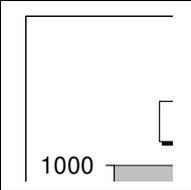




Grundstücksmarktbericht 2017
für die Stadt Velbert (Auswertungsstand 31.12.2016)



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

Vorsitzende: Dipl.-Ing. Stefanie Glaubitz
Redaktion: Geschäftsstelle
Redaktionsschluss: 10.03.2017
Titelfoto: Friedrich-Ebert-Straße (Ortseingang)

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de-by-2-0 einsehen. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben. Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Beispiel-Quellenvermerk: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de-by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Geschäftsstelle

Technische Betriebe Velbert AöR (IV.4.6)

Am Lindenkamp 33 (Baudezernat), 42549 Velbert
Geschäftsführerin: Dipl.-Ing. Stefanie Glaubitz
Telefon 02051 / 26 - 2652, - 2688 oder - 2753
Telefax 02051 / 26 - 2784
E-Mail: gutachterausschuss@velbert.de
Internet: www.boris.nrw.de
www.gars.nrw.de/ga-velbert

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2017	2
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3	Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	5
3.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.3	Aufgaben der Geschäftsstellen	6
3.4	Auszug aus der Gebührenordnung	7
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2016	9
5	Unbebaute Grundstücke	13
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
5.2	Geschosswohnungsbau	15
5.3	Gewerbliche Bauflächen	16
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
5.4.1	Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen	18
5.4.2	Bebaute Flächen im Außenbereich - Wohnen	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	18
5.6	Arrondierungsflächen	19
5.7	Erbbaurecht	20
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.2	Mehrfamilienhäuser	23
7	Wohnungs- und Teileigentum	24
7.1	Wohnungseigentum	25
8	Bodenrichtwerte	28
8.1	Gesetzlicher Auftrag	28
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	28
8.3	Grundstückstiefe	30
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	31
9	Erforderliche Daten	32
9.1	Indexreihen	32
9.2	Liegenschaftszinssätze	34
9.3	Bewirtschaftungskosten	37
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	38
9.5	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
9.6	Sachwertfaktoren	43
9.6.1	Erläuterung des Modells	43
9.6.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser	44
9.6.3	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser	45
9.6.4	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	46
9.7	Wohnungseigentum	47
9.8	Daten zum Jahresbericht NRW	51
9.9	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	51
9.10	Mieten	52
9.10.1	Gewerbemieten	52
9.10.2	Wohnungsmieten (Stand: 1.2.2017)	56
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	62
10.1	Soziologische Daten	62
10.2	Flächennutzung	62
10.3	Strukturdaten Bauen und Wohnen	63
10.4	Baugenehmigungen und -fertigstellungen	63
10.5	Indizes der Verbraucher- und der Einzelhandelspreise	64
10.6	Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz	65
10.7	Zwangsversteigerungen	66

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2017

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 798 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 188 Mio. € registriert. Vergleicht man die Anzahl der Kaufverträge aus 2016 mit 2015 wurden 88 Immobilien mehr verkauft. Dies entspricht einer Zunahme von 12 %. Der Geldumsatz des Jahres 2016 liegt um rund 31 % über dem des Jahres 2015.

Unbebaute Grundstücke

In diesem Hauptteilmarkt wurden 30 Verträge mehr abgeschlossen als im Vorjahr. Das entspricht einer Zunahme von 44 %. Der Geldumsatz ist um rund 100 % gestiegen und stellt das höchste Ergebnis seit Jahren dar. Diese erhöhte Zahl setzt sich im Wesentlichen aus den Kaufverträgen in zwei Neubaugebieten in Velbert-Nevigés zusammen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 386 Fällen um 39 Fälle über dem Ergebnis des Vorjahres mit 347 Verkäufen (+ 11 %). Der Geldumsatz ist um rund 32 % gestiegen und stellt ebenfalls wie bei den unbebauten Grundstücken das höchste Ergebnis seit Jahren dar.

Wohnungs- und Teileigentum (alle Fälle)

Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 314 Vorgängen um etwa 6 % über dem Ergebnis des Vorjahres und hat damit einen 39 %igen Anteil am Immobilienmarkt in Velbert des Jahres 2016. Der Geldumsatz ist um 7 % gestiegen.

Immobilienpreis-Barometer (Entwicklung der Preise gegenüber dem Vorjahr)	
steigend  leicht steigend  stagnierend  leicht fallend  fallend 	
Baugrundstücke	
• individueller Wohnungsbau in Neubaugebieten	
• individueller Wohnungsbau in Altlagen	
• Geschosswohnungsbau	
• Gewerbeflächen	
Bebaute Grundstücke (Grundstück einschließlich Gebäude)	
• Reihenmittelhäuser	
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	
• Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser	
• Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	
• Mehrfamilienhäuser (mit Gewerbe)	
Wohnungseigentum	
• Neubau (Erstbezug in guten Lagen)	
• Weiterverkäufe	

Anmerkung: Die Anzahl der Kauffälle und der Umsatz können von den Veröffentlichungen aus den Vorjahren abweichen, da jeweils im laufenden Geschäftsjahr weitere Auswertungen der Kaufverträge erfolgen können (z.B. durch verspätetes Eintreffen von Fragebögen, Bekanntwerden der Unwirksamkeit von Kaufverträgen, Kaufpreisänderungen usw.).

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte sind auch im Internet einsehbar.

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält derzeit:

- alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenrichtwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- **Immobilienrichtwerte** (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- **Immobilienpreisübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- Die **Standardmodelle** der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- Alle **Adressen** der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Weitere Produkte wie die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORISplus.NRW erhältlich sein.

Hinter BORISplus.NRW stehen 76 Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen, den großen kreisangehörigen Städten und einer Städteregion sowie der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte NRW.

Für die Nutzer von Smartphones und Tablets stehen Apps zur Verfügung, mit denen die Bodenrichtwerte angezeigt werden können.

Neugierig? – Schauen Sie doch mal rein! www.boris.nrw.de



Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentliche Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes besteht darin, einen Überblick über die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu geben. Das aktuelle Marktgeschehen ist von großer Bedeutung für die Bau- und Wohnungswirtschaft, den Städtebau, die Stadtplanung und für alle Bürger, die sich mit Grundbesitz befassen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser eine Orientierung geben und ihn vor grober Fehleinschätzung des Preisniveaus von Immobilien bewahren.

Es handelt sich um vorläufige Endergebnisse für das Jahr 2016, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt erfahrungsgemäß mit hoher Genauigkeit widerspiegeln. Für das Endergebnis bei den Preisangaben sind keine Änderungen zu erwarten. Es können sich allerdings die Umsatzanteile und die Anzahl der Verträge geringfügig ändern. Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundete Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden.

Die einzelnen Kaufpreisdaten wurden rechnerisch zusammengefasst und graphisch aufgearbeitet.

Dabei wurden die verkauften Objekte in drei Kategorien eingeteilt (unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, bebaute Grundstücke). Bei bebauten Grundstücken handelt es sich um das Gebäude mit dem dazugehörigen Grundstück.

Neben diesen allgemeinen Angaben werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren, Preise für Wohnungseigentum, für Ein- und Zweifamilienhäuser und Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser oder Reihenmittelhäuser im Grundstücksmarktbericht (in Kapitel 9) veröffentlicht. Diese Daten oder der Grundstücksmarktbericht sind im Internet (als pdf-Datei) unter BORISplus.NRW kostenfrei oder bei der Geschäftsstelle in gebundener Form gegen Gebühr erhältlich.

3

Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen, den großen kreisangehörigen Städten und einer Städteregion. Insgesamt gibt es in Nordrhein-Westfalen 76 Gutachterausschüsse.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483) sowie der Erlass über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Kaufpreissammlung-Erlass – KPS-Erl.) vom 14. April 2004 (MBI. NRW. S. 477) anzuwenden.

Bundesgesetze und Verordnungen können im Internet kostenfrei unter www.bundesrecht.juris.de, Landesgesetze und Verordnungen unter www.recht.nrw.de eingesehen oder herunter geladen werden.

3.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt regelmäßig die Mitglieder des Gutachterausschusses. Bestellt wurden als

Vorsitzende	Frau Dipl.-Ing. Glaubitz (Geschäftsbereichs- und Geschäftsstellenleiterin)
stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Dipl.-Ing. Höhn Herr Dipl.-Ing. Nakelski Herr Dipl.-Ing. Pelke
ehrenamtliche Gutachter	Herr Dipl.-Ing. agr. Erdelmann (von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger) Herr Dipl.-Ing. Friedrich (Architekt) Herr Hessmann (Immobilienmakler) Herr Dipl.-Ing. Krieger (Architekt) Herr Dipl.-Ing. Kriesten (Architekt) Herr Lahmeyer (gemäß EN 17024 zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung) Frau Dipl.-Ing. Lüthen-Schneider (Bauingenieurin) Herr Dipl.-Ing. Schwandke (Ltd.KVermD) Herr Dr. Werner (Verm. Ass.)
Finanzamt Velbert	Frau Bing (StARin) Herr Kache (RR)

3.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium für Inneres und Kommunales (MIK) bestellt. Sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Die **örtlichen** Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;
- Ermittlung von Bodenrichtwerten;
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren);
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken;
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile;
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen;
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte;
- Erstellung von Mietwertübersichten;
- Erstattung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht NRW);
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten;
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren;
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde;
- Führung des Informationssystems BORISplus.NRW;
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten;
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.3 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und zur Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der örtlichen Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die Erfüllung der weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu

übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundstücksdaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der ImmoWertV.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung;
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 – 14 ImmoWertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere für die freien Sachverständigen, große Bedeutung;
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes;
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung;
- Vorbereitung der Wertermittlungen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene 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 bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an jedermann erteilt.

3.4 Auszug aus der Gebührenordnung

Die Gebühren für die Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses werden nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 (GV. NRW. S. 390) erhoben, zuletzt geändert durch Verordnung vom 08. August 2016 (GV. NRW. S. 680).

Anlage 1 VermWertGebO NRW 2010 – Gebührentarif (VermWertGebT):

Tarifstelle 7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- | | |
|--|---|
| a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden | kostenfrei |
| b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des oberen Gutachterausschusses | |
| aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten | ein Halbstundensatz
gemäß Tarifstelle 1.1.1
Buchstabe b |
| bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung | |
| - einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise | 140 € |
| - je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis | 10 € |
| cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten | Zeitgebühr
nach Tarifsstelle 1.1.1
Buchstabe a |

Tarifstelle 7.1 Gutachten

	Gebühr
a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft	100 % der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte	1.500 € bis 3.000 €
c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses	150 % der Gebühr nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Tarifstelle 7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

Verkehrswert	Berechnungssatz in % vom Verkehrswert	zuzüglich
a) bis 1 Mio. €	0,20 %	1.250 €
b) über 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,10 %	2.250 €
c) über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 %	7.250 €
d) über 100 Mio. €	0,01 %	47.250 €

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Tarifstelle 7.1.2 Zuschläge

a) bis 400 €	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
b) bis 800 €	wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind
c) bis 1.200 €	wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
d) bis 1.600 €	für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands

a) bis 500 €	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind
b) bis 500 € je zusätzlicher Wertermittlung	bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
c) 50 % der Gebühr nach Tarifst. 7.1.1	bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
d) je Antrag bis zu 50 % der Gebühr nach Tarifst. 7.1.1	wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Für das Jahr 2016 wurden der Geschäftsstelle 798 Kaufverträge übersandt. Nach einer Stagnation von 2007 bis 2010 nahm die Anzahl der Verträge im Mittel von 2011 bis 2014 wieder zu. Die hohe Anzahl an Kaufverträgen im Jahr 2014 war im Wesentlichen auf die Anhebung der Grunderwerbssteuer zum 01.01.2015 zurückzuführen. Das Aufkommen der übersandten Kaufverträge im letzten Monat des Jahres 2014 lässt den Schluss zu, dass geplante Käufe für das Jahr 2015 vorgezogen worden sind. Im Berichtsjahr 2016 stieg die Anzahl der Verträge um 88 gegenüber dem Vorjahr - eine Zunahme von 12 %.

Von den 798 Kaufverträgen aus dem Jahr 2016 entfallen 24 Fälle auf Zwangsversteigerungen. Das Verhältnis der Zwangsversteigerungen zu den übrigen Fällen lag im Vorjahr bei rund 2,7 % (19 von 710 Kaufverträgen). Der Anteil liegt nun bei rund 3,0 %. Der Anteil der Zwangsversteigerungen ist im Zeitraum von 2001 bis 2012 stetig angestiegen. Seit 2013 ging er zurück bzw. stagniert. Im Jahr 2016 ist er wieder leicht angestiegen (siehe auch Seite 66).

Der Geldumsatz des Jahres 2016 liegt um rd. 31 % über dem des Jahres 2015 (siehe Seite 10).

Bei der Betrachtung dieser Umsatzzahlen und der Entwicklung der Teilmärkte ist darauf hinzuweisen, dass konjunkturelle Einflüsse für den Grundstücksmarkt in Velbert häufig nicht allein maßgebend sind, sondern Planungsschritte und die Entwicklung einzelner Bauprojekte die Umsatzzahlen ebenso wie steuerliche Entwicklungen (wie z.B. Anhebung der Grunderwerbssteuer auch im Jahr 2011) wesentlich prägen können.

Unbebaute Grundstücke

In diesem Hauptteilmarkt wurden 30 Verträge mehr abgeschlossen als im Vorjahr. Das entspricht einer Zunahme von 44 %. Diese erhöhte Anzahl setzt sich im Wesentlichen aus den Kaufverträgen in zwei Neubaugebieten in Velbert-Nevigas zusammen.

Der Geldumsatz ist um rund 100 % gestiegen. Hierbei wurden sämtliche Verkäufe unbebauter Flächen berücksichtigt.

Im Jahr 2016 wurden 42,6 ha, im Jahr 2015 76,3 ha verkauft. Im Jahr 2015 ergibt sich die Flächengröße aus wenigen Verkäufen großer land- und forstwirtschaftlicher Flächen.

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Altlagen liegen sowohl über als auch unter den Preisen des Vorjahres. In Neubaugebieten und guten Lagen sind nach wie vor steigende Preise zu erkennen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 386 Fällen um 39 Fälle über dem Ergebnis des Vorjahres mit 347 Verkäufen. Damit bildet der Anteil der bebauten Grundstücke mit 49 % den größten Anteil am Immobilienmarkt in Velbert.

Der Umsatz für diesen Hauptteilmarkt (128,5 Mio. €) liegt um rd. 32 % über dem des Jahres 2015 (97,1 Mio. €).

Weitere Erläuterungen sind dem entsprechenden Kapitel ab Seite 21 zu entnehmen.

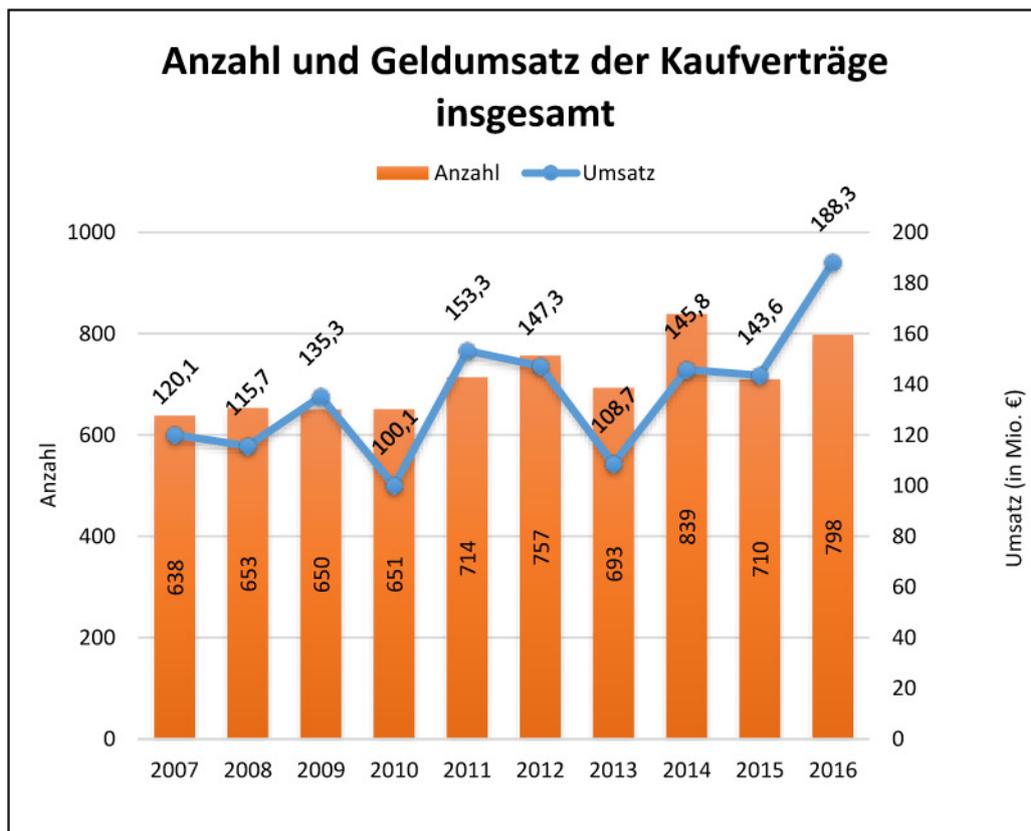
Wohnungs- und Teileigentum (alle Fälle)

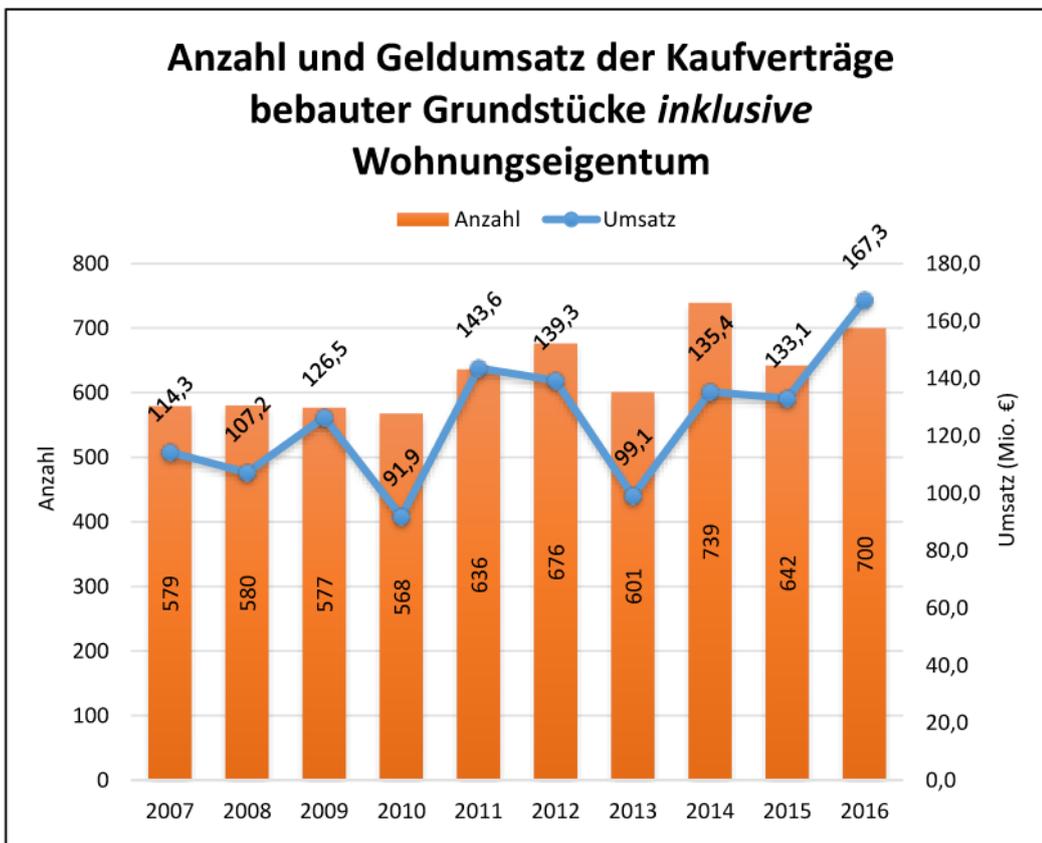
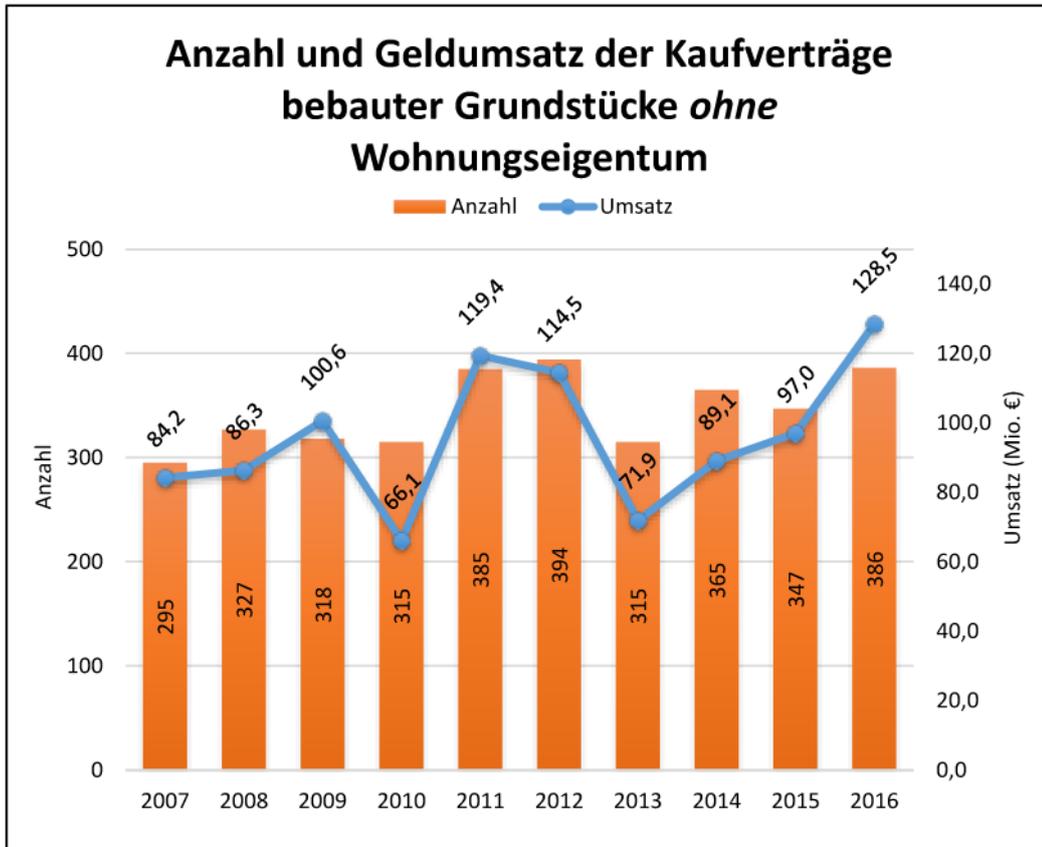
Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 314 Vorgängen um rd. 6 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Der Geldumsatz in Höhe von 38,8 Mio. € liegt im Vergleichszeitraum um rd. 8 % über dem Niveau des Vorjahres.

