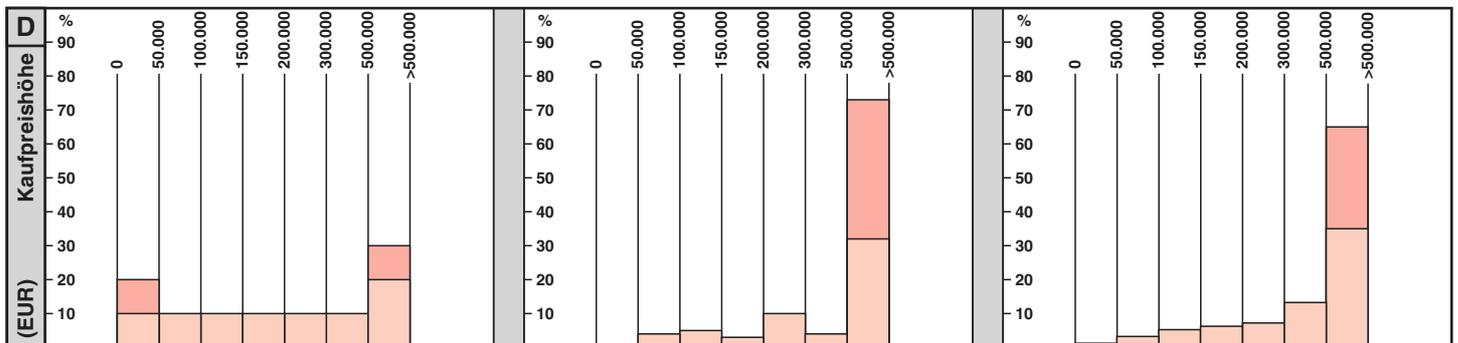
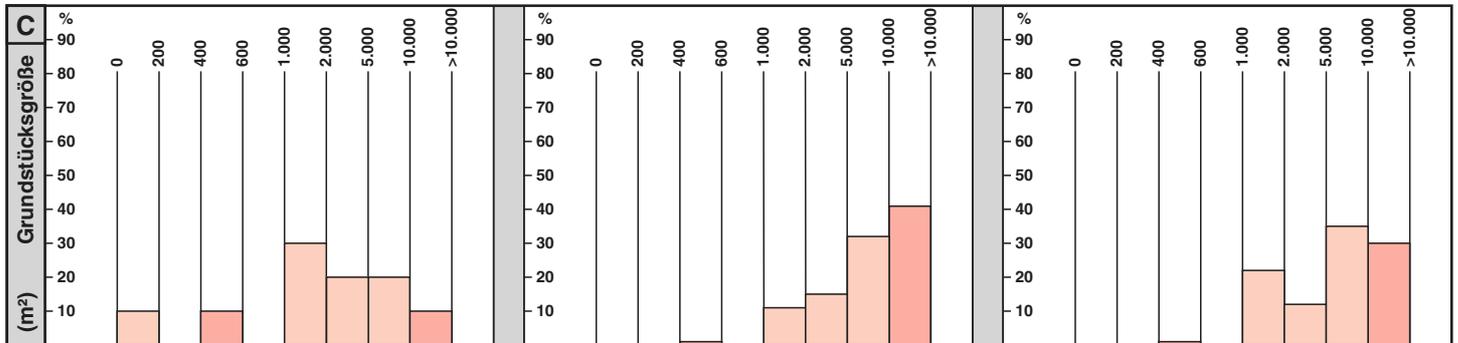
Bauges. = Baugesellschaften V = Veräußerer
 Natürl. Pers. = Natürliche Personen E = Erwerber
 Ausw. = Auswärtige
 Ausl. = Ausländer



B Bauland insgesamt ..., davon >

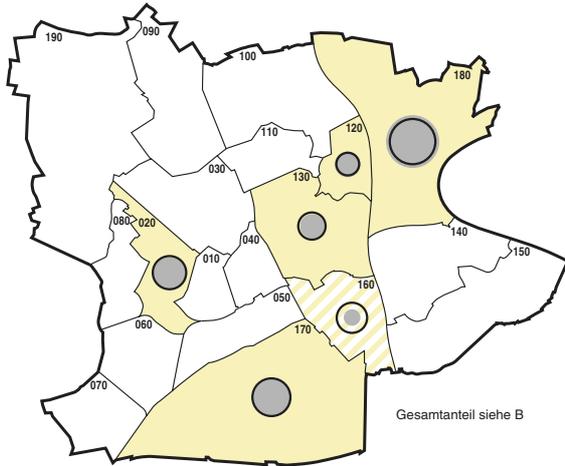
Absolutzahlen	Anteil am Gesamtmarkt (I/Bl. 2)	Wohnbauland						Gewerbebauland				Rohbauland		Bauerwartungsland		
		für Einfamilienhäuser (incl. Siedlung)		für Geschoßwohnungsbau				für Gewerbe		für Industrie						
		Fälle	Fläche (m²)	Wohnungseigentum	Miethäuser	Fälle	Fläche (m²)	Fälle	Fläche (m²)	Fälle	Fläche (m²)	Fälle	Fläche (m²)			
Fälle	10%	219	189	86%	3	1%	2	1%	8	4%	2	1%	7	3%	7	3%
Fläche (m²)	20%	353.602	127.638	36%	4.090	1%	1.639	0%	25.773	7%	18.730	5%	50.091	14%	125.159	35%
Umsatz (EUR)	10%	43.156.399	26.180.309	61%	1.201.101	3%	257.597	1%	2.092.044	5%	933.335	2%	3.601.511	8%	7.726.502	18%

Teilmarkt Fälle Fläche Umsatz



F Regionale Verteilung

- Fläche (in % der Gruppenmenge)
- Umsatz (in % der Gruppenmenge)
- Schwerpunkte bei Fläche und Umsatz (mehr als 50% über dem Durchschnitt)
- ▨ Schwerpunkte bei Fläche oder Umsatz (mehr als 50% über dem Durchschnitt)



Gesamtanteil siehe B

G Verteilung nach Art, Größe und Kaufpreis

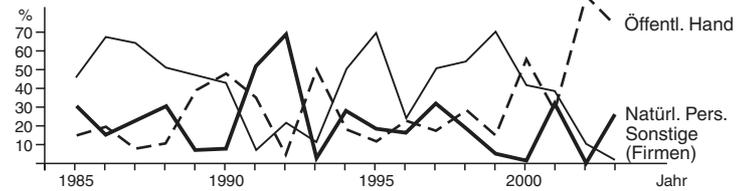
Grundstücksgröße (m ²)	bis 200						über 200					
	200	1000	2000	5000	10000	10000	20000	50000	100000	200000	500000	1000000
Kaufpreis (EUR)	Gewerbe						Industrie					
bis 10.000	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.000 - 50.000	-	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-
50.000 - 100.000	-	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100.000 - 150.000	-	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
150.000 - 200.000	-	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200.000 - 300.000	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
300.000 - 500.000	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
500.000 und mehr	-	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	50

Fälle in % der Gruppenmenge

Schwerpunkte



H Hauptanbieter (Umsatz in % der Gruppenmenge)



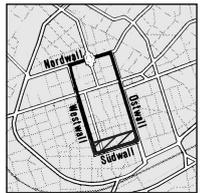
I Statistische Durchschnittspreise (EUR/m²) - im einzelnen vgl. Bodenrichtwertkarte

Art	(Gewerbebauland für ...)	Gewerbe	Industrie
Insgesamt		81	50
Schwerpunkte		-	-

A Im Jahre 2003 wurden insgesamt in 219 Fällen 35 ha Fläche zum Preise von 43 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Gewerbebauland, Rohbauland, Bauerwartungsland).

Das baureife **Gewerbebauland** ist an der Gesamtsumme mit 10 Fällen (5 %), 4 ha Fläche (13 %) und 3 Mio. EUR Umsatz (7 %) beteiligt. Die umgesetzte Fläche entspricht dem 0,08fachen des Wallvierecks (vgl. Abb.).

Der Markt ist gegenüber dem Vorjahr zwar gestiegen, erreicht jedoch nicht die Werte aus den Jahren vor 2002 (mangelnde Investitionsbereitschaft). Es sind kaum Industrieflächen vermarktet worden. Die Preisentwicklung ist uneinheitlich, insgesamt aber stagnierend.



B Der Marktanteil des Baulandes (Fälle 10 %, Fläche 20 %, Umsatz 10 %) und des **Gewerbebaulandes** (0,5 %, 3 %, 0,7 %) ist vergleichsweise gering. Die Absolutzahlen für 2003 sind in der Tabelle angegeben. Industrieflächen spielen kaum eine Rolle.

C Am häufigsten sind Gewerbegrundstücke zwischen 1.000 m² und 2.000 m² (30 %) verkauft worden. Den größten Umsatzanteil haben Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 5.000 m² Größe (65 %). Grundstücke bis 1.000 m² sind kaum gefragt.

D Die Kaufpreise sind stark gestreut; der größte Flächenumsatz liegt bei Preisen ab 500.000 EUR.

E Der größte Teil aller Flächen wird von der Öffentlichen Hand (82 % Fläche und 73 % Umsatz) verkauft, vergleichsweise gering ist der von den Natürlichen Personen mit 17 % / 26 % veräußerte Anteil. Erworben werden Gewerbegrundstücke überwiegend durch Sonstige Firmen (74 % / 66 % bei Fläche/Umsatz), die Natürlichen Personen sind mit 13 % / 21 %, die Baugesellschaften mit jeweils 13% bei Fläche und Umsatz beteiligt. Auswärtige sind als Erwerber wieder sehr stark mit 71 % am Flächenumsatz und mit 59 % am Geldumsatz beteiligt.

F Der Handel mit Gewerbegrundstücken ist in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich. Die Abbildung zeigt Schwerpunkte hinsichtlich Umsatz und Fläche in Bockum, Fischeln, Gartenstadt, Kempener Feld/Baackeshof und Uerdingen. Die Differenzen zwischen Flächen- und Geldumsatz lassen teurere und preiswertere Lagen erkennen.

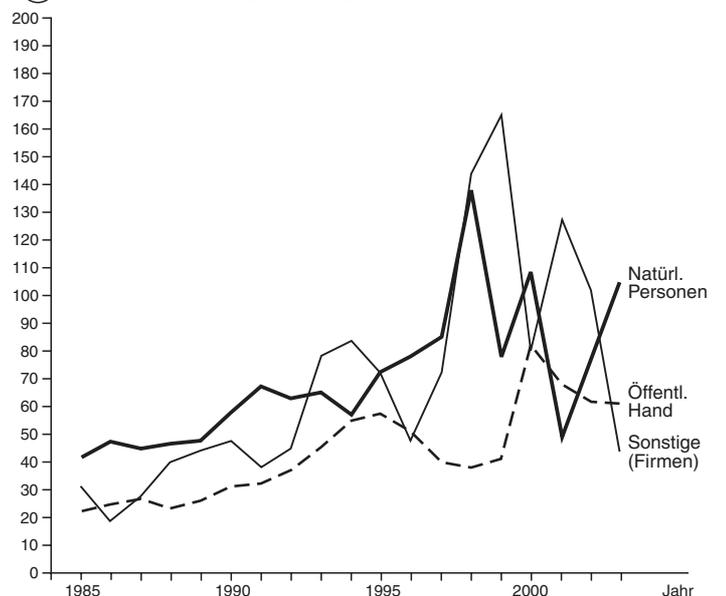
G Schwerpunkte (Größe/Kaufpreis) sind bei der geringen Anzahl von Kauffällen nicht zu bestimmen.

H Hauptanbieter ist die Öffentliche Hand (73 % Umsatz). Natürliche Personen sind mit 26 % und Sonstige Firmen mit nur 1 % am Umsatz beteiligt.

I In den statistischen Durchschnittspreisen sind strukturelle Wertunterschiede nivelliert worden; sie können daher nur Größenordnungen vermitteln. Am teuersten sind Gewerbegrundstücke mit zunehmenden Preisen je nach Branche (Produktion, Fachhandel, Fach- und Supermärkte); preiswerter sind Industriegrundstücke. Die marktgerechten Werte können nur der Bodenrichtwertkarte bzw. der Zusammenstellung unter "Preise" entnommen werden.

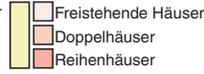
J Der Teilmarkt "Gewerbebauland" ist ein gespaltenen Markt. Natürliche Personen erzielen im allgemeinen die höchsten Preise. Firmen folgen grundsätzlich diesem Trend, sind aber bei der Preisgestaltung sehr stark von allgemeinwirtschaftlichen Zwängen abhängig (Zwangsverkäufe mit Preisnachlass in den Rezessionen 1986/87, 1991/92, 1996/97 und 2003). Hohes Preisniveau ist häufig durch Verkauf attraktiver Gewerbeflächen an Fach- bzw. Supermärkte bedingt. Die Öffentliche Hand bietet üblicherweise am preiswertesten an, hierbei spielen ganz offensichtlich Gesichtspunkte der Wirtschaftsförderung eine wesentliche Rolle.

