Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Velbert

Grundstücksmarktbericht 2018

für die Stadt Velbert (Auswertungsstand 31.12.2017)

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

Vorsitzende: Dipl.-Ing. Stefanie Glaubitz
Redaktion: Geschäftsstelle
Redaktionsschluss: 15.05.2018

Titelfoto: Neubaugebiet Zum Jahnsportplatz, Neviges (Quelle: Schrägluftbilder Hans Blossey; Copyright: www.luftbilder-blossey.de)
Rückseite: Verwaltungsgebäude Technischer Betriebe Velbert (Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss)

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 genutzte 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 (Gb. 3)

Am Lindenkamp 33, 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 2018 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 2017 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 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze 50
9.9 Daten zum Jahresbericht NRW 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

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2018

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 825 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 183 Mio. € registriert. Vergleicht man die Anzahl der Kaufverträge aus 2017 mit 2016 wurden 27 Immobilien mehr verkauft. Dies entspricht einer Zunahme von 3 %. Der Geldumsatz des Jahres 2017 liegt um rund 3 % unter dem des Vorjahres.

Unbebaute Grundstücke
In diesem Hauptteilmarkt wurden 4 Verträge weniger abgeschlossen als im Jahr 2016. Das entspricht einer Abnahme von 4 %. Der Geldumsatz ist um rund 51 % gefallen. Dieser Hauptteilmarkt wurde im Jahr 2017 geprägt durch eine Vielzahl an Verkäufen von Straßen- und Arrondierungsflächen und nicht wie im letzten Jahr durch die Verkäufe von Wohnbauflächen in Neubaugebieten.

Bebaute Grundstücke
Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 370 Fällen um 16 Fälle unter dem Ergebnis des Vorjahres mit 386 Verkäufen (- 4 %). Der Geldumsatz ist weiter gestiegen (rund 1,5 %) und stellt damit das höchste Ergebnis seit Jahren dar.

Wohnungs- und Teileigentum
Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 361 Vorgängen um etwa 15 % über dem Ergebnis des Vorjahres und hat damit einen 44%igen Anteil am Immobilienmarkt in Velbert des Jahres 2017. Der Geldumsatz ist um 1 Million Euro (+2,6 %) 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, die das Online-Angebot um die Möglichkeiten des mobilen Abrufs erweitern.

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

2
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 2017, 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 beurkundende 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 die Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) vom 14. Februar 2017 (GV. NRW. S. 287) 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)
stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche 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 Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt 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 01. März 2018 (GV. NRW. S. 187).

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 30 €/Std.
	bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung - einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise - je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis	 140 € 10 €
	cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten	Zeitgebühr nach Tarifsstelle 1.1.1 Buchstabe a 44 €/Std.

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 Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

4
Grundstücksmarkt des Jahres 2017

Für das Jahr 2017 wurden der Geschäftsstelle 825 Kaufverträge übersandt. In den zurückliegenden 10 Jahren lag die Anzahl der Verträge in einer Spanne von 650 bis 800. Die hohe Anzahl an Kaufverträgen im Jahr 2014 von 839 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.
Das Berichtsjahr 2017 kommt damit fast an das höchste Ergebnis des Jahres 2014 heran und stellt eine Zunahme von 3 % gegenüber der Anzahl der Verträge aus dem Vorjahr dar.

Von den 825 Kaufverträgen aus dem Jahr 2017 entfallen 18 Fälle auf Zwangsversteigerungen. Das Verhältnis der Zwangsversteigerungen zu den übrigen Fällen lag im Vorjahr bei rund 3,0 % (24 von 798 Kaufverträgen). Der Anteil liegt nun bei rund 2,2 %. Der Anteil der Zwangsversteigerungen ist im Zeitraum von 2001 bis 2012 stetig angestiegen. Seit 2013 ging er zurück bzw. stagniert (siehe auch Seite 66).

Der Geldumsatz des Jahres 2017 liegt um rd. 3 % unter dem des Jahres 2016 (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 94 Kaufverträge abgeschlossen und damit 4 Verträge weniger als im Vorjahr. Das entspricht einer Abnahme von 4 %.

Der Geldumsatz ist um rund 51 % gefallen. Hierbei wurden sämtliche Verkäufe unbebauter Flächen berücksichtigt. Während sich im Vorjahr der Umsatz aus einer Vielzahl von Baulandflächen in zwei Neubaugebieten ergab, wird der Geldumsatz im Jahr 2017 von einer großen Anzahl von Straßenland- bzw. Arrondierungsflächen geprägt.

Die Aussage zum Geldumsatz wird auch durch die Größe der verkauften Flächen bestätigt. Im Jahr 2017 wurden 14,3 ha veräußert, was einem Rückgang von 66 % gegenüber dem Jahr 2016 mit 42,6 ha entspricht.

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 die Preise stagnierend.

Bebaute Grundstücke
Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 370 Fällen um 16 Fälle unter dem Ergebnis des Vorjahres mit 386 Verkäufen. Damit bildet der Anteil der bebauten Grundstücke mit 45 % am Immobilienmarkt in Velbert einen nahezu gleich großen Anteil wie das Wohnungs- und Teileigentum mit 44 %.

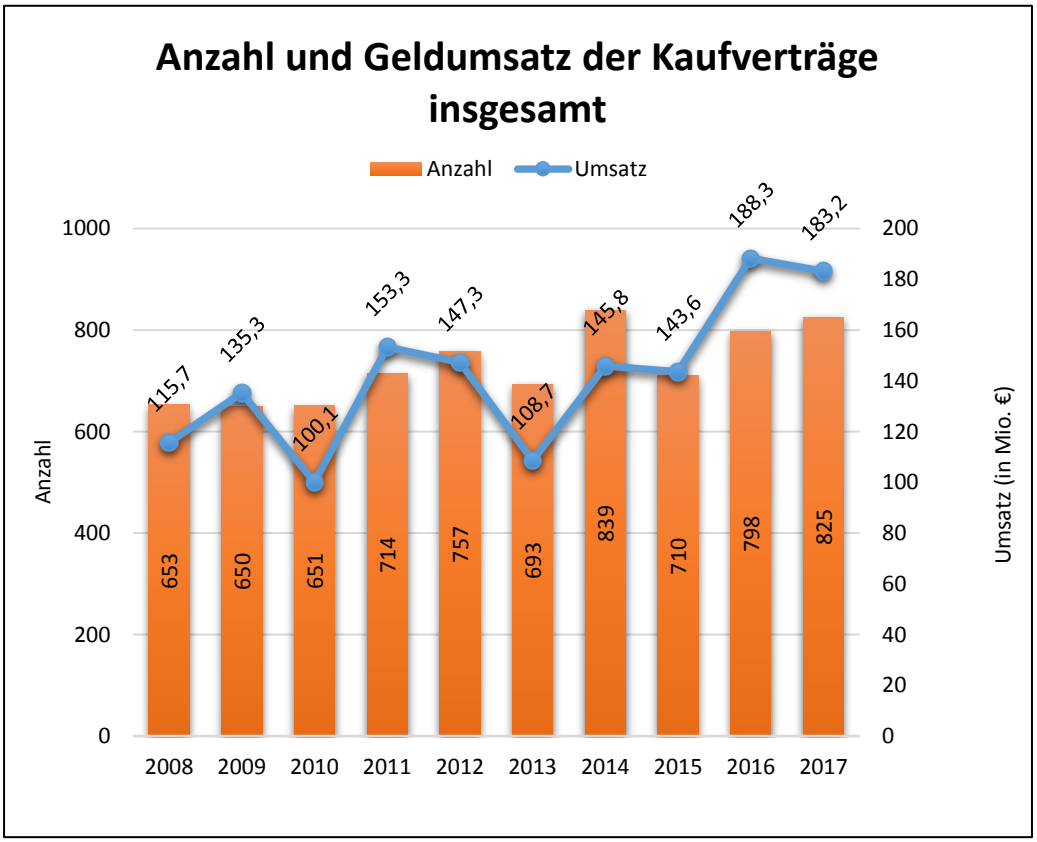
Der Umsatz für diesen Hauptteilmarkt (130,4 Mio. €) liegt um rd. 1,5 % über dem des Jahres 2016 (128,5 Mio. €). Weitere Erläuterungen sind dem entsprechenden Kapitel ab Seite 21 zu entnehmen.

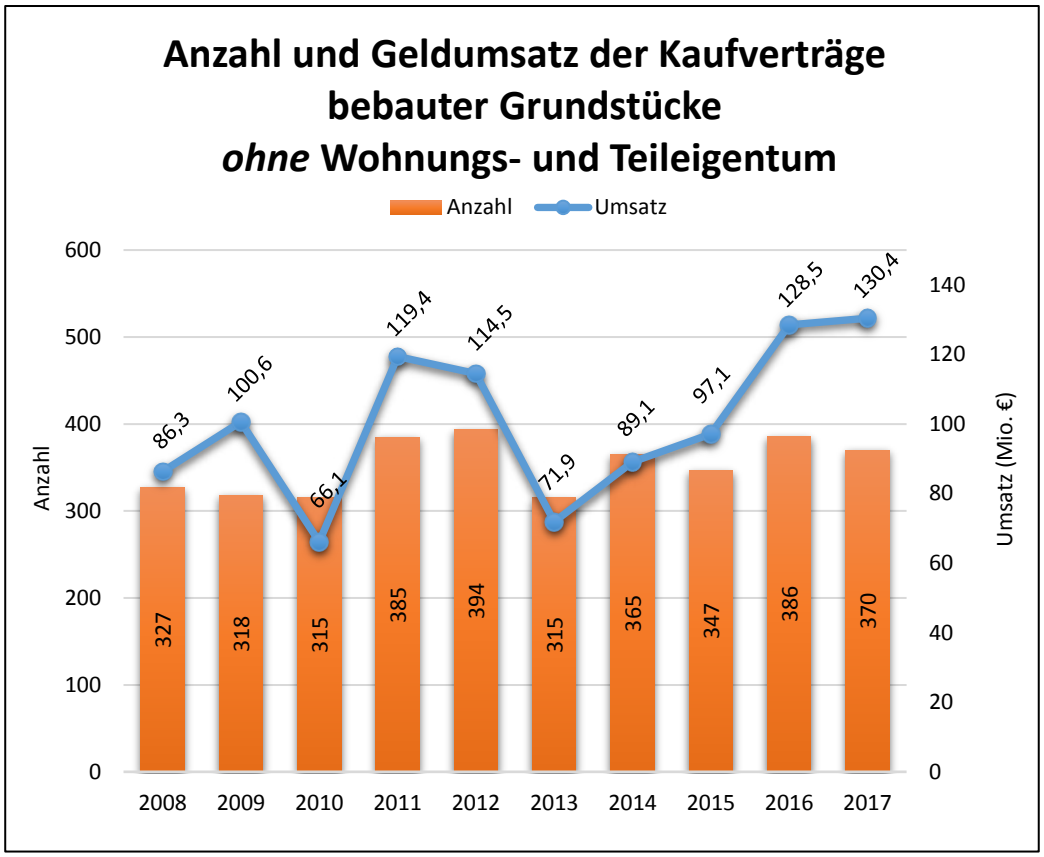
Wohnungs- und Teileigentum
Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 361 Vorgängen um rd. 15 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Der Geldumsatz in Höhe von 39,8 Mio. € liegt im Vergleichszeitraum um 1 Million Euro und somit rd. 2,6 % über dem Niveau des Vorjahres.

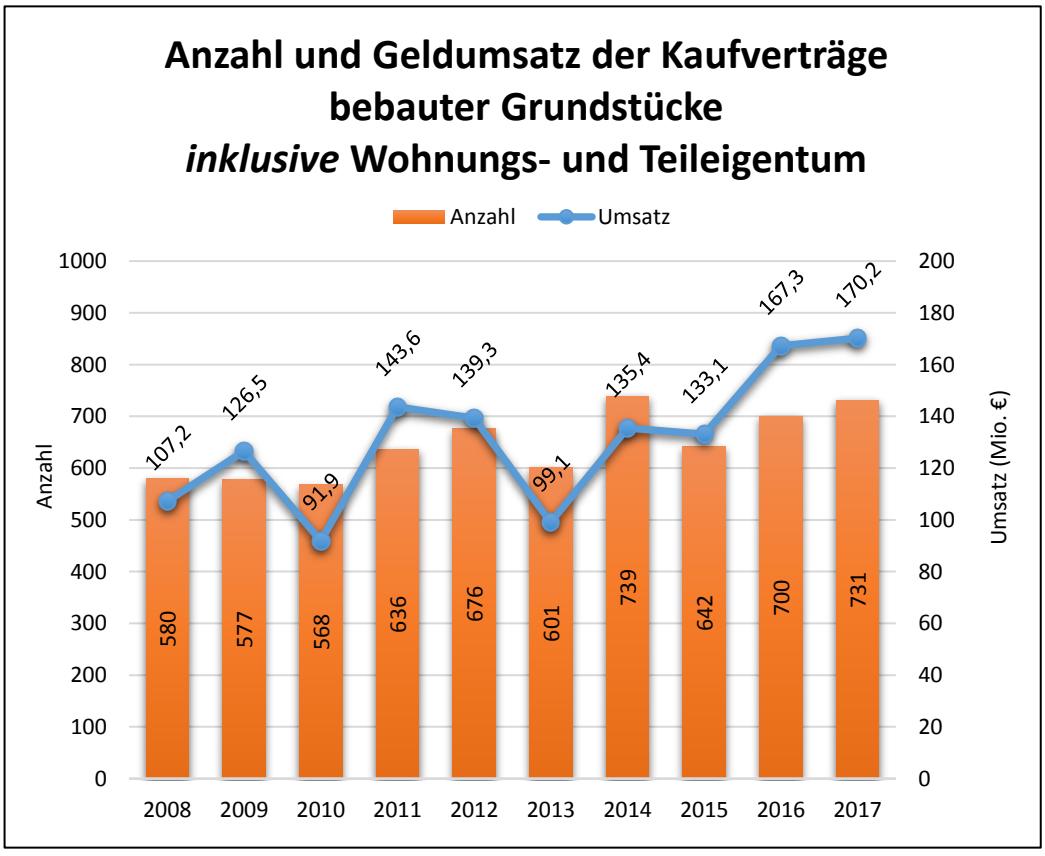
Die Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge (aller Teilmärkte) sowie des Flächen- und des Geldumsatzes der zurückliegenden 10 Jahre wieder.