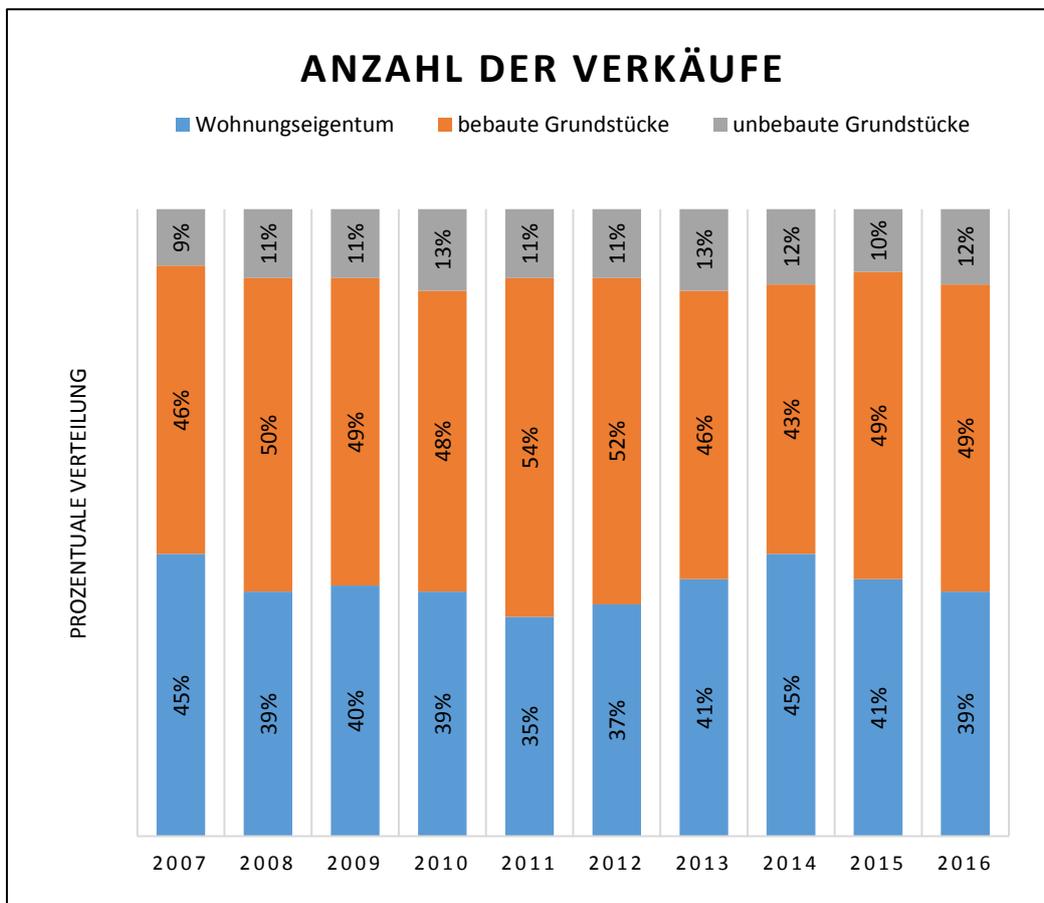
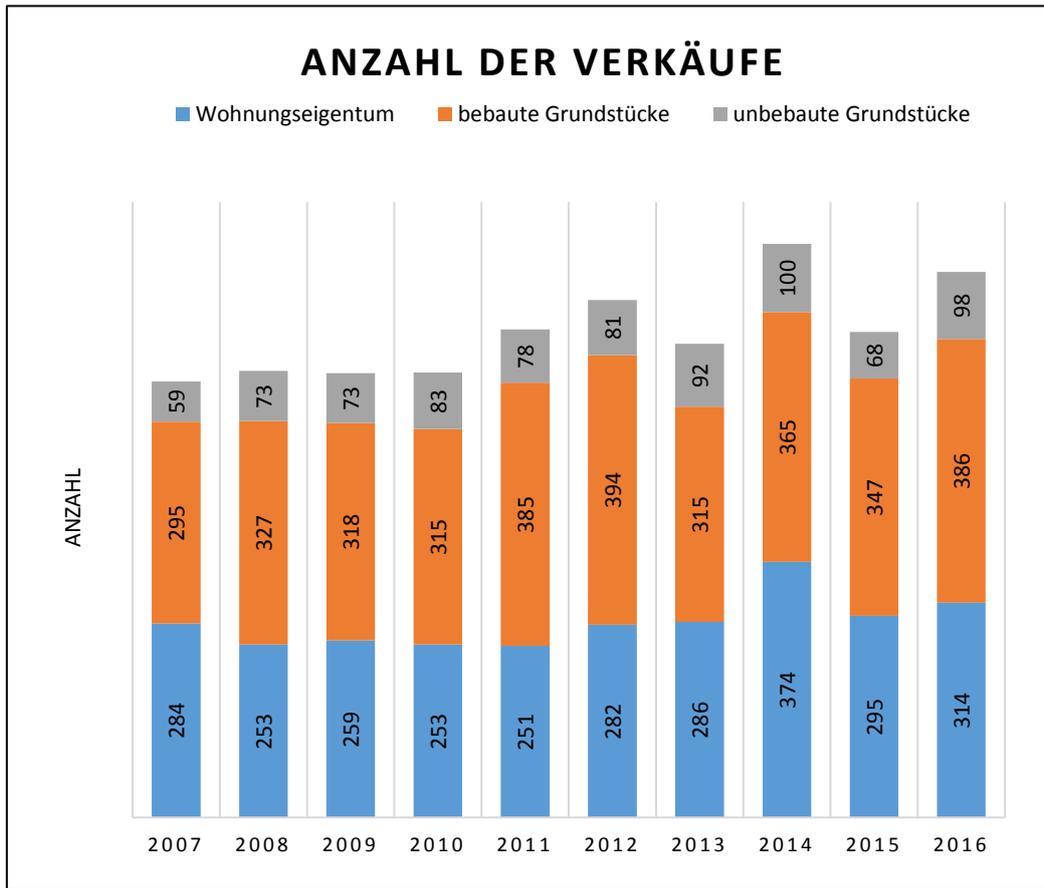
Die Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge (aller Teilmärkte) sowie des Flächen- und des Geldumsatzes der zurückliegenden 10 Jahre wieder.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz insgesamt	Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken	Geldumsatz bei Eigentumswohnungen	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken
		in Hektar	in Millionen €	in Millionen €	in Millionen €	in Millionen €
2007	638	157,4	120,1	5,8	30,1	84,2
2008	653	116,9	115,7	8,5	20,9	86,3
2009	650	201,8	135,3	8,8	25,9	100,6
2010	651	89,0	100,1	8,1	25,8	66,1
2011	714	133,7	153,3	9,7	24,2	119,4
2012	757	161,7	147,3	8,0	24,8	114,5
2013	693	71,6	108,7	9,6	27,2	71,9
2014	839	74,8	145,8	10,3	46,3	89,1
2015	710	107,5	143,6	10,5	36,0	97,1
2016	798	169,2	188,3	21,0	38,8	128,5

Der Aufschwung des Immobilienmarktes begründet sich vor allem auf die Nachfrage nach Objekten in hochwertigen Lagen und Neubaugebieten.





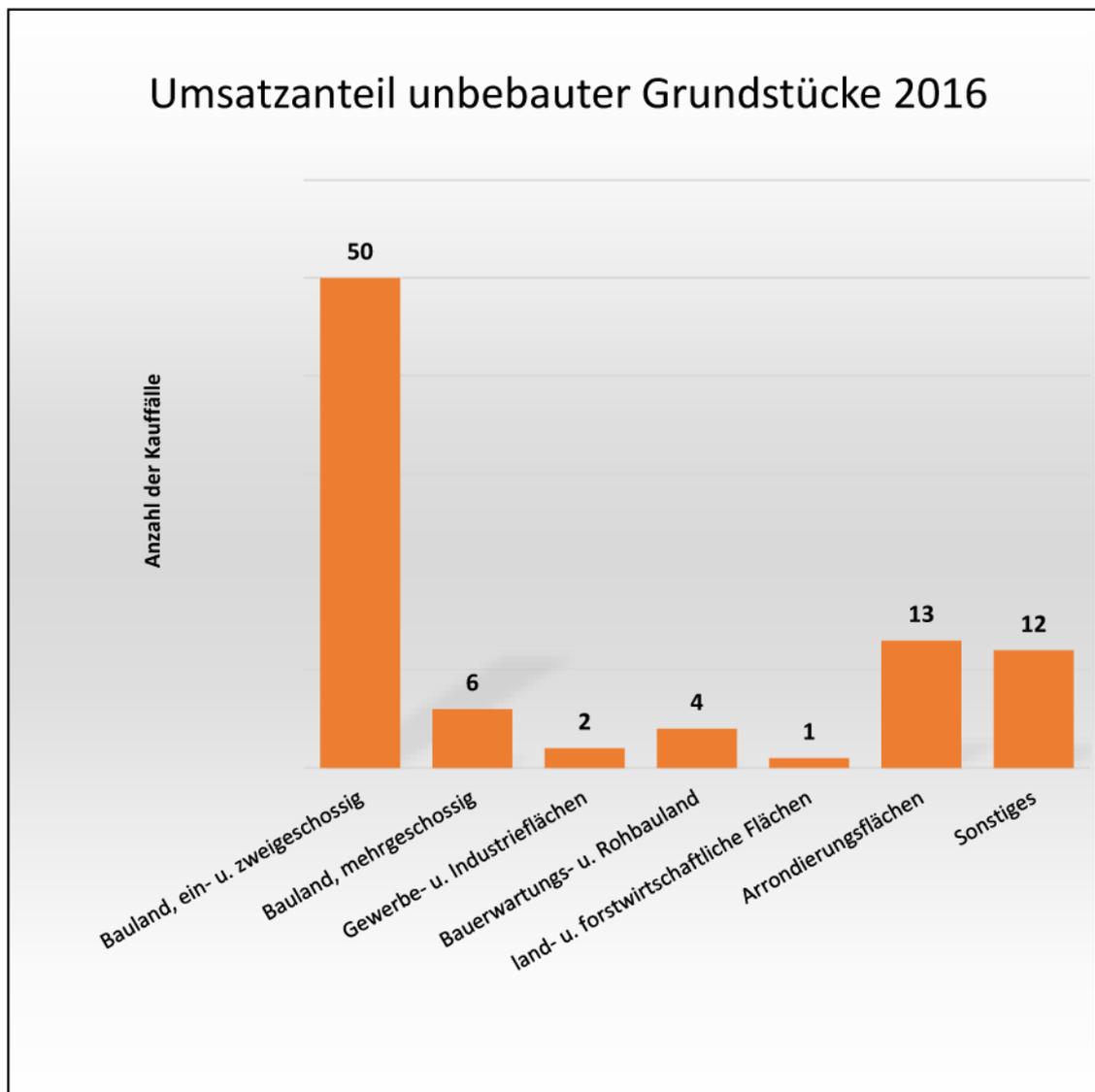


5 Unbebaute Grundstücke

Allgemeine Marktdaten

2016 sind insgesamt 98 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke vorgelegt worden. Von diesen übersandten Kaufverträgen sind 6 Verträge aufgrund verwandtschaftlicher Bindungen, Tausch u. ä. nicht zu berücksichtigen. Außerdem wurden 4 Verträge nicht berücksichtigt, bei dem das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist. Diese Fälle werden separat betrachtet. Die Angaben im Folgenden beziehen sich auf Kaufverträge, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind.

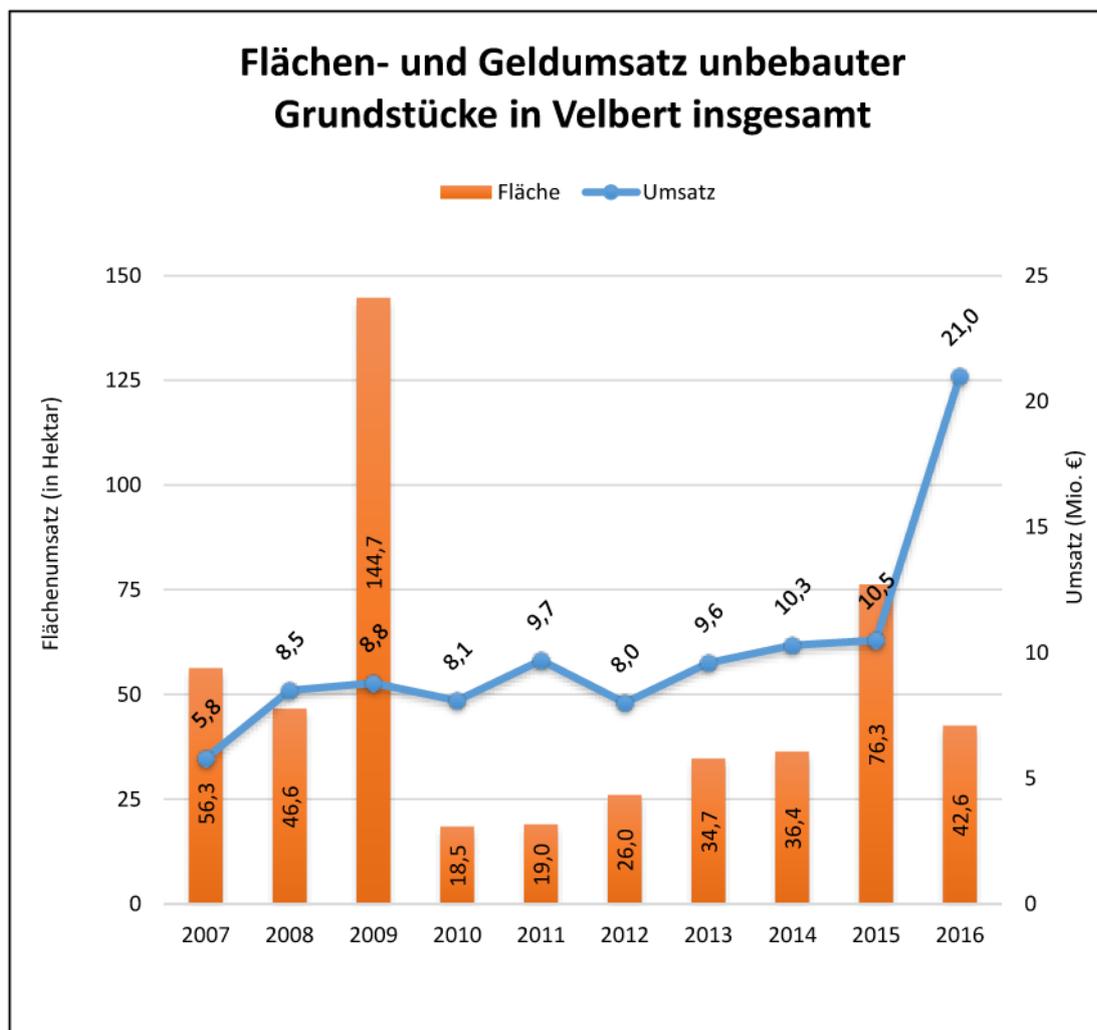
Die Kauffälle verteilen sich auf die Grundstücksgruppen Bauland ein- und zweigeschossig bebaubar, Bauland mehrgeschossig bebaubar (Wohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke), Gewerbe- und Industrieflächen, Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Arrondierungsflächen und sonstige Flächen - wie in den folgenden Diagrammen dargestellt:



Die Entwicklung des Flächenumsatzes unbebauter Grundstücke insgesamt verläuft zum Teil mit deutlichen Schwankungen. Der maximale Flächenumsatz des Jahres 2009 erklärt sich aus dem Verkauf einer landwirtschaftlichen Fläche mit einem Anteil von 103,5 ha.

Seit 2010, dem Jahr mit dem geringsten Flächenumsatz, steigt dieser wieder leicht an. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2015, in dem einige große land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert wurden.

Der um 100 % angestiegene Geldumsatz des Jahres 2016 gegenüber 2015 ist auf eine große Anzahl Kaufverträge für den individuellen Wohnungsbau in zwei Neubaugebieten zurückzuführen.



5.1 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke in Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise, erschließungsbeitragsfrei.

Für diesen Teilmarkt werden nur die im sogenannten gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufverträge (d.h. außer Betracht bleiben alle durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise) berücksichtigt.

Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet (mit Häufungen in Neubaugebieten). Wertanpassungen zum Ausgleich unterschiedlicher Wohnlagen, Grundstücksgrößen und Ausnutzungen können nicht vorgenommen werden. Daher verzichtet der Gutachterausschuss an dieser Stelle auf eine Angabe von mittleren Kaufpreisen oder von Preisentwicklungen. In den zurückliegenden Jahren gab es regelmäßig eine Anzahl von Kaufpreisen, die zum Teil deutlich über dem Bodenrichtwertniveau lagen.

Im Jahr 2016 wurden in diesem Teilmarkt 50 Grundstücke verkauft. Mehr als 2/3 der Grundstücke lagen davon in den beiden Neubaugebieten in Velbert-Neviges.

Bauland in Neubaugebieten wurde in den letzten Jahren zum größten Teil von der Wohnungsgesellschaft Velbert mbH oder der Stadt Velbert verkauft. Im Jahr 2016 wurden 27 Grundstücke in Neubaugebieten verkauft. Ein Neubaugebiet ist durch die Umnutzung eines Sportplatzes entstanden, das andere liegt am Rand der bebauten Ortslage von Velbert-Neviges. Auffällig ist, dass die Preise für diese Grundstücke deutlich über den bis dahin vorhandenen Bodenrichtwerten liegen.

Die übrigen verkauften Flächen liegen verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Nach wie vor werden in seit längerer Zeit hergestellten Wohngebieten sogenannte Restgrundstücke verkauft. Restgrundstücke sind baureife, voll erschlossene Flächen, die bisher nicht bebaut wurden, durch Grundstücksteilung oder durch Freilegung entstanden sind, in seit langem bebauten Wohnlagen liegen und die für eine Bebauung unmittelbar zur Verfügung stehen.

Die Preise für diese Grundstücke liegen, im Gegensatz zu früheren Jahren, nicht mehr über denen aus Neubaugebieten.

Der Gutachterausschuss beschließt jährlich die Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte). Hierbei handelt es sich um typische Baulandpreise für baureife, voll erschlossene Grundstücke für den Wohnungsbau und die gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet, bezogen auf typische Bodenrichtwertgrundstücke. Die Preise entfallen auf die Kategorien gute, mittlere oder mäßige Lage.

Diese Übersicht befindet sich auf der Seite 31.

5.2 Geschosswohnungsbau

Im Berichtszeitraum lagen 6 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke innerhalb von Kern- und Wohngebieten vor. Anhand der geringen Zahl der Kaufpreise für Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung der zurückliegenden Jahre, an denen die öffentliche Hand nicht beteiligt war, kann der Gutachterausschuss keine statistisch sicheren Schlüsse ziehen. Aus den Preisen der Vorjahre geht allerdings tendenziell hervor, dass sie über den Bodenrichtwerten liegen. Bei diesen Fällen handelte es sich grundsätzlich um projektierte Eigentumsmaßnahmen. Anhand der wenigen jüngeren Kauffälle bestätigt sich diese Aussage nicht.

Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau wurden vom Gutachterausschuss am 14. Februar 2017 beschlossen. Nachzulesen sind sie in der Übersicht auf Seite 31 dieses Berichtes.

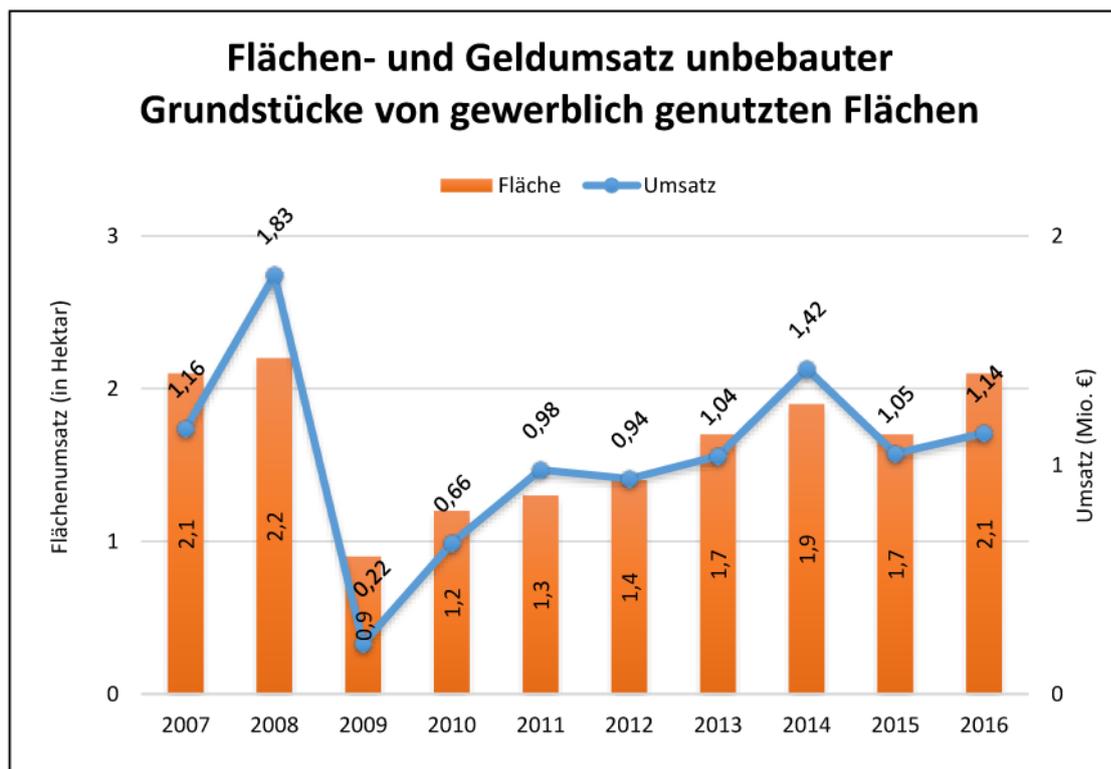
5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Umsatzzahlen gewerblich nutzbarer Flächen und besonders deren bauliche Entwicklung werden in Velbert wesentlich durch den Zeitablauf öffentlicher Planungsschritte geprägt.

Die Anzahl der Verkäufe ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr gefallen – von 4 Verkäufen in 2015 auf 2 Verkäufe in 2016.

Der Geldumsatz und Flächenumsatz für gewerblich nutzbare Flächen ist gestiegen. Das Preisniveau je m² Grundstück ist um 8 €/m² unter dem Vorjahresniveau und liegt mit 54 €/m² in der Spanne der entsprechenden Bodenrichtwerte von 40 €/m² bis 80 €/m².