J Umsatz/Fläche (EUR/m²) - Anbieter

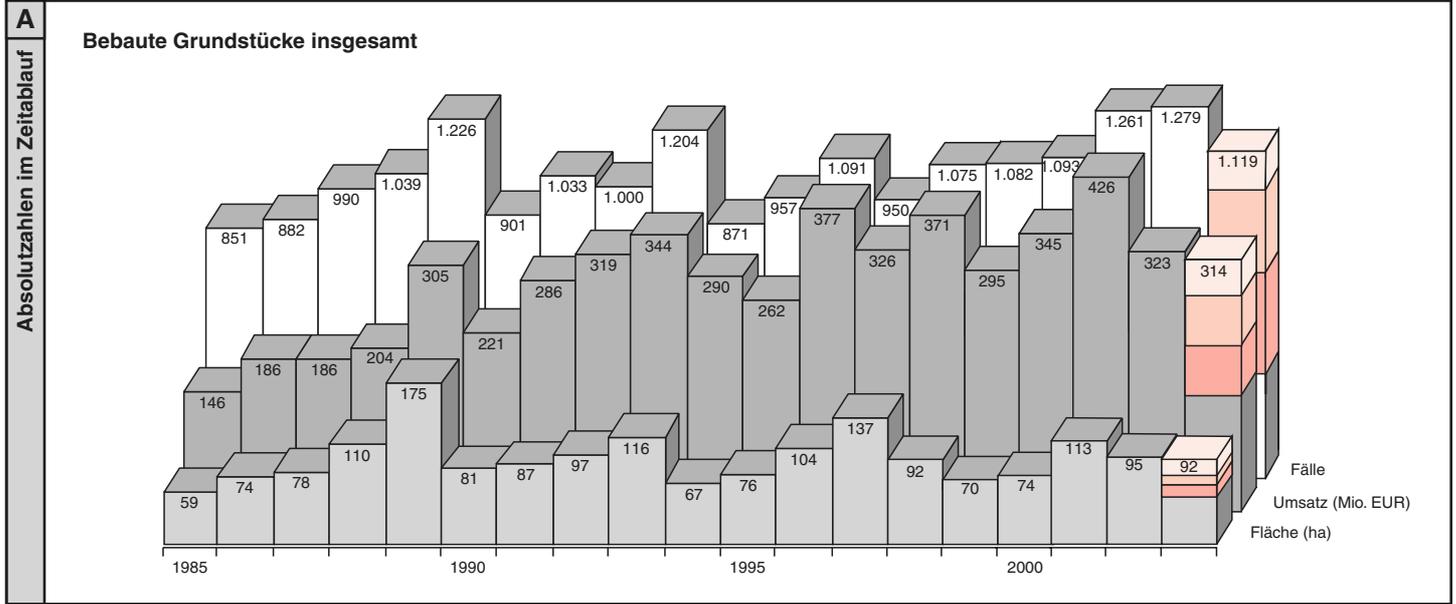


Zeichenerklärung:

Ein- / Zweifamilienhäuser



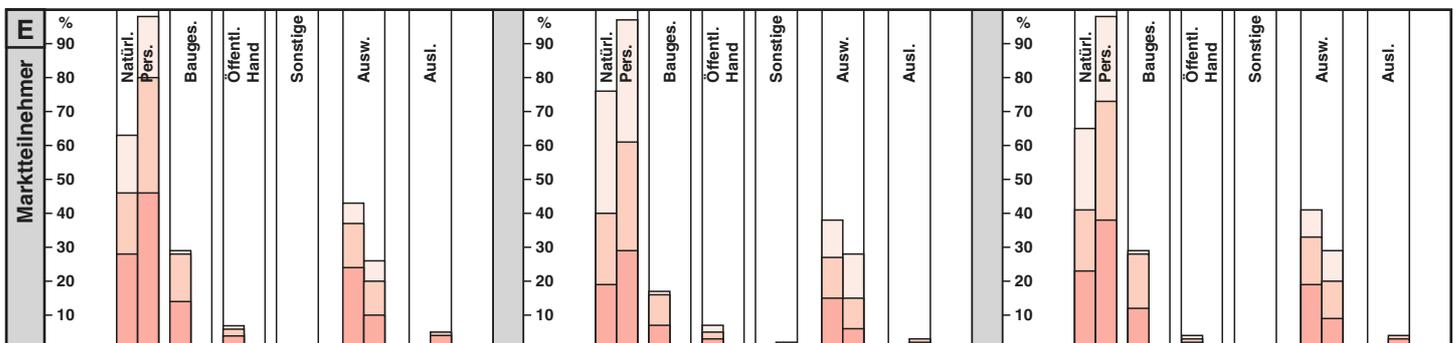
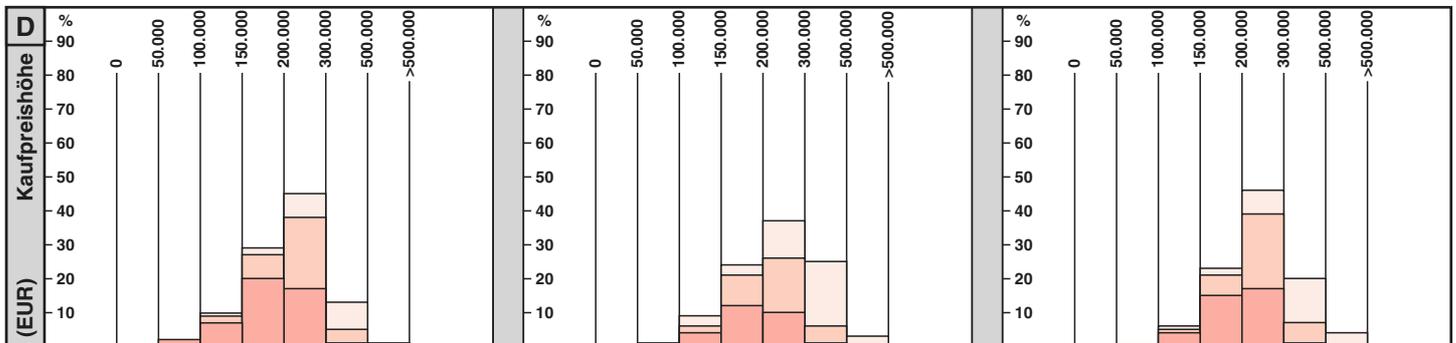
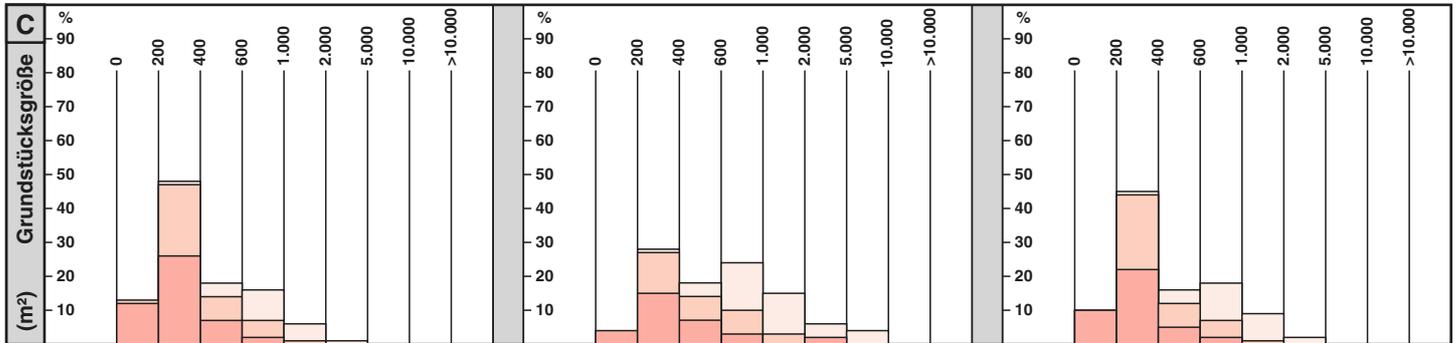
Bauges. = Baugesellschaften
 Natürl. Pers. = Natürliche Personen
 Ausw. = Auswärtige
 Ausl. = Ausländer
 V = Veräußerer
 E = Erwerber

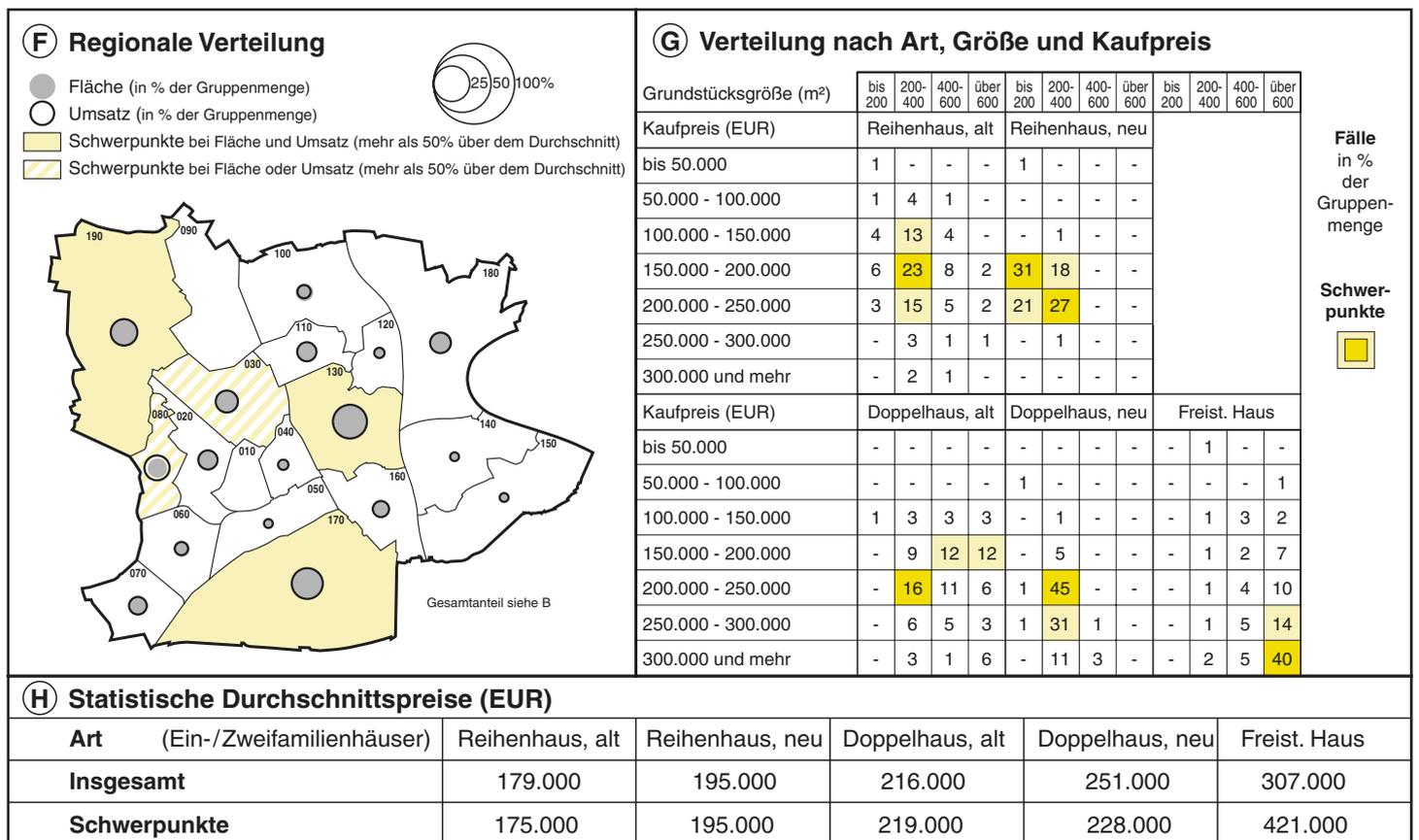


B Beb. Grundstücke insges., davon >

Absolutzahlen	Anteil am Gesamtmarkt (I/Bl. 2)		Ein- / Zweifamilienhäuser									
	Fälle	Umsatz (EUR)	Freistehende Häuser		Doppelhaushälften		Reihenhäuser		Fälle	Umsatz (EUR)		
			neu + alt		neu	alt	neu	alt				
Fälle	52%	1.119	149	13%	110	10%	155	14%	107	10%	252	23%
Fläche (m²)	53%	916.437	141.705	15%	29.761	3%	85.754	9%	22.437	2%	83.510	9%
Umsatz (EUR)	69%	313.650.768	45.683.745	15%	27.606.873	9%	33.523.099	11%	20.861.019	7%	44.985.630	14%