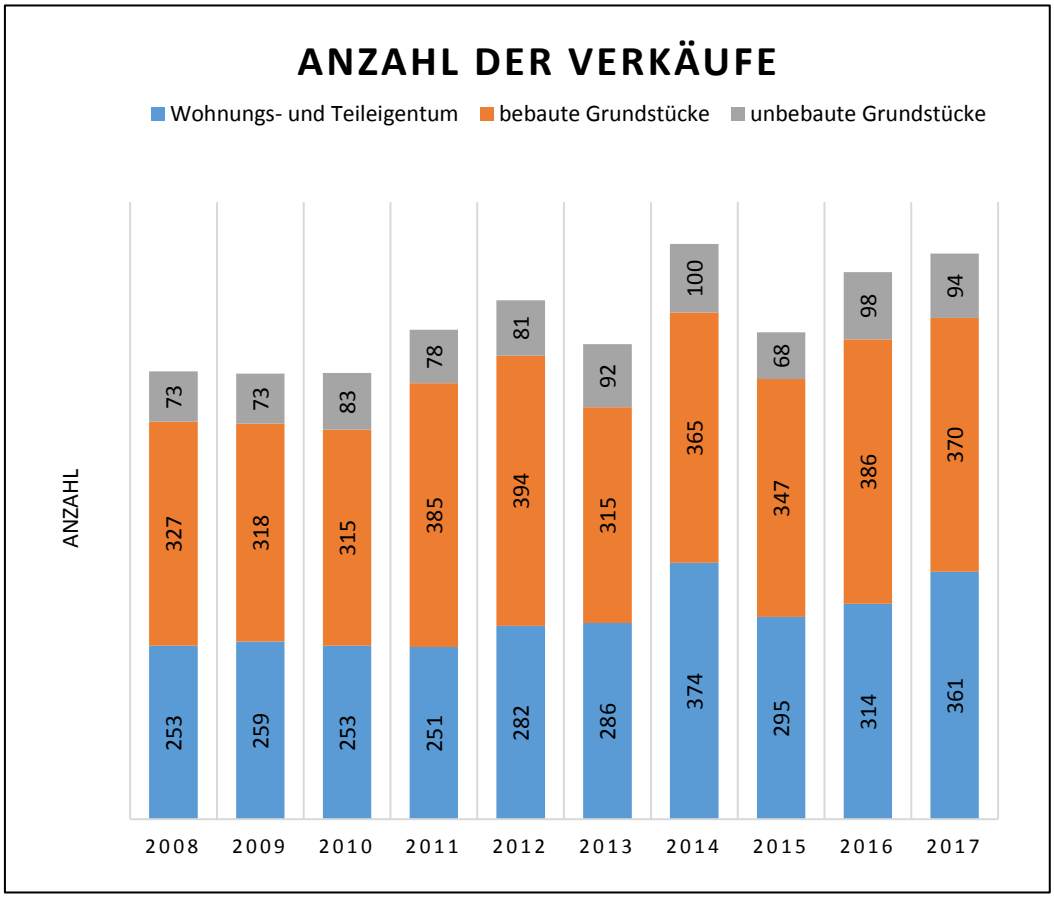
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in Hektar	Geldumsatz insgesamt in Millionen €	Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken in Millionen €	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken in Millionen €	Geldumsatz bei Wohnungs- u. Teileigentum in Millionen €
2008	653	116,9	115,7	8,5	86,3	20,9
2009	650	201,8	135,3	8,8	100,6	25,9
2010	651	89,0	100,1	8,1	66,1	25,8
2011	714	133,7	153,3	9,7	119,4	24,2
2012	757	161,7	147,3	8,0	114,5	24,8
2013	693	71,6	108,7	9,6	71,9	27,2
2014	839	74,8	145,8	10,3	89,1	46,3
2015	710	107,5	143,6	10,5	97,1	36,0
2016	798	169,2	188,3	21,0	128,5	38,8
2017	825	168,7	183,2	13,0	130,4	39,8

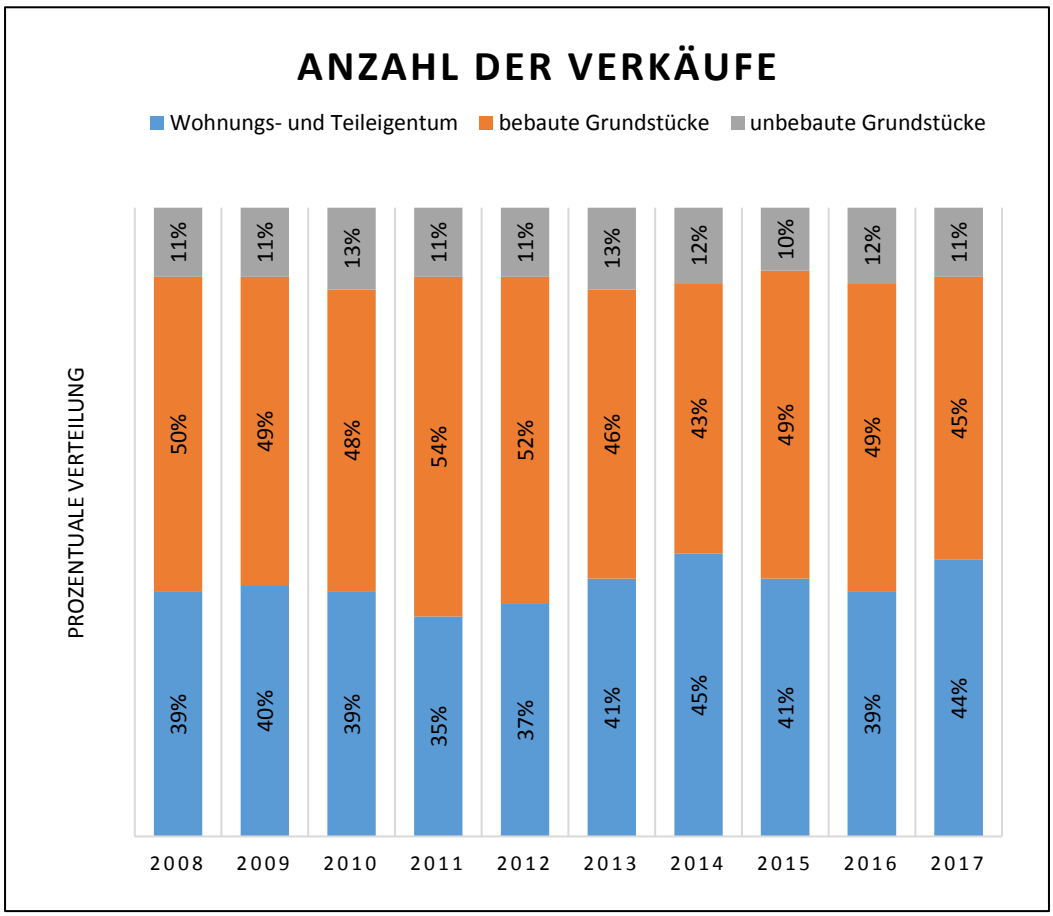
Der Aufschwung des Immobilienmarktes bis 2016 begründet sich vor allem auf die Nachfrage nach Objekten in hochwertigen Lagen und Neubaugebieten.




Anzahl und Geldumsatz der Kaufverträge
bebauter Grundstücke
ohne Wohnungs- und Teileigentum
Anzahl
Umsatz
Anzahl
Umsatz (Mio. €)
0
100
200
300
400
500
600
0
20
40
60
80
100
120
140
327
318
315
385
394
315
365
347
386
370
86,3
100,6
66,1
119,4
114,5
71,9
89,1
97,1
128,5
130,4
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017


Anzahl und Geldumsatz der Kaufverträge
bebauter Grundstücke
inklusive Wohnungs- und Teileigentum
Anzahl
Umsatz
Anzahl
Umsatz (Mio. €)
0
100
200
300
400
500
600
700
800
900
1000
0
20
40
60
80
100
120
140
160
180
200
580
577
568
636
676
601
739
642
700
731
107,2
126,5
91,9
143,6
139,3
99,1
135,4
133,1
167,3
170,2
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017


ANZAHL DER VERKÄUFE
Wohnungs- und Teileigentum
bebaute Grundstücke
unbebaute Grundstücke
ANZAHL
253
327
73
259
318
73
253
315
83
251
385
78
282
394
81
286
315
92
374
365
100
295
347
68
314
386
98
361
370
94
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017


ANZAHL DER VERKÄUFE
Wohnungs- und Teileigentum
bebaute Grundstücke
unbebaute Grundstücke
PROZENTUALE VERTEILUNG
39%
50%
11%
40%
49%
11%
39%
48%
13%
35%
54%
11%
37%
52%
11%
41%
46%
13%
45%
43%
12%
41%
49%
10%
39%
49%
12%
44%
45%
11%
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017

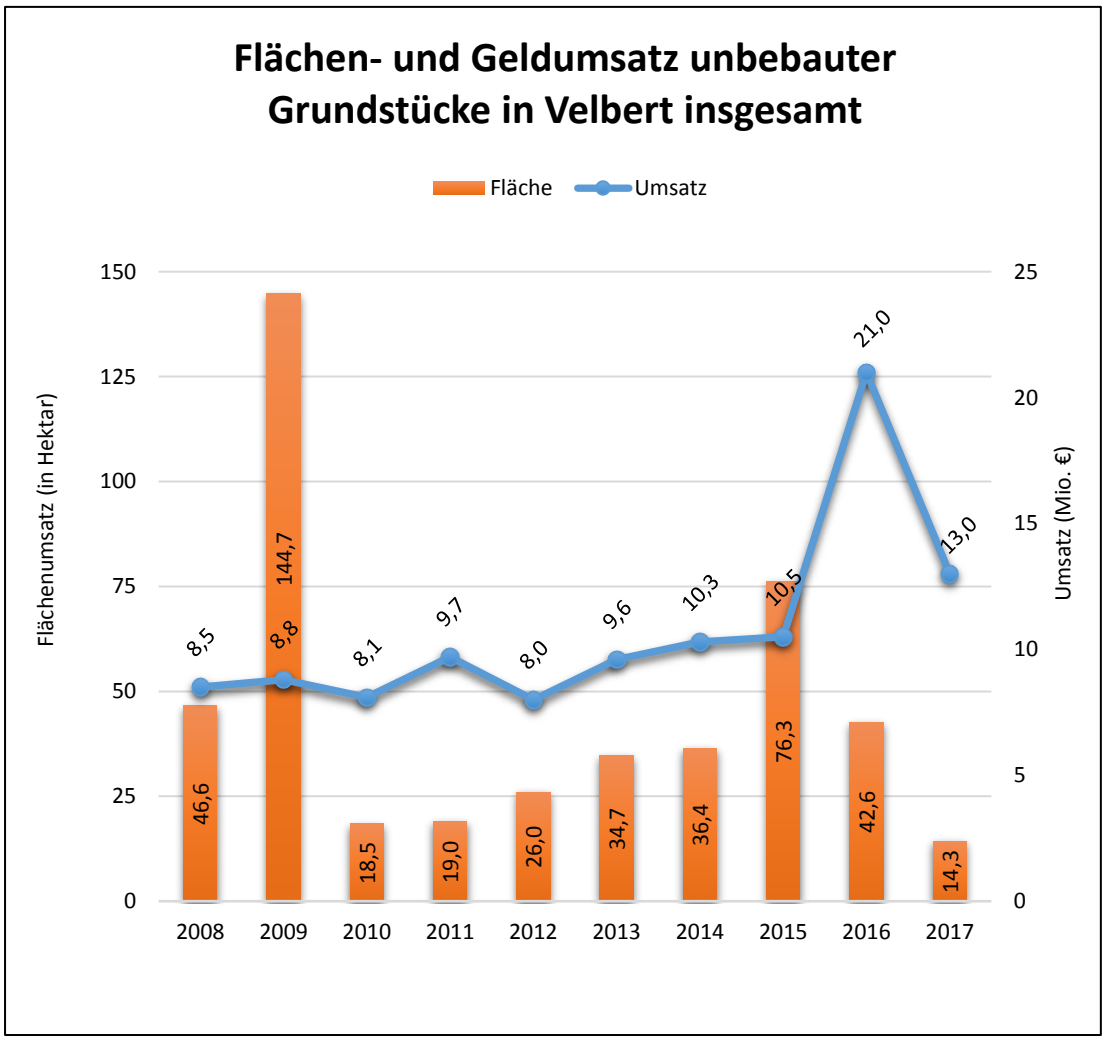
5
Unbebaute Grundstücke

Allgemeine Marktdaten
2017 sind insgesamt 94 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke vorgelegt worden. Von diesen übersandten Kaufverträgen sind 10 Verträge aufgrund verwandtschaftlicher Bindungen, Tausch u. Ä. nicht zu berücksichtigen. Außerdem wurden 3 Verträge nicht berücksichtigt, bei denen 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. Der Flächenumsatz ist im Jahr 2017 auf dem geringsten Stand seit 10 Jahren.

Der Geldumsatz näherte sich 2017 wieder dem der Vorjahre an, wobei der um 100 % angestiegene Geldumsatz des Jahres 2016 gegenüber 2015 auf eine große Anzahl Kaufverträge für den individuellen Wohnungsbau in zwei Neubaugebieten zurückzuführen war. Der Verkauf dieser Flächen ist im Jahr 2017 nahezu vollständig abgeschlossen.



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 beeinflussten 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, dieser Trend war im Jahr 2017 nicht mehr zu beobachten.

Im Jahr 2017 wurden in diesem Teilmarkt 27 Grundstücke verkauft. Rund die Hälfte der Grundstücke lagen davon in einem Neubaugebiet in Velbert-Neviges.
Bauland in Neubaugebieten wurde in den letzten Jahren zum größten Teil von der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH oder der Stadt Velbert verkauft. Im Jahr 2017 wurden 13 Grundstücke in einem Neubaugebiet verkauft, das am Rand der bebauten Ortslage von Velbert-Neviges liegt.

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 5 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke innerhalb von Kern- und Wohngebieten vor. Wobei es sich bei einem Verkaufsfall um ein Grundstück handelt, das mit einem Verwaltungsgebäude in einem Mischgebiet bebaut werden soll.
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 aus den letzten beiden Jahren bestätigt sich diese Aussage nicht.

Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau wurden vom Gutachterausschuss am 31. Januar 2018 beschlossen. Nachzulesen sind sie in der Übersicht auf Seite 31 dieses Berichtes.

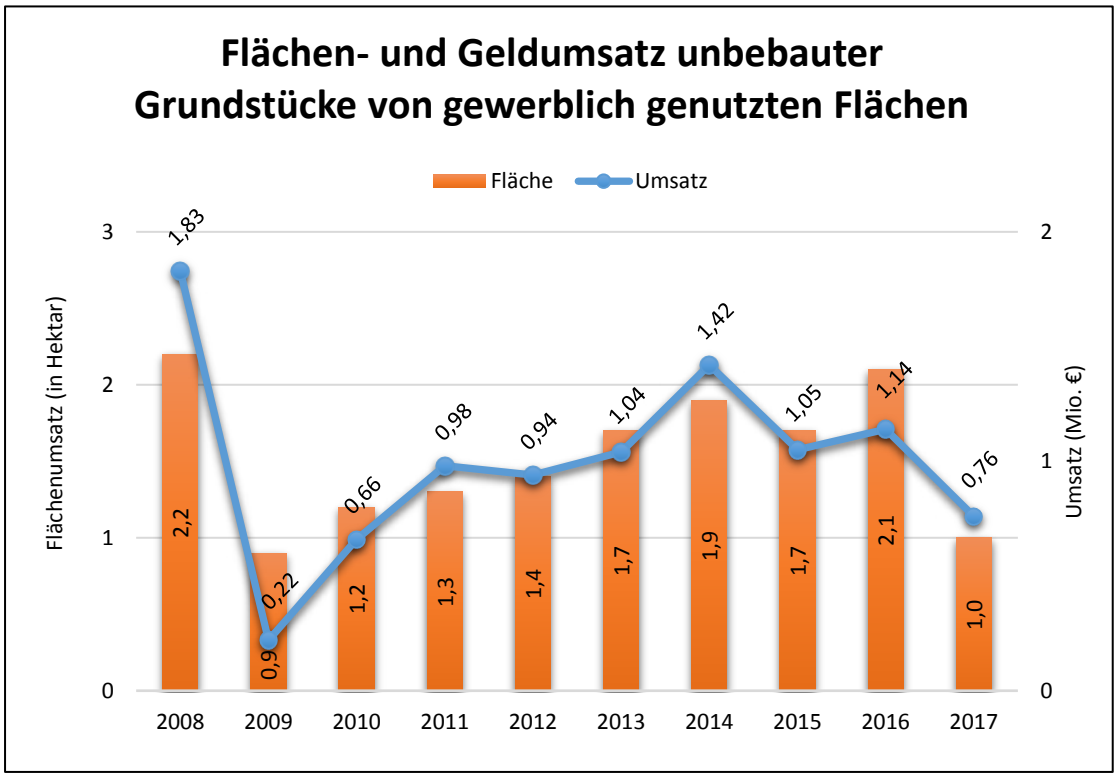
5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Ebenso wie im Jahr 2016 gab es im Berichtszeitraum zwei Verkäufe.

Der Geldumsatz und Flächenumsatz für gewerblich nutzbare Flächen ist gefallen. Das Preisniveau je m² Grundstück ist hingegen um 25 €/m² gegenüber dem Vorjahresniveau gestiegen und liegt mit 79 €/m² in der Spanne der entsprechenden Bodenrichtwerte von 40 €/m² bis 80 €/m².

