



## Grundstücksmarktbericht **2020** für die Stadt Velbert (Auswertungsstand 31.12.2019)

## **Herausgeber:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

Vorsitzende: Dipl.-Ing. Stefanie Glaubitz  
Redaktion: Geschäftsstelle  
Redaktionsschluss: 30.06.2020

### **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen. Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

### **Bildnachweis**

Titelfoto: Neubaugebiet Winkelstraße, Velbert (Quelle: Schrägluftbilder Hans Blosssey; Copyright: [www.luftbilder-blossey.de](http://www.luftbilder-blossey.de))

Rückseite: Verwaltungsgebäude Technischer Betriebe Velbert (Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss)

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 € je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs i. V. m. § 2 Abs. 7 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen – VermWertKostO NRW)

### **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 - 2693  
E-Mail: [gutachterausschuss@velbert.de](mailto:gutachterausschuss@velbert.de)  
Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
[www.gars.nrw.de/ga-velbert](http://www.gars.nrw.de/ga-velbert)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2020.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2019 .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>13</b>
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
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>21</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	23
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	23
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>24</b>
7.1	Wohnungseigentum .....	25
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>28</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	28
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	28
8.3	Grundstückstiefe .....	30
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	31
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>32</b>
9.1	Indexreihen.....	32
9.2	Liegenschaftszinssätze .....	34
9.3	Bewirtschaftungskosten .....	38
9.4	Rohertragsfaktoren .....	39
9.5	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	40
9.6	Sachwertfaktoren .....	44
9.6.1	Erläuterung des Modells .....	44
9.6.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser .....	45
9.6.3	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser .....	46
9.6.4	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser .....	47
9.7	Wohnungseigentum .....	48
9.8	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze .....	51
9.9	Daten zum Jahresbericht NRW.....	52
9.10	Mieten.....	53
9.10.1	Gewerbemieten .....	53
9.10.2	Wohnungsmieten (Stand: 1.2.2017) .....	57
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>63</b>
10.1	Soziologische Daten .....	63
10.2	Flächennutzung.....	63
10.3	Strukturdaten Bauen und Wohnen.....	64
10.4	Baugenehmigungen und -fertigstellungen .....	64
10.5	Indizes der Verbraucher- und der Einzelhandelspreise .....	65
10.6	Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz .....	66
10.7	Zwangsversteigerungen .....	67

## Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2020

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 797 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 227,6 Mio. € registriert. Vergleicht man die Anzahl der Kaufverträge aus 2019 mit 2018 wurden 73 Immobilien weniger verkauft. Dies entspricht einer Abnahme von 8,4 %. Der Geldumsatz des Jahres 2019 liegt hingegen um rund 12 % über dem des Vorjahres.

### Unbebaute Grundstücke

In diesem Hauptteilmarkt wurden 6 Verträge mehr abgeschlossen als im Jahr 2018. Das entspricht einer Zunahme von 8 %. Der Geldumsatz ist hingegen um rund 31 % gefallen. Dieser Hauptteilmarkt wurde im Jahr 2019 wie auch bereits in den Vorjahren überwiegend geprägt durch eine Vielzahl an Verkäufen von Straßen- und Arrondierungsflächen.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 396 Fällen um 7 Fälle über dem Ergebnis des Vorjahres mit 389 Verkäufen (+ 2 %). Der Geldumsatz ist weiter gestiegen (rd. 27 %) und stellt damit einen neuen Höchstwert dar. In diesem Segment sind steigende Preise zu verzeichnen.

### Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 319 Vorgängen um etwa 21 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Der Geldumsatz ist ebenfalls um 8,9 Millionen Euro (- 17 %) gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Immobilienpreis-Barometer (Entwicklung der Preise gegenüber dem Vorjahr)	
steigend  leicht steigend  stagnierend  leicht fallend  fallend 	
<b>Baugrundstücke</b>	
• individueller Wohnungsbau in Neubaugebieten	
• individueller Wohnungsbau in Altlagen	
• Geschosswohnungsbau	
• Gewerbeflächen	
<b>Bebaute Grundstücke (Grundstück einschließlich Gebäude)</b>	
• Reihenmittelhäuser	
• Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	
• Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser	
• Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe)	
• Mehrfamilienhäuser (mit Gewerbe)	
<b>Wohnungseigentum</b>	
• 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 75 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](http://www.boris.nrw.de)



## Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Es handelt sich um vorläufige Endergebnisse für das Jahr 2019, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt erfahrungsgemäß mit hoher Genauigkeit widerspiegeln. Für das Endergebnis bei den Preisangaben sind keine Änderungen zu erwarten. Es können sich allerdings die Umsatzanteile und die Anzahl der Verträge geringfügig ändern. Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundete Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden.