Jahr	Fläche	Umsatz	Ø
2007	20.798 m ²	1.162.630 €	56 €/m ²
2008	21.880 m ²	1.825.407 €	83 €/m ²
2009	8.601 m ²	215.025 €	25 €/m ²
2010	11.534 m ²	661.746 €	57 €/m ²
2011	12.839 m ²	983.957 €	77 €/m ²
2012	14.450 m ²	939.250 €	65 €/m ²
2013	16.923 m ²	1.035.750 €	61 €/m ²
2014	18.742 m ²	1.415.850 €	76 €/m ²
2015	16.770 m ²	1.045.910 €	62 €/m ²
2016	21.249 m ²	1.143.919 €	54 €/m ²



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

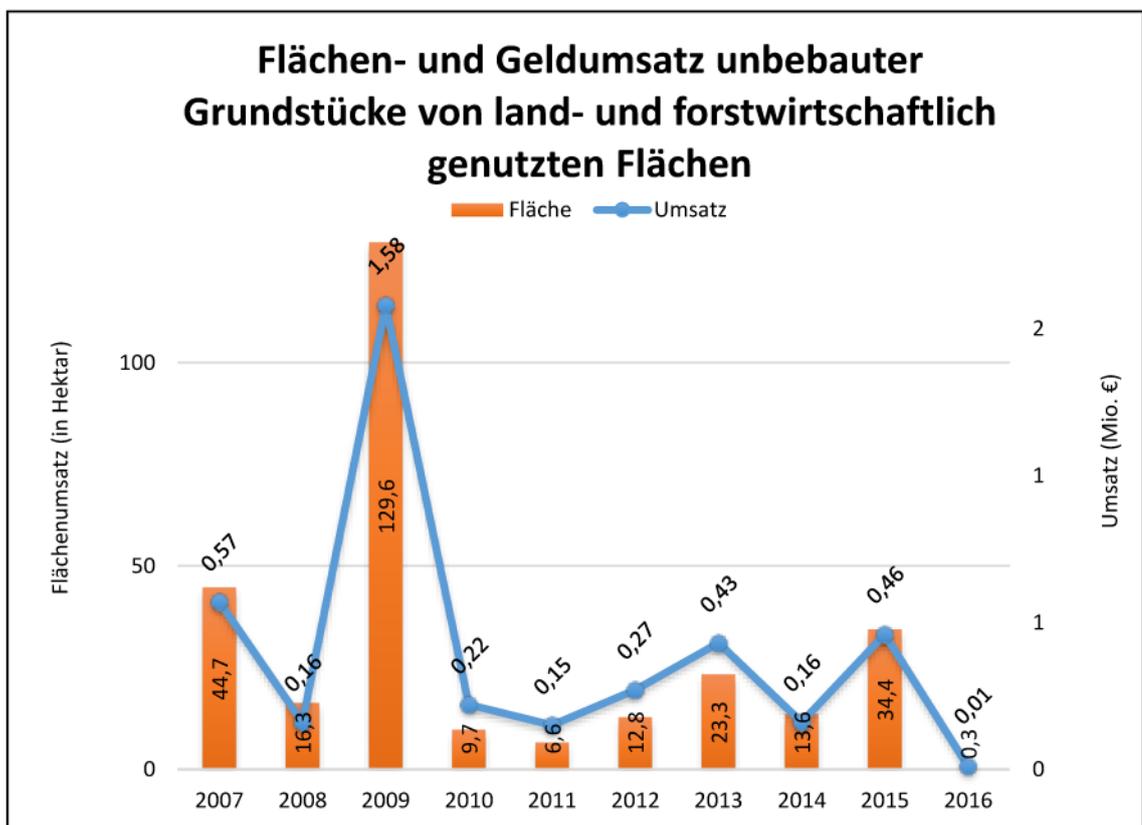
Im innerlandwirtschaftlichen Geschäftsverkehr ist 2016 eine Grünlandfläche veräußert worden. Der Kaufpreis liegt deutlich über dem Bodenrichtwert für Grünland.

Die Kaufpreise der vergangenen Jahre bestätigen allerdings die durch den Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese lauten:

1,25 €/m² für Wald (inkl. Aufwuchs)
1,50 €/m² für Grünland
2,25 €/m² für Ackerland

Die Flächen- und Geldumsätze der letzten zehn Jahre aller dieser Flächen sind der Tabelle bzw. dem Diagramm zu entnehmen.

Jahr	Fläche	Umsatz	Ø
2007	447.195 m ²	572.000 €	1,28 €/m ²
2008	163.323 m ²	162.921 €	1,00 €/m ²
2009	1.296.033 m ²	1.584.564 €	1,22 €/m ²
2010	96.696 m ²	221.476 €	2,29 €/m ²
2011	65.908 m ²	148.562 €	2,25 €/m ²
2012	127.703 m ²	272.998 €	2,14 €/m ²
2013	233.090 m ²	425.107 €	1,82 €/m ²
2014	136.082 m ²	160.637 €	1,18 €/m ²
2015	343.498 m ²	464.959 €	1,35 €/m ²
2016	2.572 m ²	8.500 €	3,30 €/m ²



5.4.1 „Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerland- oder -forstwirtschaftliche Nutzung (z.B. Kleingarten, Reitwiesen, Campingplatz u.ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind („begünstigtes Agrarland“). Das Preisspektrum erstreckt sich je nach Nutzung und Lage zwischen 5 €/m² und 20 €/m².

Für angrenzende Hausgärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, oder Kleingartenflächen werden Bodenwerte zwischen 10 €/m² bis 20 €/m² gezahlt. Weideflächen für Pferde und größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen dagegen am unteren Rand mit rd. 5 €/m².

5.4.2 Bebaute Flächen im Außenbereich - Wohnen

Für die bebauten Flächen im Außenbereich - Wohnen hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich beschlossen.

Die wertrelevanten Merkmale zu diesem Bodenrichtwert werden wie folgt beschrieben:

- überwiegend Wohnnutzung
- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- Grundstücksgröße im Bereich der Wohnnutzung bis maximal 1.500 m²

Der Bodenrichtwert beträgt **90 €/m²**. Weitere Teilflächen, wie z.B. Obstwiesen, Gartenland, Acker- und Grünflächen oder Waldflächen sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

Umrechnungskoeffizienten liegen für diese Bodenrichtwerte nicht vor. Ist die Grundstücksfläche kleiner als das Richtwertgrundstück, ist eine Erhöhung des Bodenwertes nicht vorzunehmen. Je nach Einzelfall werden erfahrungsgemäß weitere Zu- oder Abschläge für bebaute Flächen im Außenbereich – Wohnen vorgenommen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

2016 wurden 4 Bauerwartungslandflächen veräußert. Die Kaufpreise lagen bei 23 % bis 45 % des vergleichbaren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts.

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

Im Berichtszeitraum wurden keine solcher Flächen gehandelt.

5.6 Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet und wird dort nicht weiter differenziert.

Für eine weitergehende Untersuchung wurden die Kauffälle über Zukaufsflächen der Jahrgänge 2012 bis 2016 herangezogen.

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

➤ Baulandteilflächen:

Hierunter werden die Teilflächen verstanden, die

- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen;
- einen Überbau bereinigen;
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

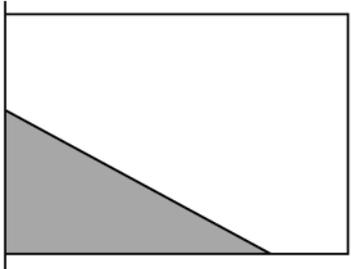
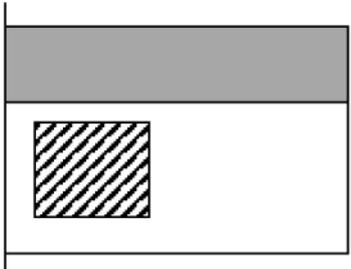
➤ Nicht erforderliche oder unmaßgebliche Teilflächen:

In diese Gruppierung fallen die Teilflächen, die nicht einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, sondern zur anderweitigen Verwendung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden, z.B. Flächen für die Gartenerweiterung im Hinterland oder sogenanntes seitliches Hinterland.

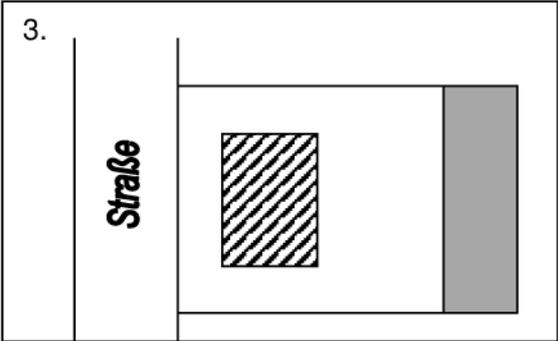
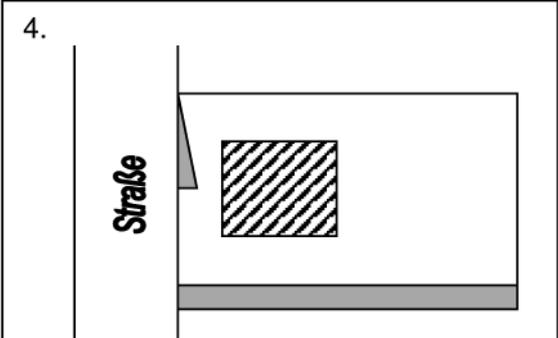
Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesehen. Die Preisspanne ist ein Ausdruck der üblichen Streubreite und lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in dem nachfolgenden Schaubild dargestellt.

Baulandteilflächen

<p>1.</p> 	<p>Arrondierungsflächen - zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 14</p> <p>Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 92 %</p> <p>Bandbreite: 33 % bis 210 %</p>
<p>2.</p> 	<p>Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 22</p> <p>Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 77 %</p> <p>Bandbreite: 10 % bis 286 %</p>

Unmaßgebliche Teilflächen

<p>3.</p> 	<p>Garten- und Hinterlandzukäufe</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 9</p> <p>Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 25 %</p> <p>Bandbreite: 3 % bis 100 %</p>
<p>4.</p> 	<p>Unmaßgebliche Vorgartenflächen und/ oder seitliche Zukaufsflächen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 38</p> <p>Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 51 %</p> <p>Bandbreite: 5 % bis 241 %</p>

5.7 Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Erbbaurechtsverträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeit des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, Heimfallregelungen usw. vereinbart werden. Die Erbbaurechtsverträge gliedern sich in drei Bereiche:

Verkauf von bestehenden Erbbaurechten (Regelfall)

Der Erbbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude.

Vertragsjahr	Erbbaurechtstyp	Anzahl	Geldumsatz
2014	Erbbaurecht	1	240.469 €
2015	Erbbaurecht	5	613.000 €
2016	Erbbaurecht	3	350.000 €

Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer

Der Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. Der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken an Dritte kommt in der Regel nicht vor.

Vertragsjahr	Erbbaurechtstyp	Anzahl	Geldumsatz
2014	Erbbaugrundstück	2	590.000 €
2015	Erbbaugrundstück	1	13.000 €
2016	Erbbaugrundstück	4	338.002 €

Neubegründung von Erbbaurechten (meist bei Neubau)

Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z. B. Kirchen) nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben.

Vertragsjahr	Kauffälle	Stadtteil	Nutzung	Erbbauzins p.a. oder Erbbauzins
2014	1	Neviges	EFH	6,65 €/m ² 3,5 %
2015	0	keine Erbbaurechtsbestellungen		
2016	0	keine Erbbaurechtsbestellungen		

6 Bebaute Grundstücke

Die Zahl der registrierten Kaufverträge dieses Teilmarktes (386) liegt im Berichtsjahr um rd. 11 % über der Zahl des Vorjahres. Der Geldumsatz des Jahres 2016 liegt um rd. 32 % über dem des Jahres 2015.

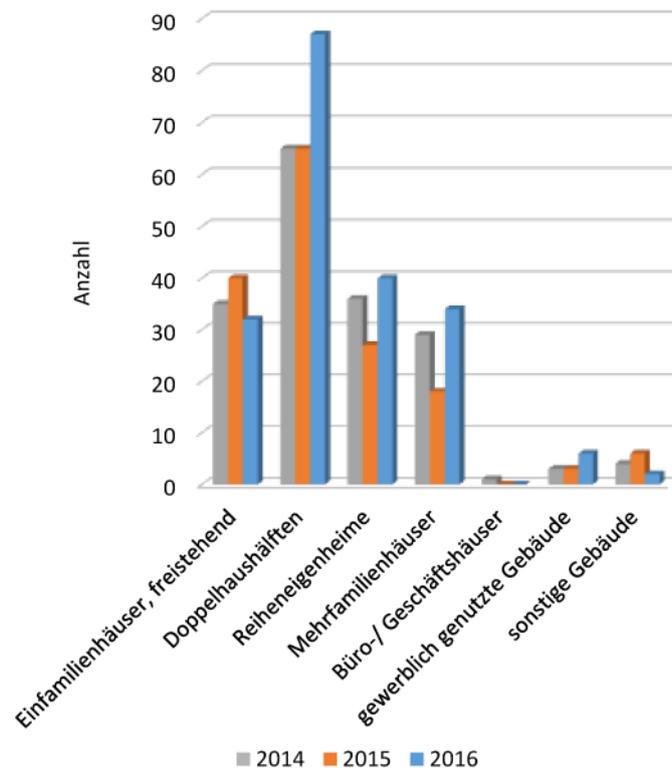
Nach wie vor liegt der Schwerpunkt des Teilmarktes bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften bzw. Reiheneigenheimen.

Die Tabelle auf dieser Seite und die Diagramme auf der nächsten Seite zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzes in den Jahren 2014 bis 2016, unterteilt nach Gebäudetypen (ohne Wohnungs- und Teileigentum):

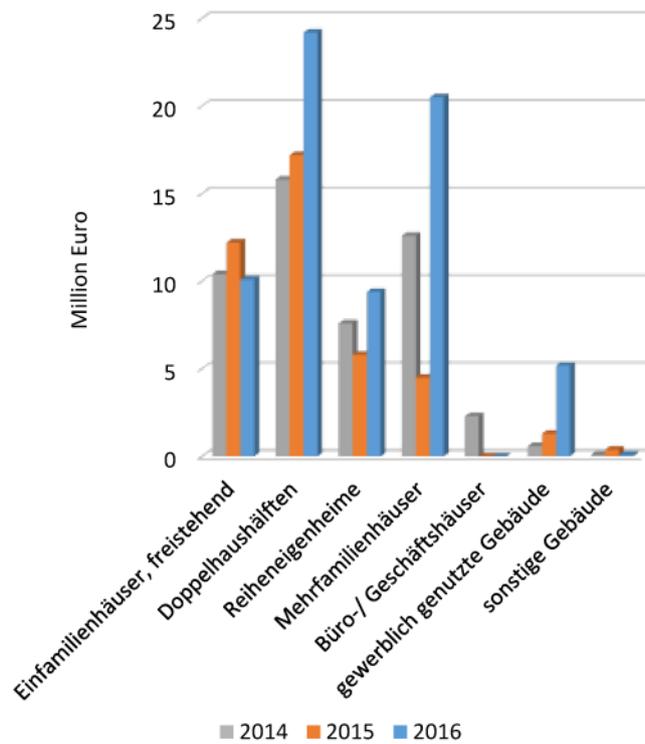
Art des Bauwerks	2014		2015		2016	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
(geeignete Kauffälle)						
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	35	10,4	40	12,2	32	10,1
- Doppelhaushälften	65	15,8	65	17,2	87	24,2
- Reiheneigenheime	36	7,6	27	5,8	40	9,4
- Mehrfamilienhäuser	29	12,6	18	4,5	34	20,5
- Büro-/ Geschäftshäuser	1	2,3	0	-	0	-
- gewerblich genutzte Gebäude	3	0,6	3	1,3	6	5,2
- sonstige Gebäude	4	0,1	6	0,4	2	0,1
Gesamt	173	49,4	159	41,4	201	69,5
vorerfasste, aber nicht weiter ausgewertete Kaufverträge (ohne Fragebogen)	95	25,1	111	30,6	95	41,1
ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse	97	14,6	77	25,1	90	17,9
Summe aller Kauffälle:	365	89,1	347	97,1	386	128,5

Die Rücklaufquote der Fragebögen zum Kaufvertrag liegt bei 68 %.

Häufigkeitsverteilung bebauter Objekte



Umsatzanteile nach Gebäudetypen



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bisher konnten 159 Kaufverträge aus dem Jahr 2016 vollständig ausgewertet werden.

Der Umsatz ist mit 43,7 Mio. Euro im Jahr 2016 um rd. 24 % gestiegen im Vergleich zum Umsatz im Jahr 2015 (35,2 Mio. Euro).

Dividiert man den Umsatz durch die Anzahl der Verkäufe ergeben sich in den vergangenen Jahren folgende Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser. In diesen Gesamtzahlen sind alle 151 ausgewerteten Fälle für Ein- und Zweifamilienhäuser (**mit Ausnahme von Erbbaurechtsverkäufen** und der Grundstücke, die im **Außenbereich** liegen) enthalten.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Baujahr
2008	125	222.000 €	491 m ²	135 m ²	1970
2009	97	211.000 €	462 m ²	135 m ²	1963
2010	135	219.000 €	485 m ²	142 m ²	1969
2011	91	224.000 €	531 m ²	140 m ²	1970
2012	165	231.000 €	526 m ²	143 m ²	1971
2013	111	230.000 €	585 m ²	144 m ²	1963
2014	127	247.000 €	470 m ²	150 m ²	1975
2015	128	264.000 €	476 m ²	153 m ²	1972
2016	151	272.000 €	452 m ²	143 m ²	1984

Auch in diesem Jahr wurde eine Auswertung von Neubauten durchgeführt. Es wurden in diesem Segment insgesamt 60 Verträge aus Velbert-Mitte ausgewertet. Die Objekte teilen sich auf in 27 Reihenhäuser (14 Reihenendhäuser, 13 Reihenmittelhaus) und 33 Doppelhaushälften.

Für die schlüsselfertigen Häuser wurde aus den Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis inkl. Grundstückswert von rd. 289.000 € (Vorjahr rd. 325.000 € bei 10 Neubauten) ermittelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ergibt sich zu 260 m² (Vorjahr 327 m²), die durchschnittliche Wohnfläche zu 135 m² (Vorjahr 152 m²).

Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Mittelwert um 11 % unter dem Niveau des Wertes aus dem Vorjahr. Der geringere Wert ergibt sich durch geringere Grundstücks- und Wohnflächen.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Bisher wurden im Bereich der Mehrfamilienhäuser 34 Verkäufe ausgewertet. Da die wertbestimmenden Eigenschaften dieser Immobilien so stark streuen, dass eine Gruppenbildung nicht möglich ist, wird hier auf weitere Angaben verzichtet. Die Gebäudetypen verteilen sich auf

- 5x Dreifamilienhäuser,
- 20x Mehrfamilienhäuser,
- 2x Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20% und
- 7x Mehrfamilienhaus mit einem gewerblichen Mietanteil über 20%.

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle liegt bei rd. 603.000 €, Minimum 60.000 €, Maximum 5.400.000 €.

Bei den Mehrfamilienhäusern (ohne gewerblichen Mietanteil) ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 740.000 €, Minimum 110.000 €, Maximum 5.400.000 €.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (mit einem gewerblichen Mietanteil) betragen die Werte: Mittel 223.000 €, Minimum 60.000 €, Maximum 460.000 €.

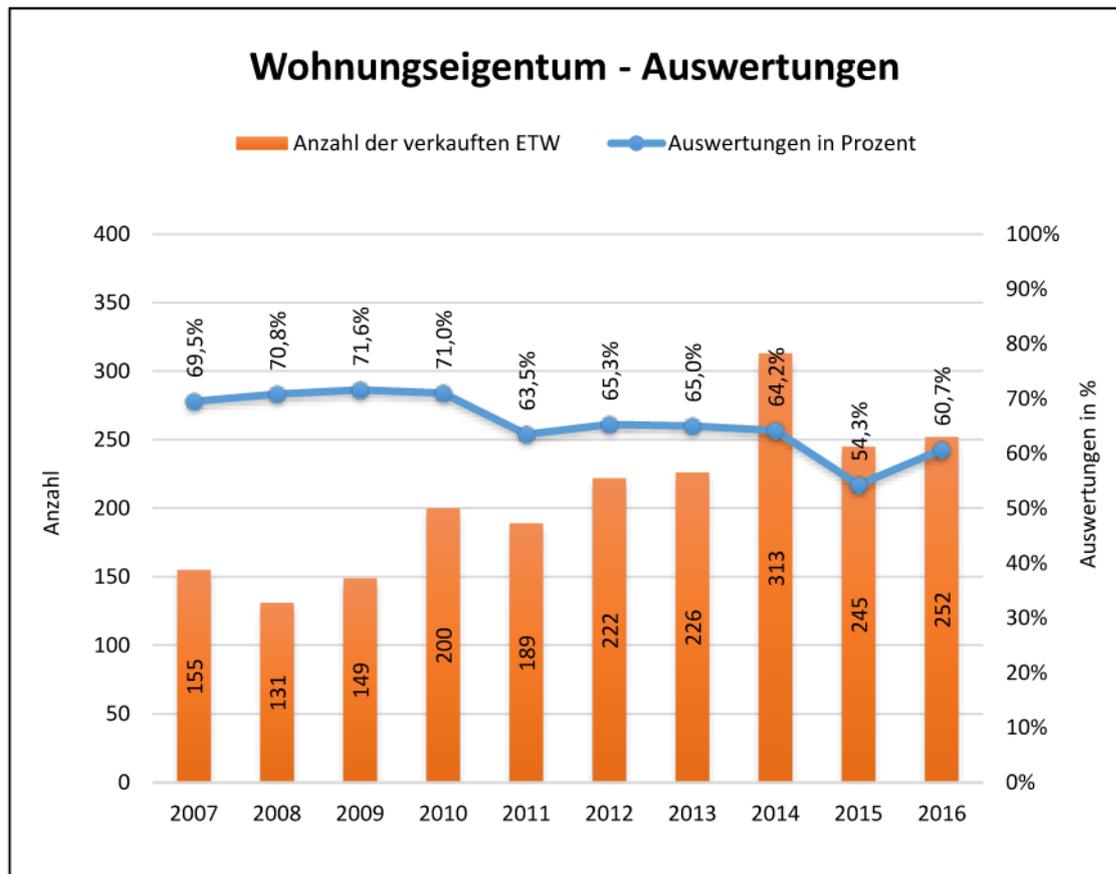
Da Mehrfamilienhausobjekte eine große Bandbreite aufweisen, können die Mittelwerte nicht zur Beschreibung von Standardobjekten herangezogen werden.

Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz

Von den 314 Fällen für Wohnungs- und Teileigentum waren 34 durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst. 28 Verträge entfallen auf Teileigentum. Von den verbleibenden 252 Fällen für Wohnungseigentum konnten 153 Verträge ausgewertet werden. Das Vertragsmaterial ist erst vollständig, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt wird. Die Rücklaufquote an Fragebögen für Wohnungseigentum beträgt zum Zeitpunkt der Auswertung 60,7 %.