Teilmarkt	Fälle	Fläche	Umsatz
-----------	-------	--------	--------



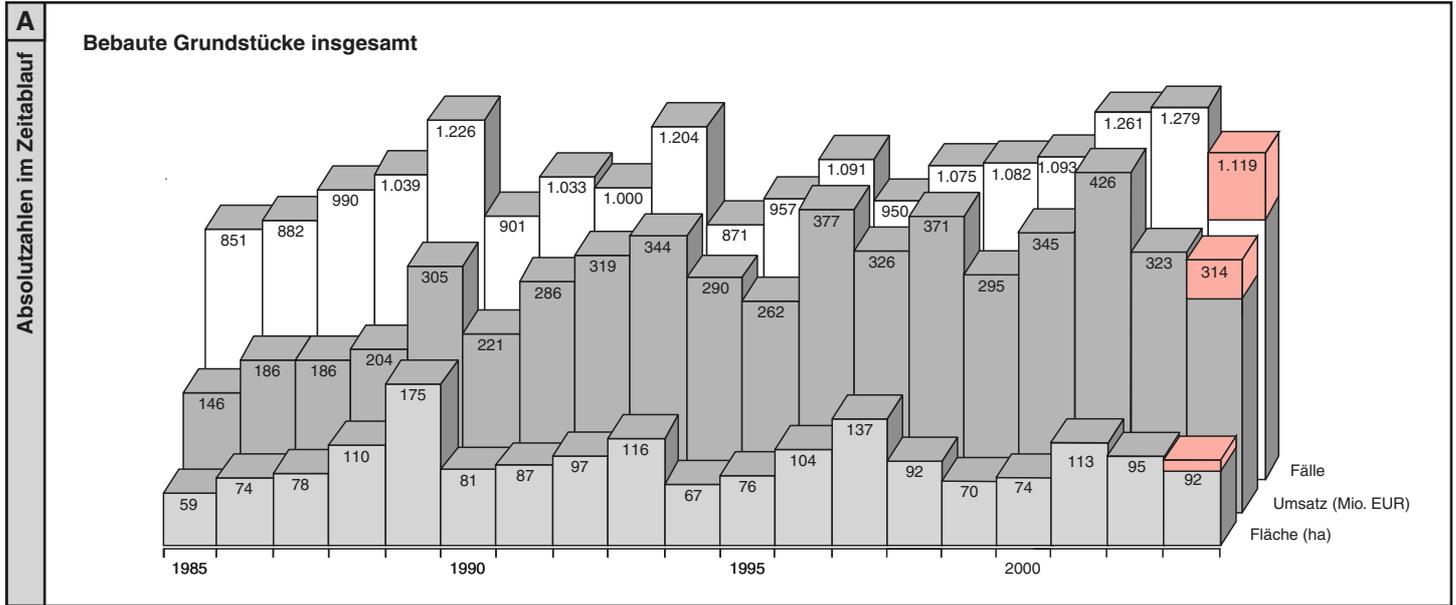


- A** Im Jahre 2003 wurden insgesamt in 1.119 Fällen 92 ha bebauete Grundstücke zum Preis von 314 Mio. EUR umgesetzt. Damit hat die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr deutlich abgenommen (-13 %); der Rückgang beim Flächenumsatz (-3 %) und Geldumsatz (-3 %) ist geringfügig. Daran beteiligt waren die **Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke** mit 773 Fällen (69 %), 36 ha Fläche (40 %) und 173 Mio. EUR Umsatz (55 %). Die umgesetzte Fläche entspricht dem 0,72fachen des Wallvierecks (vgl. Abb.).
-
- B** Der Marktanteil der bebauten Grundstücke am gesamtstädtischen Umsatz nimmt mit 69 % eine absolute Spitzenstellung ein. 35 % aller Kauffälle beinhalten **Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke**. Davon entfallen 19% auf freistehende Häuser, 34 % auf Doppelhaushälften und 47 % auf Reihenhäuser. Es wurden ca. 35 % neue und ca. 65 % alte Häuser verkauft.
- C** Die meisten Käufe (48 %) spielen sich in der Größengruppe 200 – 400 m² ab (Doppel- und Reihenhäuser).
- D** Die meisten Käufe (45 %) liegen in der Preisgruppe 200.000 – 300.000 EUR; es folgt die Gruppe 150.000 – 200.000 EUR (29 %).
- E** Ein-/Zweifamilienhäuser wurden zu 63 % von Natürlichen Personen und zu 29 % von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von Natürlichen Personen (98 %) erworben. Auswärtige Teilnehmer sind mit 43 % / 26 % am Markt beteiligt. Der Ausländeranteil ist mit ca. 0 % / 5 % gering und kleiner als bei Mietwohnhäusern (4 % / 12 %).
- F** Ein-/Zweifamilienhäuser werden schwerpunktmäßig in den Stadtteilen Bockum, Fischeln und Hüls gehandelt.
- G** Reihenhausgrundstücke haben in der Regel eine Größe von 200 m² (neu) und 200 – 400 m² (alt) und liegen je nach Alter, Größe, Ausstattung und Lage schwerpunktmäßig in der Preisgruppe 150.000 – 225.000 EUR (alt und neu). Neue Doppelhäuser haben heute in der Regel ebenfalls eine Größe von 200 – 400 m²; ältere Objekte (62 %) sind jedoch oft erheblich größer (400 – 1000 m²). Die Kaufpreise liegen schwerpunktmäßig in der Preisgruppe 175.000 – 250.000 EUR (alt) bzw. 225.000 – 300.000 EUR (neu). Freistehende Häuser (neu und alt) haben zu rd. 26 % Größen unter 600 m² und zu ca. 74 % Größen über 600 m². Die Preise liegen schwerpunktmäßig über 300.000 EUR, bei kleineren und einfacheren Häusern in der Preislage 200.000 – 300.000 EUR.
- H** Die statistischen Durchschnittspreise geben einen groben repräsentativen Überblick; sie gelten selbstverständlich nicht für jeden Einzelfall. Vgl. im übrigen die Zusammenstellung unter "Preise".

Zeichenerklärung:

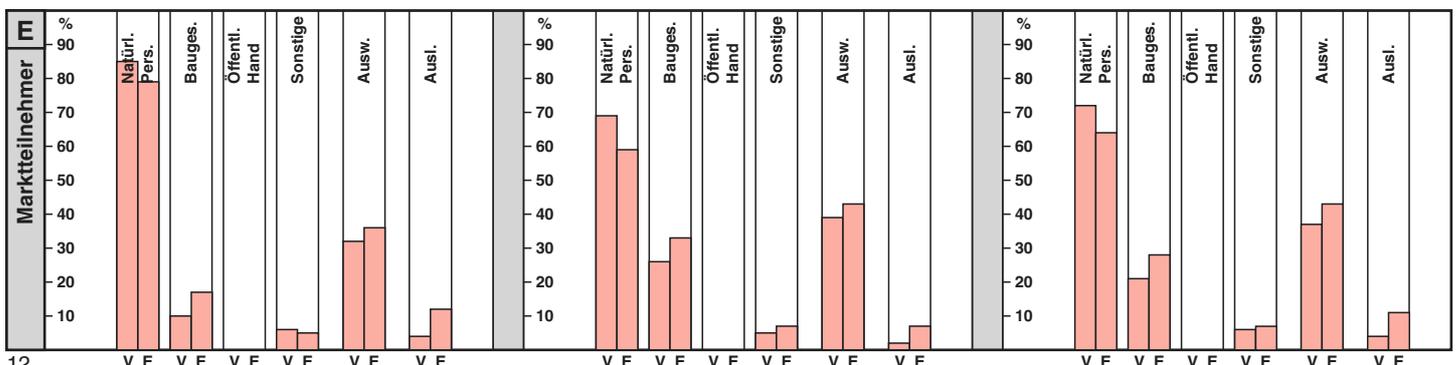
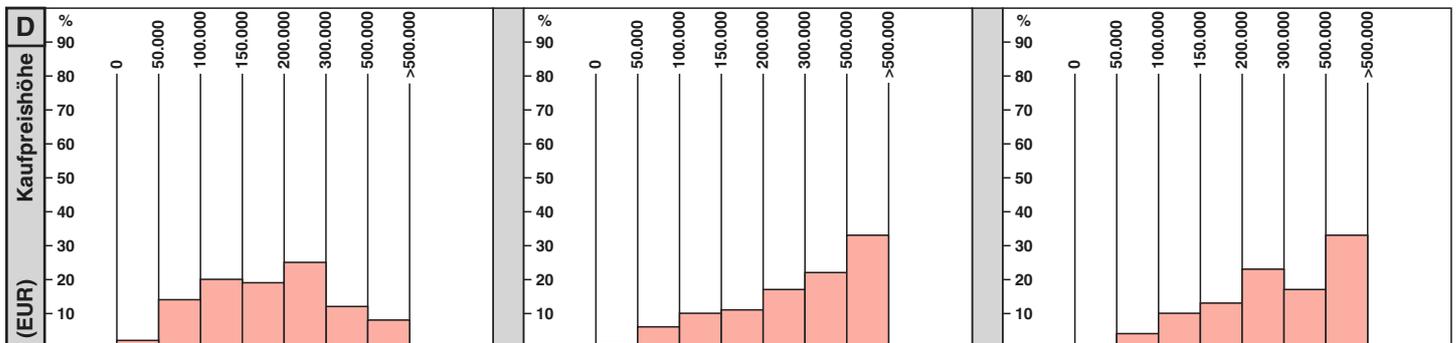
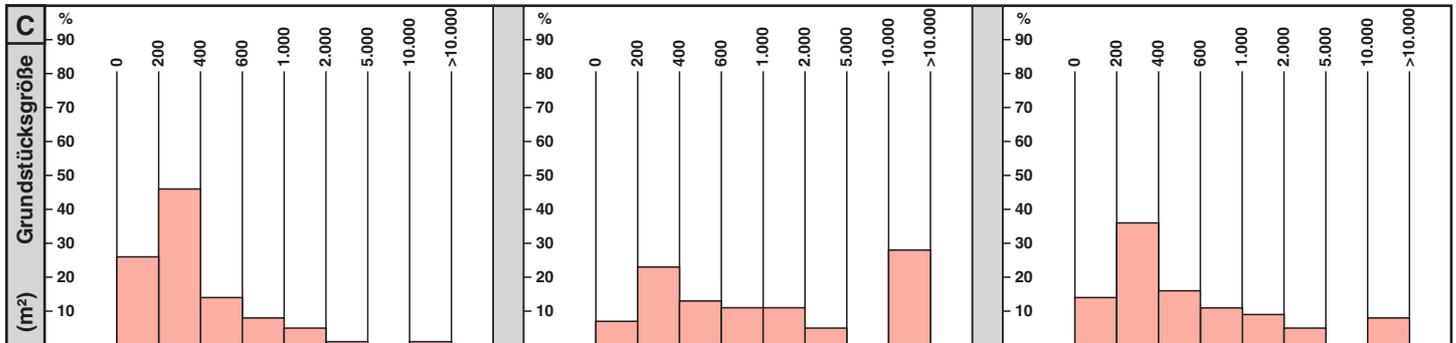
Mietwohnhäuser

Bauges. = Baugesellschaften
 Natürl. Pers. = Natürliche Personen
 Ausw. = Auswärtige
 Ausl. = Ausländer
 V = Veräußerer
 E = Erwerber



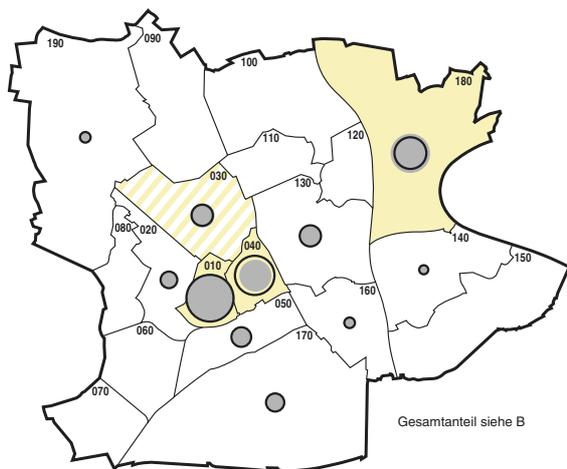
B Bebaute Grundstücke insgesamt ..., davon >		Mietwohnhäuser / Mischnutzung	
Anteil am Gesamtmarkt (I/Bl. 2)			
Fälle	52%	1.119	217
Fläche (m²)	53%	916.437	117.964
Umsatz (EUR)	69%	313.650.768	55.611.165

Teilmarkt	Fälle	Fläche	Umsatz
-----------	-------	--------	--------



F Regionale Verteilung

- Fläche (in % der Gruppenmenge)
- Umsatz (in % der Gruppenmenge)
- Schwerpunkte bei Fläche und Umsatz (mehr als 50% über dem Durchschnitt)
- ▨ Schwerpunkte bei Fläche oder Umsatz (mehr als 50% über dem Durchschnitt)



Gesamtanteil siehe B

G Verteilung nach Größe und Kaufpreis

Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis (EUR)						
	bis 200	200-400	400-600	600-1000	1000-2000	2000-5000	über 5000
bis 50.000	1	-	-	-	-	-	-
50.000 - 100.000	7	6	-	-	-	-	-
100.000 - 150.000	6	11	2	1	-	-	-
150.000 - 200.000	7	8	3	1	-	-	-
200.000 - 300.000	5	12	6	2	1	-	-
300.000 - 500.000	-	6	2	2	2	-	-
500.000 - 1.000.000	-	2	3	-	1	1	-
1.000.000 - 1.500.000	-	-	-	1	-	-	-
1.500.000 und mehr	-	-	-	-	-	-	1

Fälle in % der Gruppenmenge

Schwerpunkte

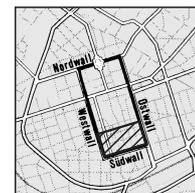


H Statistische Durchschnittspreise (EUR)

Art	(Miethäuser, alt und neu)	Kleine Miethäuser	Mittlere Miethäuser	Große Miethäuser
Insgesamt		181.000	316.000	883.000
Schwerpunkte		143.000 / 203.000	287.000 / 368.000	511.000

- A** Im Jahre 2003 wurden insgesamt in 1.119 Fällen 92 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 314 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist die Anzahl der Kauffälle (-13 %) deutlich gefallen; Flächenumsatz (-3 %) und Geldumsatz (-3 %) sind leicht zurückgegangen.

Daran beteiligt waren die **Mietwohnhäuser** mit 217 Fällen (19 %), 12 ha Fläche (13 %) und 56 Mio. EUR Umsatz (18 %). Die umgesetzte Fläche entspricht dem 0,24fachen des Wallvierecks (vgl. Abb.).



- B** Der Marktanteil der bebauten Grundstücke am Umsatz nimmt mit 69 % die Spitzenstellung ein; Fälle 52 %, Fläche 53 %. Auf die **Mietwohnhäuser** entfallen Marktanteile von 10 % (Fälle), 7 % (Fläche) bzw. 12 % (Umsatz). Die Absolutzahlen von 2003 sind in der Tabelle angegeben.

- C** Die meisten Käufe spielen sich in der Größengruppe 200 – 400 m² bzw. unter 200 m² ab (kleine, alte innerstädtische Miethäuser).

- D** Die Kauffälle verteilen sich gleichmäßig auf die Preisgruppen zwischen 100.000 – 500.000 EUR. Der größte Geldumsatz wird mit Objekten über 500.000 EUR erzielt (33 %).

- E** Mietwohnhäuser werden zu 85 % / 79 % von Natürlichen Personen verkauft und gekauft und zu rd. 17 % von Baugesellschaften erworben (u.a. zur Umwandlung in Wohnungseigentum). Auswärtige Marktteilnehmer sind mit rd. 32 % / 36 % bzw. 37 % / 43 % (Fälle bzw. Umsatz) stark vertreten.

Der Ausländeranteil ist bei den Erwerbern wie im Vorjahr mit rd. 12 / 11 % (Fälle / Umsatz) erheblich höher als in anderen Sparten.

- F** Mietwohnhäuser werden schwerpunktmäßig in der City, Cracau, und in Uerdingen gehandelt.