Jahr	Fläche	Umsatz	Ø
2008	21.880 m²	1.825.407 €	83 €/m²
2009	8.601 m²	215.025 €	25 €/m²
2010	11.534 m²	661.746 €	57 €/m²
2011	12.839 m²	983.957 €	77 €/m²
2012	14.450 m²	939.250 €	65 €/m²
2013	16.923 m²	1.035.750 €	61 €/m²
2014	18.742 m²	1.415.850 €	76 €/m²
2015	16.770 m²	1.045.910 €	62 €/m²
2016	21.249 m²	1.143.919 €	54 €/m²
2017	9.575 m²	755.840 €	79 €/m²



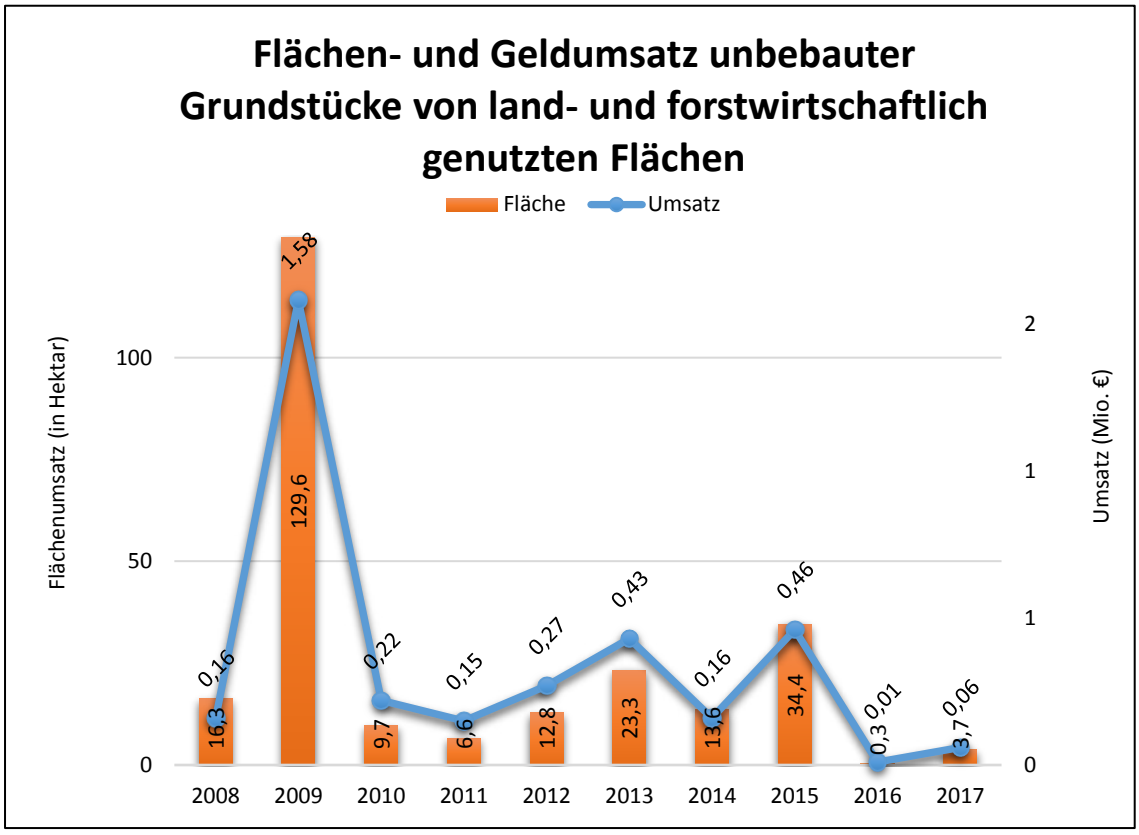
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Im innerlandwirtschaftlichen Geschäftsverkehr sind 2017 zwei Waldflächen veräußert worden. Die Kaufpreise liegen bei 1,13 €/m² bzw. 1,26 €/m² und damit im Niveau des Bodenrichtwerts für Wald (inkl. Aufwuchs).
Die übrigen zwei Flächen (eine Ackerfläche zum Bau eines Regenrückhaltebeckens und eine unentgeltlich übertragene Waldfläche) können nicht zur Ableitung von Bodenrichtwerten herangezogen werden.
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 dem Diagramm zu entnehmen.



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 Nutzungen (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.

2017 wurde eine Bauerwartungslandfläche veräußert. Der Kaufpreis lag bei 22 % 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 2017 wurden 4 solcher Flächen gehandelt. Die Kaufpreise lagen bei 49 % bis 71 % des vergleichbaren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts

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 2013 bis 2017 herangezogen.

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

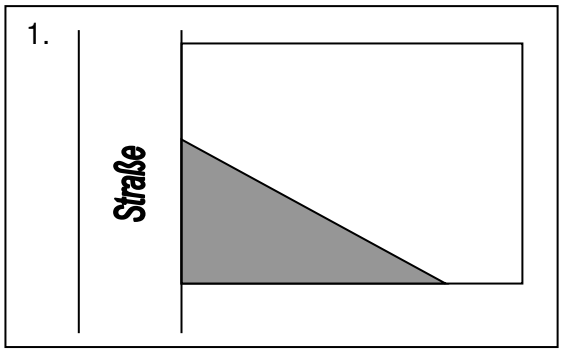
- Baulandteilflächen:
  Hierunter werden die Teilflächen verstanden, die
  - eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen;
  - einen Überbau bereinigen;
  - als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

- 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 Streuungsbreite und lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in dem nachfolgenden Schaubild dargestellt.

Baulandteilflächen

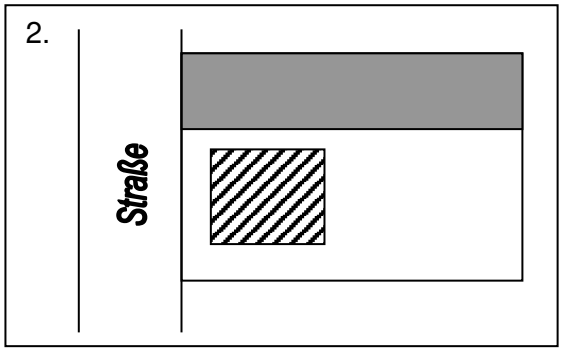


Arrondierungsflächen - zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen

Anzahl der Kauffälle: 9

Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 85 %

Bandbreite: 45 % bis 110 %



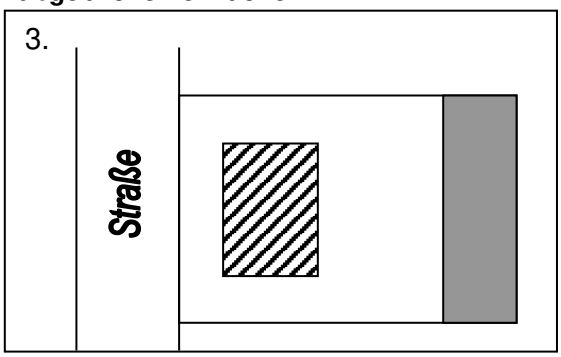
Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen

Anzahl der Kauffälle: 18

Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 79 %

Bandbreite: 10 % bis 286 %

Unmaßgebliche Teilflächen

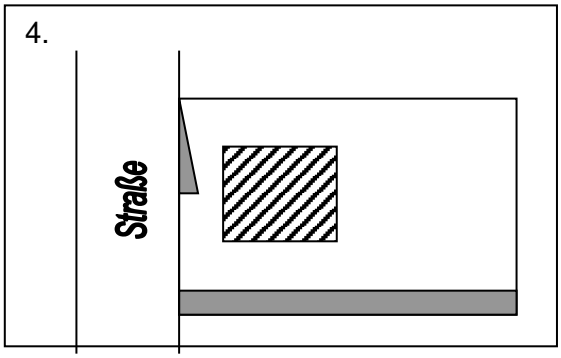


Garten- und Hinterlandzukäufe

Anzahl der Kauffälle: 8

Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 25 %

Bandbreite: 3 % bis 100 %



Unmaßgebliche Vorgartenflächen und/ oder seitliche Zukaufsflächen

Anzahl der Kauffälle: 44

Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 47 %

Bandbreite: 0 % bis 241 %

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
2015	Erbbaurecht	5	613.000 €
2016	Erbbaurecht	3	350.000 €
2017	keine Verkauf	0	

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
2015	Erbbaugrundstück	1	13.000 €
2016	Erbbaugrundstück	4	338.002 €
2017	Erbbaugrundstück	3	182.962 €

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	
2015	0	keine Erbbaurechtsbestellungen			
2016	0	keine Erbbaurechtsbestellungen			
2017	2	Velbert - davon ein Einfamilienhaus		1,25 €/m²	2,08 %
			u. eine Kindertagesstätte	2.500 €	0,32 %

6
Bebaute Grundstücke

Die Zahl der registrierten Kaufverträge dieses Teilmarktes (370) liegt im Berichtsjahr um rd. 4 % unter der Zahl des Vorjahres. Der Geldumsatz des Jahres 2017 liegt um 1,5 % über dem des Jahres 2016.

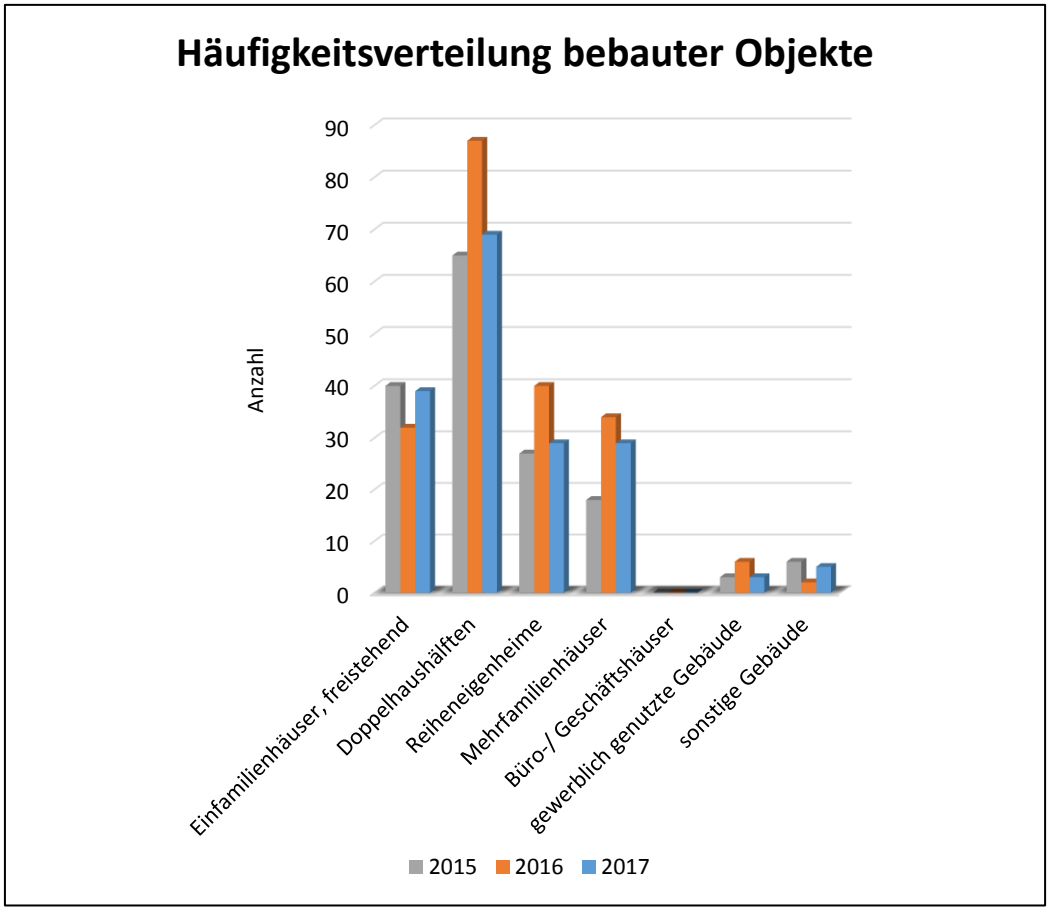
Nach wie vor liegt der Schwerpunkt des Teilmarktes bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften bzw. Reiheneigenheimen.

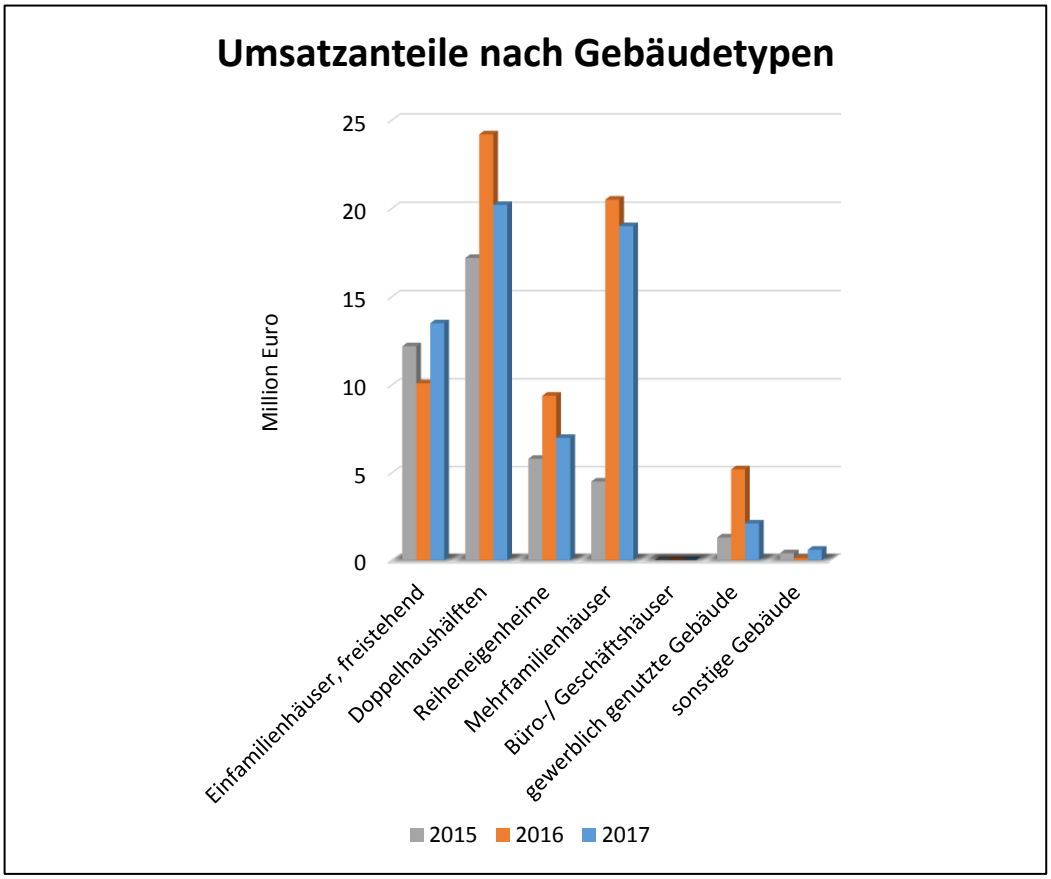
Die Tabelle auf dieser Seite und die Diagramme auf der nächsten Seite zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzes in den Jahren 2015 bis 2017, unterteilt nach Gebäudetypen (ohne Wohnungs- und Teileigentum):

	2015		2016		2017	
Art des Bauwerks	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
(geeignete Kauffälle)						
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40	12,2	32	10,1	39	13,5
- Doppelhaushälften	65	17,2	87	24,2	69	20,2
- Reiheneigenheime	27	5,8	40	9,4	29	7,0
- Mehrfamilienhäuser	18	4,5	34	20,5	29	19,0
- Büro-/ Geschäftshäuser	0	-	0	-	0	-
- gewerblich genutzte Gebäude	3	1,3	6	5,2	3	2,1
- sonstige Gebäude	6	0,4	2	0,1	5	0,6
Gesamt	159	41,4	201	69,5	174	62,4
vorerfasste, aber nicht weiter ausgewertete Kaufverträge	111	30,6	95	41,1	105	46,2
ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse	77	25,1	90	17,9	91	21,8
Summe aller Kauffälle:	347	97,1	386	128,5	370	130,4

Das Vertragsmaterial kann meist erst dann vollständig ausgewertet werden, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen über die weiteren Grundstücksmerkmale ausgefüllt zurückgesandt worden ist.

Die Rücklaufquote der Fragebögen zum Kaufvertrag liegt bei 63 %.


Häufigkeitsverteilung bebauter Objekte
Anzahl
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
Einfamilienhäuser, freistehend
Doppelhaushälften
Reiheneigenheime
Mehrfamilienhäuser
Büro-/ Geschäftshäuser
gewerblich genutzte Gebäude
sonstige Gebäude
2015
2016
2017


Umsatzanteile nach Gebäudetypen
Million Euro
25
20
15
10
5
0
Einfamilienhäuser, freistehend
Doppelhaushälften
Reiheneigenheime
Mehrfamilienhäuser
Büro-/ Geschäftshäuser
gewerblich genutzte Gebäude
sonstige Gebäude
2015
2016
2017

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bisher konnten 137 Kaufverträge aus dem Jahr 2017 vollständig ausgewertet werden.