Die Rücklaufquoten dieser Fragebögen der vergangenen Jahre sind im Diagramm dargestellt.



Bedingt durch den zeitlichen Ablauf werden im Jahre 2017 weitere Vertragsfälle des Jahres 2016 ausgewertet, da erst dann die entsprechenden Angaben übersandt werden. Für die folgenden Preisangaben sind nur minimale Änderungen durch die nachträgliche Auswertung zu erwarten, wie auch die Erfahrung der Vorjahre zeigt.

Von den 28 Verträgen über Teileigentum entfallen 21 Verträge auf Garagen oder Stellplätze und 7 Verträge auf nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten (Büros, Werkstatt oder Ladenlokal).

Die im folgenden Kapitel (7.1) genannten Zahlen lassen keine Plausibilitätsprüfungen zu, da nicht immer vollständige Informationen über die Wohnungen vorliegen (z.B. Wohnfläche). Außerdem werden bei der Mittelbildung die statistischen Ausreißer nicht berücksichtigt.

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums 2016 setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- 22 % Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
- 63 % Wiederverkäufe
- 0 % Umwandlungen
- 15 % Teileigentum

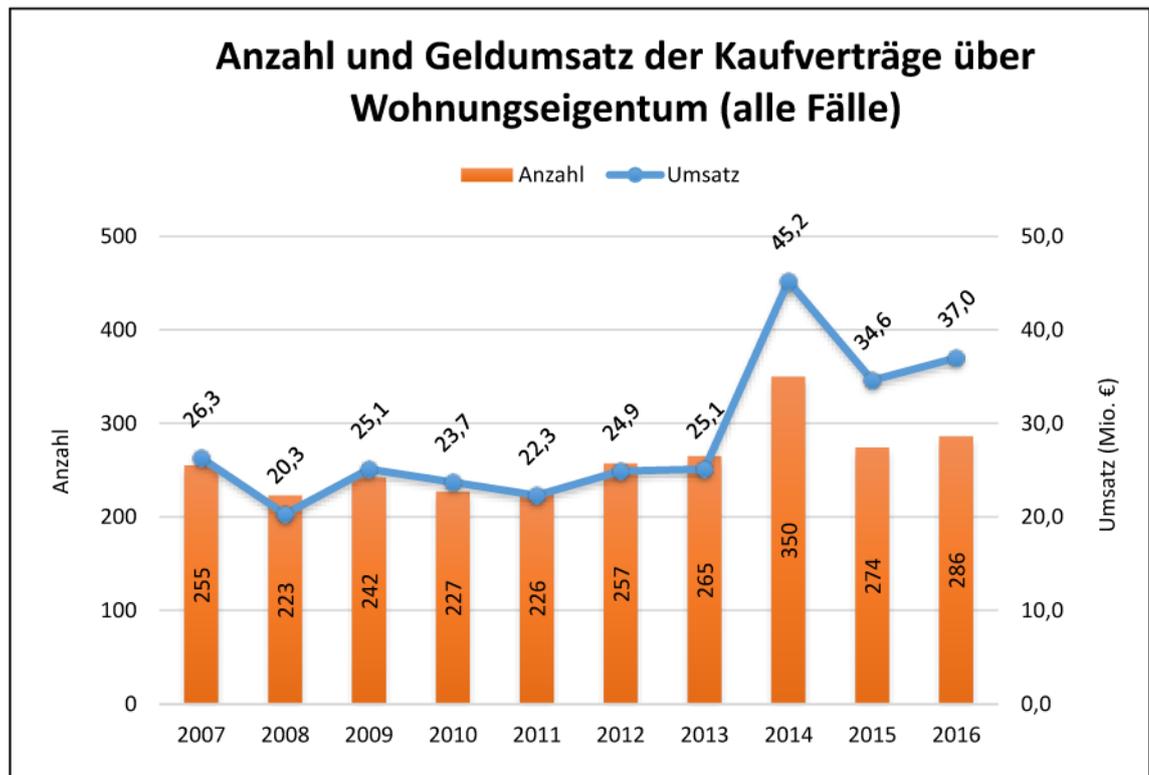
Das Teileigentum wird bei der weiteren Ausarbeitung wegen der stark unterschiedlichen Umstände der Einzelfälle nicht weiter betrachtet.

7.1 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz der bisher auswertbaren Fälle des Wohnungseigentums 2016 besteht aus

- 6.503.754 € = 36 % Neubauten,
- 11.423.430 € = 64 % Wiederverkäufen.

Nach einem mehrjährigen Zeitraum der Stagnation ist seit 2014 eine Zunahme des Geldumsatzes festzustellen. Der sprunghafte Anstieg im Jahre 2014 ist bedingt durch die Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 1.1.2015. Der Geldumsatz in den beiden folgenden Jahren ist zwar wieder gesunken, liegt aber immer noch deutlich über dem der Jahre 2007 bis 2013.



Die in den folgenden Abschnitten und Diagrammen gemachten Preisangaben sind bereinigte Werte. Die Mittelbildung der Kategorien (Erstverkäufe und Wiederverkäufe) erfolgte aus den Kauffällen unter Ausscheidung der statistischen Ausreißer. Eine Abhängigkeitsuntersuchung der einzelnen wertbildenden Einflüsse wie Lage, Wohnungsgröße etc. ist nicht durchgeführt worden. Die in einigen Kaufpreisen enthaltenen Anteile für Stellplätze (oberirdisch, Garage, Tiefgarage) sowie für mitverkauftes Inventar wurden herausgerechnet. Da nur bereinigte Mittelwerte angegeben werden, sind zusätzlich die Mittelwerte der Preisanteile für Stellplätze (oberirdisch, Garage oder Tiefgarage) errechnet und in den Aufstellungen dargestellt.

Erstverkäufe

Bisher wurden 39 Erstverkäufe ausgewertet. Diese Kaufpreise entfallen auf Neubauwohnungen (Baujahr \geq 2015) aus 12 Objekten. Diese Objekte bestehen aus 5 Mehrfamilienhäusern und 7 Reiheneigenheimanlagen. Bei der Ermittlung des mittleren Kaufpreises wurde jeweils der durchschnittliche Kaufpreis aus einem Objekt verwendet.

Der mittlere Kaufpreis beträgt je Quadratmeter Wohnfläche 2.345 €/m² (\pm 173 €/m² Standardabweichung der Stichprobe). Die Preisspanne reicht von 1.819 €/m² bis 2.630 €/m². Dieser Mittelwert liegt um rd. 3 % über dem Mittelwert des Vorjahres.

Eine Mittelbildung nach Typ ergibt, dass eine **Wohnung in einem Mehrfamilienhaus** durchschnittlich **2.419 €/m²** (\pm 139 €/m², Minimum 2.272 €/m², Maximum 2.597 €/m²) kostet. Dagegen ergibt sich bei den **Eigentumswohnungen als Reiheneigenheim** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **2.293 €/m²** (\pm 243 €/m², Minimum 1.819 €/m², Maximum 2.630 €/m²)

Häufigkeitsverteilung der Preise pro m² Wohnfläche

1.250 € bis 1.500 €	1.500 € bis 1.750 €	1.750 € bis 2.000 €	2.000 € bis 2.250 €	2.250 € bis 2.500 €	mehr als 2.500 €
0	0	1	8	16	14

Der Preisanteil für einen Stellplatz in einer Tiefgarage oder im Freien, der in Verbindung mit einer Wohnung verkauft wurde, ergab sich als Mittelwert zu:

Tiefgarage 16.750 €, Stellplatz 5.670 €

Wiederverkäufe

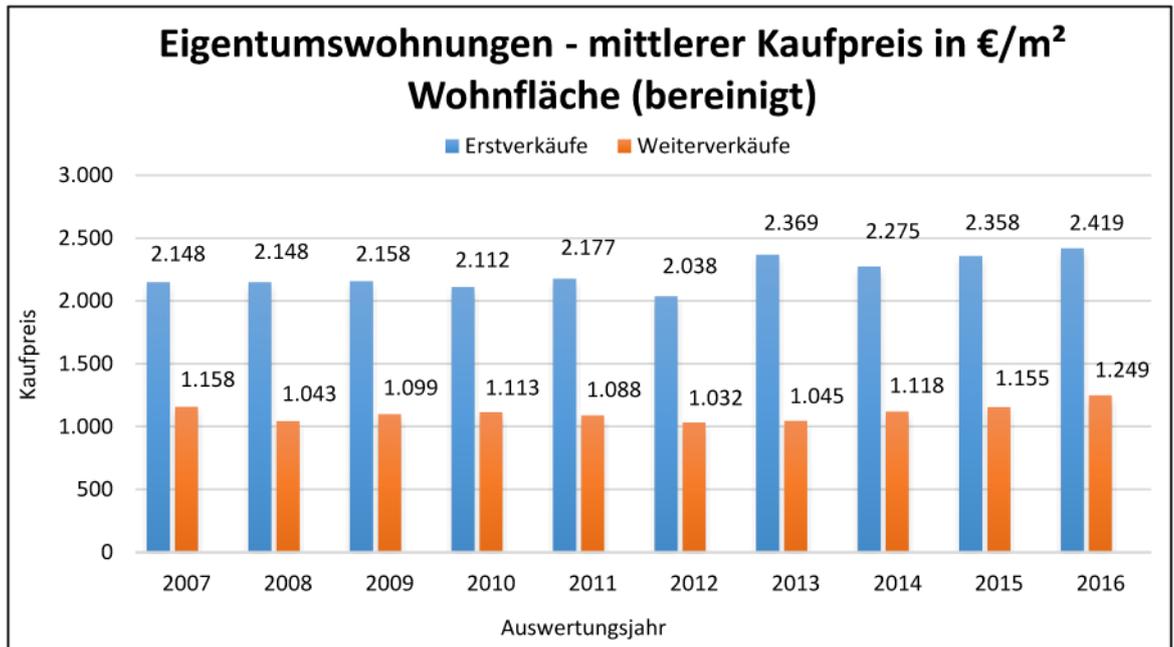
Dieser Teilbereich beinhaltet neben dem Wiederverkauf von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind. Es wurden 110 Kaufverträge ausgewertet. Nach Kappung der Ausreißer liegt der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche dieser Gruppe (109 Fälle) bei **1.249 €/m²** (\pm 390 €/m² Standardabweichung des Mittelwertes) und ist um ca. 7,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Preisspanne bewegt sich hierbei zwischen 473 €/m² und 2.202 €/m².

Häufigkeitsverteilung der Preise pro m² Wohnfläche

bis 750 €	750 € bis 1.000 €	1.000 € bis 1.250 €	1.250 € bis 1.500 €	1.500 € bis 1.750 €	mehr als 1.750 €
13	16	25	24	19	12

Der Preisanteil für einen Stellplatz in einer abgeschlossenen Einzelgarage, in einer Tiefgarage oder im Freien, der in Verbindung mit einer Wohnung verkauft wurde, ergab sich als Mittelwert zu:

Garage 8.350 €, Tiefgarage 9.650 €, Stellplatz 3.650 €



Detaillierte Auswertungen der Wiederverkäufe nach Altersklassen und Wohnungsgrößen sind im Kapitel 9.7 ab Seite 47 zu finden.

Zur Information wird nachfolgend eine Übersicht über die durchschnittliche Wohnungsgröße der Erstverkäufe und Wiederverkäufe angegeben.

Erstverkäufe			Wiederverkäufe		
Anzahl	Größe	Räume	Anzahl	Größe	Räume
19	87 m ²	3	110	77 m ²	3

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Bodenrichtwerte werden jahrgangsweise ermittelt und mit dem Stichtag 1. Januar von den Gutachterausschüssen nach eingehender Beratung beschlossen.

Die Bodenrichtwerte werden georeferenziert und können daher in geographischen Informationssystemen ebenso wie in Karten dargestellt werden. Ihre Veröffentlichung ist eine gesetzliche Verpflichtung. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten, die Bodenrichtwertkarte erwerben, einsehen, Auszüge erhalten oder das Immobilieninformationssystem www.boris.nrw.de nutzen.

Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung (Zuschnitt, Größe, Lage etc.), Bodenbeschaffenheit, Ausnutzbarkeit und Lage – bewirken Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.

Erstmalig wurden zum Auswertungsstand 01.01.2011 aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen zonale Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen, nachdem in den Jahren zuvor lagetypische Bodenrichtwerte ermittelt wurden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Nachfolgend wird eine Übersicht über die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (bis 1.1.2010 als lagetypische Werte) in den einzelnen Stadtteilen wiedergegeben. Die dort angegebenen Werte sind reine Mittelwerte (nicht gewichtet nach Häufigkeit), Lageunterschiede wurden nicht berücksichtigt.

Von 2001 bis 2011 gab es keine Entwicklung in der Höhe der lagetypischen Bodenrichtwerte.

Für die Bodenrichtwerte bis 2013 gilt: Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf gebietstypische Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von circa 35 m. Dies gilt nicht für Bodenrichtwerte für Reihenhausgrundstücke mit Angabe einer durchschnittlichen Flächengröße sowie für Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Mehrfamilienhausgrundstücke.

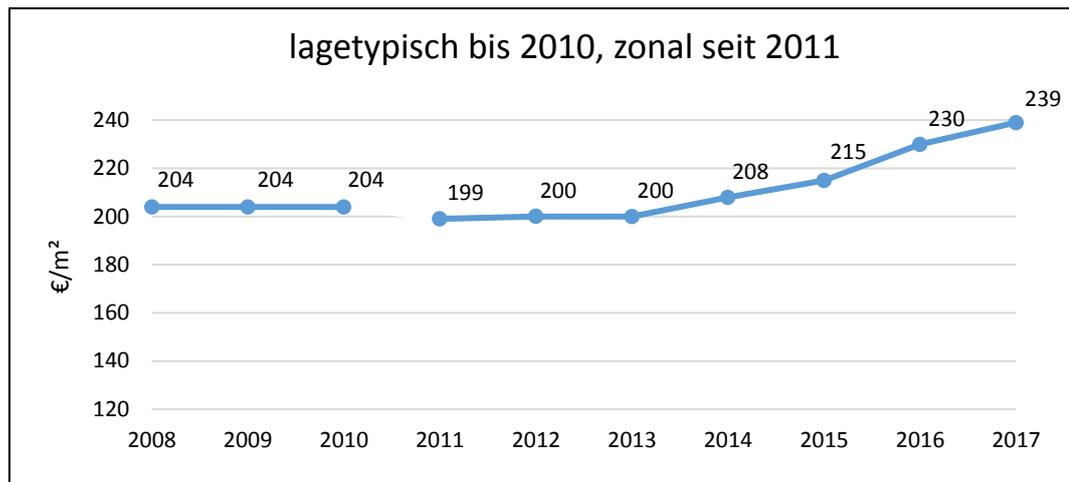
Für 2014 bezieht sich der Bodenrichtwert auf gebietstypische Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von circa 30 m. Ab dem Jahr 2015 ist eine Abhängigkeit zur Tiefe des Grundstücks nicht mehr erkennbar.

Die zonalen Bodenrichtwerte werden auf volle 10 € gerundet angegeben. Bei den lagetypischen Richtwerten gab es 5 € Abstufungen. Bedingt durch diese Umstellung ergeben sich im Mittel geringfügig niedrigere Mittelwerte für die einzelnen Stadtteile.

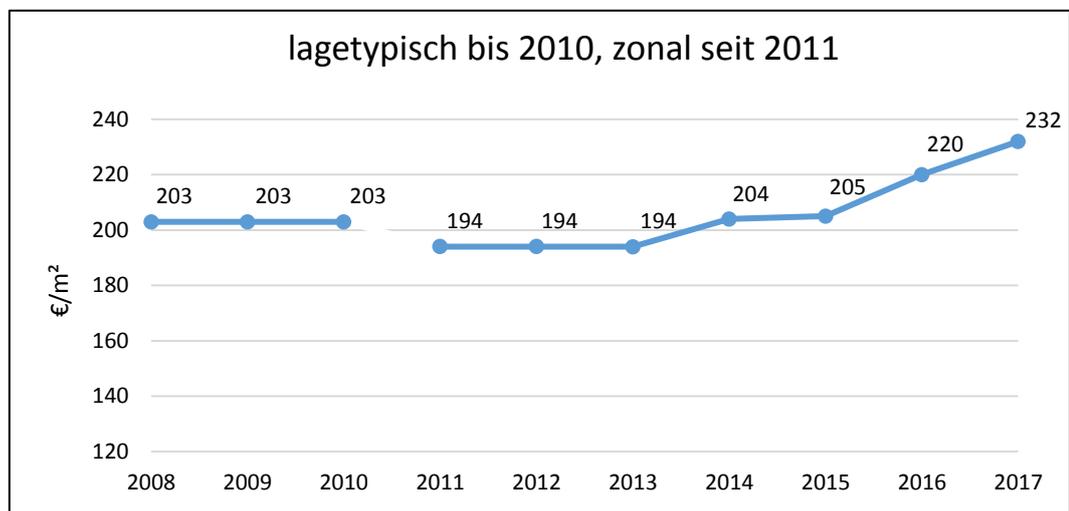
Ebenso ist erkennbar, dass ein unterschiedliches Preisniveau in den einzelnen Stadtbezirken kaum vorhanden ist.

Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) für den individuellen Wohnungsbau:

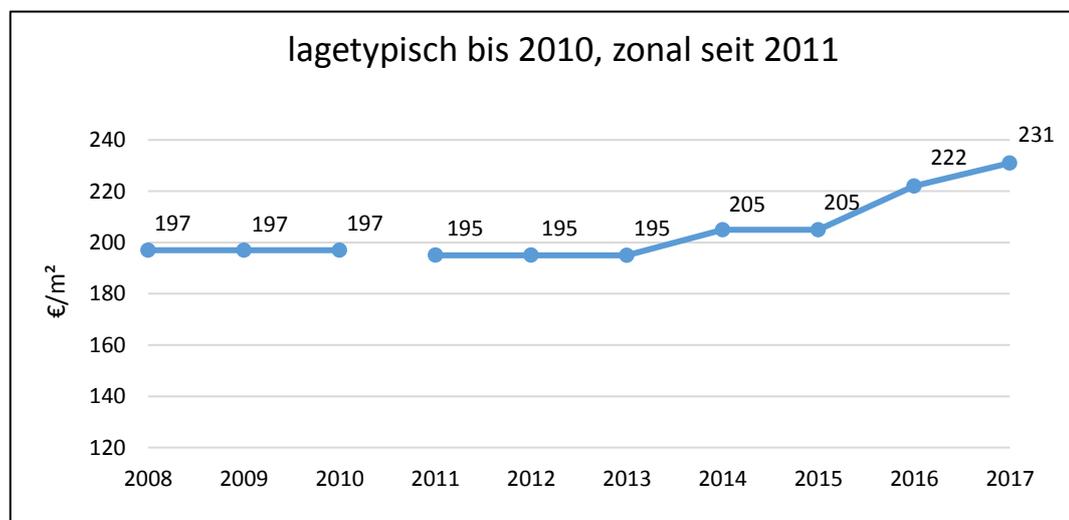
in Velbert-Mitte



in Velbert-Neviges



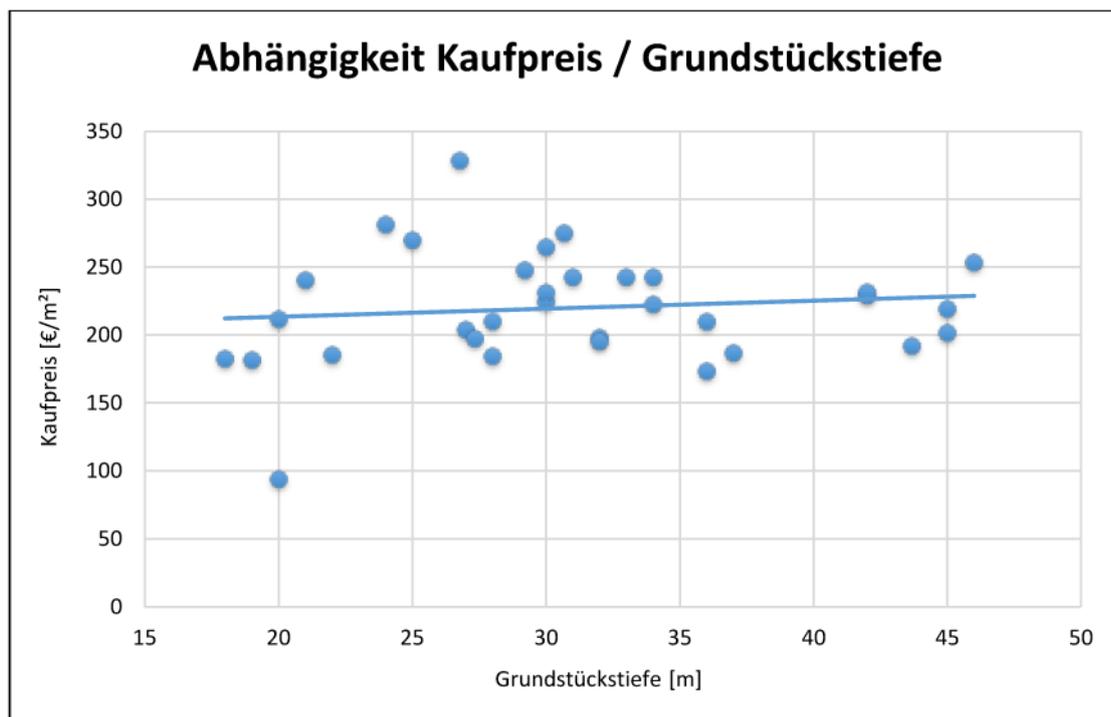
in Velbert-Langenberg



8.3 Grundstückstiefe

Für die Bodenrichtwerte von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Velbert wurde in der Vergangenheit eine Abhängigkeit zu der jeweiligen Grundstückstiefe festgestellt. Seit dem Jahr 2015 ist diese Abhängigkeit nicht mehr nachweisbar.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse die funktionelle Beziehung zwischen den Kaufpreisen je m² Grundstücksfläche und der Grundstückstiefe ermittelt. Für die Untersuchung lagen dem Gutachterausschuss 97 auswertbare Fälle aus einem Zeitraum von 3 Jahren (2014 bis 2016) vor.



Nach Eliminierung der statistischen Ausreißer und der Zusammenfassung mehrerer Kauffälle im gleichen Neubaugebiet zu jeweils einem Fall verbleiben 33 Fälle. Die aus diesen Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0129 keine Abhängigkeit zwischen Grundstückstiefe und Kaufpreis nach.

Die mittlere Grundstückstiefe der ausgewerteten Kauffälle lag im Jahr 2016 bei 31 m.