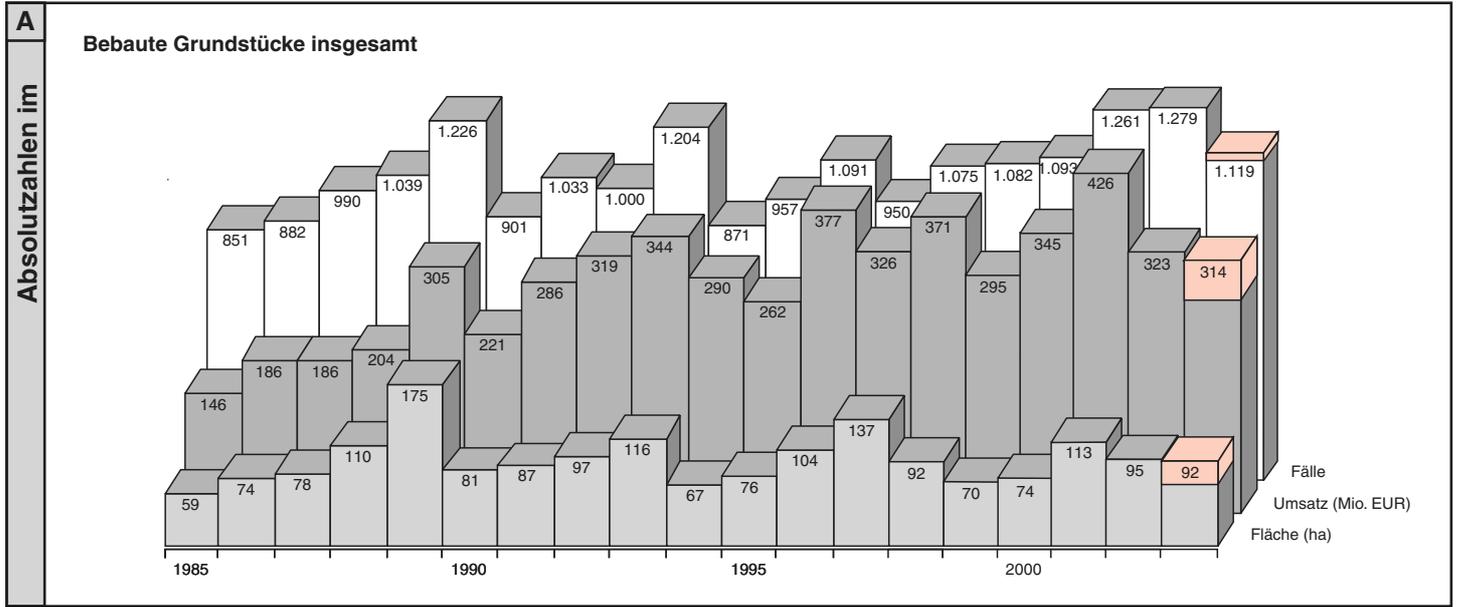
- G** Kleine Miethäuser mit Grundstücksgrößen bis 400 m² werden wie im Vorjahr mit ca. 71 % am häufigsten verkauft. Sie liegen schwerpunktmäßig in der Preisgruppe 100.000 – 300.000 EUR. An zweiter Stelle folgen mit 23 % mittlere Miethäuser (400 – 1.000 m² Grundstücksgröße). Sie liegen in der Preisgruppe 100.000 – 1.000.000 EUR. Nur zu ca. 6 % werden große Miethäuser (über 1.000 m² Grundstücksgröße) in der Preisgruppe 200.000 – über 1,5 Mio. EUR gehandelt.

- H** Die statistischen Durchschnittspreise geben nur einen groben Überblick. Sie dürfen nicht verallgemeinert werden, da die Verhältnisse im Einzelfall sehr verschieden sind; die tatsächliche Spannweite und die Schwerpunkte sind aus der Abbildung G abzulesen.

Zeichenerklärung:

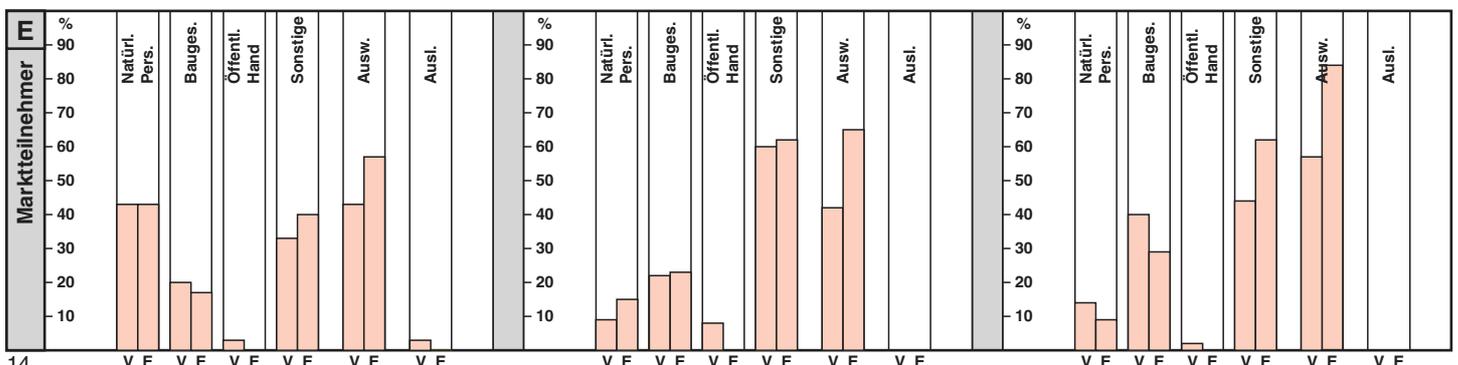
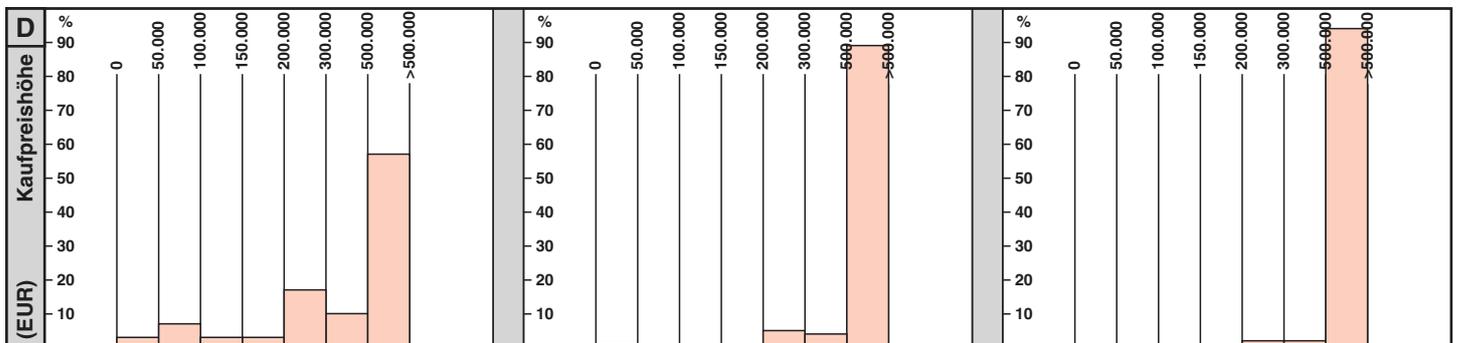
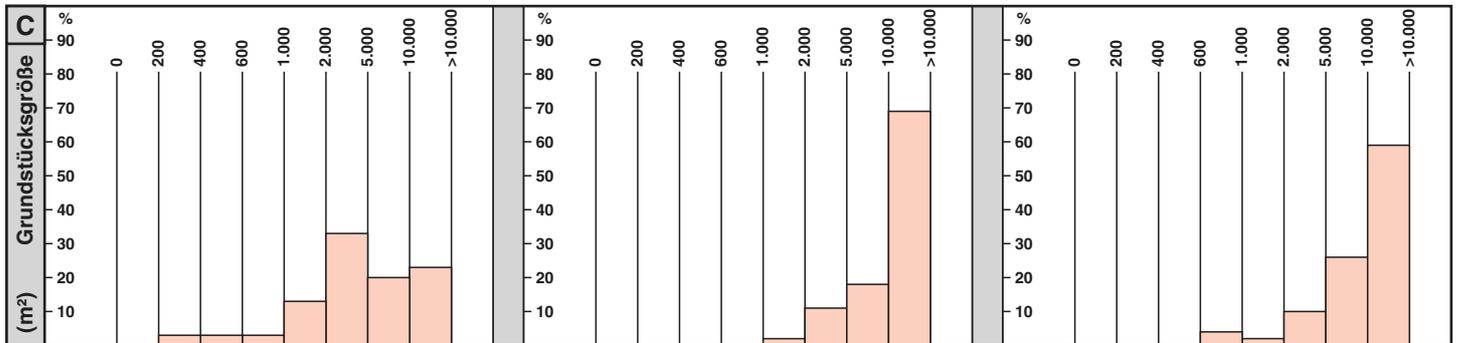
Gewerbe- / Industriegebäude

Bauges. = Baugesellschaften
 Natürl. Pers. = Natürliche Personen
 Ausw. = Auswärtige
 Ausl. = Ausländer
 V = Veräußerer
 E = Erwerber



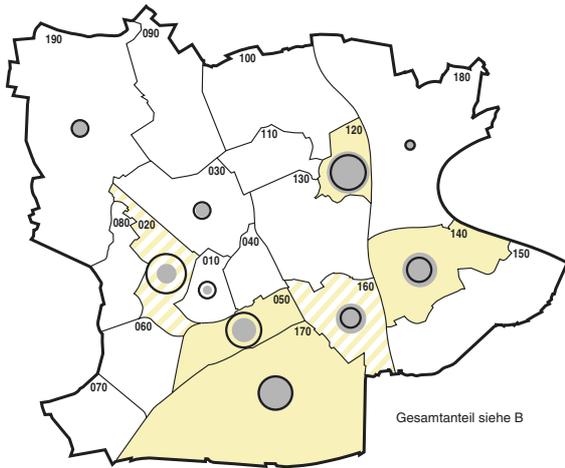
B Bebaute Grundstücke insgesamt ..., davon >		Gewerbe- / Industriegebäude		Garagen		Tiefgaragenplätze		
Anteil am Gesamtmarkt (I/Bl. 2)								
Fälle	52%	1.119	30	3%	42	4%	10	1%
Fläche (m²)	53%	916.437	257.041	28%	2.058	0%	173	0%
Umsatz (EUR)	69%	313.650.768	51.893.158	17%	527.220	0%	122.400	0%

Teilmarkt	Fälle	Fläche	Umsatz
-----------	-------	--------	--------



F Regionale Verteilung

- Fläche (in % der Gruppenmenge)
- Umsatz (in % der Gruppenmenge)
- Schwerpunkte bei Fläche und Umsatz (mehr als 50% über dem Durchschnitt)
- ▨ Schwerpunkte bei Fläche oder Umsatz (mehr als 50% über dem Durchschnitt)



Gesamtanteil siehe B

G Verteilung nach Größe und Kaufpreis

Grundstücksgröße (m²)	Kaufpreis (EUR)						
	bis 600	600-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000	über 20000
	Gewerbe			Industrie			
bis 150.000	7	-	3	3	-	-	-
150.000 - 200.000	-	-	4	-	-	-	-
200.000 - 300.000	-	-	7	10	-	-	-
300.000 - 500.000	-	-	-	7	3	-	-
500.000 - 1.000.000	-	-	-	10	-	-	-
1.000.000 - 1.500.000	-	-	-	-	4	3	7
1.500.000 - 2.500.000	-	3	-	3	10	-	-
2.500.000 und mehr	-	-	-	-	3	3	10

Fälle in % der Gruppenmenge

Schwerpunkte

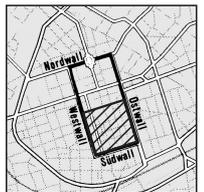


H Statistische Durchschnittspreise (EUR)

Art	(Gewerbe- / Industriegebäude)	Gewerbe	Industrie
Insgesamt		478.000	3.366.000
Schwerpunkte		-	-

- A** Im Jahre 2003 wurden insgesamt in 1.119 Fällen 92 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 314 Mio. EUR umgesetzt. Damit hat die Anzahl der Kauffälle (-13 %) deutlich abgenommen; der Rückgang beim Flächenumsatz (-3 %) und Geldumsatz (-3 %) ist geringfügig.

Daran beteiligt waren die **Gewerbe-/Industriegebäude** mit 30 Fällen (3 %), 26 ha Fläche (28 %) und 52 Mio. EUR Umsatz (17 %). Die umgesetzte Fläche entspricht dem 0,5fachen des Wallvierecks (vgl. Abb.).



- B** Der Marktanteil der bebauten Grundstücke am Umsatz nimmt mit 69 % die Spitzenstellung ein; Fälle 52 %, Fläche 53 %. Auf die **Gewerbe-/Industriegebäude** entfallen Marktanteile von 1 % (Fälle), 15 % (Fläche) bzw. 12 % (Umsatz). Die Absolutzahlen für 2003 sind in der Tabelle angegeben.

- C** Die meisten Käufe spielen sich in der Größengruppe 2.000 – 5.000 m² (33 %) ab. Es folgen die Größenklassen 10.000 m² und größer (23 %) und 5.000 - 10.000 m² (20 %).

- D** Die meisten Käufe liegen in der Preisgruppe über 500.000 EUR (57 %).

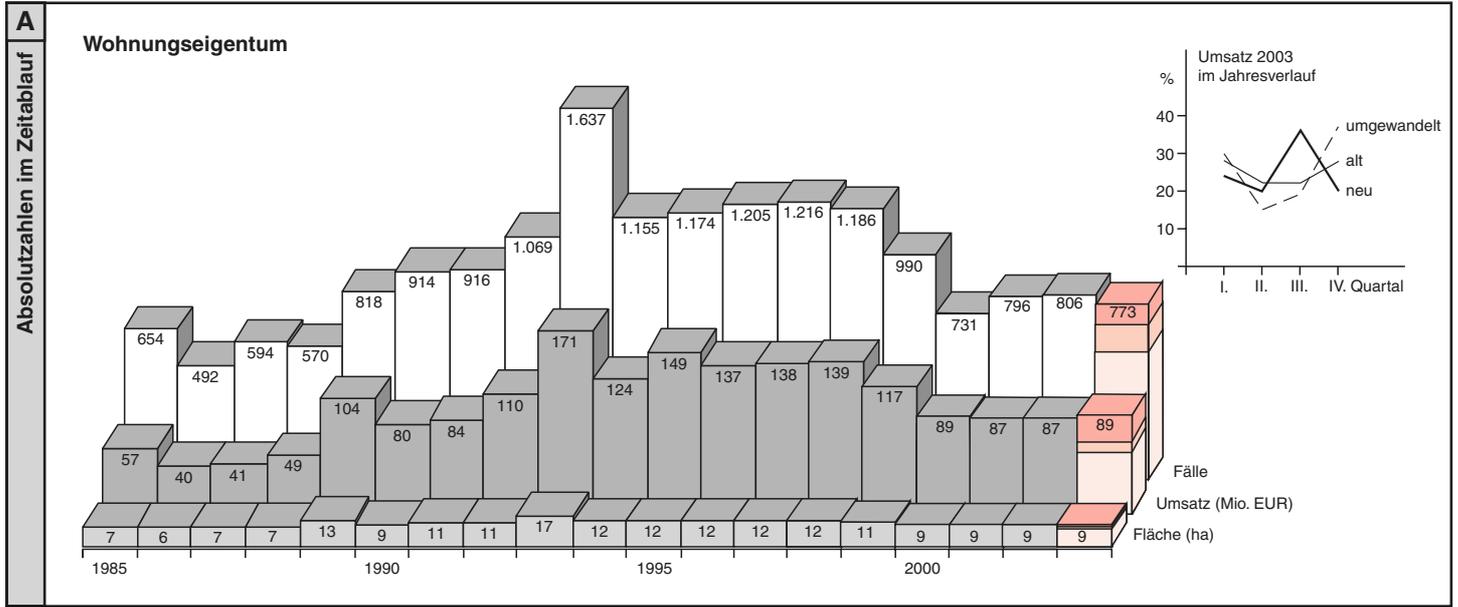
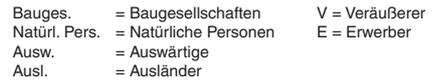
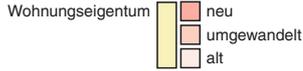
- E** Der Markt wird überwiegend durch Natürliche Personen und Firmen bestimmt. Natürliche Personen handeln Gewerbeobjekte mit vergleichsweise geringem Umsatz (14 / 9 %), während der Anteil am Geldumsatz bei Firmen viel höher ist (44 % bzw. 62 %). Auswärtige Marktteilnehmer sind mit rd. 43 % / 57 % (Fälle) bzw. 57 / 84 % (Umsatz) stark vertreten. Ausländer spielen eine unbedeutende Rolle.