Der Umsatz ist mit 40,7 Mio. Euro im Jahr 2017 um rd. 7 % gefallen im Vergleich zum Umsatz im Jahr 2016 (43,7 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 132 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 m²	135 m²	1970
2009	97	211.000 €	462 m²	135 m²	1963
2010	135	219.000 €	485 m²	142 m²	1969
2011	91	224.000 €	531 m²	140 m²	1970
2012	165	231.000 €	526 m²	143 m²	1971
2013	111	230.000 €	585 m²	144 m²	1963
2014	127	247.000 €	470 m²	150 m²	1975
2015	128	264.000 €	476 m²	153 m²	1972
2016	151	272.000 €	452 m²	143 m²	1984
2017	132	298.000 €	496 m²	146 m²	1974

Auch in diesem Jahr wurde eine Auswertung von Neubauten durchgeführt. Es wurden in diesem Segment insgesamt 37 Verträge ausgewertet. Die Objekte teilen sich auf in 4 freistehende Wohnhäuser, 6 Reihenhäuser (davon 1 Reihenendhaus und 5 Reihenmittelhäuser) und 27 Doppelhaushälften.

Für die schlüsselfertigen Häuser wurde aus den Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis inkl. Grundstückswert von rd. 367.000 € (Vorjahr rd. 289.000 € bei 60 Neubauten) ermittelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ergibt sich zu 351 m² (Vorjahr 260 m²), die durchschnittliche Wohnfläche zu 145 m² (Vorjahr 135 m²). Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Mittelwert um 27 % über dem Niveau des Wertes aus dem Vorjahr.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Bisher wurden im Bereich der Mehrfamilienhäuser 29 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

8x Dreifamilienhäuser,
10x Mehrfamilienhäuser,
1x Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20% und
10x Mehrfamilienhaus mit einem gewerblichen Mietanteil über 20%.

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle liegt bei rd. 655.000 €, Minimum 50.000 €, Maximum 6.000.000 €.

Bei den Mehrfamilienhäusern (ohne gewerblichen Mietanteil) ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 763.000 €, Minimum 130.000 €, Maximum 6.000.000 €.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (mit einem gewerblichen Mietanteil) betragen die Werte: Mittel 477.000 €, Minimum 50.000 €, Maximum 1.050.000 €.

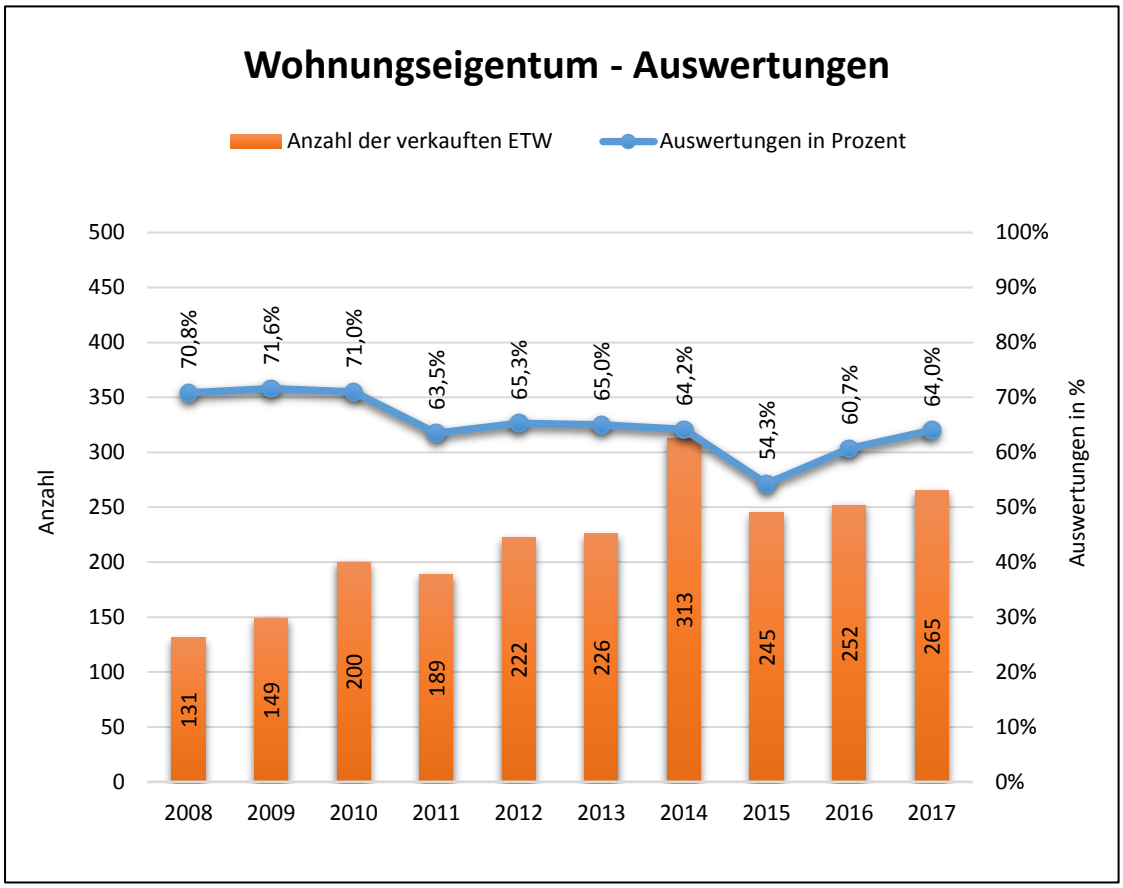
Da Mehrfamilienhausobjekte eine große Bandbreite aufweisen, können die Mittelwerte nicht zur Beschreibung von Standardobjekten herangezogen werden.

7
Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz

Von den 361 Fällen für Wohnungs- und Teileigentum waren 37 durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst. 59 Verträge entfallen auf Teileigentum. Von den verbleibenden 265 Fällen für Wohnungseigentum konnten 168 Verträge ausgewertet werden. Das Vertragsmaterial ist meist erst vollständig, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt wird. Die Rücklaufquote an Fragebögen für Wohnungseigentum beträgt zum Zeitpunkt der Auswertung 64 %.

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



Bedingt durch den zeitlichen Ablauf werden im Jahre 2018 weitere Vertragsfälle des Jahres 2017 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 59 Verträgen über Teileigentum entfallen 50 Verträge auf Garagen oder Stellplätze und 9 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 2017 setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

15 % Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
59 % Wiederverkäufe
0 % Umwandlungen
26 % Teileigentum

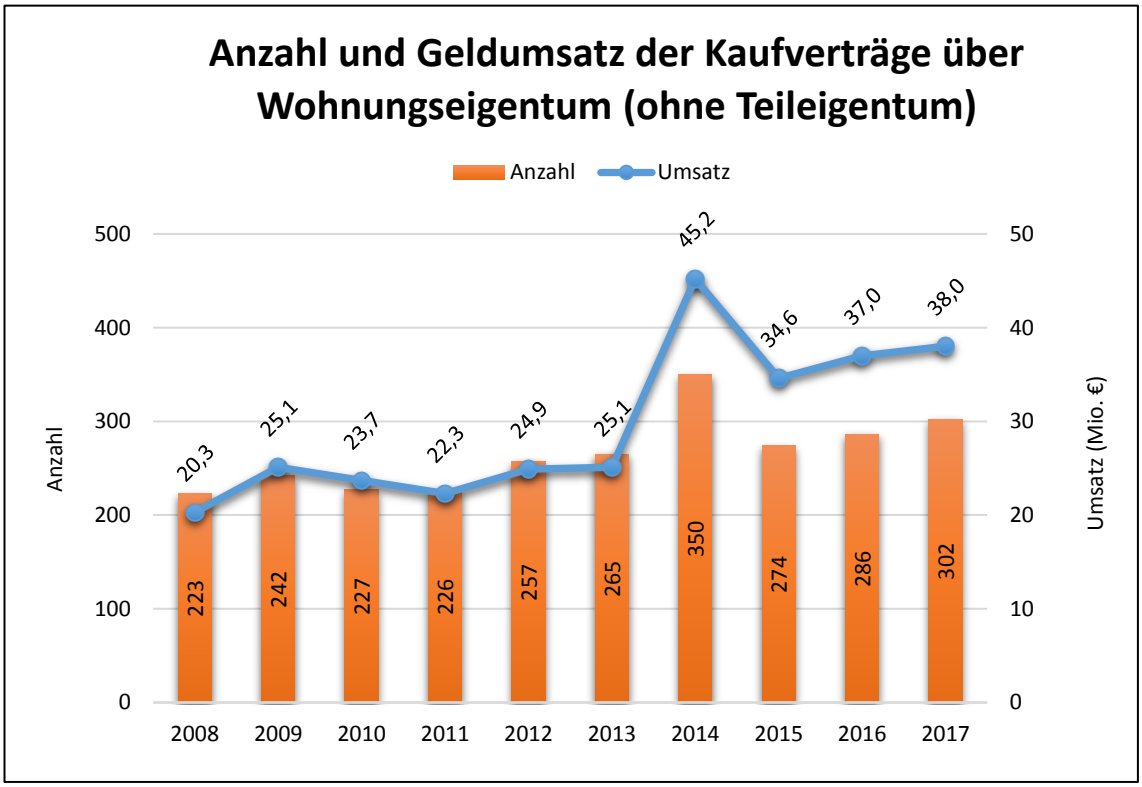
Das Teileigentum wird bei der weiteren Ausarbeitung wegen der stark unterschiedlichen Umstände der Einzelfälle nicht weiter betrachtet.

7.1 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz der bisher auswertbaren Fälle des Wohnungseigentums 2017 besteht aus

9.171.704 € = 39 % Neubauten,
14.436.569 € = 61 % 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 drei folgenden Jahren ist zwar deutlich niedriger als 2014, steigt aber wieder leicht und liegt immer noch deutlich über dem der Jahre 2008 bis 2013.



Die in den folgenden Abschnitten und Diagrammen gemachten Preisangaben sind bereinigte Werte. Die Mittelbildung der Kategorien (Erstverkäufe und Wiederverkäufe) erfolgte unter Ausscheidung von Kauffällen bei Zwangsversteigerung und Wohnungseigentum in Ein-/Zweifamilienhäusern. 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 34 Erstverkäufe ausgewertet. Diese Kaufpreise entfallen auf Neubauwohnungen (Baujahr ≥ 2016) aus 8 Objekten. Diese Objekte bestehen aus 4 Mehrfamilienhäusern und 4 Reiheneigenheimanlagen. Bei der Ermittlung des mittleren Kaufpreises wurde jeweils der durchschnittliche Kaufpreis aus einem Objekt verwendet.

Der mittlere Kaufpreis beträgt je Quadratmeter Wohnfläche 2.472 €/m² (± 265 €/m² Standardabweichung der Stichprobe). Die Preisspanne reicht von 1.912 €/m² bis 3.050 €/m². Dieser Mittelwert liegt um rd. 5,4 % über dem Mittelwert des Vorjahres.
Eine Mittelbildung nach Typ ergibt, dass eine **Wohnung in einem Mehrfamilienhaus** durchschnittlich **2.529 €/m²** (**± 256 €/m²**, Minimum 1.988 €/m², Maximum 3.050 €/m²) kostet. Dagegen ergibt sich bei den **Eigentumswohnungen als Reiheneigenheim** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **2.378 €/m²** (**± 253 €/m²**, Minimum 1.912 €/m², Maximum 2.778 €/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	2	5	13	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 16.900 €, Stellplatz 7.000 €

Wiederverkäufe

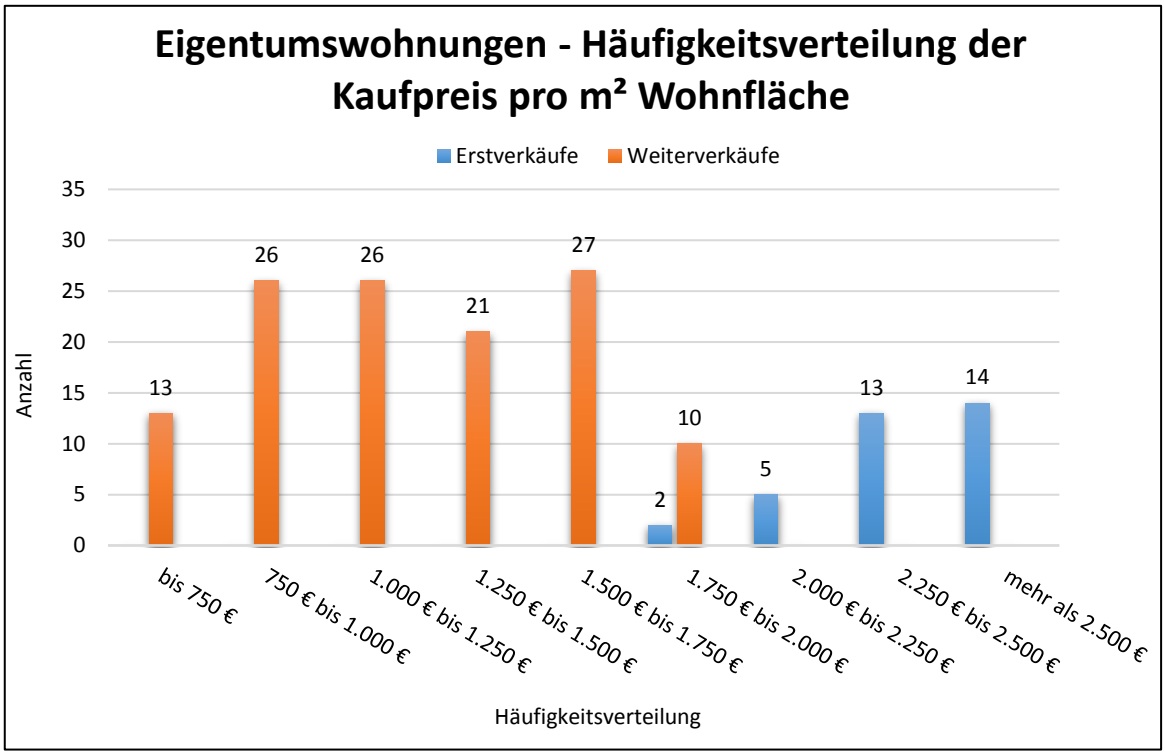
Dieser Teilbereich beinhaltet neben dem Wiederverkauf von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind. Es wurden 133 Kaufverträge ausgewertet. Nach Kappung von Kauffällen bei Zwangsversteigerung und Wohnungseigentum in Ein-/Zweifamilienhäusern liegt der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche dieser Gruppe (123 Fälle) bei **1.242 €/m² (± 412 €/m²** Standardabweichung des Mittelwertes) und ist um ca. 0,6 % gegenüber dem Vorjahr gefallen. Die Preisspanne bewegt sich hierbei zwischen 400 €/m² und 2.413 €/m².