Bei einer Grundstückstiefe von mehr als 40 m ist das Grundstück in Bauland und Gartenland zu teilen. Der Wert von Gartenland mit den Angaben zu „besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ (siehe 5.4.1) soll sachverständig festgelegt werden. Eine zusätzliche Bebaubarkeit muss ausgeschlossen werden.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom **14.02.2017** folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

		gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
1	Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	310	260	210
1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	260	230	210
1.3	Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	260	230	210
2	Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
2.1	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % des Rohertrags) GFZ ca. 1,2 Geschosse: III bis IV erschließungsbeitragsfrei	230	210	190
3	Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
3.1	Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	70	50	40

Erforderliche Daten

Vorbemerkung: In den folgenden Kapiteln sind mitunter Gruppenbildungen und die Anzahl der eingeflossenen Fälle angegeben. Da die Berechnung der Mittelwerte bei einer Fallzahl unter 10 statistisch nicht gesichert ist, wird die Angabe einer Fallzahl unter 10 zusätzlich mit einem (!) markiert.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) sind aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Indexreihen;
- Umrechnungskoeffizienten;
- Liegenschaftszinssätze;
- Marktanpassungsfaktoren;
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.1 Indexreihen

Nach § 9 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) mit Indexreihen erfasst werden.

Die Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Bodenpreisindexreihe wird zunächst auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet.

Die Indexzahlen aus den Bodenrichtwerten werden nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Bodenrichtwertindexzahl des Jahres } i = \frac{BW_i}{BW_0} \times 100,$$

wobei BW_i = durchschnittlicher Bodenrichtwert/m² im Jahre i
 BW_0 = durchschnittlicher Bodenrichtwert/m² im Basisjahr sind.

Die Bodenrichtwertindexreihe wurde aus dem Mittelwert aller Bodenrichtwerte (gesamtes Stadtgebiet) mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- baureifes Land;
- Wohnbauflächen – individuelle Bauweise;
- ein- und zweigeschossige Bebauung;
- erschließungsbeitragsfrei

Die Tabelle der Bodenrichtwertindexreihe, abgeleitet aus den **lagetypischen** Bodenrichtwerten, mit dem Basisjahr 2000 = 100 geht zurück bis in das Jahr 1985.

Sie lautet:

Jahr zum 31.12.	mittlerer Bodenrichtwert €/m²	Index 2000 = 100
1985	100	53,0
1986	101	53,4
1987	102	54,0
1988	104	55,1
1989	111	58,8
1990	118	62,1
1991	122	64,3
1992	127	67,2
1993	153	80,8
1994	159	83,8
1995	165	87,5
1996	167	88,3
1997	167	88,3
1998	189	100,0
1999	189	100,0
2000	189	100,0
2001	201	106,5
2002	201	106,5
2003	201	106,6
2004	201	106,6
2005	202	106,8
2006	202	106,7
2007	202	106,7
2008	202	106,7
2009	202	106,7

Wegen der Umstellung von lagetypischen auf zonale Bodenrichtwerte endet die oben aufgeführte Indexreihe mit dem Jahr 2009.

Die Tabelle der Bodenrichtwertindexreihe, abgeleitet aus den **zonalen** Bodenrichtwerten, mit dem Basisjahr 2010 = 100 lautet:

Jahr zum 1.1.	mittlerer Bodenrichtwert €/m²	Index 2010 = 100
2011	197	100,0
2012	197	100,0
2013	197	100,0
2014	207	105,1
2015	210	106,6
2016	226	114,7
2017	235	119,3

9.2 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 (3) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Danach ist die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden für das Stadtgebiet aufgrund des von der AGVGA.NRW erarbeiteten Modells (Stand 21. Juni 2016) berechnet. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Ein unmittelbarer Vergleich zu den Liegenschaftszinssätzen bis 2013 darf nicht durchgeführt werden, da sich die Modellparameter (insbesondere Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten) verändert haben.

Bei Wertermittlungen mit zurückliegenden Wertermittlungstichtagen sind die entsprechenden Liegenschaftszinssätze bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren.

$$p = \left(\frac{RE}{KP^*} - \frac{q-1}{p^n - 1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*} \right) \times 100$$

Die erste Näherung des Liegenschaftszinssatzes berechnet sich mit:

$$p_0 = \frac{RE}{KP^*} \times 100$$

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt iterativ (stufenweise wiederholend) solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

In der Formel bedeuten:

p	= Liegenschaftszins in %
RE	= Reinertrag
KP	= Kaufpreis
KP *	= bereinigter Kaufpreis (KP +/- boG)
BW	= Bodenwert
q	= 1 + p / 100
n	= wirtschaftliche Restnutzungsdauer
boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die im Modellansatz eingeflossenen Berechnungsgrößen ergeben sich nach der oben genannten Formel:

<i>KP</i> :	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie mit besonderen wertbeeinflussenden Umständen sind ausgeschlossen.
Rohertrag:	Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieten nach Mietspiegel (1.2.2017) für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Velbert. Die Mieten der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Aufschlag von 20 % versehen. Die gewerblichen Mieten entsprechen den angegebenen Mieten bzw. den Mittelwerten der Gewerbemieten.
Bewirtschaftungskosten:	nach dem oben genannten Modell. Teilweise wurden pauschale Ansätze verwendet.
<i>RE</i> :	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre bei Wohnnutzung 70 Jahre bei Geschäftshäusern, Bürogebäude, Banken 60 Jahre bei Wohnheimen, Alten- und Pflegeheimen 40 Jahre bei Verbrauchermärkten, Autohäusern 60 Jahre bei Kauf- / Warenhäusern 50 Jahre bei Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäuden 50 Jahre bei Lager- / Versandgebäuden
<i>n</i> :	sollte ≥ 25 Jahre sein, normaler bis guter Unterhaltungszustand wird unterstellt
Modernisierung:	Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit Hilfe eines Punkterasters der AGVGA.NRW
Bodenwertansatz:	Abweichungen vom Normgrundstück des Bodenrichtwertes sind zu berücksichtigen

In den Gruppen der einzelnen Gebäudearten der Vertragsjahre 2015 und 2016 erfolgte nach Untersuchung und Entfernung der Ausreißer mit mathematisch-statistischen Methoden eine arithmetische Mittelbildung. Für die Gruppe der Dreifamilienhäuser, der gemischt genutzten Gebäude und des produzierenden Gewerbes wurde aufgrund der geringen Fallzahlen ein längerer Auswertez Zeitraum gewählt.

In den Jahren 2015 und 2016 wurden mehrere Kauffälle aus 4 Neubaugebieten und mehreren neu errichteten Wohnungseigentumsobjekten ausgewertet. Für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes wurden jeweils alle Fälle eines Neubaugebietes bzw. eines Objektes zusammengefasst.

Die gerechneten Liegenschaftszinssätze ergeben sich zum Teil aus Stichproben, die weniger als 10 Datensätze enthalten (für 2016: Liegenschaftszinssatz für produzierendes Gewerbe). Diese Werte sind statistisch nicht gesichert und nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht plausibel.

Daher hat der Gutachterausschuss auf der Basis des oben erklärten Modells Liegenschaftszinssätze für die statistisch nicht gesicherten Werte aufgrund seiner Sachkunde geschätzt.

Der Gutachterausschuss weist vor allem wegen der geschätzten Werte ausdrücklich darauf hin, dass im Bewertungsfall aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes die Wahl des Liegenschaftszinssatzes nach sachverständigem Ermessen erfolgen muss und von den angegebenen Werten abweichen kann.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszins beschlossen *1)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen *2)					
				Ø Größe	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bewirtschaftungskosten	Ø RND	Ø GND
				[m ²] *3)	[€/m ²] *4)	[€/m ²] *5)	[%] *6)	[Jahre] *7)	[Jahre] *8)
Selbst genutztes Wohnungseigentum	3,75 ± 1,3	121	2	88 ± 30	1.447 ± 501	6,35 ± 0,8	23 ± 2	53 ± 16	80
Vermietetes Wohnungseigentum	4,50 ± 1,5	92	2	69 ± 19	1.267 ± 496	6,29 ± 0,8	25 ± 4	51 ± 16	80
Einfamilienhäuser, freistehend	3,00 ± 1,0	46	2	174 ± 50	1.830 ± 465	6,63 ± 0,8	19 ± 1	39 ± 11	80
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhäuser	3,25 ± 1,0	122	2	134 ± 29	1.846 ± 371	7,31 ± 1,0	19 ± 2	49 ± 15	80
Zweifamilienhäuser	3,00 ± 1,0	16	2	174 ± 48	1.552 ± 423	6,39 ± 0,4	24 ± 2	34 ± 7	80
Dreifamilienhäuser	4,75 ± 0,8	11	3	234 ± 46	963 ± 192	5,60 ± 0,7	28 ± 5	37 ± 9	80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20 % des Rohertrags)	6,00 ± 1,2	26	2	715 ± 719	737 ± 172	5,45 ± 0,6	27 ± 3	34 ± 9	80
Gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerblicher Mietanteil über 20 % des Rohertrags)	6,50 ± 1,2	12	3	628 ± 422	752 ± 565	6,75 ± 3,5	28 ± 10	32 ± 11	80
Handel	-								
Büro	-								
Produzierendes Gewerbe	(6,25)	6	4	1.009 ± 918	636 ± 181	4,83 ± 1,4	23 ± 6	30 ± 8	53 ± 4

In Klammern gesetzte Zahlen sind geschätzt und statistisch nicht gesichert.

- *1) **beschlossener** Liegenschaftszins mit Standardabweichung der Stichprobe
- *2) Kennzahlen zur Beschreibung der Stichprobe
- *3) Ø Größe des Objektes (Wohn- und Nutzfläche) mit Standardabweichung der Stichprobe
- *4) Ø Kaufpreis des Objektes mit Standardabweichung der Stichprobe
- *5) Ø Nettokaltmiete ohne Betriebskosten und ohne MwSt. (Wohn- und Geschäftshäuser) mit Standardabweichung der Stichprobe
- *6) Ø Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages mit Standardabweichung der Stichprobe
- *7) Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit Standardabweichung der Stichprobe
- *8) Ø Gesamtnutzungsdauer mit Standardabweichung der Stichprobe

9.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten eines Ertragswertobjekts (z.B. Mehrfamilienhaus) setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten für 2016 sind für Velbert marktüblich und werden bei der Ableitung der erforderlichen Daten verwendet.

Wohnnutzung

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

- 281 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 336 € jährlich je Eigentumswohnung
- 37 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

- 11,0 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
- 65,2 € jährlich je Garage
- 40,1 € jährlich je Carport
- 25,1 € jährlich je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 und wurde wertfortgeschrieben mit dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2015 (2010 = 100) von 107,0. Der Betrag ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

- 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

- 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objekts angemessen ist. Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden

	ab 3 %	bis 8 %
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

- 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3 %	bis 8 %
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Jährliche Anpassung:

Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Für die Verwaltungskosten sind die Werte auf volle €-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden. Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betragen:

Verwaltungskosten	230 € je Wohnung 275 € je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	30 € je Garage / Stellplatz 9 € je m ² Wohnfläche

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Nach § 13 ImmoWertV ist bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu unterscheiden zwischen Ertrags- und Gebäudefaktoren:

Ertragsfaktoren werden ermittelt, indem die Kaufpreise auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag bezogen werden, wobei die Vorschrift sowohl die jährlichen Reinerträge als auch die jährlichen Roherträge als Bezugsgrundlage zulässt.

Gebäudefaktoren werden ermittelt, indem die Kaufpreise auf eine „sonstige geeignete Bezugsgrundlage“, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage, bezogen werden.

Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor wird als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresroherträgen (Grundlage: Nettokaltmiete) definiert.

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\sum \text{Rohertragsfaktor}}{n}$$

$$\text{wobei } n = \text{Anzahl der Einzelergebnisse}$$

Die Rohertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Ertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Da dem Gutachterausschuss nur in einigen Auswertejahren eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vorliegt, aus denen sich ein plausibler Rohertragsfaktor errechnet, hat der Gutachterausschuss Rohertragsfaktoren berechnet, die sich auf einen Auswertezeitraum von zwei Jahren beziehen.

Mittelwerte der Rohertragsfaktoren:

	Mietwohnhäuser gewerblicher Anteil bis 20 %	
	Faktor gerechnet	Anzahl Kauffälle
2004 + 2005	12,9	10
2005 + 2006	11,7	16
2006 + 2007	11,2	22
2007 + 2008	11,4	21
2008 + 2009	10,8	15
2009 + 2010	10,8	16
2010 + 2011	10,8	18
2011 + 2012	10,8	20
2012 + 2013	11,1	17
2013 + 2014	11,6	14
2014 + 2015	11,0	14
2015 + 2016	11,2	26

Diese Vervielfältiger lassen sich nicht auf den Einzelfall übertragen, da insbesondere hier Restnutzungsdauer und gewerbliche Mietanteile zu berücksichtigen sind. Sie können jedoch für eine überschlägige Kaufpreisermittlung zur groben Orientierung verwendet werden.

9.5 Ein- und Zweifamilienhäuser

Um eine größere Transparenz in diesem Teilmarkt zu erhalten, wurde eine Aufteilung nach Gebäudeart, unterteilt nach Baujahresgruppen durchgeführt. Dabei wurden nur noch die „klassischen“, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reiheneigenheime innerhalb der bebauten Ortslage verwendet.

Um ein homogeneres Datenmaterial zu erhalten, wurden im nächsten Schritt die Kauffälle ausgeschieden, die im Rahmen einer Zwangsversteigerung veräußert wurden oder deren baulicher Zustand stark renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig waren.

Eine konstante Preisentwicklung über die zurückliegenden Jahre lässt sich nicht erkennen, wie aus den nachfolgenden Tabellen abzulesen ist. Bei dem Zahlenmaterial ist zu beachten, dass es sich bei den Angaben über Kaufpreis und Grundstücksgröße um Mittelwerte handelt. Die Fallzahlen sind in den meisten Gruppen zu gering, um eine statistische Auswertung durchzuführen. Damit sind die Ergebnisse lediglich zur groben Orientierung verwendbar und nicht auf Einzelobjekte übertragbar. Wegen dieser geringen Fallzahlen können sich durch Auswertungen, die zusätzlich erst im Folgejahr durchgeführt werden können, zum Teil deutliche Änderungen der Mittelwerte ergeben.

Die Angaben über das Baujahr und die Wohnfläche stammen von den Käufern, die den Fragebogen zum Objekt zurückgesendet haben. Die Angaben wurden nicht auf Richtigkeit überprüft.

Gebäudeart: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Tabelle sind jeweils untereinander die Anzahl der ausgewerteten Fälle, die Mittelwerte und deren Spanne in den jeweiligen Baujahressgruppen des Verkaufsjahres dargestellt. Anzahl (2) ist eine Teilmenge aus Anzahl (1), bei der zusätzlich auch Angaben zur Wohnfläche gemacht werden konnten. Zur Verdeutlichung der statistischen Unsicherheit sind die zu geringen Fallzahlen zusätzlich markiert (!).

Für einen Neubau wurde folgende Definition gewählt: Ein Neubau wird im Jahr des Verkaufs errichtet bzw. ist im Vorjahr des Verkaufs errichtet worden.

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grund- stücksfläche u. Spanne	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m ² Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m ²]		[m ²]	[€/m ²]
2014	bis 1949	6(!)	1929	328.000 229.000 – 490.000	863 523 – 1.387	6(!)	214 125 – 370	1.685 1.045 – 2.227
	1950 - 1974	10	1959	273.700 130.000 – 400.000	1.176 519 – 2.400	10	168 109 – 255	1.630 929 – 2.177
	1975 - 2012	8(!)	1978	338.938 217.500 – 495.000	957 309 – 1.579	8(!)	197 120 – 300	1.727 1.383 – 2.083
	Neubau	1(!)	2014	425.000	481	1(!)	120	3.542
2015	bis 1949	8(!)	1923	300.750 210.000 – 400.000	843 563 – 1.237	8(!)	270 140 – 520	1.376 629 – 2.393
	1950 - 1974	21	1961	304.679 180.000 – 490.000	715 412 – 1.049	21	169 100 – 280	1.822 1.200 – 2.409
	1975 - 2013	3(!)	1993	442.500 320.000 – 585.000	987 689 – 1.166	3(!)	181 117 – 247	2.537 1.778 – 3.504
	Neubau	0						
2016	bis 1949	8(!)	1919	246.888 123.000 – 375.000	657 146 – 953	8(!)	143 85 – 200	1.754 1.034 – 2.899
	1950 - 1974	11	1959	327.364 200.000 – 480.000	1.776 464 – 7.808	11	210 120 – 360	1.638 881 – 2.168
	1975 - 2014	6(!)	1985	327.167 250.000 – 410.000	574 343 – 980	5(!)	179 160 – 192	1.832 1.305 – 2.228
	Neubau	0						

Gebäudeart: Doppelhaushälften und Reiheneindhäuser

In der Tabelle sind jeweils untereinander die Anzahl der auswerteten Fälle, die Mittelwerte und deren Spanne in den jeweiligen Baujahresgruppen des Verkaufsjahres dargestellt. Anzahl (2) ist eine Teilmenge aus Anzahl (1), bei der zusätzlich auch Angaben zur Wohnfläche gemacht werden konnten. Zur Verdeutlichung der statistischen Unsicherheit sind die zu geringen Fallzahlen zusätzlich markiert (!).

Für einen Neubau wurde folgende Definition gewählt: Ein Neubau wird im Jahr des Verkaufs errichtet bzw. ist im Vorjahr des Verkaufs errichtet worden.

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grund- stücksfläche u. Spanne	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m ² Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m ²]		[m ²]	[€/m ²]
2014	bis 1949	16	1923	193.308 80.500 – 320.000	475 245 – 880	14	153 98 – 250	1.301 624 – 1.944
	1950 - 1974	10	1964	204.600 135.000 – 270.000	447 275 – 736	10	115 76 – 162	1.725 1.269 – 1.980
	1975 - 2012	21	1993	264.429 175.000 – 389.000	402 178 – 595	19	165 105 – 362	1.686 1.070 – 2.527
	Neubau	17	2014	288.950 229.900 – 379.800	290 228 – 379	17	140 98 – 166	2.077 1.644 – 2.587
2015	bis 1949	8(!)	1899	197.625 83.000 – 250.000	362 75 – 537	8(!)	145 80 – 190	1.383 879 – 1.923
	1950 - 1974	16	1963	219.000 140.000 – 320.000	473 224 – 995	16	126 89 – 160	1.747 934 – 2.277
	1975 - 2013	20	1990	276.835 202.000 – 340.000	417 223 – 745	20	148 110 – 254	1.867 1.335 – 2.364
	Neubau	19	2015	318.326 288.000 – 375.000	312 239 – 542	19	148 129 – 184	2.163 1.603 – 2.534
2016	bis 1949	9(!)	1902	229.611 150.000 – 330.000	544 113 – 1.648	9(!)	179 102 – 310	1.362 785 – 1.883
	1950 - 1974	14	1959	242.429 145.000 – 325.000	507 182 – 916	14	131 88 – 217	1.910 906 – 2.583
	1975 - 2014	14	1996	297.857 215.000 – 375.000	352 176 – 704	14	134 105 – 176	2.209 1.988 – 2.675
	Neubau	47	2016	299.310 239.900 – 352.250	276 154 – 530	47	138 110 – 154	2.181 2.013 – 2.681

Gebäudeart: Reihemittelhäuser

In der Tabelle sind jeweils untereinander die Anzahl der ausgewerteten Fälle, die Mittelwerte und deren Spanne in den jeweiligen Baujahresgruppen des Verkaufsjahres dargestellt. Anzahl (2) ist eine Teilmenge aus Anzahl (1), bei der zusätzlich auch Angaben zur Wohnfläche gemacht werden konnten. Zur Verdeutlichung der statistischen Unsicherheit sind die zu geringen Fallzahlen zusätzlich markiert (!).

Für einen Neubau wurde folgende Definition gewählt: Ein Neubau wird im Jahr des Verkaufs errichtet bzw. ist im Vorjahr des Verkaufs errichtet worden.

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grund- stücksfläche u. Spanne	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m ² Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m ²]		[m ²]	[€/m ²]
2014	bis 1949	5(!)	1919	225.600 180.000 – 318.000	268 134 – 359	5(!)	158 115 – 220	1.446 1.023 – 1.678
	1950 - 1974	7(!)	1965	174.214 140.000 – 250.000	242 176 – 476	7(!)	105 90 – 140	1.674 1.350 – 1.947
	1975 - 2012	13	1989	212.962 140.000 – 275.000	238 159 – 374	13	125 110 – 147	1.696 1.143 – 2.082
	Neubau	10	2014	231.230 209.500 – 248.500	176 147 – 189	10	142 124 – 170	1.651 1.368 – 1.924
2015	bis 1949	1(!)	1929	170.000	140	1(!)	88	1.932
	1950 - 1974	11	1964	186.455 130.000 – 250.000	290 188 – 467	11	115 89 – 158	1.638 1.111 – 2.174
	1975 - 2013	12	1988	248.125 195.000 – 347.000	272 157 – 404	12	136 100 – 180	1.836 1.308 – 2.393
	Neubau	2(!)	2015	279.525 273.250 – 285.800	186 183 – 188	2(!)	132 131 – 132	2.124 2.083 – 2.165
2016	bis 1949	2(!)	1915	165.000 155.000 – 175.000	263 206 – 320	2(!)	160 150 – 169	1.042 917 – 1.167
	1950 - 1974	8(!)	1965	176.919 155.000 – 200.000	238 146 – 329	8(!)	109 90 – 130	1.656 1.320 – 2.222
	1975 - 2014	16	1991	262.219 200.000 – 305.000	244 153 – 544	16	129 102 – 153	2.022 1.707 – 2.441
	Neubau	13	2016	251.572 207.890 – 287.450	201 165 – 241	13	128 110 – 146	1.968 1.846 – 2.089

9.6 Sachwertfaktoren

9.6.1 Erläuterung des Modells

Definition: Sachwertfaktoren (SWF) gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der SWF ergibt sich aus dem Quotienten „bereinigter und normierter Kaufpreis“ durch „vorläufiger Sachwert“.

Der vorläufige Sachwert wird wie folgt ermittelt:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
- Alterswertminderung
- + Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen; ersatzweise mit Erfahrungssätzen ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert

Der Gutachterausschuss hat aus den Daten der Kaufpreissammlung des Jahres 2016 SWF2017 abgeleitet. Kaufpreise für Erbbaurechte, für bebaute Grundstücke im Außenbereich und für Objekte, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden, bleiben unberücksichtigt.