- F** Gewerbeobjekte wurden schwerpunktmäßig in den Stadtteilen Dießem/Lehmheide, Fischeln, Gartenstadt, und in Linn verkauft.

- G** Gewerbeobjekte verteilen sich überwiegend auf die Größenklassen 1.000 – 5.000 m² und streuen in der Preisspanne 150.000 – 1,0 Mio. EUR. Industrieobjekte verteilen sich auf die Größenklassen 5.000 – über 20.000 m² und streuen in den Preislagen zwischen 1 Mio. und über 2,5 Mio. EUR.

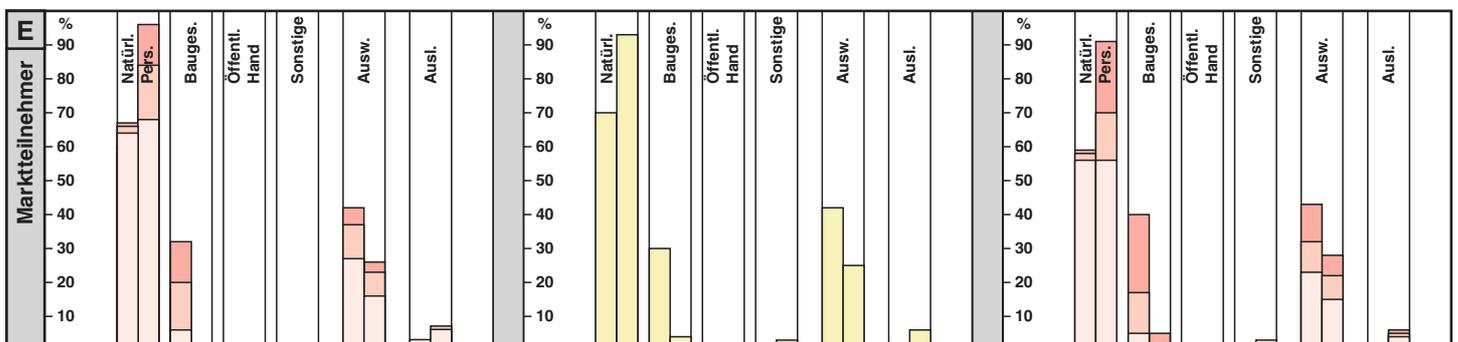
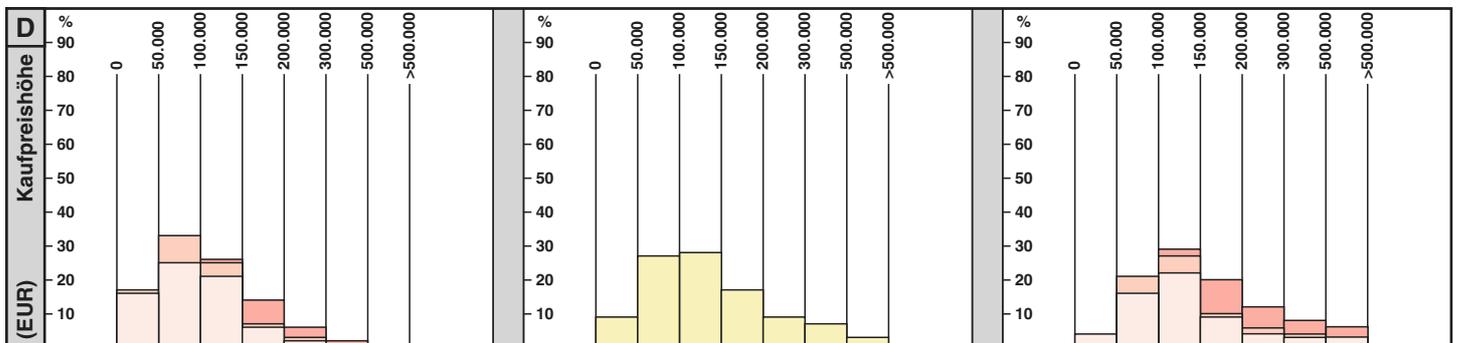
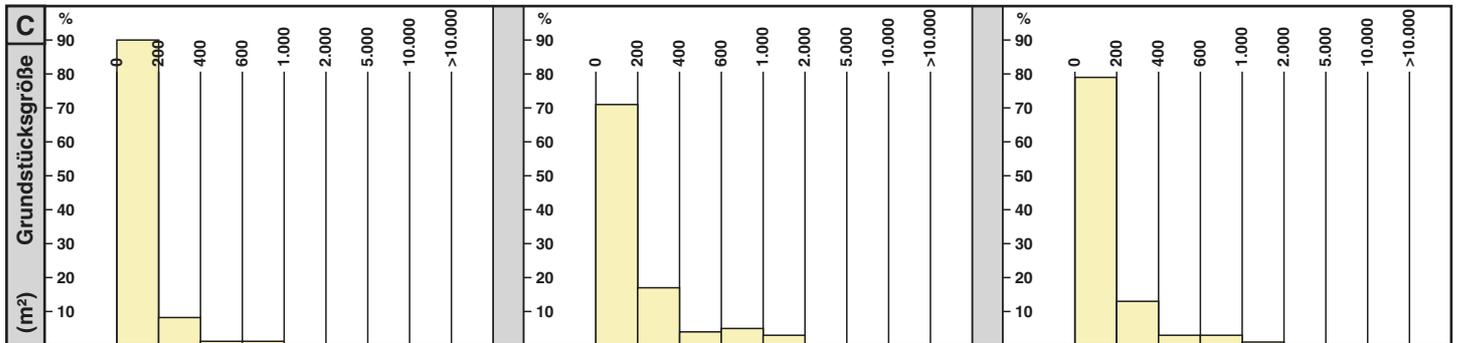
- H** Die statistischen Durchschnittspreise sind Zufallsergebnisse auf dem sehr kleinen Markt der Gewerbe-/Industriegebäude (nur 30 Fälle). Sie sind sehr vom Einzelfall abhängig; allenfalls sind Größenordnungen ablesbar.

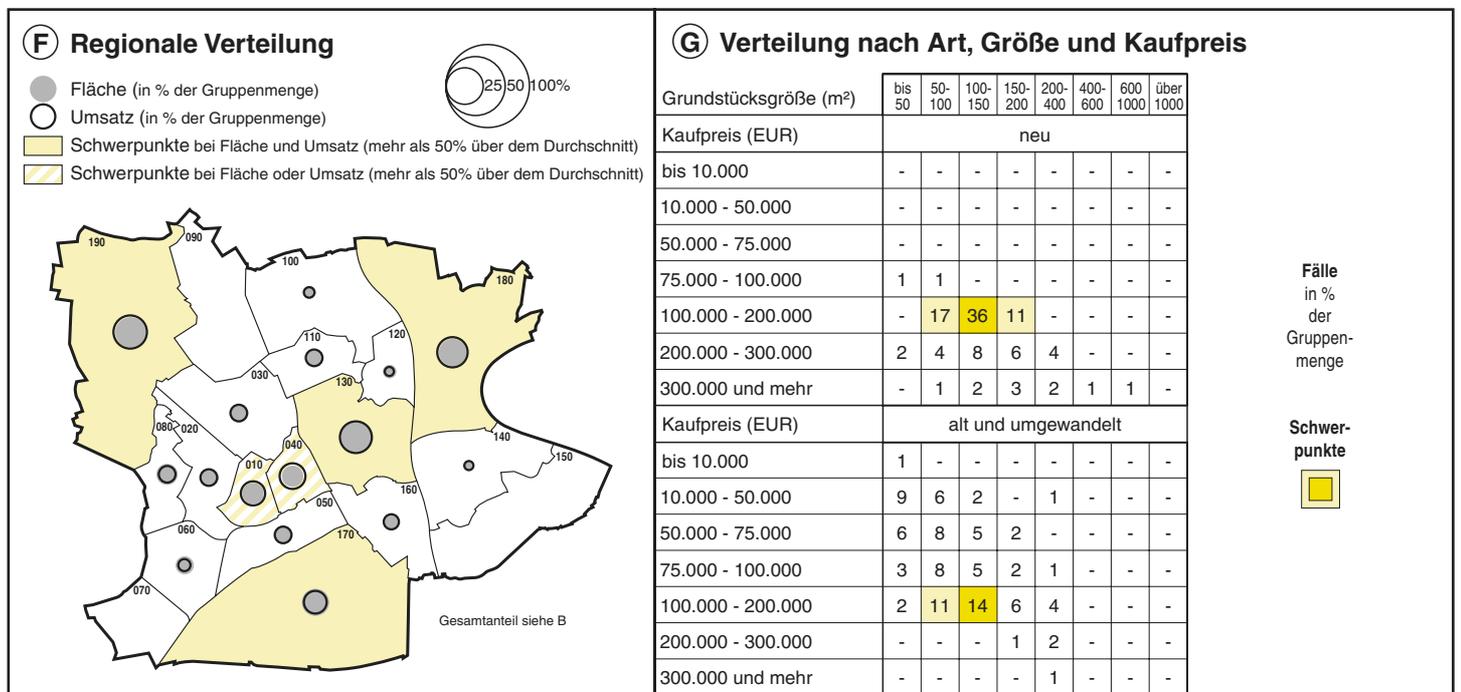
Zeichenerklärung:



Wohnungseigentum insgesamt ..., davon >		neu		alt		umgewandelt		
Anteil am Gesamtmarkt (I/Bl. 2)								
Fälle	35%	773	98	13%	551	71%	124	16%
Fläche (m ²)	5%	91.695	13.517	15%	64.655	71%	13.523	15%
Umsatz (EUR)	20%	88.535.317	21.464.967	24%	54.205.520	61%	12.864.830	15%

Teilmarkt	Fälle	Fläche	Umsatz
-----------	-------	--------	--------

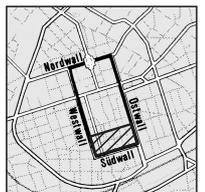




H Statistische Durchschnittspreise (EUR)

Art	(Wohnungseigentum)	neu	alt / umgewandelt
Insgesamt		219.000	99.000
Schwerpunkte		153.000 / 165.000 / 186.000	95.000 / 130.000

A Im Jahre 2003 wurde insgesamt **Wohnungseigentum** in 773 Fällen mit 9 ha bebauter Fläche zum Preis von 89 Mio. EUR umgesetzt. Damit stagniert der Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr. Die umgesetzte Fläche entspricht dem 0,18fachen des Wallvierecks (vgl. Abb.).



Der Umsatz verteilt sich für neue und umgewandelte Wohnungen ungleichmäßig über das Jahr. Dagegen ist bei alten Wohnungen die Verteilung des Umsatzes gleichmäßiger. Der Umsatz für neue Wohnungen hat in den ersten beiden Quartalen dieselbe Tendenz wie bei den alten Wohnungen, steigt dann aber im dritten Quartal stark (36 %) an und fällt gegen Jahresende ab. Bei den umgewandelten Wohnungen liegt der Umsatz zu Beginn des Jahres über dem Durchschnitt, sinkt im weiteren Verlauf stärker ab als bei den übrigen Wohnungen, um dann im IV. Quartal den größten Wert von 37 % zu erreichen.

B Der Marktanteil am Umsatz liegt mit 20 % an zweiter Stelle hinter den bebauten Grundstücken (69 %); er ist absolut gegenüber dem Vorjahr in etwa gleichgeblieben (+2 %). Der Flächenanteil (5 %) ist niedrig und zeigt den sparsamen Flächenverbrauch beim **Wohnungseigentum**. Die Kaufaktivität (35 %) ist an zweiter Stelle hinter den bebauten Grundstücken (52 %), beweist aber dennoch die Beliebtheit des **Wohnungseigentums**. Es wurden zu 87 % alte und umgewandelte Wohnungen und nur zu 13 % neue Wohnungen gekauft. Die Absolutzahlen für 2003 sind in der Tabelle angegeben.

C Der Grundstücksanteil liegt bei der Eigentumswohnung fast immer (weit) unter 200 m² (90 %).

D Die meisten Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 50.000 – 150.000 EUR (alt und umgewandelt).

E Wohnungseigentum wird von Natürlichen Personen (67 %) und Baugesellschaften (32 %) verkauft und fast ausschließlich von Natürlichen Personen (96 %) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer (auch meist Kapitalanleger) entfällt ein hoher Anteil von 42 % bzw. 26 %. Ausländer kaufen 7 % aller Wohnungen.

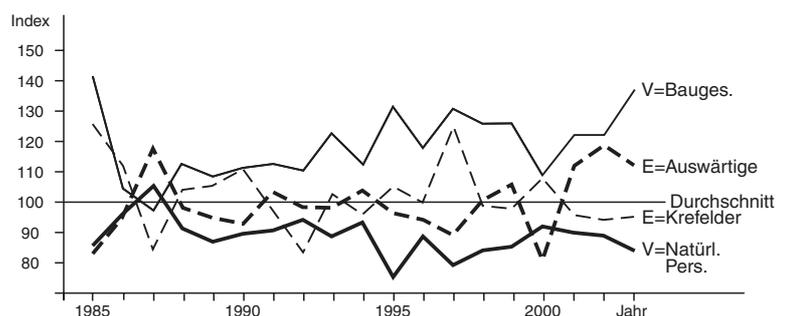
F Der Handel mit Wohnungseigentum konzentriert sich auf Bockum, Fischeln, Hüls und Uerdingen.