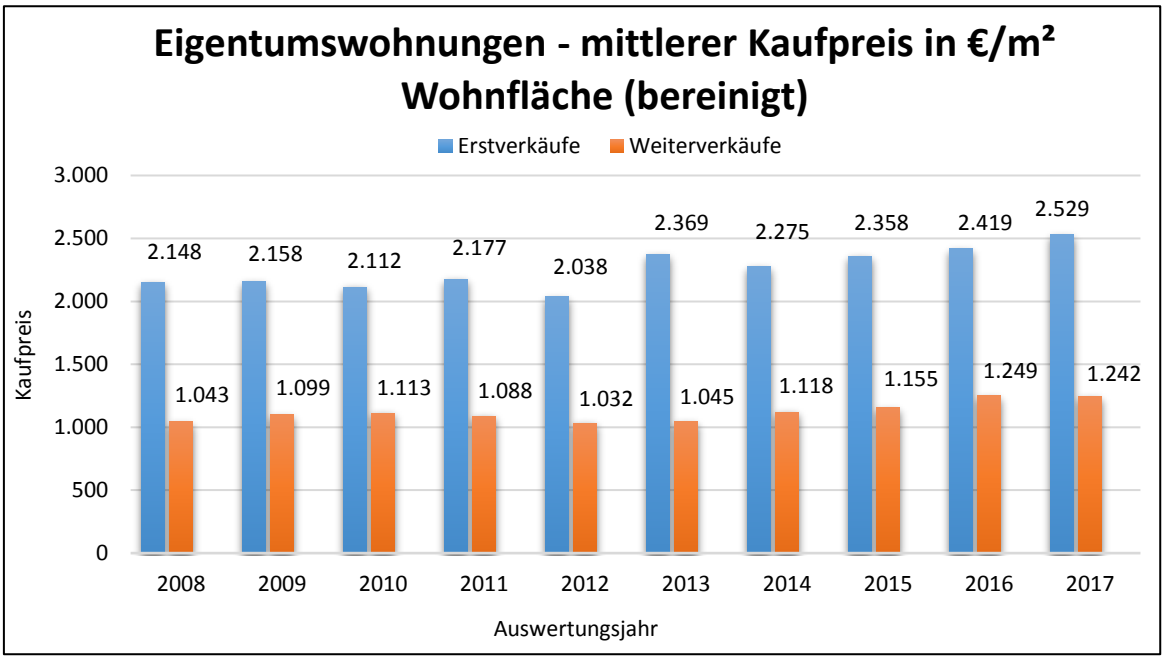
Häufigkeitsverteilung der Preise pro m² Wohnfläche

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	26	26	21	27	10

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 9.000 €, Tiefgarage 9.370 €, Stellplatz 4.900 €





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
21	100 m²	3	123	78 m²	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.

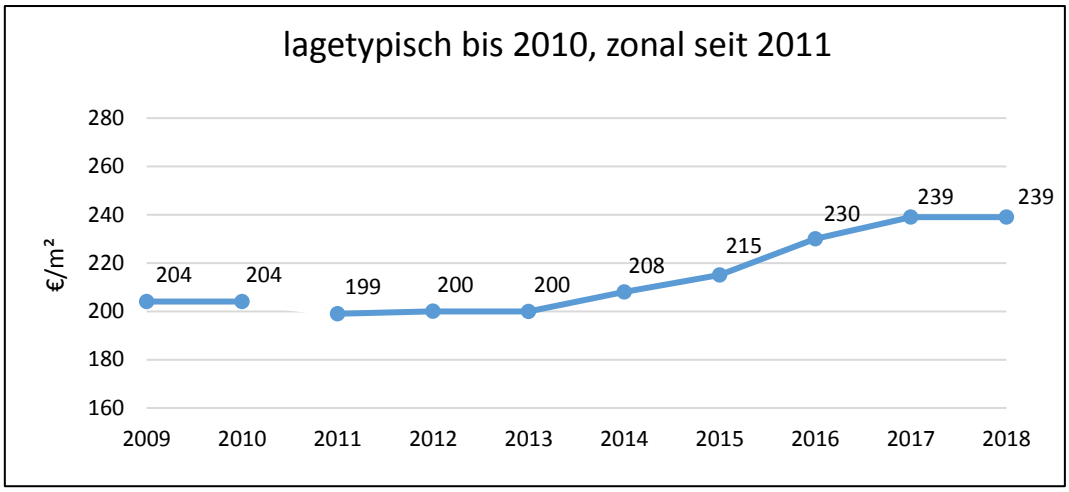
Für die Bodenrichtwerte bis 2013 gilt: Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf gebietstypische Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von circa 35 m. Dies gilt nicht für Bodenrichtwerte für Reihenhausgrundstücke mit Angabe einer durchschnittlichen Flächengröße sowie für Bodenrichtwerte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

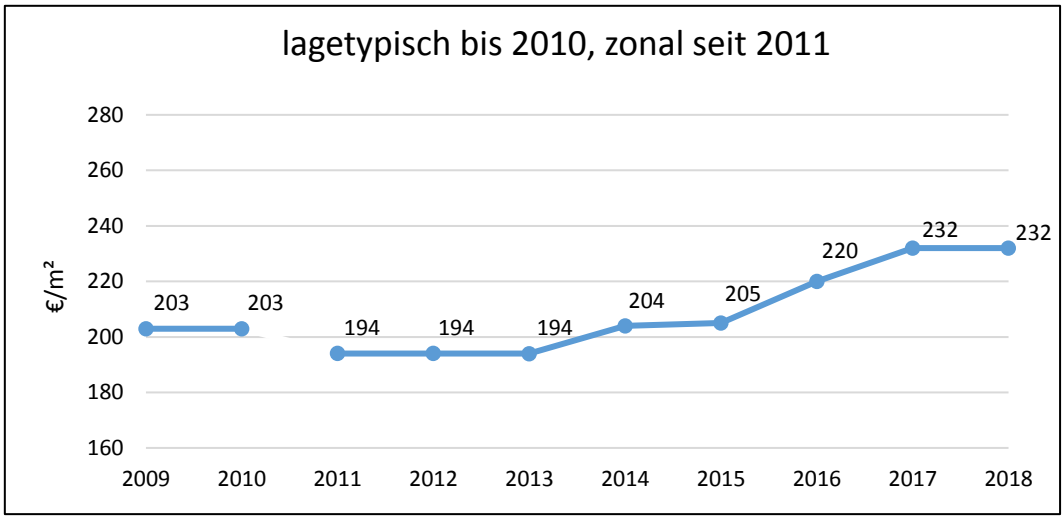
Ebenso ist erkennbar, dass ein unterschiedliches Preisniveau in den einzelnen Stadtbezirken kaum vorhanden ist.

Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) für den individuellen Wohnungsbau:

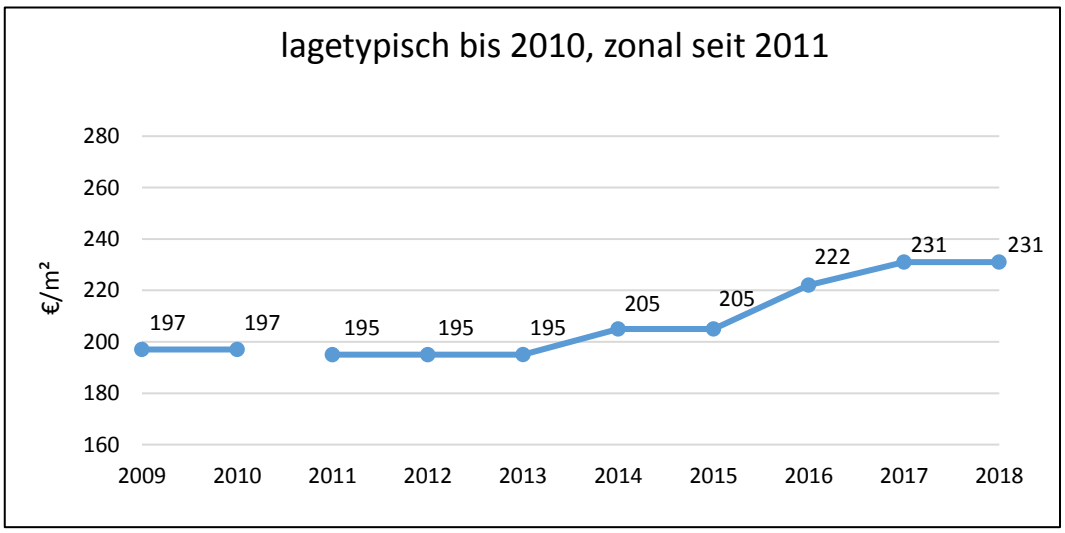
in Velbert-Mitte



in Velbert-Neviges



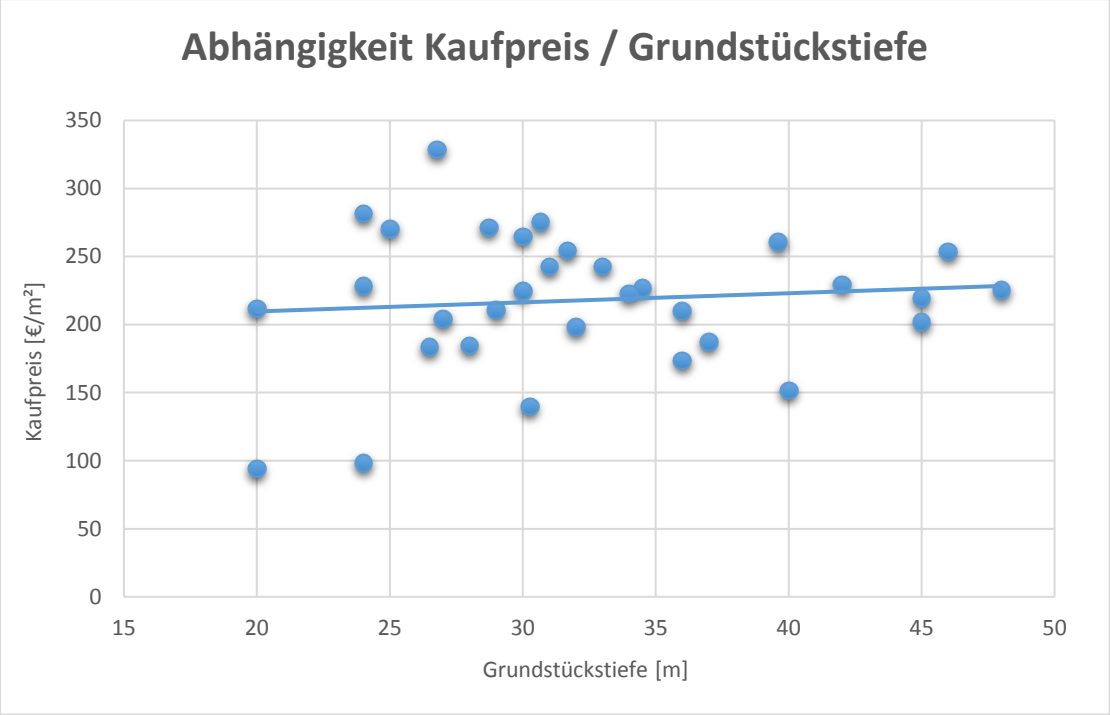
in Velbert-Langenberg



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 95 auswertbare Fälle aus einem Zeitraum von 3 Jahren (2015 bis 2017) vor.



Nach Eliminierung der statistischen Ausreißer und der Zusammenfassung mehrerer Kauffälle im gleichen Neubaugebiet zu jeweils einem Fall verbleiben 32 Fälle. Die aus diesen Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0097 keine Abhängigkeit zwischen Grundstückstiefe und Kaufpreis nach.

Die mittlere Grundstückstiefe der ausgewerteten Kauffälle lag im Jahr 2017 bei 32 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 **30.01.2018** folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

		gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
1	**Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau**			
1.1	**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** Grundstücksfläche: 350-800 m² erschließungsbeitragsfrei	310	260	210
1.2	**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** Grundstücksfläche: 250-500 m² erschließungsbeitragsfrei	260	230	210
1.3	**Reihenmittelhäuser** Grundstücksfläche: 150-300 m² 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

9
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
2010	197	100,0
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
2018	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 Wertermittlungsstichtagen sind die entsprechenden Liegenschaftszinssätze bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

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

$$p = \left(\frac{RE}{KP*} - \frac{q-1}{p^n - 1} x \frac{KP* - BW}{KP*} \right) x100$$

Die erste Näherung des Liegenschaftszinssatzes berechnet sich mit:

$$p_0 = \frac{RE}{KP*} x100$$

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:

KP:	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
RE:	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
n:	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 Jahren 2016 und 2017 wurden mehrere Kauffälle aus Neubaugebieten und mehreren neu errichteten Wohnungseigentumsobjekten ausgewertet. Für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes wurden jeweils alle Fälle eines Neubaugebietes bzw. eines Objektes zusammengefasst.

In den Gruppen der einzelnen Gebäudearten der Vertragsjahre 2016 und 2017 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 Auswertezeitraum gewählt.
Für die Teilmärkte Handel und Büro konnte aufgrund einer zu geringen Fallzahl kein Liegenschaftszinssatz berechnet werden.

Der Gutachterausschuss weist 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

				Kennzahlen *2)					
Gebäudeart	**Liegenschaftszins beschlossen** *1)	**Anzahl der Fälle**	**Anzahl der Geschäftsjahre**	**Ø Größe** [m²] *3)	**Ø bereinigter Kaufpreis** [€/m²] *4)	**Ø Miete** [€/m²] *5)	**Ø Bewirtschaftungskosten** [%] *6)	**Ø RND** [Jahre] *7)	**Ø GND** [Jahre] *8)
Selbst genutztes Wohnungseigentum	**3,50** ± 1,0	136	2	88 ± 26	1.497 ± 501	6,35 ± 0,7	23 ± 3	50 ± 15	80
Vermietetes Wohnungseigentum	**4,50** ± 1,5	98	2	70 ± 19	1.293 ± 511	6,29 ± 0,8	23 ± 4	49 ± 17	80
Einfamilienhäuser, freistehend	**2,75** ± 0,9	44	2	173 ± 41	1.956 ± 490	6,61 ± 0,8	18 ± 2	37 ± 14	80
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhäuser	**3,25** ± 0,9	108	2	133 ± 29	1.943 ± 404	7,41 ± 1,0	17 ± 2	49 ± 18	80
Zweifamilienhäuser	**3,00** ± 1,1	13	2	183 ± 38	1.742 ± 416	6,75 ± 0,6	20 ± 2	35 ± 9	80
Dreifamilienhäuser	**4,50** ± 0,9	13	3	214 ± 28	996 ± 113	5,59 ± 0,5	26 ± 4	35 ± 8	80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20 % des Rohertrags)	**6,00** ± 1,3	25	2	1020 ± 1609	773 ± 164	5,56 ± 0,7	26 ± 3	34 ± 10	80
Gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerblicher Mietanteil über 20 % des Rohertrags)	**6,50** ± 1,5	12	3	527 ± 288	589 ± 295	5,65 ± 1,4	26 ± 5	29 ± 9	80
Handel	-								
Büro	-								
Produzierendes Gewerbe	**6,50** ± 1,2	11	6	1.279 ± 1034	630 ± 191	5,06 ± 1,8	20 ± 7	29 ± 11	51 ± 3

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, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten für 2017 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)

- 283 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 339 € 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.

- 11,1 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
- 65,7 € jährlich je Garage
- 40,4 € jährlich je Carport
- 25,3 € 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 betrugen:

Verwaltungskosten	230 € je Wohnung
	275 € je Eigentumswohnung
	30 € je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten	9 € je m² 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.

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{Kaufpreis_i}{Jahresrohertrag_i}$$

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

wobei n = 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
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
2016 + 2017	**11,5**	25

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 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/m² Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m²]		[m²]	[€/m²]
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						
2017	bis 1949	6 !	1922	306.500 235.000 – 380.000	913 429 – 1.751	6 !	162 97 – 200	1.865 1.446 – 2.423
	1950 - 1974	**19**	**1963**	**322.900** **235.000 – 415.000**	**994** **462 – 1.932**	**19**	**165** **90 – 230**	**2.058** **1.304 – 3.198**
	1975 - 2015	5 !	1979	420.900 330.000 – 580.000	704 504 – 961	5 !	202 155 – 240	2.088 1.604 – 2.4178
	Neubau	4 !	2017	475.500 425.500 – 507.500	443 339 – 533	4 !	162 160 – 165	2.936 2.584 – 3.173

Gebäudeart: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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/m² Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m²]		[m²]	[€/m²]
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**
2017	**bis 1949**	**10**	**1907**	**195.400** **100.000 – 289.000**	**342** **45 – 583**	**10**	**127** **60 – 195**	**1.630** **917 – 2.500**
	1950 - 1974	**15**	**1961**	**266.808** **162.500 – 543.620**	**509** **279 – 1.099**	**15**	**144** **95 – 233**	**1.868** **1.354 – 2.672**
	1975 - 2015	**10**	**1992**	**282.800** **185.000 – 346.000**	**402** **303 – 518**	**10**	**148** **106 – 199**	**1.670** **959 – 2.367**
	Neubau	**28**	**2017**	**365.851** **319.500 – 439.500**	**364** **202 – 1.006**	**28**	**146** **122 – 176**	**2.520** **2.148 – 2.981**

Gebäudeart: Reihenmittelhäuser

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.