Die vorläufigen Sachwerte wurden nach dem von der AGVGA.NRW erarbeiteten Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt. Das Modell kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Die vorläufigen Sachwerte basieren auf folgenden maßgeblichen Modelleigenschaften:

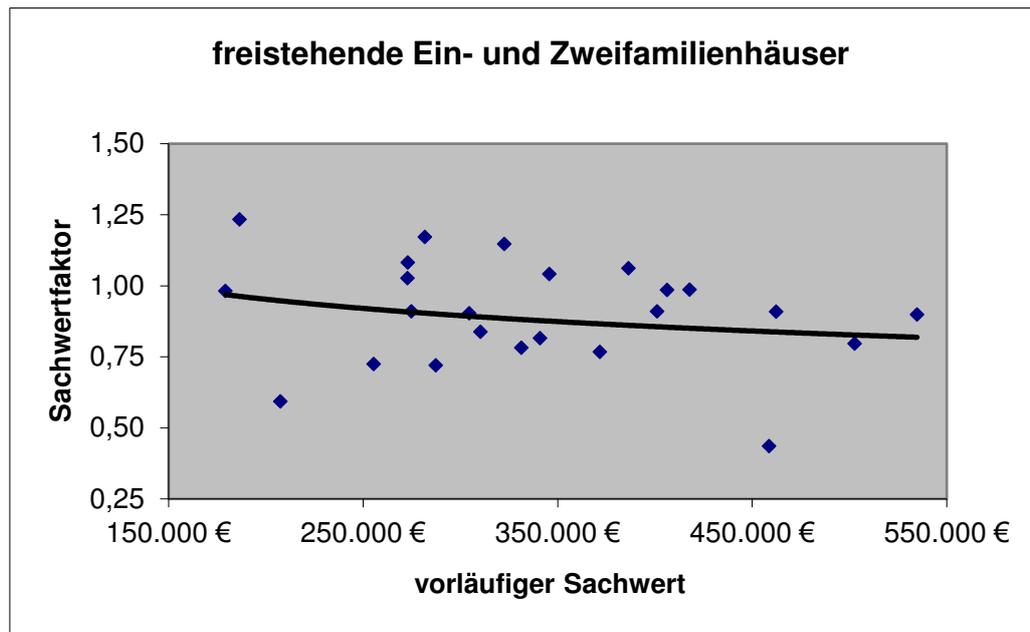
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des oben genannten Modells beschrieben;
- Normalherstellungskosten (NHK 2010, siehe Anlage 1 des oben genannten Modells) unter Berücksichtigung eines vorhandenen bzw. fehlendes Drempels über Trauf- und Giebellänge und Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens;
- Baupreisindex vom Statistischen Bundesamt zum Zeitpunkt des Kaufvertrages;
- Alterswertminderung linear bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser, 60 Jahre für angebaute Garagen und 50 Jahre für freistehende Garagen;
- Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des oben genannten Modells zu ermitteln.
- Es wird normaler Unterhaltungszustand unterstellt (d.h. kein Zuschlag zur Behebung von Reparaturen);
- Wert der Außenanlagen in der Regel 5 % bis 7 % des Gebäudesachwertes;
- Bodenwert aus Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung von Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, der Grundstückstiefenumrechnungsfaktoren der Bodenrichtwerte des Jahres 2017 und Grundstücksgestalt.

Die Verwendung der abgeleiteten SWF bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung. Es schließt im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.

Aus den Jahrgängen 2004 bis 2012 wurden jahresweise Marktanpassungsfaktoren (MAF2005 bis MAF2013) nach dem „historischen Sachwertmodell“ abgeleitet. Die Faktoren, die Regressionsfunktion sowie das Bestimmtheits- und das Genauigkeitsmaß können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Werden die vorläufigen Sachwerte mit dem aktuellen Baupreisindex (Land NRW) ermittelt, ergeben sich geringfügige Differenzen, die sich durch die Umbasierung des Baupreisindex ergeben. Die „alten“ MAF wurden nicht neu berechnet.

9.6.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser



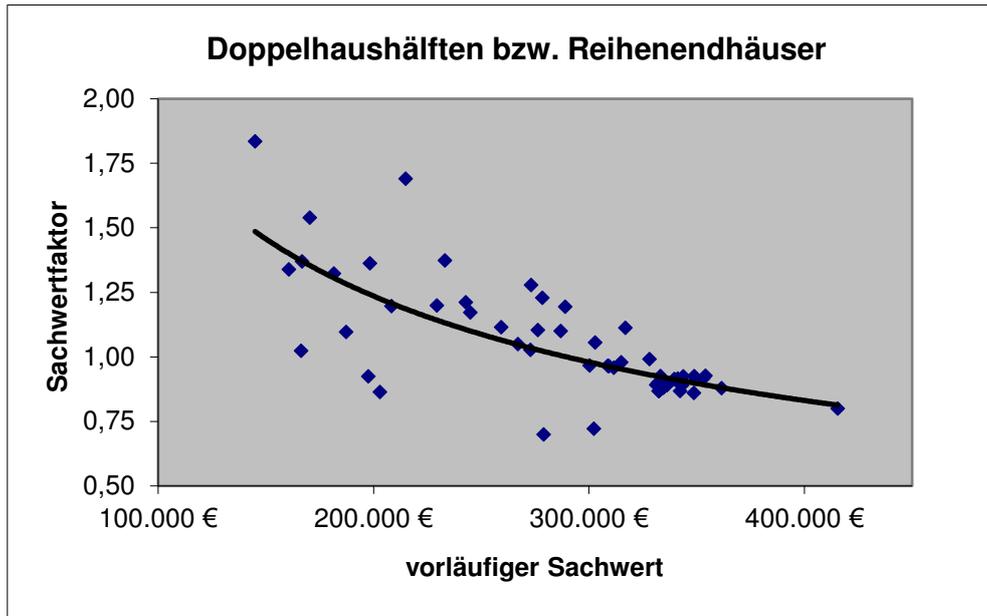
Die aus 24 Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0378 **keine** Abhängigkeit zwischen gezahlten Kaufpreis und errechnetem Sachwertfaktor nach.

Aus diesem Grund wird für die Gruppe der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auf die Veröffentlichung von SWF2017 verzichtet.

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m ²]	Restnutzungs- dauer [Jahre]
Mittelwert	338.155	192.691	240	36
Standardabweichung	± 94.832	± 80.777	± 29	± 13

9.6.3 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser



Aus dem vorstehenden Diagramm erkennt man einen exponentiellen Zusammenhang. Die Berechnung der Regressionsfunktion ergab folgendes Ergebnis:

Anzahl der Kauffälle: 66

$$\text{SWF 2017} = 1338,7 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,572}, \text{ Bestimmtheitsmaß} = 0,5608$$

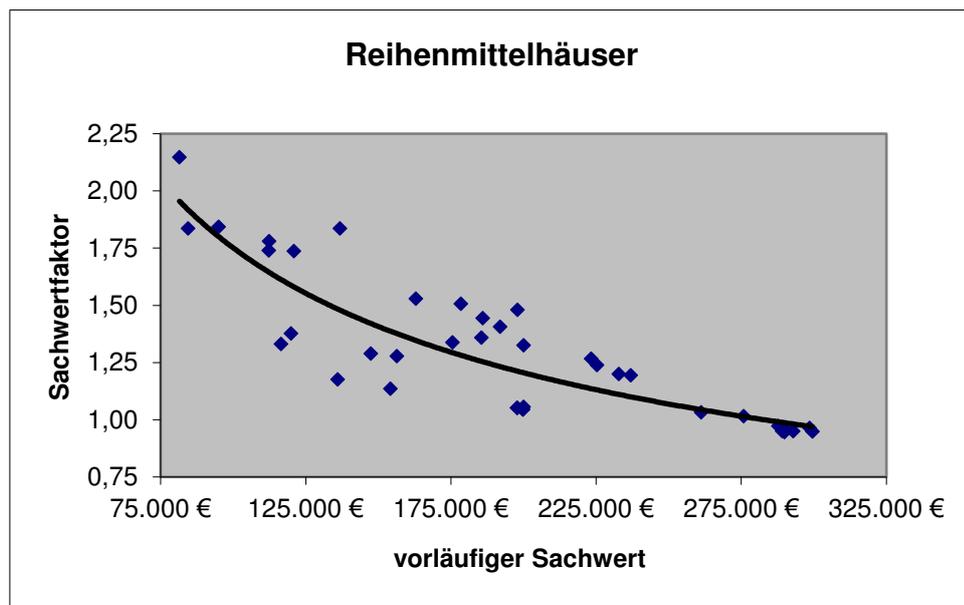
Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Mittelwert	293.183	91.023	261	66
Standardabweichung	± 62.294	± 34.649	± 36	± 20

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2017	Anmerkung
100.000 €	1,85	Der SWF2017 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 292.569 €. Der SWF2017 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 150.000 € bis 400.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.
125.000 €	1,63	
150.000 €	1,47	
175.000 €	1,34	
200.000 €	1,24	
225.000 €	1,16	
250.000 €	1,09	
275.000 €	1,04	
300.000 €	0,99	
325.000 €	0,94	
350.000 €	0,90	
375.000 €	0,87	
400.000 €	0,84	
425.000 €	0,81	
450.000 €	0,78	

9.6.4 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser



Aus dem vorstehenden Diagramm erkennt man einen exponentiellen Zusammenhang. Die Berechnung der Regressionsfunktion ergab folgendes Ergebnis:

Anzahl der Kauffälle: 39

$$\text{SWF 2017} = 864,93 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,539}, \text{ Bestimmtheitsmaß} = 0,7407$$

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Mittelwert	193.624	50.495	235	58
Standardabweichung	± 65.455	± 11.184	± 19	± 21

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2017	Anmerkung
75.000 €	2,04	Der SWF2017 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 281.154 €. Der SWF2016 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 80.000 € bis 300.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.
100.000 €	1,75	
125.000 €	1,55	
150.000 €	1,40	
175.000 €	1,29	
200.000 €	1,20	
225.000 €	1,13	
250.000 €	1,07	
275.000 €	1,01	
300.000 €	0,97	
325.000 €	0,92	
350.000 €	0,89	
375.000 €	0,86	
400.000 €	0,83	
425.000 €	0,80	

9.7 Wohnungseigentum

Zur Angabe von durchschnittlichen Kaufpreisen wurde das vorliegende Material entsprechend der Gruppenbildung des Mietspiegels für den Großraum Velbert ausgewertet (Wohnfläche, Baujahr). Es wurden nur Kaufpreise des Jahres 2016 verwendet. Dabei wurde eine Modernisierung älterer Baujahresgruppen berücksichtigt. Umgewandelte Mietwohnungen wurden bei dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

Bei der Betrachtung der in den Auswertungen genannten Ergebnisse ist darauf zu achten, dass in einigen Preisgruppen nur geringe Fallzahlen (mit ! markiert) vorliegen. Die Übertragbarkeit auf die Wertermittlung für einzelne Objekte ist kaum möglich. Die Tabellenwerte sind grundsätzlich unter Beachtung der jeweilig benachbarten Gruppen zu sehen.

Kaufpreisauswertung gemäß der Gruppenbildung des örtlichen Mietspiegels

Auswertung

- I. Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	1 (!)	496	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	7 (!)	768	556	1.045	750
70 m ² bis 90 m ²	0	-	-	-	-
über 90 m ²	1 (!)	759	-	-	-
gesamt	9 (!)	736	486	1.045	750

- II. Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	1 (!)	671	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	3 (!)	891	769	982	921
70 m ² bis 90 m ²	1 (!)	946	-	-	-
über 90 m ²	1 (!)	1.115	-	-	-
gesamt	6 (!)	901	671	1.115	933

- III. Wohnungen, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	2 (!)	764	538	989	764
40 m ² bis 70 m ²	4 (!)	930	586	1.216	958
70 m ² bis 90 m ²	2 (!)	692	645	740	692
über 90 m ²	3 (!)	909	522	1.328	876
gesamt	11	851	522	1.328	833

- IV. Wohnungen, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	10	1.240	826	1.530	1.273
70 m ² bis 90 m ²	7 (!)	1.187	873	1.551	1.256
über 90 m ²	7 (!)	1.258	1.107	1.448	1.233
gesamt	24	1.230	826	1.551	1.244

- V. Wohnungen, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis zum 31.12.2009 umfangreich modernisiert worden sind.

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	14	1.299	742	1.902	1.246
70 m ² bis 90 m ²	17	1.479	1.137	1.999	1.502
über 90 m ²	11	1.552	1.240	1.852	1.598
gesamt	27	1.438	742	1.999	1.369

- VI. Wohnungen, die von 2000 bis 2009 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die ab 2010 umfangreich modernisiert worden sind.

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	3 (!)	1.730	1.548	2.055	1.587
70 m ² bis 90 m ²	6 (!)	1.672	1.418	2.202	1.533
über 90 m ²	2 (!)	1.573	1.121	2.025	1.573
gesamt	11	1.670	1.121	2.202	1.587

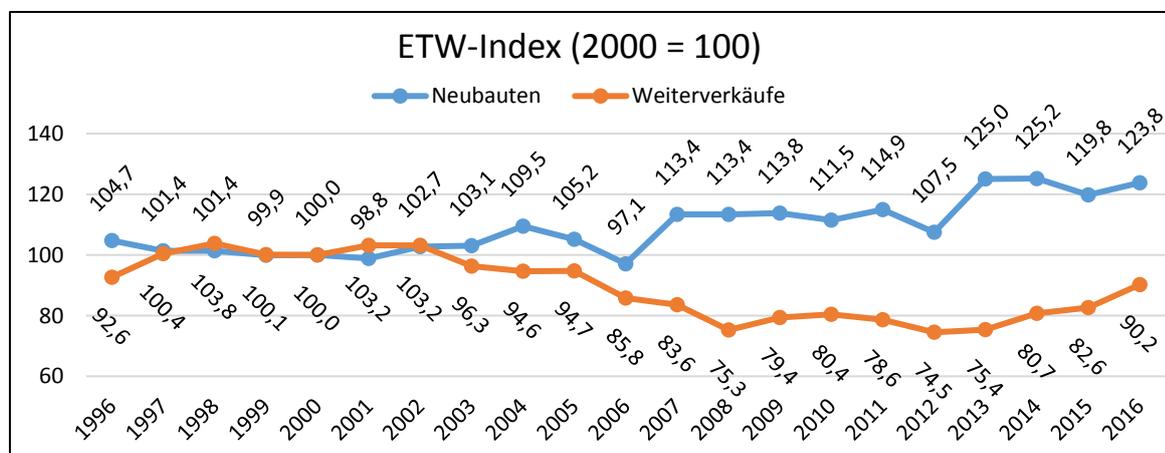
- VII. Wohnungen, die ab 2010 bezugsfertig wurden.

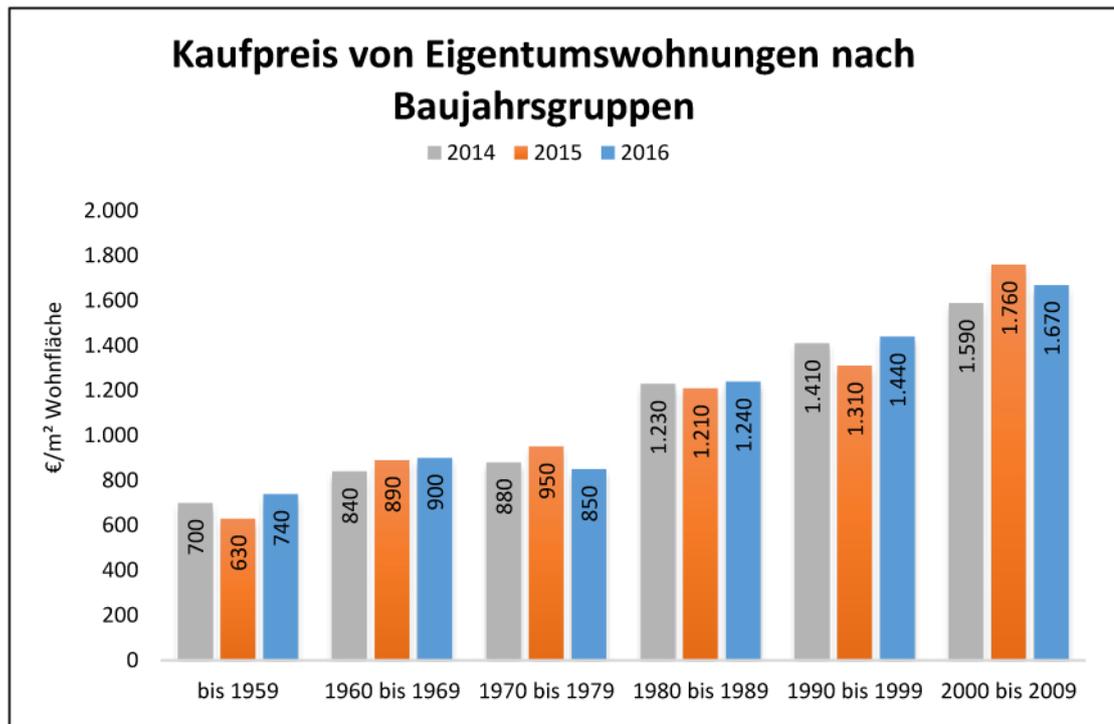
	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	0	-	-	-	-
70 m ² bis 90 m ²	0	-	-	-	-
über 90 m ²	0	-	-	-	-
gesamt	0	-	-	-	-

Zusätzlich erfolgt eine Auswertung von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern.
Wie bereits an anderer Stelle erläutert, lautet die Definition für eine Neubauwohnung:
Baujahr \geq (Verkaufsjahr - 1).

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	3 (!)	2.393	2.380	2.400	2.400
70 m ² bis 90 m ²	7 (!)	2.451	2.275	2.685	2.427
über 90 m ²	18	2.535	2.180	3.165	2.524
gesamt	28	2.499	2.180	3.165	2.433

Aus den bereinigten Kaufpreisen je m² Wohnfläche wurden jeweils für die Gruppe der Erstverkäufe und der Weiterverkäufe folgende Indexreihen abgeleitet:





Vergleich der Kaufpreise von eigengenutzten zu vermieteten Eigentumswohnungen:

Das Modell, das dieser Auswertung zugrunde liegt, ist identisch mit der Kaufpreisauswertung nach der Gruppenbildung des örtlichen Mietspiegels, wobei vermietete und eigengenutzte Wohnungen gegenübergestellt werden. Die Fallzahlen bzw. die Größe der Stichproben, die keine statistische Sicherheit angeben, sind markiert (!).

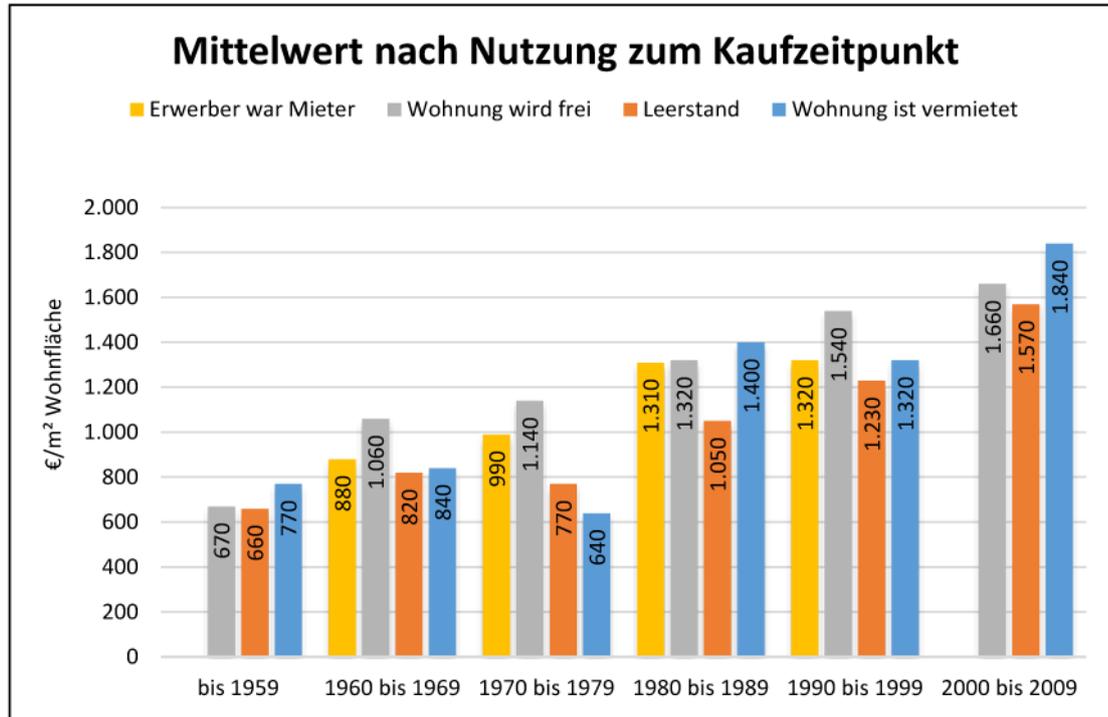
Baujahresgruppe	eigengenutzt durchschnittlicher Kaufpreis €/m ²	vermietet durchschnittlicher Kaufpreis €/m ²	prozentuale Veränderung eigengenutzt/ vermietet
bis 1959	700 (2) (!)	710 (13)	+ 1,4 %
1960 bis 1969	920 (10)	900 (10)	- 2,2 %
1970 bis 1979	980 (12)	780 (9) (!)	- 20,4 %
1980 bis 1989	1.280 (24)	1.140 (16)	- 10,9 %
1990 bis 1999	1.420 (40)	1.320 (33)	- 7,0 %
2000 bis 2009	1.770 (11)	1.630 (9) (!)	- 7,9 %
2010 bis 2013	-	-	-
Neubau	2.410 (15)	2.520 (13)	+ 4,6 %

Der Vergleich zeigt, dass die Kaufpreise (€/m²) für den Verkauf von Wohnungseigentum vermieteter Wohnungen überwiegend niedriger liegen als für eigengenutzte Wohnungen. Eine Ausnahme bilden vermietete Neubauwohnungen, hier liegt der Quadratmeterpreis 4,6 % über dem von eigengenutzten Neubauwohnungen sowie Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden.

Vergleich der Kaufpreise nach Baujahresgruppen und Nutzung zum Kaufzeitpunkt:

Das Modell, das dieser Auswertung zugrunde liegt, ist identisch mit der Kaufpreisauswertung nach der Gruppenbildung des örtlichen Mietspiegels, wobei unterschieden wird, ob der Erwerber Mieter war, die Wohnung frei wurde, die Wohnung bereits leer stand oder die Wohnung vermietet ist.

Das Diagramm zeigt, dass die Kaufpreise der leerstehenden Wohnungen unter den Preisen der Wohnungen liegen, die nach Vertragsabschluss frei werden.



9.8 Daten zum Jahresbericht NRW

Für den Jahresbericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen geben die einzelnen Gutachterausschüsse ihre Daten der Kaufpreissammlung an den Oberen Gutachterausschuss weiter.

Beim Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist für die Gruppenbildung folgendes Modell vorgegeben:

4 bis 16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60 m² bis 100 m², neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden).