G Neue Wohnungen liegen schwerpunktmäßig je nach Größe und Lage in der Preisgruppe 100.000 – 200.000 EUR bei einem Grundstücksanteil zwischen 50 – 200 m². Alte Wohnungen haben ihren Schwerpunkt in der Preislage 75.000 – 175.000 EUR bei Grundstücksanteilen bis 150 m².

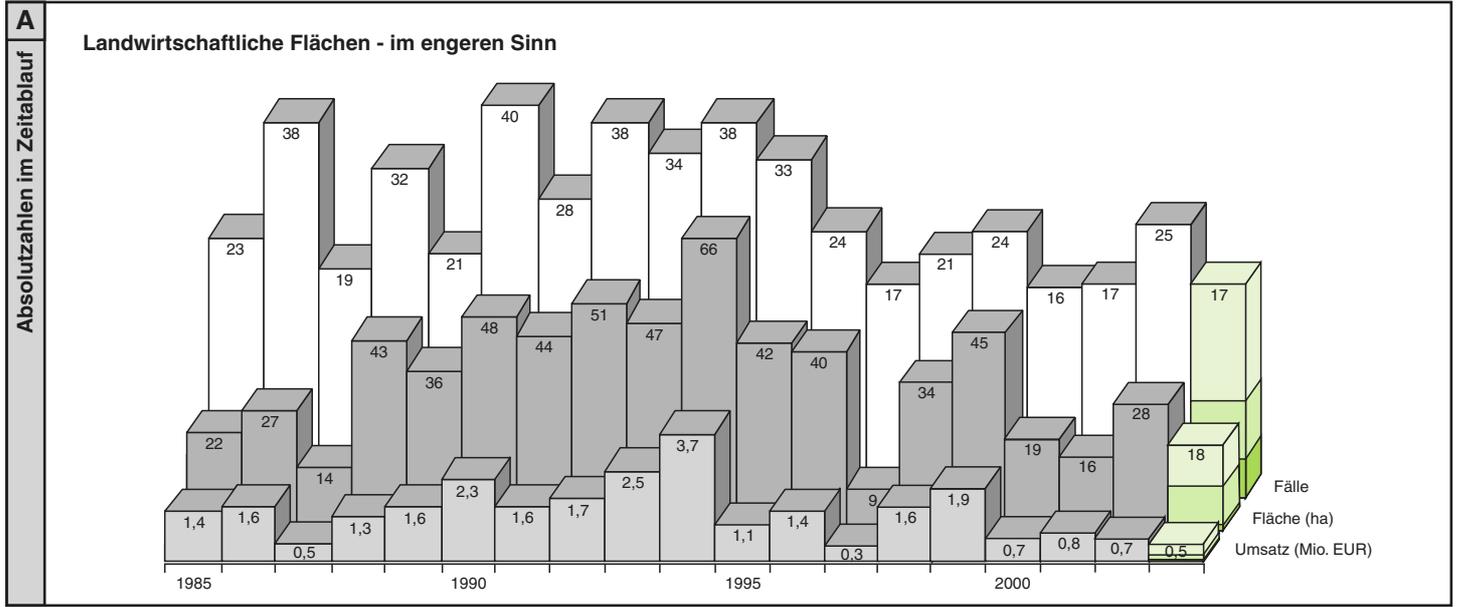
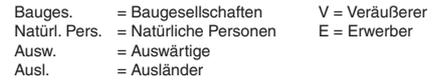
H Die statistischen Durchschnittspreise geben nur einen groben Anhalt, lassen aber erkennen, daß ältere Wohnungen – bei gleicher Größe – im Durchschnitt deutlich preiswerter sind als neue Wohnungen.

I Das Preisniveau ist bei den einzelnen Marktteilnehmern unterschiedlich. Baugesellschaften verkaufen in der Regel zu überdurchschnittlichen Preisen (Hauptgrund: Neubauwohnungen), Natürliche Personen zu unterdurchschnittlichen Preisen (Hauptgrund: gebrauchte Wohnungen). Auswärtige Erwerber folgen den Baugesellschaften (meist Kapitalanlage in Neubauwohnungen); Krefelder Erwerber orientieren sich stark am Angebot der Natürlichen Personen (meist Erwerb einer gebrauchten Wohnung zur Eigennutzung). Baugesellschaften und Kapitalanleger reagieren sehr schnell auf Änderungen der Marktlage (z.B. Boom 83/84, Baisse 86/87, Boom 92/93); Natürliche Personen erkennen den Trend erst später.

I Umsatz/Fläche (Preisniveau)



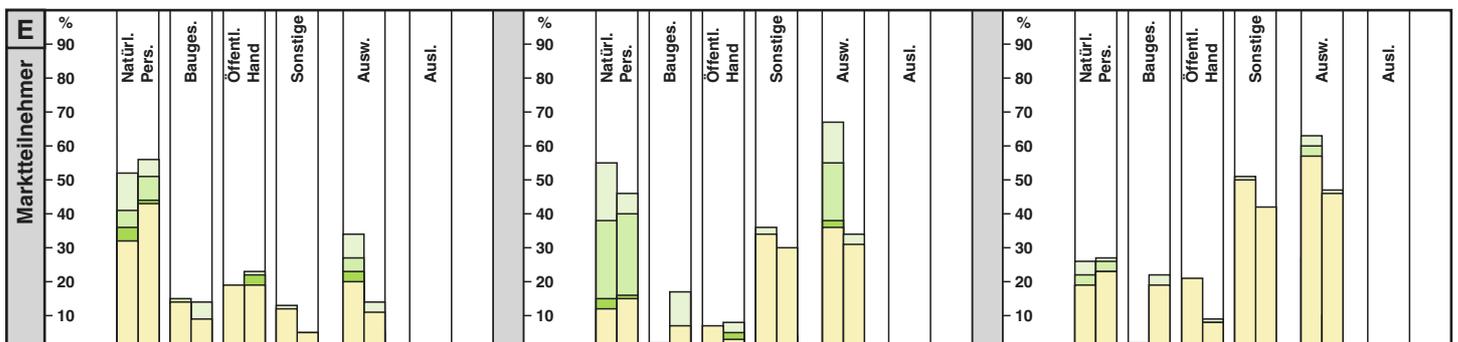
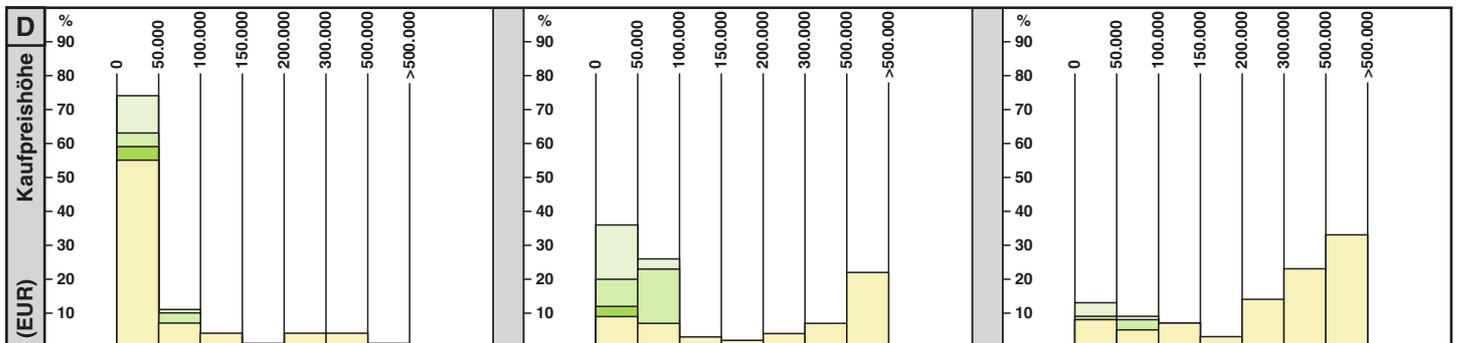
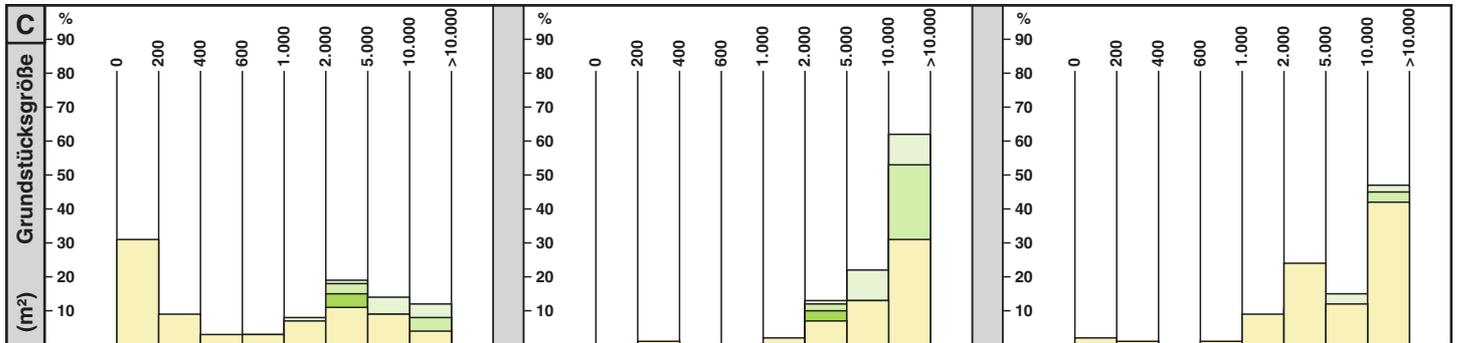
Zeichenerklärung:

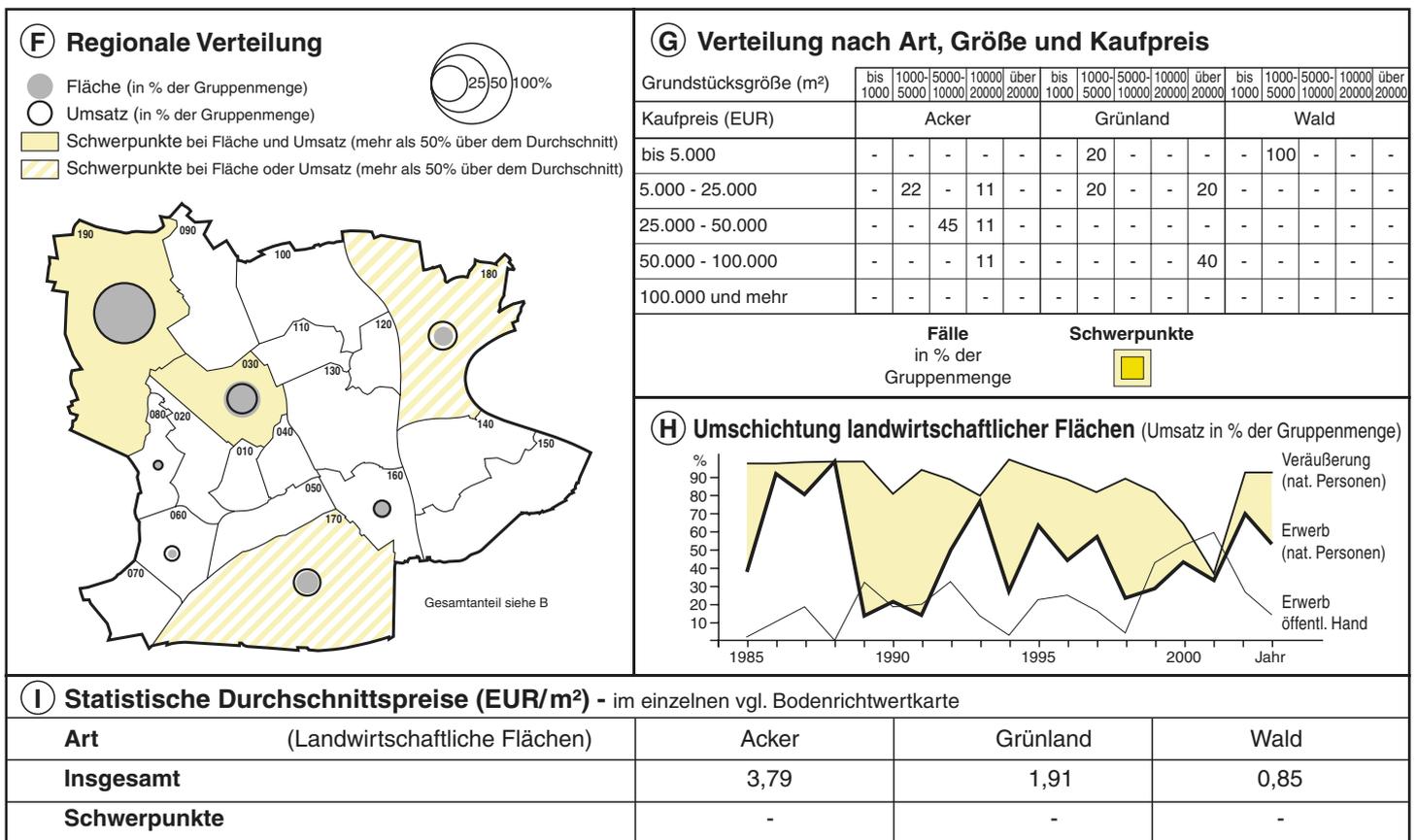


B Landwirtschaft insgesamt ..., davon >

Absolutzahlen (I/Bl. 2)	Landwirtschaft u.a.									
	Anteil am Gesamtmarkt		Landwirtschaft im engeren Sinn						sonstige Flächen	
	Fälle	Umsatz (EUR)	Acker		Grünland		Wald		Fälle	Umsatz (EUR)
Fälle	3%	74	9	12%	5	7%	3	4%	57	77%
Fläche (m²)	22%	381.612	72.192	19%	91.833	24%	11.029	3%	206.558	54%
Umsatz (EUR)	1%	5.438.247	273.852	5%	175.530	3%	9.416	0%	4.979.449	92%