Verkaufsjahr	Baujahr	Anzahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grundstücksfläche u. Spanne	Anzahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m² Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m²]		[m²]	[€/m²]
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**
2017	bis 1949	1 !	1921	213.000	258	1 !	95	2.242
	1950 - 1974	**11**	**1965**	**215.545** **175.000 – 290.000**	**294** **157 – 643**	**11**	**112** **90 – 145**	**1.935** **1.538 – 2.417**
	1975 - 2015	**10**	**1992**	**262.900** **190.000 – 323.000**	**241** **156 – 419**	**10**	**143** **93 – 240**	**1.935** **1.288 – 2.527**
	Neubau	5 !	2017	287.340 281.300 – 292.550	211 187 – 251	5 !	130 119 – 139	2.217 2.024 – 2.433

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 2017 SWF2018 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.

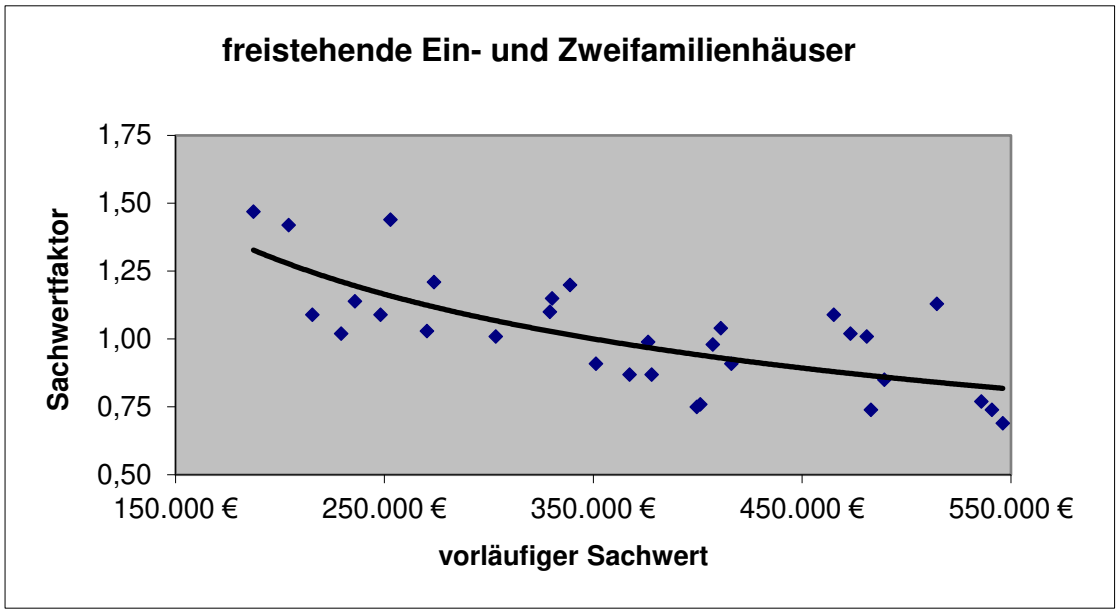
Die vorläufigen Sachwerte basieren auf folgenden maßgeblichen Modelleigenschaften:

- 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, Grundstückstiefe 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



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

Anzahl der Kauffälle: 31

$SWF2018 = 322{,}12 \times vorläufiger\ Sachwert^{-0{,}452}$, Bestimmtheitsmaß = 0,5099

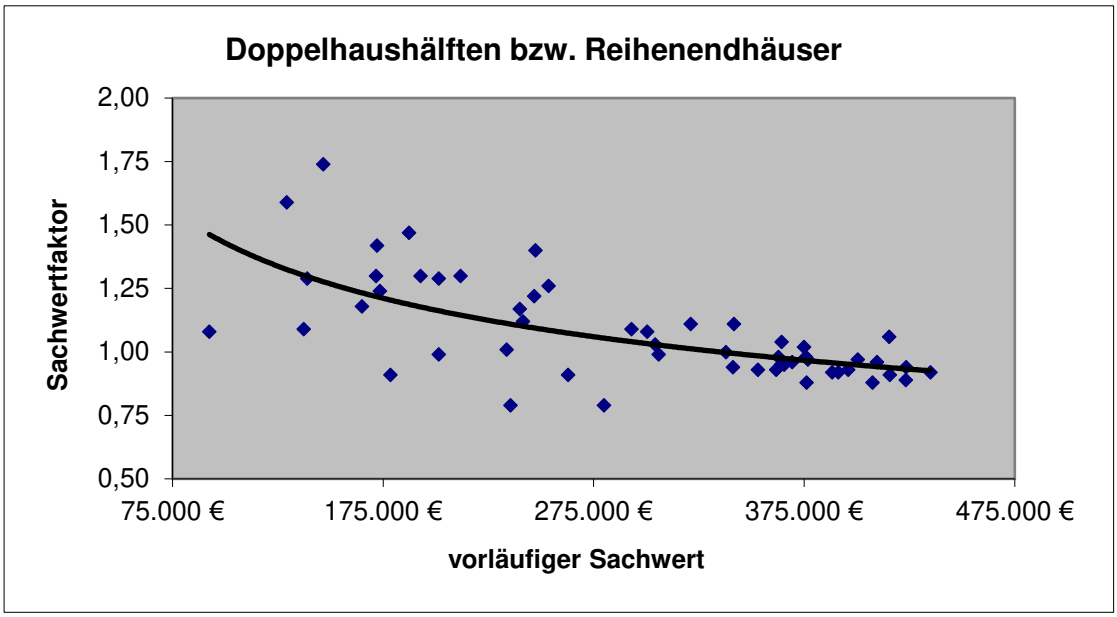
Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m²]	Restnutzungs-dauer [Jahre]
Mittelwert	369.554	193.054	251	38
Standardabweichung	± 108.634	± 74.216	± 31	± 19

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2018	Anmerkung
200.000 €	1,29	Der SWF2018 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 353.762 €. Der SWF2018 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 200.000 € bis 550.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.
225.000 €	1,23	
250.000 €	1,17	
275.000 €	1,12	
300.000 €	1,08	
325.000 €	1,04	
350.000 €	1,00	
375.000 €	0,97	
400.000 €	0,95	
425.000 €	0,92	
450.000 €	0,90	
475.000 €	0,88	
500.000 €	0,86	
525.000 €	0,84	
550.000 €	0,82	

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: 54

$SWF2018 = 42{,}983 \times vorläufiger\ Sachwert^{-0{,}296}$, Bestimmtheitsmaß = 0,4334

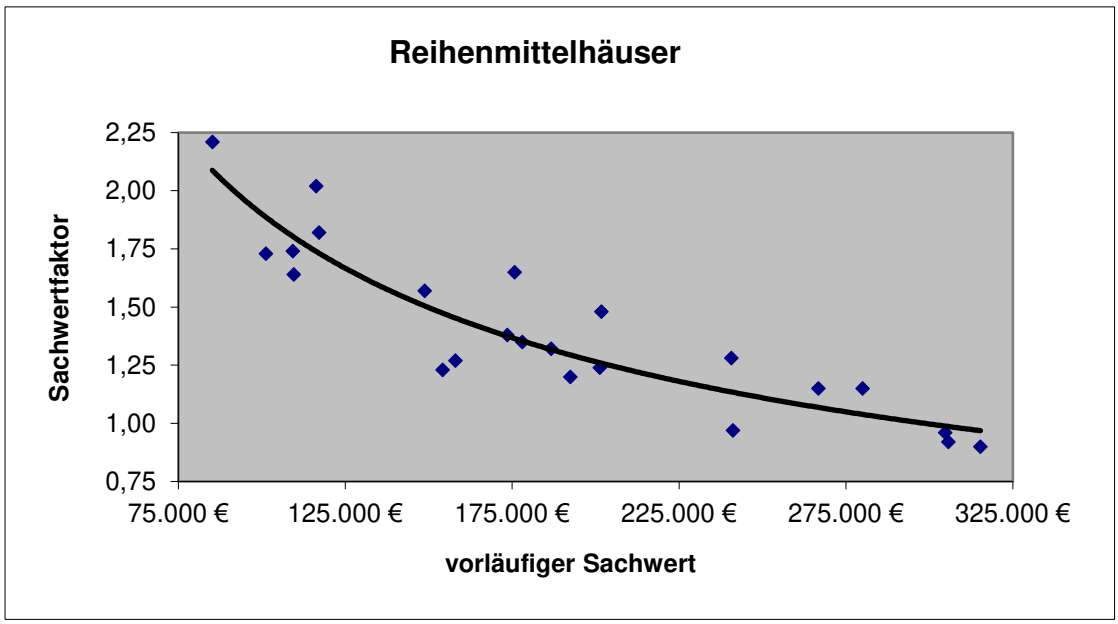
Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m²]	Restnutzungs-dauer [Jahre]
Mittelwert	293.183	91.023	261	66
Standardabweichung	± 62.294	± 34.649	± 36	± 20

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2018	Anmerkung
175.000 €	1,21	Der SWF2018 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 329.530 €. Der SWF2018 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 175.000 € bis 425.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.
200.000 €	1,16	
225.000 €	1,12	
250.000 €	1,09	
275.000 €	1,06	
300.000 €	1,03	
325.000 €	1,00	
350.000 €	0,98	
375.000 €	0,96	
400.000 €	0,94	
425.000 €	0,93	

9.6.4 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



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

Anzahl der Kauffälle: 23

$SWF2018 = 1633{,}9 \times vorläufiger\ Sachwert^{-0{,}587}$, Bestimmtheitsmaß = 0,8285

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m²]	Restnutzungs-dauer [Jahre]
Mittelwert	189.704	57.707	233	49
Standardabweichung	± 70.362	± 17.276	± 18	± 18

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2018	Anmerkung
100.000 €	1,90	Der SWF2018 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 297.837 €. Der SWF2018 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 100.000 € bis 325.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.
125.000 €	1,66	
150.000 €	1,50	
175.000 €	1,37	
200.000 €	1,26	
225.000 €	1,18	
250.000 €	1,11	
275.000 €	1,05	
300.000 €	1,00	
325.000 €	0,95	

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 2017 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.

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

	Anzahl	Mittel €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Median €/m²
bis 40 m²	0	-	-	-	-
40 m² bis 70 m²	8 !	637	435	851	581
70 m² bis 90 m²	2 !	621	494	749	621
über 90 m²	1 !	688	-	-	-
gesamt	**11**	**638**	**435**	**851**	**644**

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

	Anzahl	Mittel €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Median €/m²
bis 40 m²	1 !	870	-	-	-
40 m² bis 70 m²	6 !	877	400	1.118	915
70 m² bis 90 m²	2 !	863	783	944	863
über 90 m²	0	-	-	-	-
gesamt	9 !	873	400	1.118	870

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

	Anzahl	Mittel €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Median €/m²
bis 40 m²	2 !	940	897	983	940
40 m² bis 70 m²	**16**	**1.040**	**609**	**1.318**	**1.063**
70 m² bis 90 m²	**16**	**1.023**	**707**	**1.694**	**918**
über 90 m²	**11**	**1.288**	**934**	**1.587**	**1.153**
gesamt	**45**	**1.076**	**609**	**1.694**	**1.074**

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

	Anzahl	Mittel €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Median €/m²
bis 40 m²	1	1.617	-	-	-
40 m² bis 70 m²	7 !	1.263	1.063	1.523	1.234
70 m² bis 90 m²	7 !	1.191	979	1.306	1.235
über 90 m²	**11**	**1.503**	**1.165**	**1.677**	**1.552**
gesamt	**26**	**1.358**	**979**	**1.677**	**1.310**

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

	Anzahl	Mittel €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Median €/m²
bis 40 m²	0	-	-	-	-
40 m² bis 70 m²	4 !	1.866	1.590	2.321	1.776
70 m² bis 90 m²	**11**	**1.581**	**1.351**	**1.802**	**1.574**
über 90 m²	7 !	1.467	930	1.931	1.416
gesamt	**22**	**1.596**	**930**	**2.321**	**1.582**

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

	Anzahl	Mittel €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Median €/m²
bis 40 m²	0	-	-	-	-
40 m² bis 70 m²	3 !	1.606	1.527	1.673	1.617
70 m² bis 90 m²	4 !	1.818	1.500	2.179	1.797
über 90 m²	3 !	2.296	2.220	2.413	2.254
gesamt	**10**	**1.898**	**1.500**	**2.413**	**1.808**

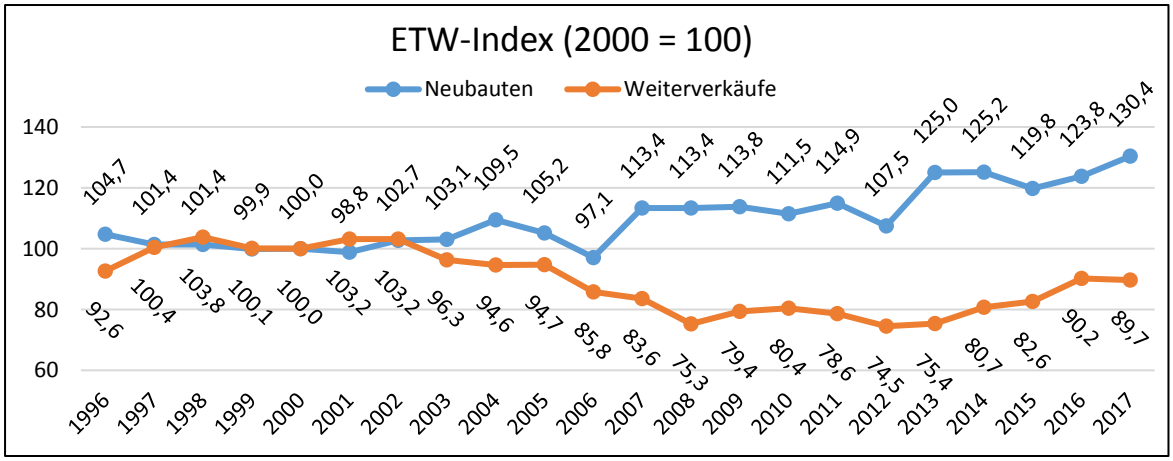
VII. Wohnungen, die ab 2010 bezugsfertig wurden.