Da die Mittelwerte in dieser Gruppenbildung von den obigen abweichen, werden sie an dieser Stelle zur Information angegeben. Die gemeldeten Mittelwerte in diesem Modell lauten:

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	Preis je m ² Wohnfläche [€/m ²]
Erstverkauf	Neubau 2015 , 2016	17	86	2.450
	2000 - 2014	5	78	1.620
Weiterverkauf	1990 - 1999	29	80	1.480
	1980 - 1989	9	76	1.180
	1970 - 1979	5	78	1.000
	1960 - 1969	3	67	880
	1950 - 1959	3	62	910
	1920 - 1949	0	-	-
	bis 1919	0	-	-

9.9 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

Die Auswertung **einzeln** bzw. **als Einzelobjekt** verkaufter Garagen oder Stellplätze der 2 Auswertjahre 2015 und 2016 ergab Folgendes:

	Garage (gebraucht)	Garage (neu)	Tiefgarage (gebraucht)	Tiefgarage (Stellplatz in Doppelparker)	Stellplatz im Freien
Anzahl	20	0	16	0	5
Kaufpreis (Mittelwert)	5.800 €	-	4.240 €	-	3.560 €

Die durchschnittlichen Kaufpreise verstehen sich inklusive Bodenwertanteil.

9.10 Mieten

9.10.1 Gewerbemieten

An die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird häufig die Frage nach Gewerbemieten in Velbert herangetragen.

Ein Mietspiegel für gewerbliche Mieten der IHK Düsseldorf, auch für das Gebiet der Stadt Velbert, liegt vor und wird ab der Seite 54 abgedruckt. Ergänzend dazu veröffentlicht der Gutachterausschuss die ihm aus seiner Kaufpreissammlung vorliegenden Daten über Gewerbemieten.

Das vorliegende Datenmaterial lässt nur eine grobe Kategorisierung zu. Die insbesondere für Ladenlokalmieten erforderlichen Lage- und Größenbezüge lassen sich damit nicht herstellen. In den der Geschäftsstelle vorliegenden Mieten sind keine Angaben aus sogenannten 1a-Lagen enthalten.

Es erfolgt eine Unterteilung aufgrund der bestehenden Nutzungsverhältnisse.

Die für die Mittelwertberechnung benutzten Daten stammen aus dem gesamten Stadtgebiet. Grundlage sind die Mieten der letzten fünf Jahre, wobei der Gutachterausschuss unterstellt, dass die Mietverhältnisse über einen Zeitraum von fünf Jahren bestehen, da dies üblicherweise so vereinbart wird.

In den Mietwerten sind Nebenkosten und Umsatzsteuer nicht enthalten.

Die nachfolgende Übersicht dient daher nur der groben Orientierung.

Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt die ausgewerteten Mieten über einen Zeitraum von 10 Jahren.

Der mittlere Wert der Gaststättenmieten ist gestiegen. Da die Fallzahl in dieser Gruppe sehr gering ist, haben einzelne Werte sehr großen Einfluss auf die Mittelbildung, so dass hier keine statistisch gesicherte Aussage getroffen werden kann. Im Diagramm werden Gaststättenmieten daher nicht dargestellt.

Das Diagramm zeigt bei den Ladenlokalen nach den fallende Mieten der letzten Jahre wieder steigende Mieten. Auch im Bereich der Dienstleistungen und des produzierenden Gewerbes gibt es eine Tendenz zu leicht steigenden Mieten.

Gaststätten (inkl. Imbiss)

Mittelwert	16,04 €/m ²	Nutzfläche	Mittelwert	157 m ²
Standardabweichung	± 14,10 €/m ²		Minimum	52 m ²
Fallzahl	4		Maximum	393 m ²
Minimum	4,27 €/m ²			
Maximum	36,23 €/m ²			

Produzierendes Gewerbe (Betriebsräume, Lager, Werkstatt, Büro)

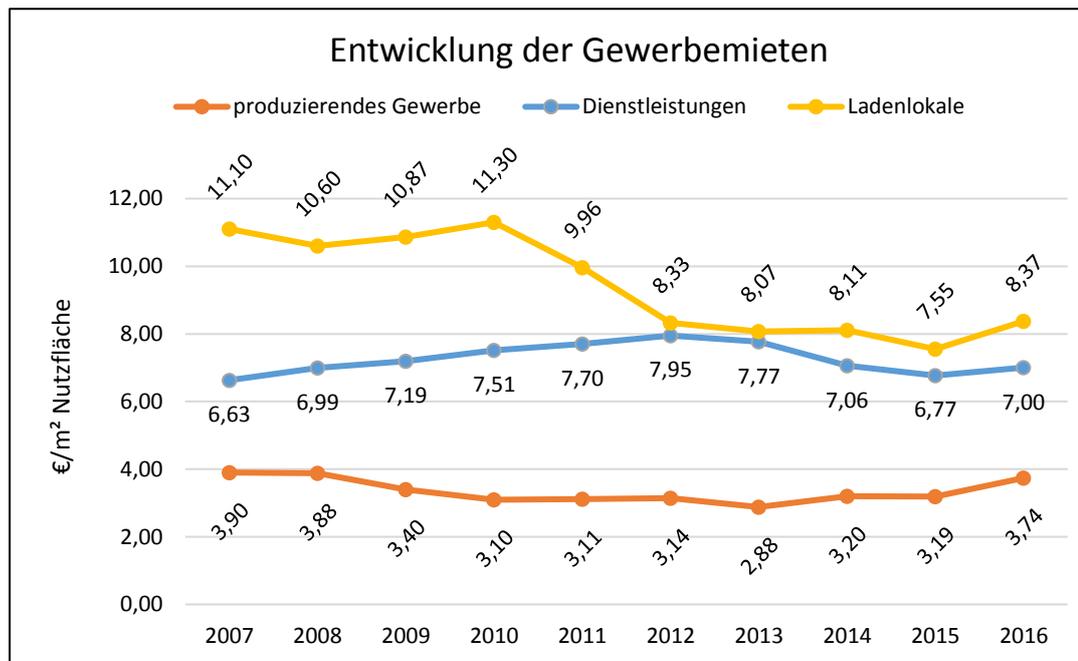
Mittelwert	3,74 €/m ²	Nutzfläche	Mittelwert	594 m ²
Standardabweichung	± 1,75 €/m ²		Minimum	55 m ²
Fallzahl	30		Maximum	3.000 m ²
Minimum	1,03 €/m ²			
Maximum	6,67 €/m ²			

Dienstleistungen (Arztpraxen, Banken, Versicherungen etc.)

Mittelwert	7,00 €/m ²	Nutzfläche	Mittelwert	538 m ²
Standardabweichung	± 2,31 €/m ²		Minimum	39 m ²
Fallzahl	25		Maximum	9.351 m ²
Minimum	3,00 €/m ²			
Maximum	12,44 €/m ²			

Ladenlokale, ohne 1a-Lagen

Mittelwert	8,37 €/m ²	Nutzfläche	Mittelwert	133 m ²
Standardabweichung	± 4,84 €/m ²		Minimum	30 m ²
Fallzahl	13		Maximum	362 m ²
Minimum	3,00 €/m ²			
Maximum	18,03 €/m ²			



Gewerblicher Mietspiegel der IHK Düsseldorf – Stand Februar 2017 (Auszug)

Inhalt:

Der Gewerbliche Mietspiegel der IHK Düsseldorf gibt einen ersten qualifizierten Überblick über die Mieten aller wichtigen Teilmärkte der Städte im Kreis Mettmann und in der Landeshauptstadt Düsseldorf, die nach Angaben der Mitglieder des Arbeitskreises „Mietspiegel“ für Einzelhandelsflächen, Büroflächen und Lagerflächen im Durchschnitt realisiert werden. Die Mietglieder des Arbeitskreises sind Gewerbespezialisten mit langjährigen detaillierten Basiskenntnissen der regionalen und lokalen Marktverhältnisse.

Mietspiegel vergangener Jahre (rückwirkend bis 2007) stellt die IHK gern auf Wunsch zur Verfügung.

Preisangaben:

Die Preisangaben beziehen sich auf Mietflächen und nur auf Neuvermietung. Sie haben keine direkten Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse. Die Preisangaben für Einzelhandelsflächen beziehen sich auf Verkaufsflächen ohne Nebenräume. Mietzuschläge für rein ebenerdige Geschäfte sind möglich. Unterschiede zu Mietpreisspannen des Vorjahres in einigen Städten des Kreises Mettmann resultieren aus einer zunehmenden Vor-Ort-Marktransparenz durch die Arbeitskreismitglieder.

Lagebeurteilung:

Die Beurteilung der Lage eines Objektes kann nur einzelfallbezogen erfolgen. Standardisierte Definitionen, was bei Einzelhandelsflächen unter einer 1a- oder 1b-Lage zu verstehen ist, existieren nicht. Kriterien sind u.a. die fußläufige Erreichbarkeit, die Frequenz potenzieller Kunden, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Erreichbarkeit von Parkplätzen.

Für die Landeshauptstadt Düsseldorf erfolgt für die wichtigsten Einkaufsstraßen in der Innenstadt und den Stadtteilen ein Hinweis, wenn es sich um eine 1a-Lage handelt.

Nebenlagen im Sinne dieses Mietspiegels sind Stadtrand- oder Stadteillagen.

Ausstattungsbeurteilung:

Einheitliche und verbindliche Ausstattungskriterien gibt es nicht. Die Beurteilung der Ausstattung von Büroflächen erfolgt in Abstimmung mit dem Arbeitskreis „Mietspiegel“ nach international geltenden Standards. Danach wird die Ausstattungsqualität nach so genannten A, B und C Standards bestimmt. A bedeutet hohe Qualität, B mittlere Qualität und C einfache Qualität. Dieser Qualitätsbestimmung sind folgende Merkmale zugeordnet.

Einfach (C):	einfache Baukörper, starres Raumkonzept, Lochfassade, Fensterbänder, einfache Materialien (z.B. Putz), Massivboden, Einzelsteckdosen oder Brüstungskanäle, Massivdecken, abgehängte Decken mit Deckenleuchten, statische Heizung, Naturbelüftung, DV-Netzwerk, Zugangskontrolle, Rauchmelder.
-----------------	---

Mittel (B):	einfacher oder gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept, Fensterbänder, vorgehängte Fassade, mittlere Materialien, Massivboden, Brüstungs- oder Bodenkanäle, abgehängte Decken mit hochwertigen Deckenleuchten, statische Heizung, Sonderbereiche teilweise klimatisiert, zusätzlich zum DV-Netzwerk, der Zugangskontrolle und dem Rauchmelder, Aufzüge und Notstromversorgung.
----------------	--

Hoch (A):	gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept, vorgehängte Fassaden, hochwertige Materialien, Doppelboden, Hohlraumboden, Kanäle, Bodentanks, abgehängte Decken mit direkt-, indirekt strahlenden Leuchten, innovative Wärmeversorgung, Teil- und Vollklimatisierung, zusätzlich zum DV-Netzwerk, der Zugangskontrolle und dem Rauchmelder, GLT und Videoüberwachung.
--------------	---

Auch für Lager- und Produktionsflächen gibt es keine einheitlichen und verbindlichen Ausstattungskriterien. Die Ausstattungskriterien wurden in Abstimmung mit den Mitgliedern des Arbeitskreises „Mietspiegel“ auf Basis der Erfahrungswerte der SEGRO Slough Estates Group, Düsseldorf festgelegt.

Einfach: Kalthalle mit ebenerdigen Toren und Beleuchtung.

Mittel: gebraucht, beheizt, bedingt oder gar nicht produktionsgeeignet, bessere Andienung als bei einer einfachen Ausstattung.

Gehoben: Überladebrücke, Bodenbelastbarkeit erhöht / über 2,5 Tonnen, produktionsgeeignete Belichtung / Tageslicht, Lagerguthöhe über 5 Meter.

Konkrete Einschätzung:

Konkrete Preisangaben und Lagebeurteilungen erstellen sachkundige Makler, Immobilienberater, Fondsmanager und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

Rechtlicher Hinweis:

Die vorliegenden Angaben sind nur Anhaltspunkte, die eine Einschätzung erleichtern sollen. Sie können nicht pauschal und ungeprüft auf bestimmte Objekte übertragen werden. Es müssen vielmehr in jedem Einzelfall die konkrete Lage des Objektes, die Größe, die Beschaffenheit, die Straßenfront usw. berücksichtigt werden. Diese Seiten geben nur erste Hinweise und erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, wird keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen, es sei denn, der IHK wird vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung nachgewiesen.

Gewerblicher Mietspiegel Stadt Velbert

(Stand: Februar 2017)

I. Einzelhandelsflächen	Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m ²
1a-Lage (bis ca. 100 m ²)	von 12,50 € bis 27,00 €
1a-Lage (ab ca. 100 m ²)	von 10,00 € bis 14,00 €
1b-Lage (bis 100 m ²)	von 4,50 € bis 7,00 €

II. Büroflächen nach Lage u. Ausstattung	Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m ²
Zentrumslage:	
- einfach	von 4,00 € bis 6,00 €
- mittel	von 5,00 € bis 8,00 €
- hoch	von 6,00 € bis 11,00 €
Stadtrandlage:	
- einfach	von 3,00 € bis 4,50 €
- mittel	von 4,00 € bis 5,50 €
- hoch	von 4,50 € bis 8,50 €

III. Lager- und Produktionsflächen	Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m ²
- einfach	von 2,00 € bis 3,00 €
- mittel	von 3,00 € bis 3,50 €
- gehoben	von 3,50 € bis 5,00 €

www.duesseldorf.ihk.de

DOKUMENT-NR. 8401 und 8515

Ansprechpartner:

Anna Hollstegge
 Telefon: 0211 3557 432
 Fax: 0211 3557 379
 E-Mail: hollstegge@duesseldorf.ihk.de

9.10.2 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Velbert einschließlich Neviges, Tönisheide, Langenberg und Heiligenhaus hat den Stand 1. Februar 2017. Die Angaben aus dieser Übersicht sind auf den folgenden vier Seiten abgedruckt.

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Velbert einschließlich Neviges, Tönisheide, Langenberg und Heiligenhaus nach dem Stand vom 1. Februar 2017.

vereinbart zwischen:
Mieterverein Groß Velbert und Umgebung e.V.
Haus & Grund e.V. Velbert
Mieterverein Neviges, Tönisheide und Umgebung e.V.
Haus & Grund Heiligenhaus e.V.
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergegenwart e.V.
Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.

Erläuterungen

Der Mietspiegel dient als Richtschnur zur Ermittlung von ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Er enthält keine Werte für Einfamilienhäuser. Die Tabellenwerte stellen die ortsübliche Vergleichsmiete ohne die Betriebskosten nach Betriebskosten-Verordnung BetrKV dar. Sind Betriebskosten im vergleichbaren Mietzins enthalten, so sind angemessene Zuschläge gerechtfertigt.

Eine mittlere Wohnlage ist eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Bei guten Wohnlagen handelt es sich in der Regel um ruhige Wohnlagen mit aufgelockerter Bebauung. Von einer minderen Wohnlage kann ausgegangen werden, wenn das Wohnen durch Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastung wesentlich beeinträchtigt wird.

Eine Wohnung mit besonderer Ausstattung liegt vor, wenn z.B.

- a) Fenster mit Doppelverglasung (wärme- und schallgedämmt, bis Baujahr 1979)
- b) ein Fußboden von gehobener Qualität
- c) eine Verfliesung des Bades und der Küche von gehobener Qualität
- d) ein separates Zweit-WC oder ein separates Zweitbad (Dusche)
- e) Einbauschränke gehobener Qualität und eine Einbauküche
- f) ein Balkon von über 10 m² Größe vorhanden ist.

Diese Aufstellung ist nur beispielhaft und nicht abschließend. Es ist erforderlich, dass mindestens zwei Merkmale vorliegen.

Modernisierte Wohnungen

Modernisierte Wohnungen umfassen Wohnungen, die umfangreich modernisiert worden sind.

Eine umfangreiche Modernisierung liegt dann vor, wenn die modernisierte Wohnung im Wesentlichen dem Standard einer Wohnung der jeweiligen Baualtersklasse entspricht.

Bei erheblichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels erfolgen, vergleiche § 16 Wohnraumförderungsgesetz.

Der Mietspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die an seiner Erstellung Beteiligten werden sich aber mindestens einmal jährlich zusammensetzen, um zu erörtern, ob eine Fortschreibung erforderlich ist.

Für den Erwerb des Mietspiegels wird eine Schutzgebühr in Höhe von 3,- € erhoben. Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

2017

	Gruppe I			Gruppe II		
	Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²
A Wohnungen bis 40 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,56-3,18	2,66-3,28	2,92-3,50			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,92-3,50	3,03-3,65	3,08-3,75			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,60-4,64	3,65-4,69	3,80-4,96	3,94-5,10	4,05-5,21	4,22-5,47
d) mit Heizung, Bad/WC	4,22-5,16	4,32-5,38	4,69-5,68	4,66-5,70	4,77-5,91	5,21-6,24
e) mit besonderer Ausstattung	4,49-5,73	4,64-5,95	5,01-6,42	4,93-6,35	5,10-6,58	5,53-7,07
B Wohnungen von 40 m² bis 70 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,50-3,13	2,61-3,23	2,82-3,39			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,66-3,28	2,82-3,39	3,03-3,65			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,44-4,49	3,55-4,59	3,70-4,79	3,78-4,93	3,89-5,03	4,10-5,31
d) mit Heizung, Bad/WC	4,17-5,11	4,32-5,32	4,59-5,58	4,59-5,64	4,77-5,86	5,03-6,14
e) mit besonderer Ausstattung	4,44-5,68	4,59-5,90	4,74-6,10	4,87-6,24	5,03-6,51	5,26-6,74
C Wohnungen von 70 m² bis 90 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,45-3,08	2,56-3,18	2,76-3,34			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,61-3,23	2,76-3,34	2,92-3,50			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,39-4,44	3,50-4,54	3,65-4,69	3,73-4,87	3,83-4,98	4,05-5,21
d) mit Heizung, Bad/WC	4,12-5,06	4,27-5,21	4,38-5,43	4,54-5,59	4,71-5,75	4,82-5,97
e) mit besonderer Ausstattung	4,38-5,63	4,54-5,79	4,69-6,05	4,82-6,19	4,98-6,40	5,21-6,68
D Wohnungen über 90 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,40-2,87	2,45-3,08	2,61-3,23			
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,56-3,18	2,66-3,28	2,92-3,50			
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,34-4,38	3,44-4,49	3,60-4,64	3,67-4,82	3,78-4,93	3,94-5,10
d) mit Heizung, Bad/WC	3,07-4,96	4,17-5,11	4,32-5,38	4,49-5,47	4,59-5,64	4,77-5,91
e) mit besonderer Ausstattung	4,27-5,53	4,44-5,68	4,64-6,00	4,71-6,08	4,87-6,24	5,10-6,63

2017

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.

	Gruppe III			Gruppe IV		
	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²
<p>Wohnungen, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind.</p> <p>Wohnungen, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind.</p>						
A Wohnungen bis 40 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	4,94-6,28 5,16-6,56	5,05-6,45 5,37-6,87	5,32-6,71 5,80-7,42	5,69-7,42 5,90-7,63	5,80-7,52 6,07-7,90	6,02-7,84 6,56-8,54
B Wohnungen von 40 m² bis 70 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	4,89-6,23 5,11-6,50	5,00-6,39 5,32-6,71	5,21-6,61 5,69-7,30	5,64-7,35 5,69-7,573	5,75-7,47 6,02-7,84	5,97-7,73 6,50-8,38
C Wohnungen von 70 m² bis 90 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	4,78-6,02 4,94-6,34	4,89-6,23 5,21-6,61	5,16-6,56 5,64-7,25	5,54-7,20 5,69-7,42	5,64-7,35 5,97-7,73	5,90-7,63 6,45-8,33
D Wohnungen über 90 m² Größe						
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	4,68-5,97 4,89-6,23	4,89-6,18 5,16-6,56	5,11-6,50 5,59-7,20	5,48-7,14 5,64-7,35	5,59-7,30 5,90-7,63	5,85-7,57 6,39-8,22

2017

	Gruppe V			Gruppe VI		
	Wohnungen, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.2009 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 2000 bis 2009 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die ab 2010 umfangreich modernisiert worden sind.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²
A Wohnungen bis 40 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,18-7,90 6,39-8,11	6,28-8,01 6,56-8,38	6,50-8,33 7,04-9,02	6,29-8,06 6,51-8,27	6,41-8,16 6,68-8,55	6,63-8,50 7,18-9,20
B Wohnungen von 40 m² bis 70 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,12-7,84 6,34-8,06	6,23-7,95 6,50-8,33	6,45-8,22 6,99-8,87	6,24-7,99 6,46-8,21	6,35-8,11 6,63-8,50	6,58-8,37 7,12-9,04
C Wohnungen von 70 m² bis 90 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,02-7,68 6,18-7,90	6,12-7,84 6,45-8,22	6,39-8,11 6,99-8,87	6,14-7,83 6,29-8,06	6,24-7,99 6,58-8,37	6,51-8,27 7,12-9,04
D Wohnungen über 90 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	5,97-7,63 6,12-7,84	6,07-7,78 6,39-8,11	6,34-8,06 6,87-8,70	6,08-7,77 6,24-7,99	6,19-7,94 6,51-8,27	6,46-8,21 7,01-8,86

2017

Gruppe VIIWohnungen, die ab 2010
bezugsfertig wurden.Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des
Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mie-
ten nicht aus.

	in minderen Wohnlagen €/m ²	in mittleren Wohnlagen €/m ²	in guten Wohnlagen €/m ²
A Wohnungen bis 40 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,36-8,14 6,57-8,35	6,47-8,24 6,75-8,63	6,70-8,58 7,25-9,29
B Wohnungen von 40 m² bis 70 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,30-8,06 6,52-8,29	6,42-8,19 6,70-8,59	6,64-8,46 7,19-9,13
C Wohnungen von 70 m² bis 90 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,20-7,91 6,36-8,14	6,30-8,06 6,64-8,46	6,57-8,35 7,19-9,13
D Wohnungen über 90 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,14-7,85 6,30-8,06	6,25-8,01 6,57-8,35	6,52-8,29 7,08-8,95

Informationen erteilen:

Deutscher Mieterbund

Mieterverein Groß Velbert und Umgebung e.V.
Friedrich-Ebert-Straße 62-64, 42549 Velbert
Telefon (02051) 252423 für Velbert und Heiligenhaus

www.mieterverein-velbert.de

Beratungszeiten: Montag von 8.00 – 13.00 Uhr
 Dienstag von 8.00 – 12.00 Uhr und von 16.00 – 18.00 Uhr
 Mittwoch von 14.00 – 18.00 Uhr
 Donnerstag von 8.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 18.00 Uhr

Deutscher Mieterbund

Mieterverein Neviges, Tönisheide und Umgebung e.V.
Postfach 150301, 42522 Velbert, Telefon (02053) 9276501

Beratung mittwochs ab 17.00 Uhr nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

www.mieterverein-neviges.de

Deutscher Mieterbund

Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.
Paradestraße 63, 42107 Wuppertal
Telefon (0202) 24296-0 – Telefax (0202) 24296-24

www.mieterbund-wuppertal.de

Beratungszeiten: Montag von 8.30 – 11.30 Uhr
 (ohne vorherige Mittwoch von 8.30 – 11.30 Uhr
 Anmeldung) Donnerstag von 8.30 – 11.30 Uhr

Weitere Beratungstermine (auch abends) nach telefonischer Vereinbarung.
 Tel. Kurzberatung montags bis freitags von 12.00 – 13.30 Uhr

Außenstelle in Velbert-Langenberg, Donnerstraße 13 (VHS)

Beratungszeiten: jeden 1. und 3. Dienstag im Monat von 15.00 – 16.00 Uhr

Haus & Grund e.V. Velbert

Friedrichstraße 284, 42551 Velbert
Telefon (02051) 54416, Telefax (02051) 59622

www.haus-und-grund@versanet.de

Beratungszeiten: Montag und Donnerstag von 17.00 – 19.00 Uhr
 Dienstag von 10.00 – 12.00 Uhr

Haus & Grund Heiligenhaus e.V.