Teilmarkt	Fälle	Fläche	Umsatz
-----------	-------	--------	--------





- A** Im Jahre 2003 wurden in 17 Fällen 18 ha **landwirtschaftliche Flächen** im engeren Sinne zum Preis von 0,5 Mio. EUR umgesetzt. Die umgesetzte Fläche entspricht dem 0,4fachen des Wallvierecks (vgl. Abb.).
- Der Markt hat bezüglich der Kaufaktivität (- 32 %), des Flächenumsatzes (- 38 %) und des Geldumsatzes (- 39 %) gegenüber dem Vorjahr stark abgenommen.
-
- B** Der Marktanteil am Umsatz liegt konstant mit ca. 0,1 % an letzter Stelle und ist unbedeutend. Der Flächenumsatz (10 % des Gesamtmarktes) ist gegenüber dem Vorjahr wieder gefallen. Die Absolutzahlen für 2003 sind in der Tabelle angegeben. Die umgesetzte Fläche für landwirtschaftliche Flächen im engeren Sinn besteht zu 41 % aus Ackerland, zu 53 % aus Grünland und zu 6 % aus Wald. Zusätzlich sind dort "sonstige Flächen" aufgeführt; hierbei handelt es sich um städtebauliche Bedarfsflächen aus einer teilweise bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Kauffälle sind in den Darstellungen C, D, E, F und H berücksichtigt.
- C** Bei den zahlreichen Verkäufen (46 %) in der Größengruppe bis zu 1000 m² - und teilweise auch in den übrigen Größenklassen (31 %) - handelt es sich um "sonstige Flächen" (vgl. B); sie sind nicht typisch für den innerlandwirtschaftlichen Verkehr. Landwirtschaftliche Grundstücke im engeren Sinne sind meist größer als 2.500 m²; allein 62 % aller Flächen sind größer als 1 ha.
- D** Die meisten Kaufpreise (74 %) liegen unter 50.000 EUR.
- E** Landwirtschaftliche Flächen werden überwiegend von Natürlichen Personen verkauft und erworben. Die Öffentliche Hand ist als Erwerberin mit ca. 8 % des Flächenumsatzes und 9 % des Geldumsatzes beteiligt. Ausländer sind nicht vertreten.
- F** Die Schwerpunkte des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen in den Stadtteilen Hüls und Inrath/Kliedbruch.
- G** Eine Konzentration der geringen Kauffälle auf bestimmte Schwerpunkte (Größe/Kaufpreis) ist kaum festzustellen.
- H** Im Untersuchungszeitraum 1985 bis 2003 ist das Veräußerungsvolumen der Landwirte – mit Schwankungen – zum Teil deutlich höher als das Erwerbsvolumen der Landwirte; es fand eine fortlaufende Umschichtung auf Nichtlandwirte statt. Die Rolle der Öffentlichen Hand als Aufkäuferin (häufig Ankauf von Ausgleichsflächen unter ökologischen Gesichtspunkten) nimmt mit 13 % Umsatzanteilen im Vergleich zum Vorjahr weiter ab.
- I** Die statistischen Durchschnittspreise vermitteln wegen der sehr geringen Fallzahlen nur einen groben, häufig zufallsbedingten Überblick. Ackerflächen bringen den höchsten Preis, danach folgen Grünland und Wald. Die exakteren Marktwerte können nur der Bodenrichtwertkarte bzw. der Zusammenstellung unter "Preise" entnommen werden.

Preise von Eigentumswohnungen (Stand 2000)

Die Preise von Eigentumswohnungen streuen sehr stark. Sie hängen ab von **objektiven** Umständen – hier vor allem von der Lage und dem Baujahr (damit verbunden von der Ausstattung), aber auch vom Unterhaltungszustand und von der Größe; sie hängen ferner sehr stark ab von **subjektiven** Einflüssen (z.B. Eigennutzung/Kapitalanlage; Privatkauf/Bauträgerkauf). Bei Neubauten liegen die Verkaufspreise häufig über dem Substanzwert und lassen sich bei einem späteren Weiterverkauf nicht mehr voll realisieren.

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Werte in Abhängigkeit von den Haupteinflussfaktoren "Lage" und "Baujahr" sind nur grobe Mittelwerte, die im Einzelfall zur Berücksichtigung ggf. korrigiert werden müssen. Abweichungen bis zu 400,-DM/m² sind nicht ungewöhnlich.

Baujahr	Wohnung (DM/m ² Wohnfläche)			Zuschläge (DM/Wohnung)
	Beste Lage	Gute/Zentrale Lage	Durchschnittliche Lage	
2000 (Neubau/Erstbezug)	5.200,- bis 4.500,-	4.500,- bis 3.900,-	4.100,- bis 3.700,-	Stellplatz: ca. 7.000,- Garage: ca. 14.000,- Tiefgarage: ca. 23.000,-
1998-1990	ca. 3.900,-	ca. 3.500,-	ca. 3.200,-	
1989-1980	ca. 3.300,-	ca. 3.000,-	ca. 2.700,-	
1979-1970	ca. 3.000,-	ca. 2.700,-	ca. 2.300,-	
1969-1960	--	ca. 2.300,-	ca. 2.100,-	
vor 1960	--	ca. 2.700,-	ca. 2.400,-	
Grundstücksanteil im Durchschnitt	1,1 x Wohnfläche	1,4 x Wohnfläche	1,5 x Wohnfläche	Kleinwohnungen: Zuschlag bis 10 % Großwohnungen: Abschlag bis 10%

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

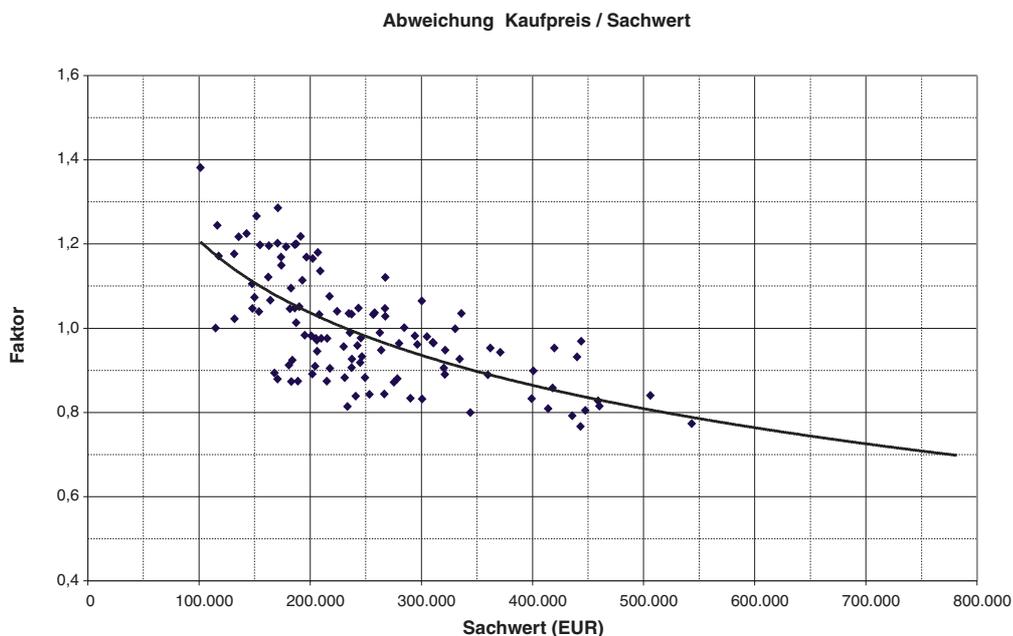
Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens berechnet. Dieses Verfahren führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert, da der Sachwert aus Normalherstellungskosten und nicht aus aktuellen regionalen Herstellungskosten ermittelt wird und marktbeeinflussende Faktoren wie Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bei der Sachwertermittlung nicht berücksichtigt werden. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich (Marktanpassung).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat im Jahr 2003 ca. 200 Kauffälle ausgewertet und daraus die Marktanpassungsfaktoren nach mathematisch-statistischen Methoden abgeleitet. Die Kauffälle verteilen sich auf 33 % freistehende Einfamilienhäuser, 38 % Reihenhäuser und 29 % Doppelhaushälften, die nicht älter als 53 Jahre sind. Es ergab sich eine eindeutig signifikante Korrelation zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem berechneten Sachwert. Aus diesem Verhältnis wurde mittels einer Regressionsanalyse der Marktanpassungsfaktor bestimmt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Bodenwert aus Vergleichs- und Bodenrichtwerten
- Baujahr und Brutto-Grundfläche (BGF) über Bauakte (Bestimmung der BGF gemäß DIN 277 / 1987 und Sachwertmodell der AGVGA NRW)
- Haustyp aus NHK 2000
- Ausstattungsstandard durch Bauakte und / oder Fragebogen; tlw. Ortsbesichtigung
- Kosten der BGF in EUR/m² aus NHK 2000-Tabellen
- Umrechnungen über Baupreisindex (1,002), Regionalfaktor NRW (1,06), Ortsgrößenfaktor (1,0)
- Baunebenkosten gemäß NHK 2000
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Alterswertminderung nach ROSS
- Zuschläge für besondere Bauteile und für Betriebseinrichtung
- Abschläge für Reparaturstau und sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Wert der Außenanlagen abgeleitet aus Haustyp

Die Anpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die o.a. grundlegenden Ansätze im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich. Innerhalb der Tabelle kann interpoliert werden. Die Marktanpassungsfunktion gilt für Sachwerte von 100.000 EUR bis 600.000 EUR. Extrapolationen sind unzulässig.



Sachwert (EUR)	Marktanpassungs-faktor
100.000,00 EUR	1,21
150.000,00 EUR	1,11
200.000,00 EUR	1,04
250.000,00 EUR	0,98
300.000,00 EUR	0,94
350.000,00 EUR	0,90
400.000,00 EUR	0,86
450.000,00 EUR	0,84
500.000,00 EUR	0,81
550.000,00 EUR	0,79
600.000,00 EUR	0,76

Berechnungsbeispiel:

Sachwert: 400.000 EUR Marktanpassungsfaktor: 0,86

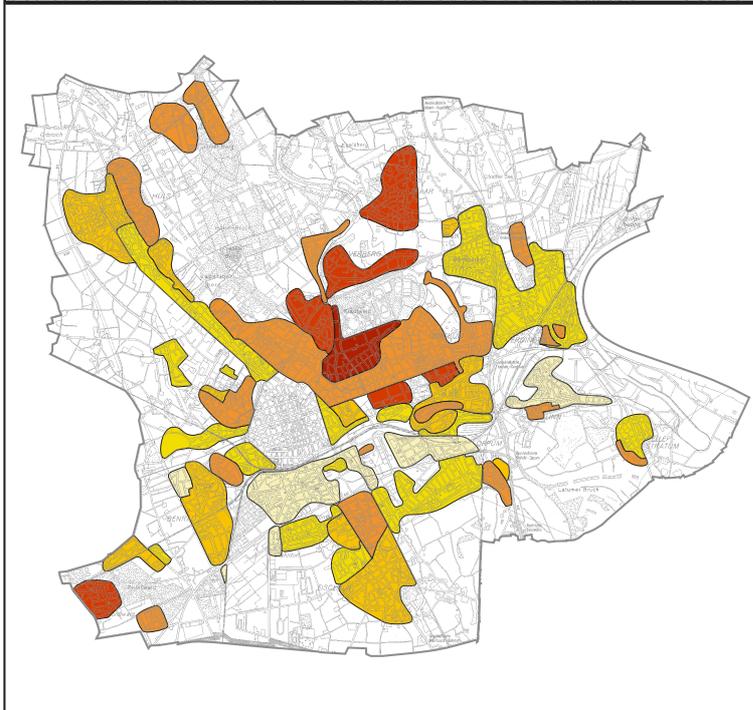
Verkehrswert: 400.000 EUR x 0,86 = 344.000 EUR



Wertstrukturen in der Innenstadt

Die Grundstückswerte in der Innenstadt sind sehr differenziert. Sie bewegen sich innerhalb einer großen Bandbreite zwischen der geschäftlichen Spitzenlage (mit Wertindex ca. 17) und der Normallage (mit Wertindex 1). Die Normallage kann im wesentlichen mit dem vom Gutachterausschuss jährlich veröffentlichten MI-Bodenrichtwert bewertet werden. Die Karte zeigt in schematisierter Form Wertstrukturen in Abhängigkeit von der allgemeinen Lage. Die angegebenen Wertindizes erlauben eine grobe Abschätzung der Wertunterschiede und (mit Hilfe des MI-Bodenrichtwertes) auch der Bodenwerte.

	Kerngebiete mit sehr hochwertiger Geschäftslage	9 - 17
	Kerngebiete mit hochwertiger Geschäftslage	5 - 9
	Kerngebiete/Mischgebiete mit sehr starker geschäftlicher Prägung	3 - 5
	Kerngebiete/Mischgebiete mit starker geschäftlicher Prägung oder sehr herausgehobener Lage	2 - 3
	Mischgebiete/Wohngebiete mit geschäftlichem Einschlag oder herausgehobener Lage	1.5 - 1.9
	Mischgebiete/Wohngebiete in normaler Lage	1



Bewertungshilfe für Wohnbauflächen

Wohnlagen (Grobstruktur)

Unter **Wohnlage** wird ein Lagemerkmal verstanden, das sich im wesentlichen ergibt aus dem Zusammenwirken von **innerer Verkehrslage** (Entfernung zu Zentren, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arbeitsstätten, Haltestellen öffentl. Verkehrsmittel u.ä.) und **Wohnmilieu** (Qualität der Bebauung, soziale Schichtung, Geltungsnutzen, Umgebung, Durchgrünung, Immissionen u.ä.). Die Karte zeigt nur eine Grobstruktur der Wohnlagen. Die Übergänge sind häufig fließend. Innerhalb der einzelnen Bereiche sind wiederum Feinstrukturen und damit auch Wertdifferenzierungen zu beachten.