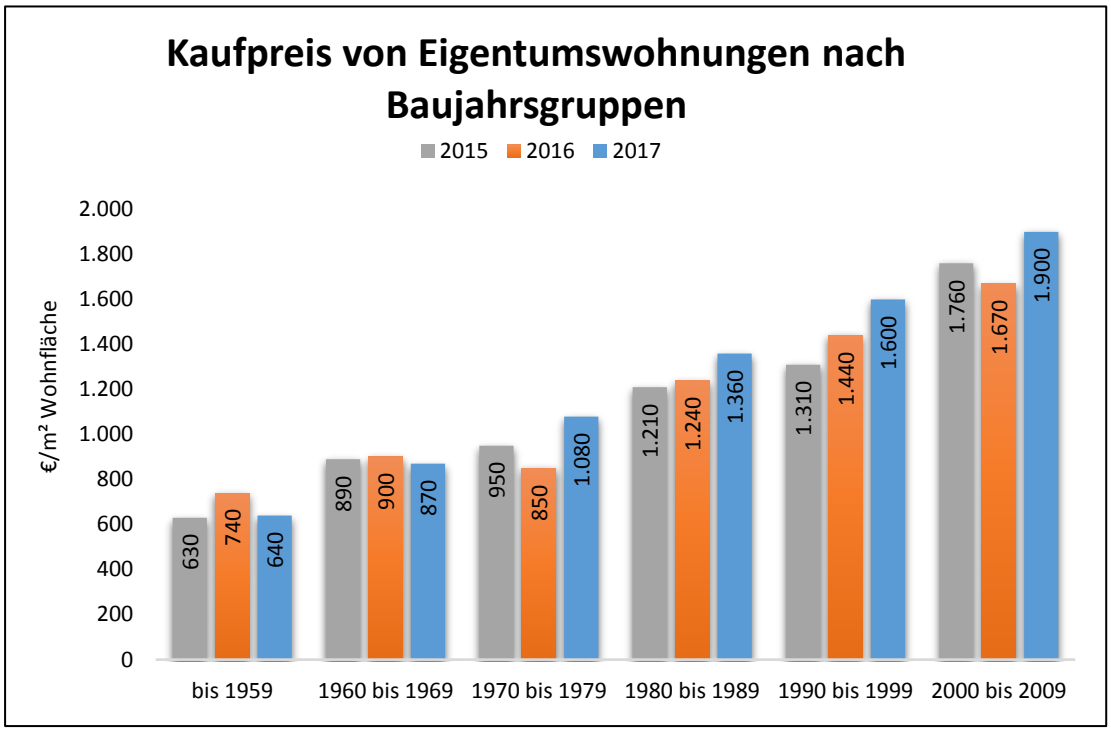
	Anzahl	Mittel €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Median €/m²
bis 40 m²	0	-	-	-	-
40 m² bis 70 m²	0	-	-	-	-
70 m² bis 90 m²	0	-	-	-	-
über 90 m²	0	-	-	-	-
gesamt	0	-	-	-	-

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

	Anzahl	Mittel €/m²	Min. €/m²	Max. €/m²	Median €/m²
bis 40 m²	0	-	-	-	-
40 m² bis 70 m²	0	-	-	-	-
70 m² bis 90 m²	6 !	2.551	1.988	3.050	2.560
über 90 m²	**15**	**2.521**	**2.220**	**2.919**	**2.477**
gesamt	**21**	**2.529**	**1.988**	**3.050**	**2.477**

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





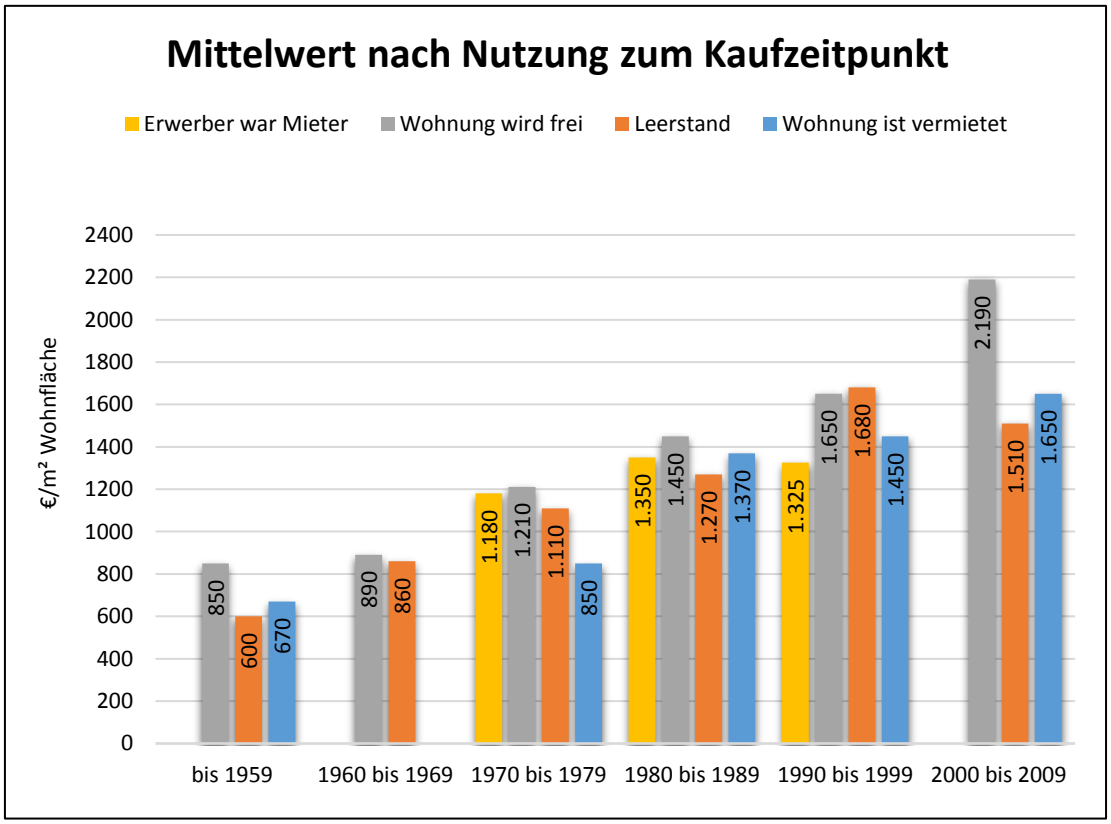
Vergleich der Kaufpreise von eigengenutzten zu vermieteten Eigentumswohnungen:
Das Modell, das dieser Auswertung zugrunde liegt, ist identisch mit der Kaufpreisauswertung nach der Gruppenbildung des örtlichen Mietspiegels, wobei vermietete und eigengenutzte Wohnungen gegenübergestellt werden. Die Fallzahlen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

Baujahresgruppe	**eigengenutzt** durchschnittlicher Kaufpreis €/m²	**vermietet** durchschnittlicher Kaufpreis €/m²	**prozentuale Differenz** eigengenutzt/ vermietet
bis 1959	720 (5) !	570 (6) !	- 20,8 %
1960 bis 1969	1.060 (2) !	800 (5) !	- 24,5 %
1970 bis 1979	1.140 (24)	980 (18)	- 14,0 %
1980 bis 1989	1.430 (14)	1.350 (7) !	- 6,0 %
1990 bis 1999	1.610 (12)	1.610 (9) !	± 0,0 %
2000 bis 2009	1.990 (6) !	1.630 (9) !	- 19,1 %
2010 bis 2013	-	-	-
Neubau	2.620 (12)	2.320 (5) !	- 11,4 %

Der Vergleich zeigt, dass die Kaufpreise (€/m²) für den Verkauf von Wohnungseigentum vermieteter Wohnungen deutlich niedriger liegen als für eigengenutzte Wohnungen. Eine Ausnahme mit ± 0 % bilden lediglich Wohnungen der Baujahresgruppe 1990 bis 1999.

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 Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze

Die Auswertung einzeln bzw. als Einzelobjekt verkaufter Garagen oder Stellplätze der 2 Auswertejahre 2016 und 2017 ergab Folgendes:

	Garage (gebraucht)	**Garage** (neu)	**Tiefgarage** (gebraucht)	**Tiefgarage** (Stellplatz in Doppelparker)	**Stellplatz im Freien**
Anzahl	21	7	14	0	9
Kaufpreis (Mittelwert)	7.635 €	17.900 €	4.430 €	-	4.250 €

Die durchschnittlichen Kaufpreise verstehen sich inklusive Bodenwertanteil.

9.9 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 [m²]	Preis je m² Wohnfläche [€/m²]
Erstverkauf	Neubau 2016 , 2017	12	92	2.430
Weiterverkauf	2010 - 2015	0	-	-
	1995 - 2009	18	82	1.720
	1975 - 1994	22	83	1290
	1950 - 1974	18	72	990
	1920 - 1949	0	-	-
	bis 1919	0	-	-

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.
Da die Fallzahl in der Gruppe der Gaststättenmieten 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 in 2010 und 2011 wieder steigende Mieten. Auch im Bereich der Dienstleistungen und des produzierenden Gewerbes gibt es eine Tendenz zu steigenden Mieten.

Produzierendes Gewerbe (Betriebsräume, Lager, Werkstatt, Büro)

Mittelwert	**3,96 €/m²**	Nutzfläche	Mittelwert	458 m²
Standardabweichung	± 2,09 €/m²		Minimum	55 m²
Fallzahl:	24		Maximum	1.380 m²
Minimum:	1,03 €/m²			
Maximum:	8,53 €/m²			

Dienstleistungen (Arztpraxen, Banken, Versicherungen etc.)

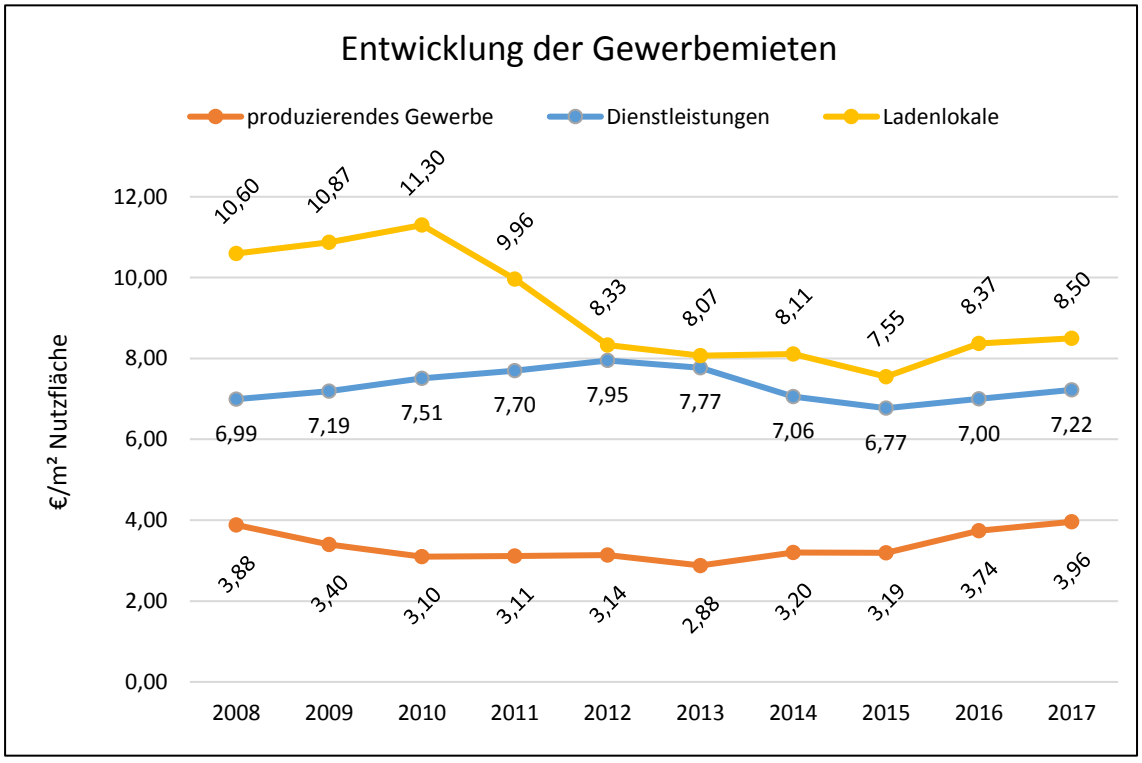
Mittelwert	**7,22 €/m²**	Nutzfläche	Mittelwert	164 m²
Standardabweichung	± 2,32 €/m²		Minimum	30 m²
Fallzahl:	25		Maximum	628 m²
Minimum:	3,00 €/m²			
Maximum:	12,44 €/m²			

Ladenlokale, ohne 1a-Lagen

Mittelwert	**8,50 €/m²**	Nutzfläche	Mittelwert	124 m²
Standardabweichung	± 4,77 €/m²		Minimum	20 m²
Fallzahl:	16		Maximum	362 m²
Minimum:	3,00 €/m²			
Maximum:	18,03 €/m²			

Gaststätten (inkl. Imbiss)

Mittelwert	**8,81 €/m²**	Nutzfläche	Mittelwert	119 m²
Standardabweichung	± 4,33 €/m²		Minimum	52 m²
Fallzahl:	4		Maximum	240 m²
Minimum:	4,27 €/m²			
Maximum:	14,57 €/m²			



Gewerblicher Mietspiegel der IHK Düsseldorf – Stand Februar 2018 (Auszug)

Inhalt:
Der Gewerbliche Mietspiegel der IHK Düsseldorf gibt einen ersten qualifizierten Überblick über die Mieten alle 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-Markttransparenz 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 Stadtteillagen.

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 2018)

I. Einzelhandelsflächen	**Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m²**
1a-Lage (bis ca. 100 m²)	von 17,00 € bis 33,00 €
1a-Lage (ab ca. 100 m²)	von 17,00 € bis 17,00 €
1b-Lage (bis 100 m²)	von 5,00 € bis 7,00 €

II. Büroflächen nach Lage u. Ausstattung	**Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m²**
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 6,70 €
- hoch	von 5,00 € bis 8,00 €

III. Lager- und Produktionsflächen	**Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m²**
- einfach	von 2,00 € bis 3,25 €
- mittel	von 3,00 € bis 3,80 €
- gehoben	von 3,75 € bis 5,00 €

www.duesseldorf.ihk.de
DOKUMENT-NR. 8401 und 8515

Kontakt:
Ina Kamphausen
Telefon: 0211 3557 279
E-Mail: kamphausen@duesseldorf.ihk.de

Kontaktinformationen:
IHK Düsseldorf
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
Telefon: 0211 35570
E-Mail: ihkdus@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 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 Grundeigentümerverein Langenberg 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 Staubbelästigung 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

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	**Gruppe I** Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind.			**Gruppe II** Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind.		
	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
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** Wohnungen, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind.			**Gruppe IV** Wohnungen, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind.		
	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
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	4,94-6,28	5,05-6,45	5,32-6,71	5,69-7,42	5,80-7,52	6,02-7,84
e) mit besonderer Ausstattung	5,16-6,56	5,37-6,87	5,80-7,42	5,90-7,63	6,07-7,90	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	4,89-6,23	5,00-6,39	5,21-6,61	5,64-7,35	5,75-7,47	5,97-7,73
e) mit besonderer Ausstattung	5,11-6,50	5,32-6,71	5,69-7,30	5,69-7,573	6,02-7,84	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	4,78-6,02	4,89-6,23	5,16-6,56	5,54-7,20	5,64-7,35	5,90-7,63
e) mit besonderer Ausstattung	4,94-6,34	5,21-6,61	5,64-7,25	5,69-7,42	5,97-7,73	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	4,68-5,97	4,89-6,18	5,11-6,50	5,48-7,14	5,59-7,30	5,85-7,57
e) mit besonderer Ausstattung	4,89-6,23	5,16-6,56	5,59-7,20	5,64-7,35	5,90-7,63	6,39-8,22

2017

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	**Gruppe V** Wohnungen, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.2009 umfangreich modernisiert worden sind.			**Gruppe VI** Wohnungen, die von 2000 bis 2009 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die ab 2010 umfangreich modernisiert worden sind.		
	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
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 VII Wohnungen, die ab 2010 bezugsfertig wurden.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
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 Grundeigentümerverein 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

10
Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziologische Daten

Stadt Velbert – Flächen und Strukturen

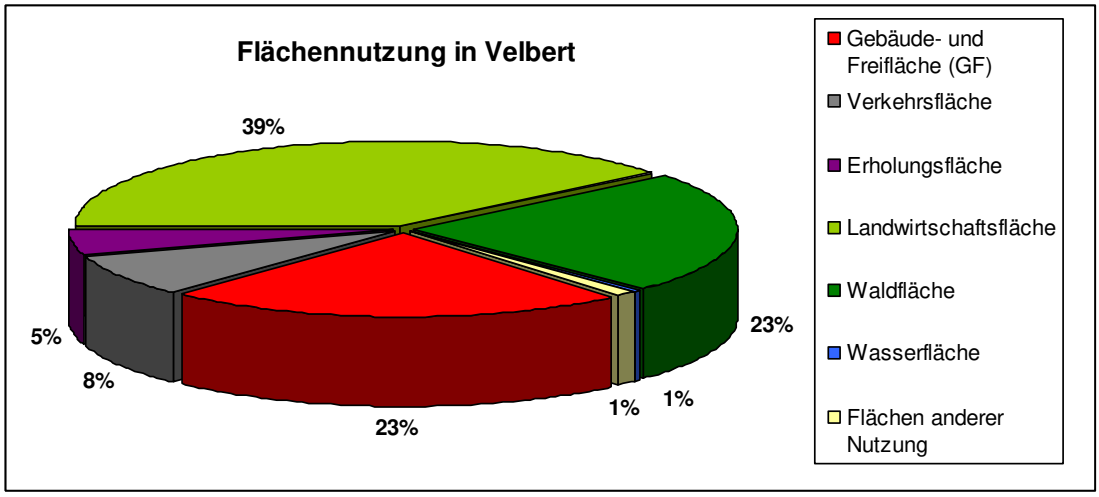
Die Stadt Velbert, im Jahr 1975 durch kommunale Neugliederung der ehemals selbstständigen Städte Langenberg, Neviges und Velbert in ihrer jetzigen Form und Größe entstanden, liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Mettmann. Die Region ist als Ballungsrandzone des Rhein-Ruhr-Wupper-Raumes durch direkte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