Postfach 100154, 42566 Heiligenhaus,

Beratungszeiten: Mittwoch von 15.00 – 17.30 Uhr

im Reisebüro Heiligenhaus, Hauptstraße 166
 Telefon: nur während der Beratungszeit (02056) 982827

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Langenberg e.V.

Froweinplatz 6b, 42555 Velbert
Telefon und Telefax (02052) 84774

Beratungszeiten: Jeden 2. und 4. Freitag im Monat von 16.00 – 17.30 Uhr
 in der Geschäftsstelle Froweinplatz 6b

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziologische Daten

Stadt Velbert – Flächen und Strukturen

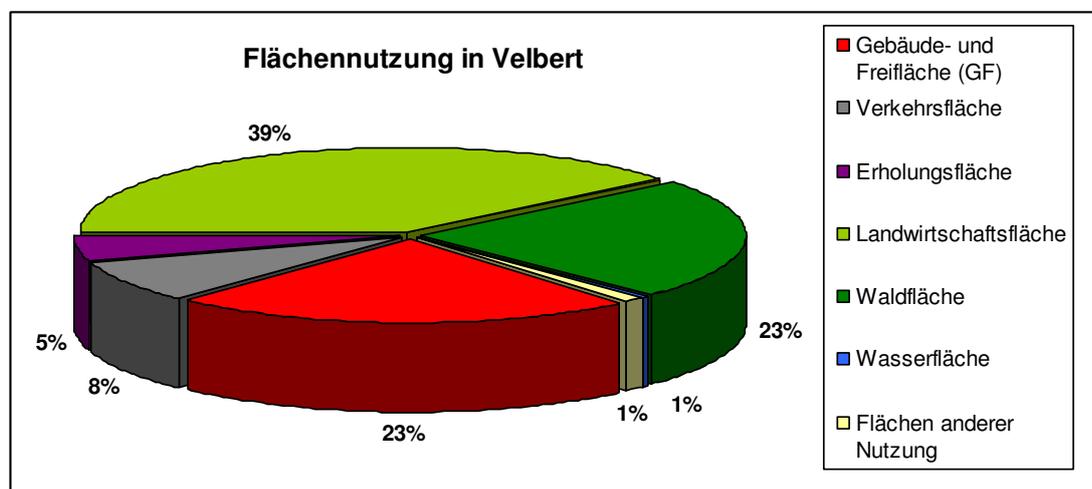
Die Stadt Velbert, im Jahr 1975 durch kommunale Neugliederung der ehemals selbstständigen Städte Langenberg, Neviges und Velbert in ihrer jetzigen Form und Größe entstanden, liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Mettmann. Die Region ist als Ballungsrandzone des Rhein-Ruhr-Wupper-Raumes durch direkte Nachbarschaft zu den Großstädten Essen und Wuppertal und in ca. 30 km Entfernung zur Landeshauptstadt Düsseldorf geprägt.

Velbert in Zahlen

Einwohner (Stand: 13.02.2017)	84.575
Wanderungsgewinn / -verlust (Zeitraum 1 Jahre)	+ 0,27 %
Katasterfläche	74,9 km ²
davon 37 % Siedlungs- und Verkehrsflächen	27,7 km ²
und 63 % Wald, Acker, Wiese	47,2 km ²
höchster Punkt	303 m über NN
niedrigster Punkt	77 m über NN
Einwohnerdichte (Einwohner/ km ²)	1.129
Arbeitslosenquote (August 2016)	7,6 %
Gewerbesteuer (Hebesatz 2015)	440 %
Grundsteuer A (Hebesatz 2015)	215 %
Grundsteuer B (Hebesatz 2015)	550 %

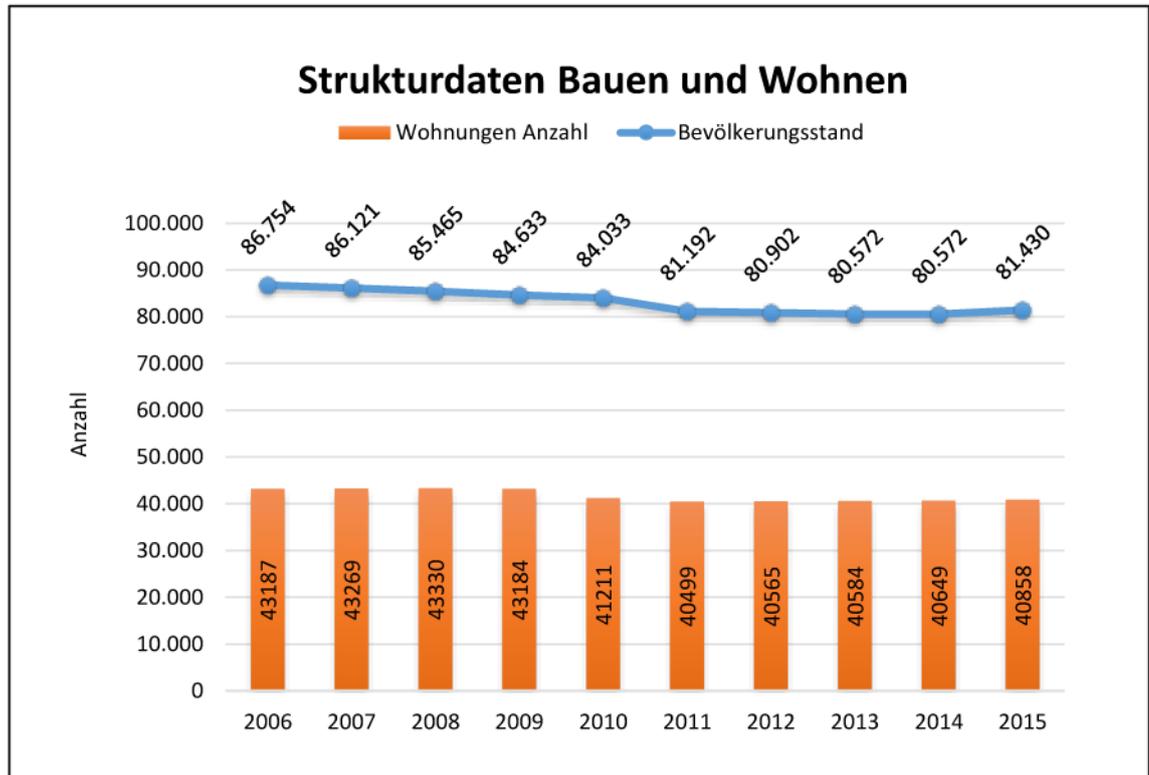
10.2 Flächennutzung

Eine detaillierte Flächenaufschlüsselung ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



10.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen (jeweils zum 31.12.)

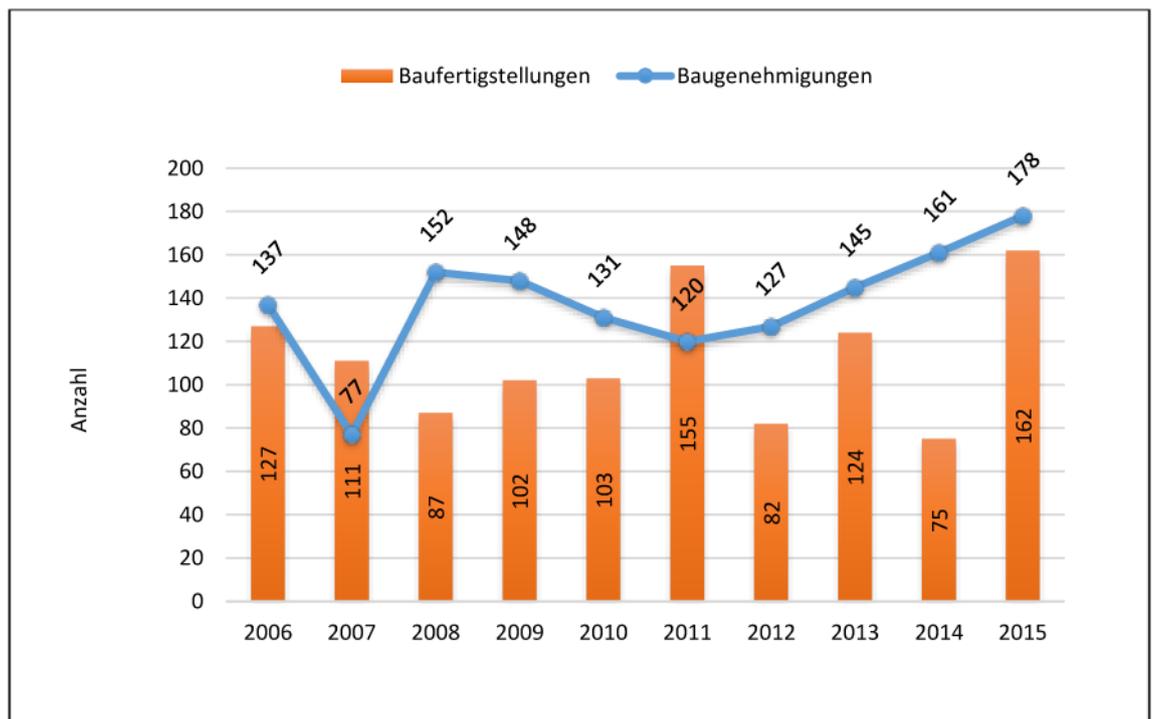
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)



Daten aus 2016 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor.

10.4. Baugenehmigungen und -fertigstellungen

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



Daten aus 2016 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor. Die Anzahl der Fertigstellungen ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen, die Anzahl der Baugenehmigungen ist leicht gestiegen.

10.5 Indizes der Verbraucher- und der Einzelhandelspreise

An dieser Stelle wurde bisher die Entwicklung der Indizes der Lebenshaltungskosten und der Mieten aller privaten Haushalte abgedruckt. Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte wird nicht mehr ermittelt. Stattdessen wurde der Verbraucherpreisindex eingeführt.

Der umfassendste Verbraucherpreisindex ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland. Bis zum Jahr 2002 wurde er unter dem Namen „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ veröffentlicht. Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

Zusätzlich werden für Deutschland

- der Index der Einzelhandelspreise und
- der harmonisierte Verbraucherpreisindex berechnet.

Mit Einführung der Basis 2000 = 100 werden die folgenden Indizes für das frühere Bundesgebiet und die neuen Länder und Berlin-Ost nicht mehr ermittelt:

Preisindex für die Lebenshaltung

- aller privaten Haushalte;
- von 4-Personen-Haushalten von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen;
- von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen;
- von 2-Personen-Rentnerhaushalten mit geringem Einkommen.

Diese Einschränkung des Programms der amtlichen Statistik war überfällig, weil die speziellen Haushaltstypen die aktuellen Bevölkerungsstrukturen nicht mehr zutreffend abbildeten und sich die Ergebnisse im längerfristigen Vergleich kaum unterschieden.

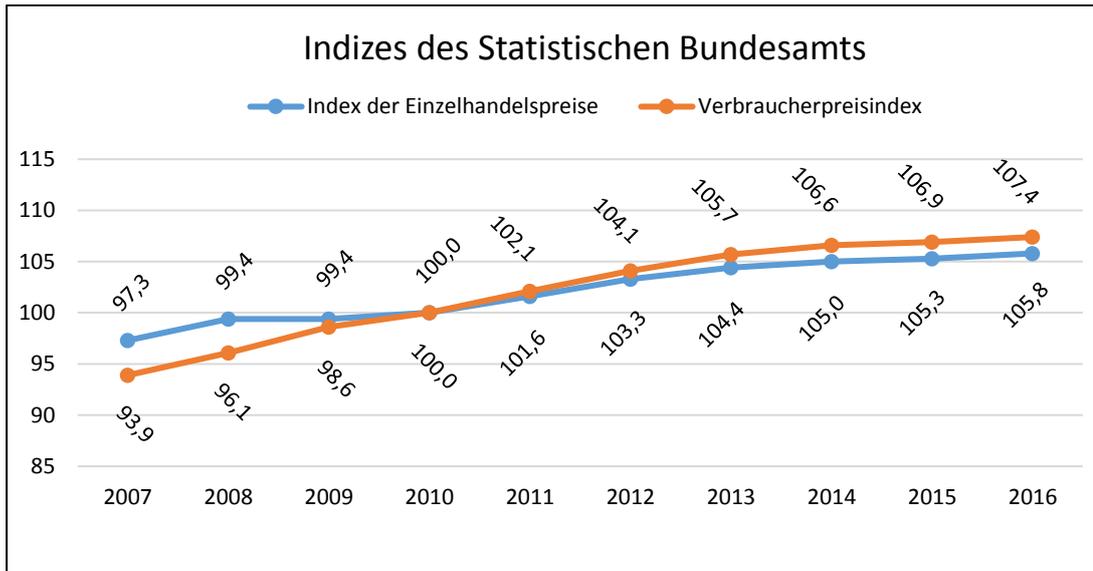
Bereits mit Einführung der Basis 1991 = 100 wurde die Berechnung der Indizes der Einzelhandelspreise für das frühere Bundesgebiet in der Untergliederung nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige eingestellt. Seither werden diese Indizes für Deutschland insgesamt nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige berechnet.

Verbraucherpreisindizes bzw. Indizes der Einzelhandelspreise dienen häufig als Bezugsgrößen für Wertsicherungsklauseln in Miet-, Pacht-, Übergabe-, Pensions- und anderen Verträgen über laufende Zahlungen. Für Nutzer von Wertsicherungsklauseln, deren Verträge weggefallenen Indizes zu Grunde liegen, ist ein rechnerischer Übergang von diesen Preisindizes auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland notwendig. Das Statistische Bundesamt hat Vorsorge getroffen, dass der Umstieg von alten Indizes auf den neuen Index einfach und nutzerfreundlich vollzogen werden kann.

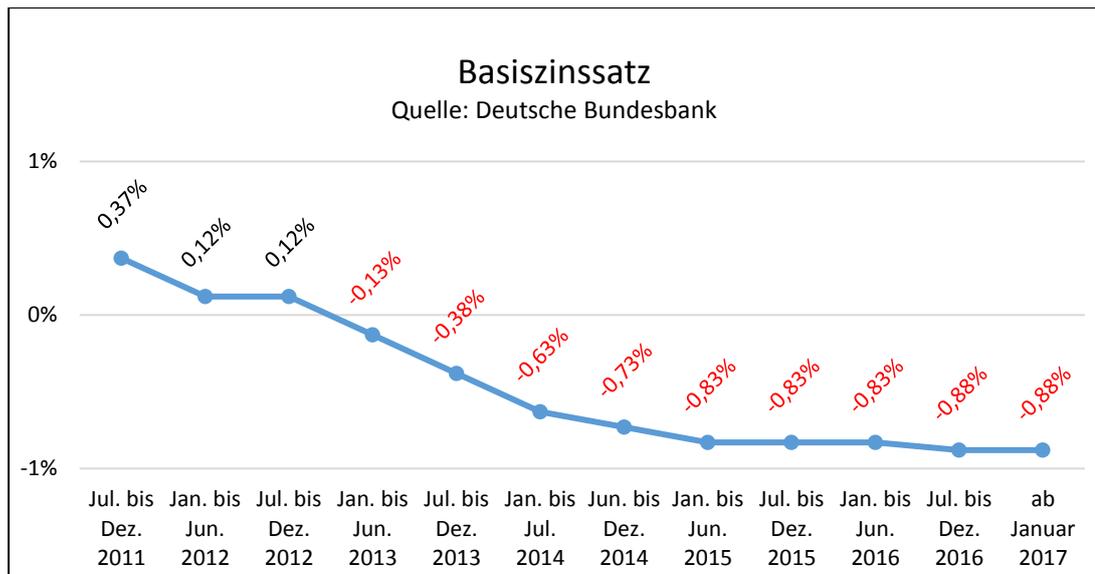
Umfangreiche Hilfestellung bei Nutzung von Preisindizes in Wertsicherungsklauseln

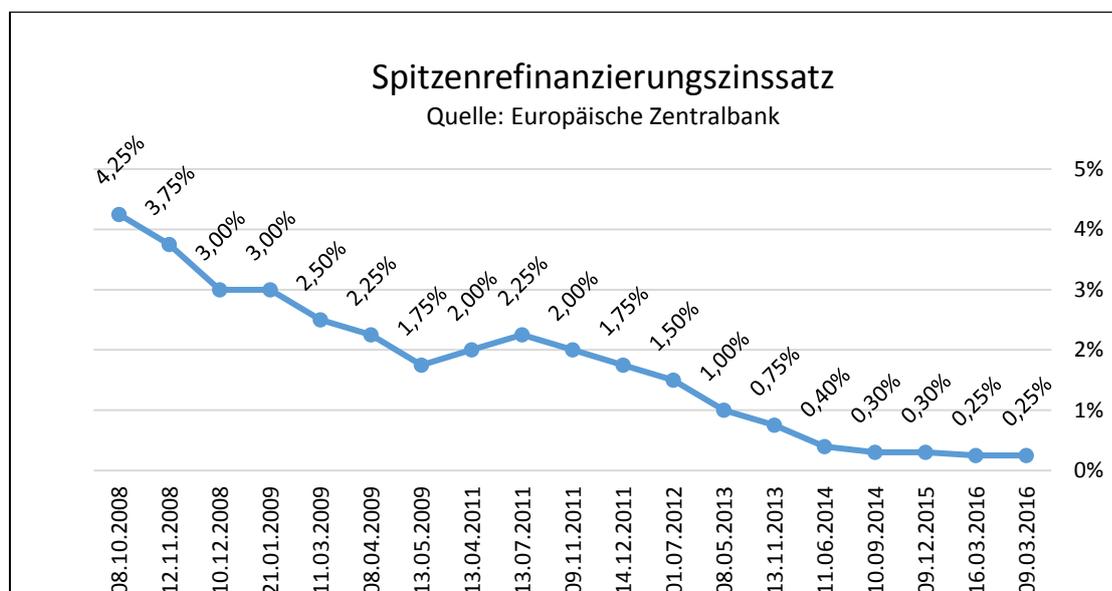
- Das Statistische Bundesamt hat in sein Internetangebot ein interaktives Programm eingestellt, das eine selbstständige Berechnung von Schwellenwerten für den Verbraucherpreisindex für Deutschland bei vorhandenen Wertsicherungsklauseln ermöglicht. Dieses Programm ist unter www.destatis.de/wsk/ erreichbar.
- Alternativ ist diese Anleitung auch in schriftlicher Form erhältlich (Internet: Download als Datei im PDF-Format); E-Mail: verbraucherpreisindex@destatis.de).
- Wer sich die Schwellenwerte durch das Statistische Bundesamt berechnen lassen möchte, kann auf gleichem Weg (wie unter Punkt 2) oder über Faxabruf (0611/75-3888) ein Formblatt zur Abfrage der Vertragsmodalitäten anfordern.

Das Rechtsberatungsgesetz lässt eine über diese rechnerische Hilfeleistung hinausgehende bzw. juristische Beratung durch das Statistische Bundesamt nicht zu. Zum darüber hinausgehenden Beratungsbedarf wird auf Rechtsanwälte und Notare sowie auf die Verbraucherzentralen verwiesen.

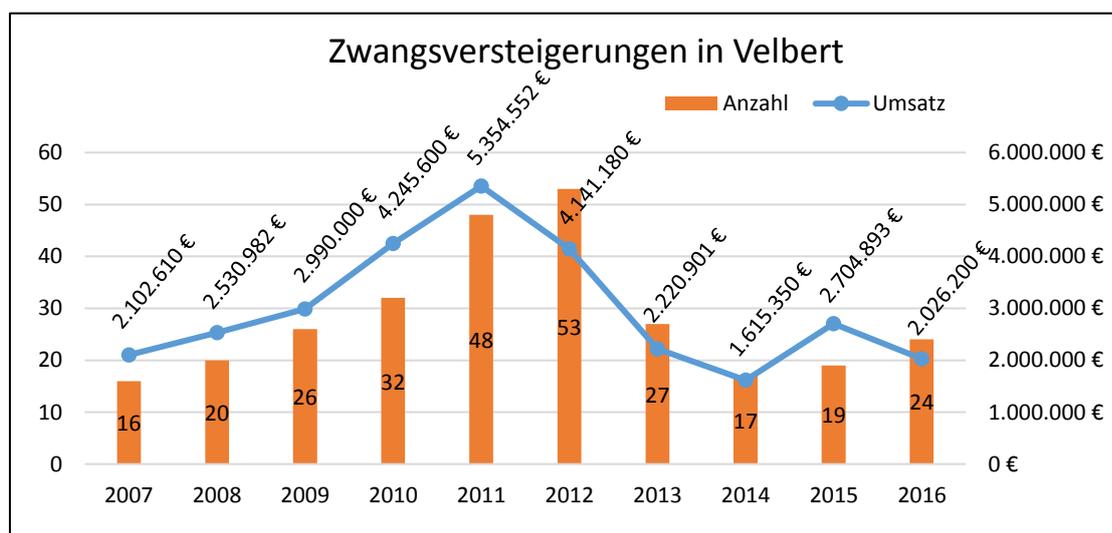


10.6 Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz





10.7 Zwangsversteigerungen



Von 2007 bis 2011 ist der Umsatzanteil stetig gestiegen. 2012 hat sich lediglich die Fallzahl erhöht, der Umsatzanteil in Geld ist dagegen rückläufig. Seit 2015 nimmt die Anzahl der Zwangsversteigerungen wieder geringfügig zu.

Die versteigerten Objekte unterteilen sich in die Teilmärkte:

Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		% Anteil am gesamten Geldumsatz	Prozentualer Anteil an Gesamtzahl
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €		
2006	2	0,19	9	2,45	9	0,09	2,4 %	2,9 %
2007			9	1,36	7	0,48	1,5 %	2,5 %
2008	2	0,04	10	2,09	8	0,40	2,2 %	3,1 %
2009			12	2,09	14	0,38	2,2 %	4,0 %
2010	3	0,37	14	2,78	15	0,90	4,2 %	4,9 %
2011	2	0,004	18	3,40	28	1,95	3,5 %	6,7 %
2012	3	0,01	19	2,79	31	1,35	2,8 %	7,0 %
2013			11	1,38	16	0,84	2,0 %	3,9 %
2014	1	0,05	8	1,17	8	0,39	1,1 %	2,0 %
2015	1	0,001	7	1,83	11	0,87	1,9 %	2,7 %
2016	1	0,037	7	1,389	16	0,60	1,1 %	3,0 %