	Beste Wohnlage
	Sehr gute bis gute Wohnlage
	Gute bis mittlere Wohnlage
	mittlere Wohnlage
	mittlere bis einfache Wohnlage
	Einfache Wohnlage



Bewertungshilfe für Landwirtschaftliche Flächen

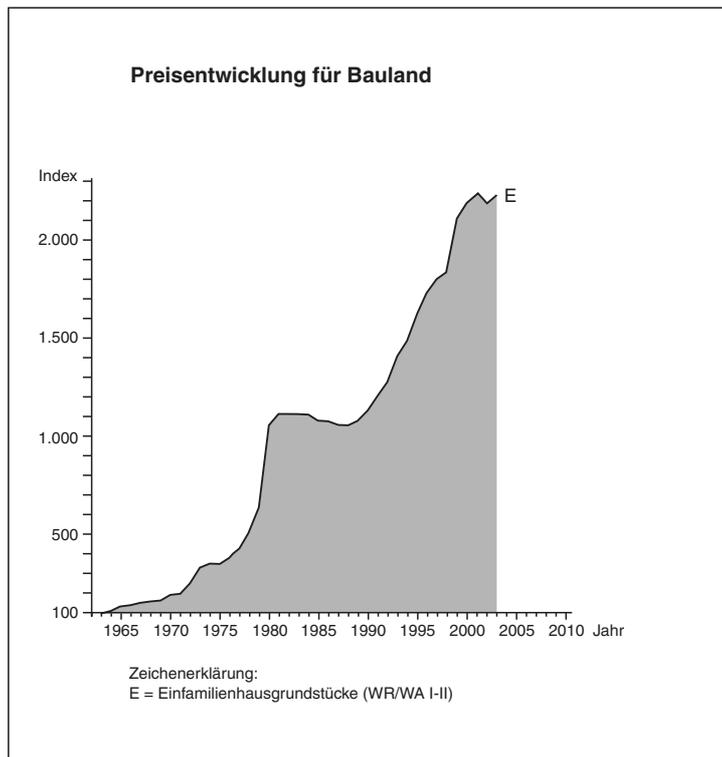
Nutzungseignung (Grobstruktur)

Ackerstandorte

	gut bis sehr gut (Ackerzahl über 60) Tiefgründige Parabraunerden aus Löß und Hochfultlehm
	mittel bis gut (Ackerzahl 45-60) Flachgründige Parabraunerden und Grundwasserböden aus sandig-tonigem Lehm mit niedrigem Grundwasserstand (unter 1,3m)
	sehr gering bis mittel (Ackerzahl unter 40) Podsolige Braunerden, Braunerden aus sandigem Material

Grünlandstandorte

	mittel Gleyeböden
	Bruchwald Anmoorige Gleyen und Niedermoore
	Bedingt ackerfähig infolge schwerer Bodenart oder ackerfähig nach Entwässerung
	Terrassenkante (Kempener Platte/Niederterrasse)

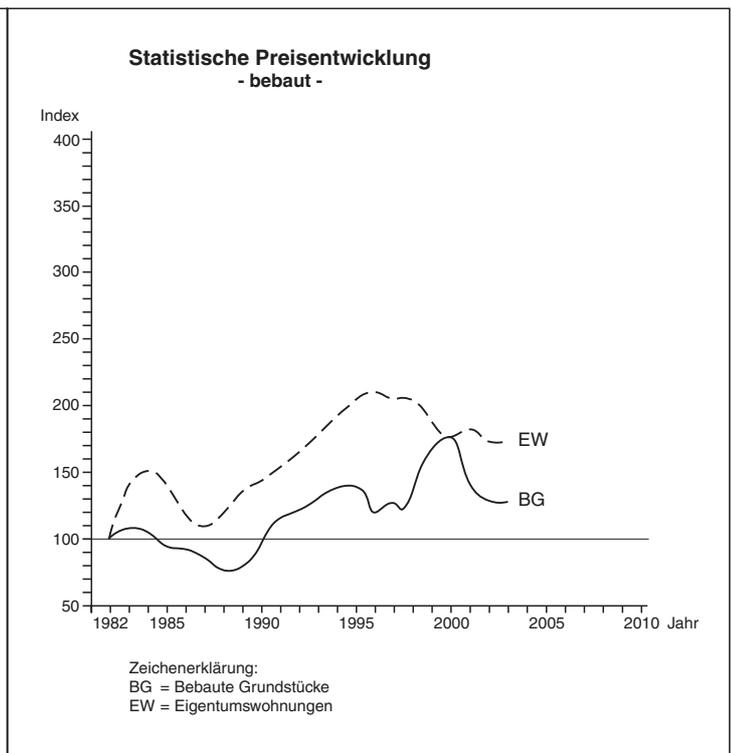
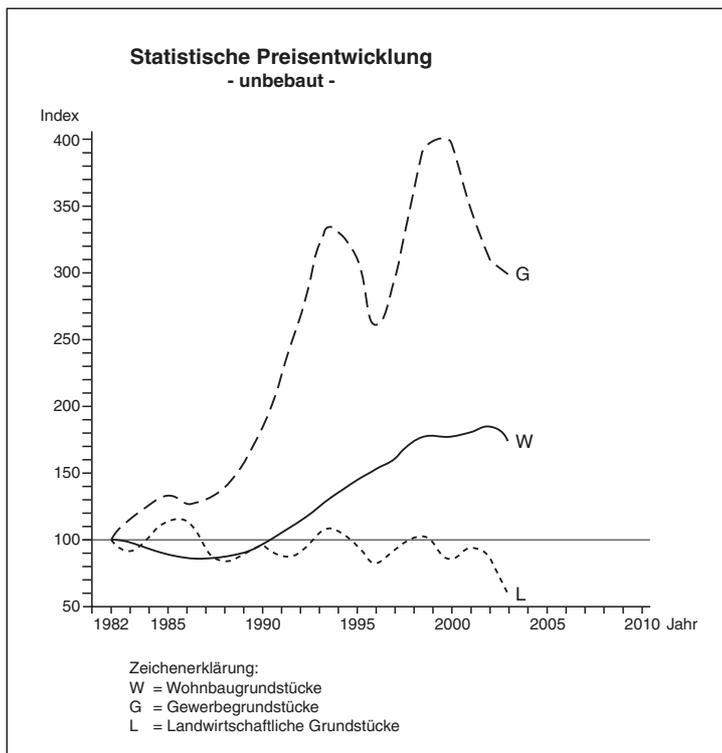


Die linke Darstellung zeigt die **exakte** Preisentwicklung für Bauland in Krefeld seit 1963. In den unteren Darstellungen ist der Zeitfaktor **überlagert** durch sonstige Einflußfaktoren; die unbereinigte "Statistische Preisentwicklung" gibt aber dennoch einen tendenziell zutreffenden Überblick über die Preisbewegungen im Sinne eines **Durchschnittspreises** (Lagen, Gebäudearten u.ä.).

Nach einem stürmischen Preisauftrieb ab 1975 ist 1982 für Wohnbauland eine Phase der Stagnation und des leichten Preisverfalls eingetreten, die aber seit 1989/90 wieder durch einen zunehmenden Preisanstieg abgelöst wird. Bis 2001 verflacht der Preisanstieg und wandelt sich erneut in einen leichten Preisverfall in 2002. Auffallend ist der seit 1986 stark zunehmende Preisauftrieb bei Gewerbegrundstücken; hier wirkt sich ganz offensichtlich das knapper werdende Angebot an attraktiven Gewerbeflächen aus, ferner die zunehmende Verlagerung des Marktes von (billigeren) Produktionsflächen auf (teurere) Flächen des tertiären Sektors (Fachmärkte). Der tertiäre Sektor spielte jedoch 1998/99 eine weniger gewichtige Rolle, so daß der Durchschnittspreis gesunken ist.

Die Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Flächen ist unruhig, aber langfristig eher fallend.

Die Preiskurven für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen sind weniger aussagefähig, weil sie wegen der fehlenden Differenzierung stark abhängig sind von dem wechselnden Mischungsverhältnis u. a. zwischen neuen und alten Häusern bzw. Eigentumswohnungen. Zumindest neue Häuser und Eigentumswohnungen in der unteren und mittleren Preislage unterliegen ebenfalls einem Preisauftrieb; sehr teure Eigentumswohnungen sind schwerer absetzbar.



Preise für unbebaute Grundstücke (in EUR)

Der Gutachterausschuß hat aus den Kaufpreisen unbebauter Grundstücke - differenziert nach Nutzung und Lage - typische Bodenwerte ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte 2004 dargestellt; die Karte, die auch noch zusätzliche Informationen enthält, kann zum Preise von 40,- EUR bei der Geschäftsstelle bezogen werden. Die Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht können auch im Internet unter www.boris.nrw.de (Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW) eingesehen werden.

Für die City wurde wegen der sehr differenzierten Verhältnisse auf die Angabe von Bodenrichtwerten verzichtet. Die Wertstrukturen sind aber aus einer Karte „Wertstrukturen in der Innenstadt“ ersichtlich. Sie ist - ebenso wie zwei weitere Hilfskarten „Wohnlagen“ und „Nutzungsseignung für landwirtschaftliche Flächen“ - auf der Bodenrichtwertkarte wiedergegeben; sie ist auch diesem Bericht beigelegt.

Einige typische Werte bzw. Wertspannen je nach Lage und Ausnutzung

Geschäftsgrundstücke (MK III-VI g)	350 - 3.500 EUR/m ²
Gemischtgenutzte Grundstücke (MI III-IV g)	230 EUR/m ²
Mietwohngrundstücke (WA III-IV g)	210 EUR/m ²
Grundstücke für Eigentumswohnungen (WA II-VI o/g)	
-in durchschnittlicher Lage	200 - 250 EUR/m ²
-in guter oder zentraler Lage	250 - 350 EUR/m ²
-in bester Lage	350 - 500 EUR/m ²
Einfamilienhausgrundstücke (WA/WR I-II o/g)	
-in durchschnittlicher Lage (meist Reihenhäuser)	200 - 230 EUR/m ²
-in guter Lage (meist Doppelhäuser, freistehende Häuser)	230 - 300 EUR/m ²
-in bester Lage (meist freistehende Häuser)	300 - 450 EUR/m ²
Gewerbegrundstücke (GE II-III)	
-für Produktion	45 - 75 EUR/m ²
-für Fachhandel	75 - 125 EUR/m ²
-für Fach- u. Supermärkte	125 - 230 EUR/m ²
Industriegrundstücke (GI)	35 - 45 EUR/m ²
Landwirtschaftliche Grundstücke	
- Ackerland	3,0 - 4,1 EUR/m ²
- Grünland	1,5 - 3,0 EUR/m ²
- Wald	1,0 - 1,2 EUR/m ²

Preise für Wohnungseigentum (in EUR)

Die Preise sind im wesentlichen abhängig von der Lage, vom Baujahr, von der Wohnungsgröße und von der Ausstattung. Eine detaillierte Kaufpreisauswertung nach dem Stand 2000 ist nachfolgend beigelegt.

Neue Eigentumswohnungen	100.000 - 300.000 EUR	(i.M. 220.000 EUR)
Alte Eigentumswohnungen	30.000 - 200.000 EUR	(i.M. 100.000 EUR)

Preise für Bebaute Grundstücke (in EUR)

Allgemeingültige Angaben sind wegen der sehr unterschiedlichen Verhältnisse kaum möglich. Einige typische Wertspannen je nach Lage, Alter, Größe und Ausstattung:

Einfamilienhäuser

- Freistehende Häuser (alt + neu)	200.000 - 500.000 EUR	(i.M. 305.000 EUR)
- Neue Doppelhaushälften	230.000 - 300.000 EUR	(i.M. 250.000 EUR)
- Alte Doppelhaushälften	180.000 - 270.000 EUR	(i.M. 215.000 EUR)
- Neue Reihenhäuser	170.000 - 240.000 EUR	(i.M. 195.000 EUR)
- Alte Reihenhäuser	130.000 - 230.000 EUR	(i.M. 180.000 EUR)

Mietwohnhäuser

- Groß (1.000 - 5.000 m ² Grundstück)	250.000 - 1.600.000 EUR	(i.M. 880.000 EUR)
- Mittel (400 - 1.000 m ² Grundstück)	150.000 - 800.000 EUR	(i.M. 320.000 EUR)
- Klein (unter 400 m ² Grundstück)	80.000 - 600.000 EUR	(i.M. 180.000 EUR)

Gewerbeobjekte	150.000 - 2.000.000 EUR	(i.M. 500.000 EUR)
----------------	-------------------------	--------------------

Industrieobjekte	400.000 - 10.000.000 EUR	(i.M. 3.500.000 EUR)
------------------	--------------------------	----------------------

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Bundesbaugesetzes/Baugesetzbuches jeweils für den Bereich einer kreisfreien Stadt, eines Kreises oder einer großen kreisangehörigen Stadt eingerichtet worden.

Der Gutachterausschuß besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern mit einschlägiger Sachkunde und Erfahrung. Der Gutachterausschuß ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium, dessen Mitglieder nach Anhörung der Gebietskörperschaft vom Regierungspräsidenten bestellt werden. Der Gutachterausschuß bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit einer Geschäftsstelle.

Der Gutachterausschuß

- erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- erstattet Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung)
- erstattet Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- ermittelt jährlich Bodenrichtwerte, veröffentlicht sie in einer Bodenrichtwertkarte und erteilt entsprechende Auskünfte
- ermittelt die für Wertermittlungen wesentlichen Grunddaten (Bodenpreisindex, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze u.ä.)
- veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht
- führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus.

Die Notare sind zu diesem Zweck gem. § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften aller Kaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Der Gutachterausschuß gewinnt damit einen vollständigen und zutreffenden Überblick über den Grundstücksmarkt. Der Inhalt der Kaufverträge und die Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz.

Dieser Grundstücksmarktbericht ist ein Ergebnis der vielseitig ausgewerteten Kaufpreissammlung. Er soll den Grundstücksmarkt für alle Beteiligten und Interessierten transparent machen und notwendige Entscheidungen erleichtern. Das jährlich wiederkehrende Grundschemata mit instruktiven grafischen Darstellungen und knappen Texten soll dabei helfen und Vergleiche mit Vorjahren schnell und problemlos ermöglichen.

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld
Dipl.-Ing. Schwechheimer
(Vorsitzender)

VORSITZENDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES
Schwechheimer G., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES
Becker-Wittig, Ute, Dipl.-Oek., Immobilienmaklerin (RDM)
Bender H., Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor (stellv. Vorsitzender)
Dünwald C., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsrätin (stellv. Vorsitzende)
Dunkel A., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor (stellv. Vorsitzender)
Eberlein I., Dipl.-Ing., Architekt (BDB)
Gielen W., Dipl.-Ing., Bauingenieur
Giesen M., Dipl.-Kfm., Immobilienmakler (RDM)
Heidberg H.D., Sparkassendirektor
Kremer R., Dipl.-Ing., Architekt
Niehues H.G., Dipl.-Ing., Architekt
Pohl F., Dipl.-Ing., Architekt
Rühle F., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsrat (stellv. Vorsitzender)

ZUSÄTZLICH für die jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 193 Abs. 3 BauGB)
Blankertz E., Regierungsrat
Hahnen C., Steueramtfrau

LEITER DER GESCHÄFTSSTELLE
Neutzling K., Dipl.-Ing., Architekt