Velbert in Zahlen

Einwohner (Stand: 11.04.2018)	84.759
Wanderungsgewinn / -verlust (Zeitraum 1 Jahre)	+ 0,22 %
Katasterfläche	74,9 km²
davon 37 % Siedlungs- und Verkehrsflächen	27,7 km²
und 63 % Wald, Acker, Wiese	47,2 km²
höchster Punkt	303 m über NN
niedrigster Punkt	71 m über NN
Einwohnerdichte (Einwohner/ km²)	1.132
Arbeitslosenquote (August 2016)	6,6 %
Gewerbesteuer (Hebesatz 2015)	440 %
Grundsteuer A (Hebesatz 2015)	215 %
Grundsteuer B (Hebesatz 2015)	550 %

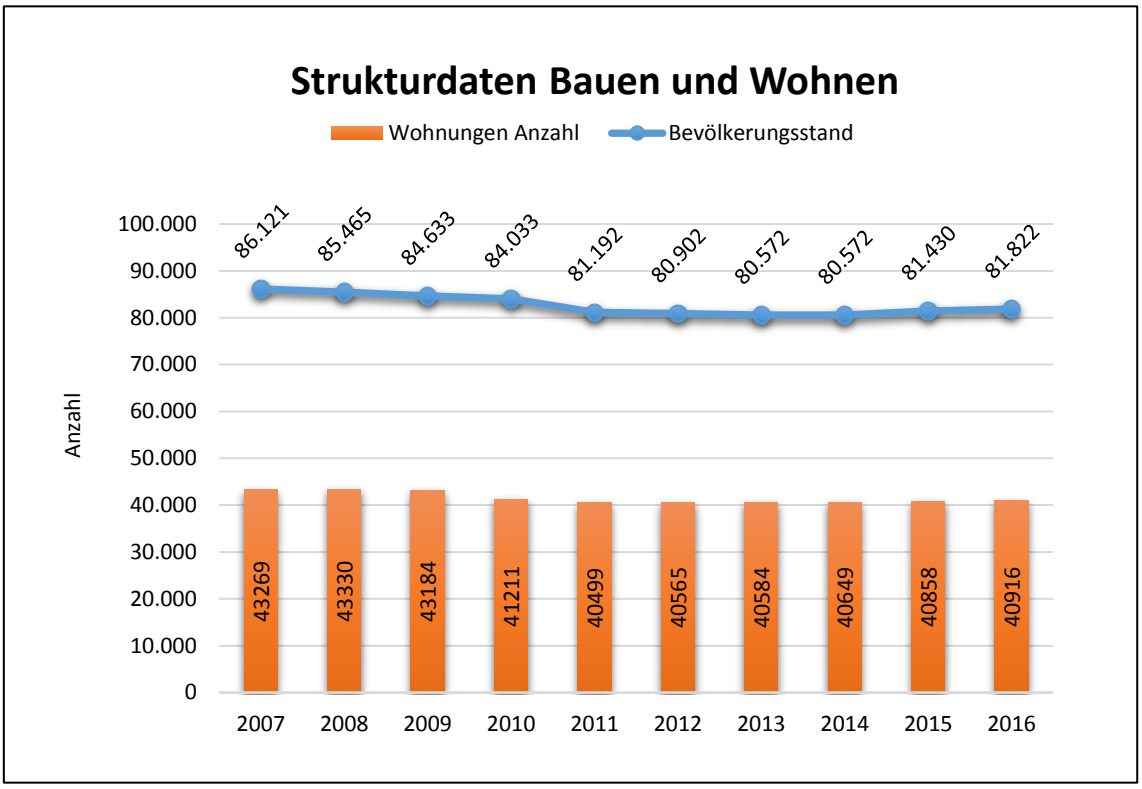
10.2 Flächennutzung

Eine detaillierte Flächenaufschlüsselung ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



10.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen (jeweils zum 31.12.)

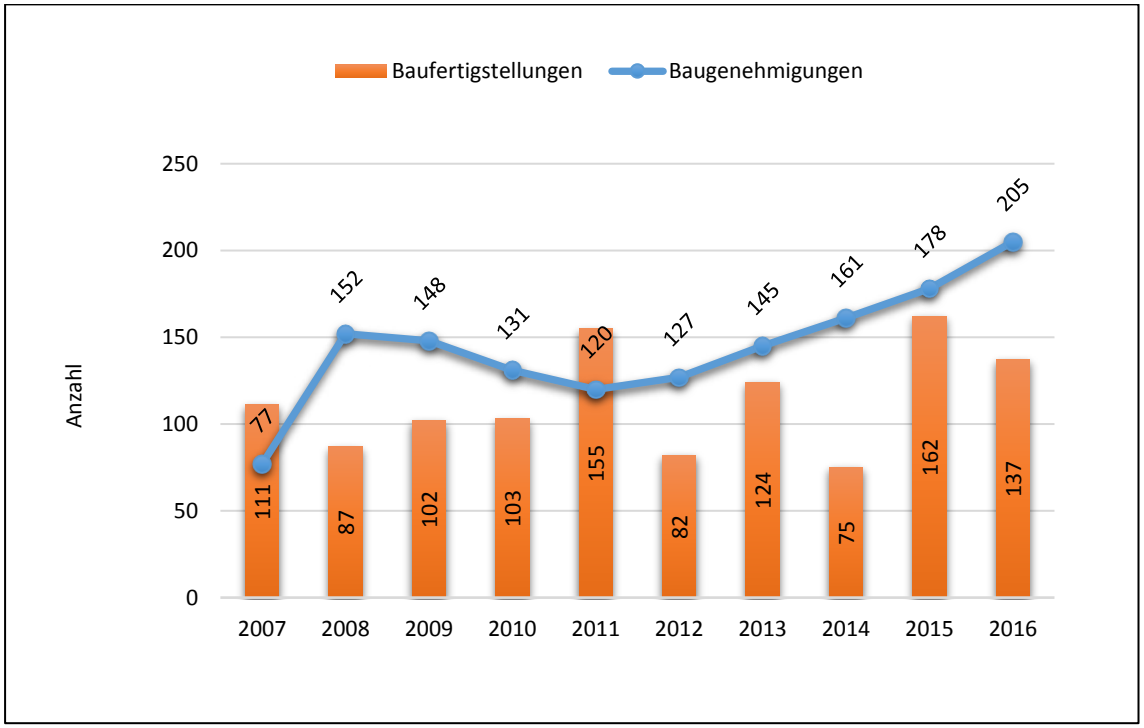
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)



Daten aus 2017 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor.

10.4. Baugenehmigungen und -fertigstellungen

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



Daten aus 2017 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor. Die Anzahl der Baugenehmigungen ist entsprechend der Tendenz der Vorjahren weiterhin gestiegen, die Anzahl der Baufertigstellung ist hingegen gegenüber dem Jahr 2015 gefallen.

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.

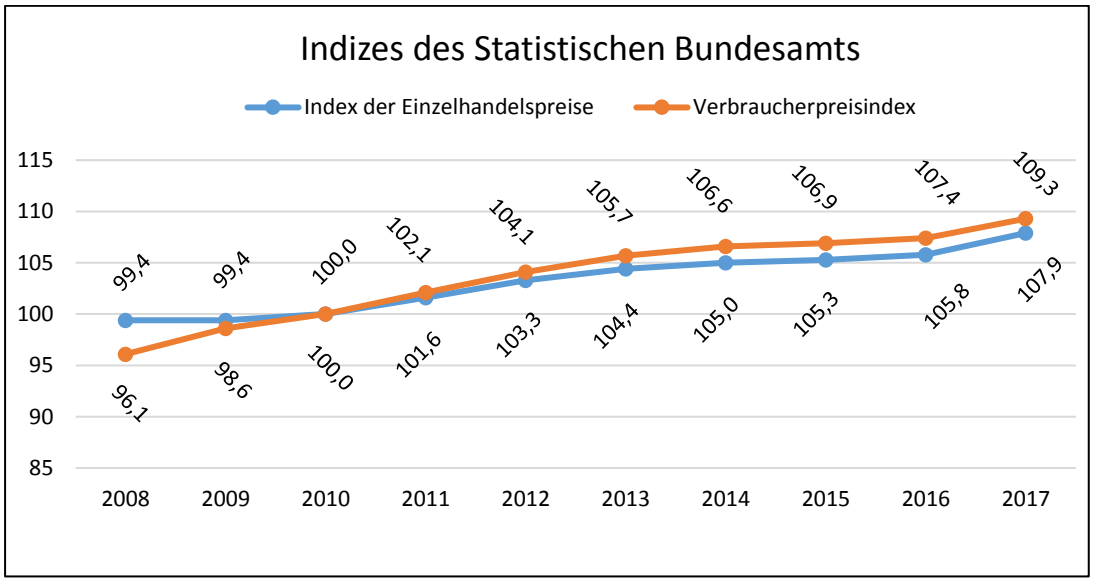
Bereits mit Einführung der Basis 1991 = 100 wurde die Berechnung der Indizes der Einzelhandelspreise für das frühere Bundesgebiet in der Untergliederung nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige eingestellt. Seither werden diese Indizes für Deutschland insgesamt nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige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

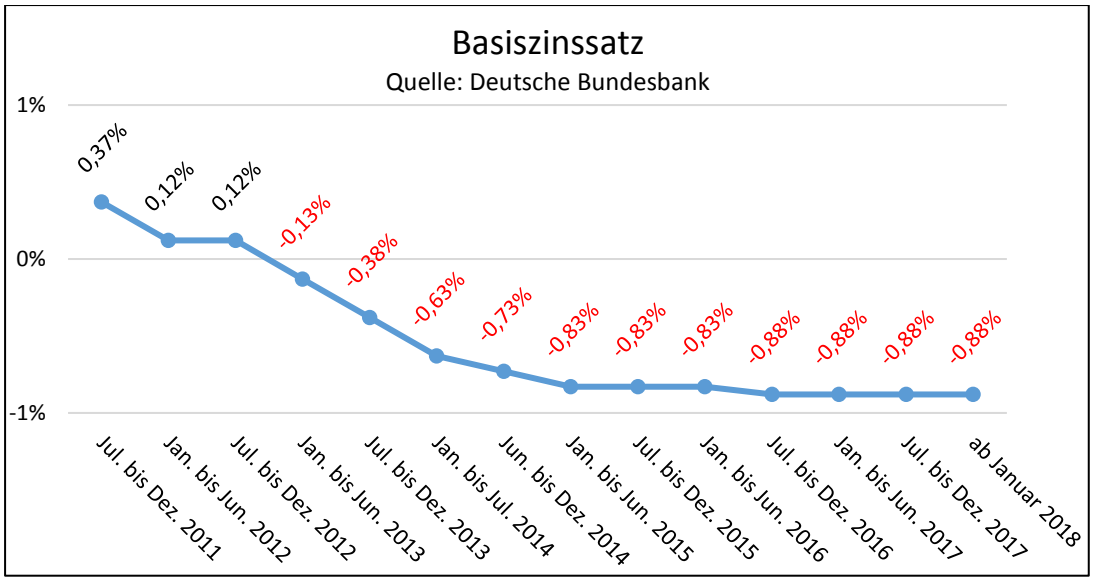
Umfangreiche Hilfestellung bei Nutzung von Preisindizes in Wertsicherungsklauseln

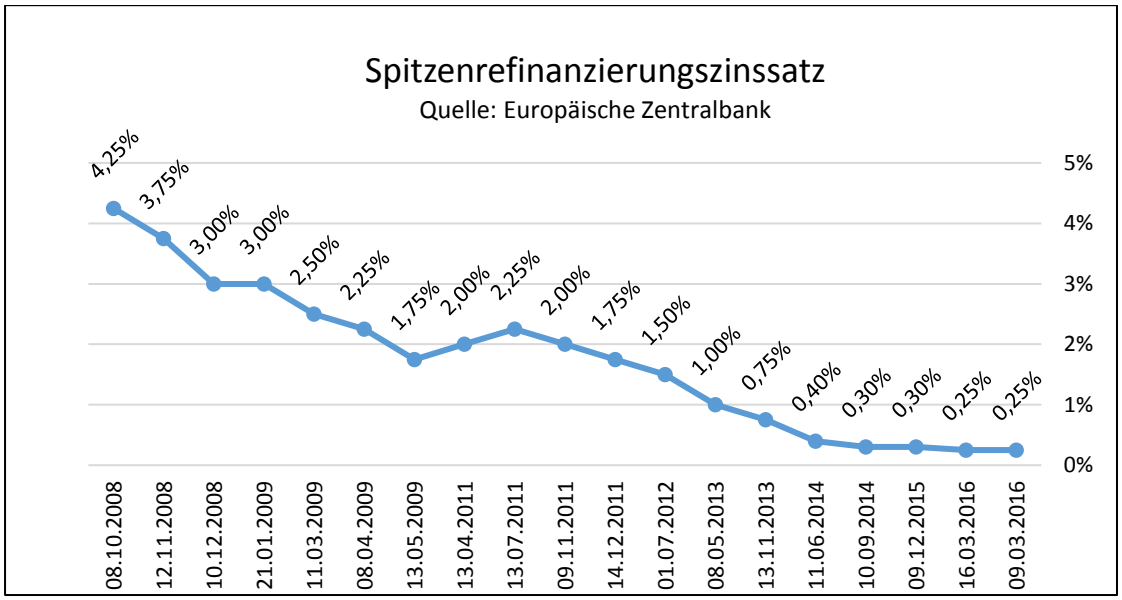
- Das Statistische Bundesamt hat in sein Internetangebot ein interaktives Programm eingestellt, das eine selbstständige Berechnung von Schwellenwerten für den Verbraucherpreisindex für Deutschland bei vorhandenen Wertsicherungsklauseln ermöglicht. Dieses Programm ist unter www.destatis.de/wsk/ erreichbar.
- 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 hinaus gehenden Beratungsbedarf wird auf Rechtsanwälte und Notare sowie auf die Verbraucherzentralen verwiesen.



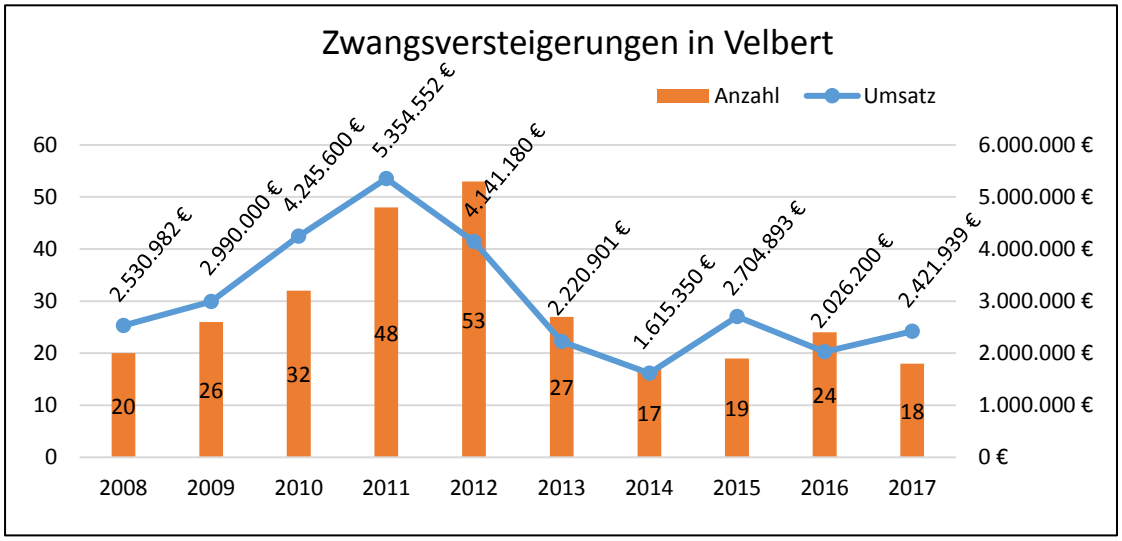
10.6 Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz





Der Spitzenrefinanzierungszinssatz ist zum Redaktionsschluss unverändert geblieben.

10.7 Zwangsversteigerungen



Von 2008 bis 2011 ist der Umsatzanteil stetig gestiegen. Die Fallzahlen erreichten ihren Höhepunkt ein Jahr später. Seit 2013 liegen die Umsatzanteile und die Fallzahlen wieder deutlich niedriger.

Die versteigerten Objekte teilen sich in folgende Teilmärke auf:

Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		%-Anteil am gesamten Geldumsatz	Prozentualer Anteil an Gesamtzahl
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €		
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	1,39	16	0,60	1,1 %	3,0 %
2017			9	1,97	9	0,45	1,3 %	2,2 %

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Velbert

www.boris.nrw.de