Die einzelnen Kaufpreisdaten wurden rechnerisch zusammengefasst und graphisch aufgearbeitet.

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

Neben diesen allgemeinen Angaben werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren, Preise für Wohnungseigentum, für Ein- und Zweifamilienhäuser und Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser oder Reihenmittelhäuser, im Grundstücksmarktbericht (in Kapitel 9) veröffentlicht. Der Grundstücksmarktbericht ist 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.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) sowie die Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Bundesgesetze und Verordnungen können im Internet kostenfrei unter [www.bundesrecht.juris.de](http://www.bundesrecht.juris.de), Landesgesetze und Verordnungen unter [www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de) eingesehen oder heruntergeladen 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 (Sachverständiger für Architektur) Herr Lahmeyer (gemäß EN 17024 zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung) Frau Dipl.-Ing. Lüthen-Schneider (Bauingenieurin) Herr Dipl.-Ing. Schwandke (Ltd.KVermD a.D.) 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 Behörden 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 (MI) 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 Köln 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 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 966) erhoben. Der in der Anlage enthaltene Kostentarif bildet einen Teil dieser Verordnung.

#### Anlage 1 VermWertKostO NRW – Kostentarif (VermWertKostT):

##### Tarifstelle 5 Amtliche Grundstückswertermittlung

###### 5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

###### 5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

	Gebühr:
a) Wert bis einschließlich 1 Million €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €
b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Million €	0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €
c) Wert über 10 Million Euro bis einschließlich 100 Million €	0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €
d) Wert über 100 Million €	0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 €

###### 5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

###### 5.1.2.1

Führen

8

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
  - b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
  - c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
  - d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
  - e) sonstige Erschwernisse bei Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften
- zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührensatzschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

#### 5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur auf das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

#### 5.1.3

Für Obergutachten des Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

#### 5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des beglaubigten Objekts  
Gebühr: keine
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen  
Gebühr: keine
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung  
Gebühr: 30 Euro

### 5.2 Besondere Bodenrichtwerte

Ermittlung besonderer Bodenrichtwert gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte  
Gebühr: keine
- b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung  
Gebühr: Zeitaufwand gemäß § 2 Absatz 7.

### 5.3 Dokumente und Daten

#### 5.3.1

Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren

Gebühr: keine

#### 5.3.2

Bereitstellung durch Personal

##### 5.3.2.1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle  
Gebühr: 140 Euro
- b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall  
Gebühr: 10 Euro
- c) anonymisierte Kauffälle  
Gebühr: Zeitaufwand gemäß § 2 Absatz 7.

##### 5.3.2.2

Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitaufwand gemäß § 2 Absatz 7.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2019

Für das Jahr 2019 wurden der Geschäftsstelle 797 Kaufverträge übersandt. In den zurückliegenden 10 Jahren lag die Anzahl der Verträge in einer Spanne von 650 bis 870. Die hohe Anzahl an Kaufverträgen im Jahr 2014 von 839 war im Wesentlichen auf die Anhebung der Grunderwerbssteuer zum 01.01.2015 zurückzuführen.

Von den 797 Kaufverträgen aus dem Jahr 2019 entfallen 5 Fälle auf Zwangsversteigerungen. Das Verhältnis der Zwangsversteigerungen zu den übrigen Fällen lag im Vorjahr bei rund 2,4 % (21 von 870 Kaufverträgen). Der Anteil liegt nun bei rund 0,6 %. Der Anteil der Zwangsversteigerungen ist im Zeitraum von 2001 bis 2012 stetig angestiegen. Seit 2013 ging er zurück bzw. stagniert und erreicht im Jahr 2019 den niedrigsten Stand (siehe auch Seite 66).

Der Geldumsatz des Jahres 2019 liegt um rd. 12 % über dem des Jahres 2018 (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 wesentlich prägen können.

### **Unbebaute Grundstücke**

In diesem Hauptteilmarkt wurden 82 Kaufverträge abgeschlossen und damit 6 Verträge mehr als im Vorjahr. Das entspricht einer Zunahme von 8 %.

Der Geldumsatz ist um rund 31 % gefallen. Hierbei wurden sämtliche Verkäufe unbebauter Flächen berücksichtigt. Während sich im Jahr 2016 der Umsatz aus einer Vielzahl von Baulandflächen in zwei Neubaugebieten ergab, wird der Geldumsatz im Jahr 2019 wie auch schon in den Vorjahren 2017 und 2018 von einer großen Anzahl von Straßenland- bzw. Arrondierungsflächen geprägt.

Die Größe der verkauften Flächen lag hingegen bei 39,8 ha, was einem Anstieg von 67 % gegenüber dem Jahr 2018 mit 23,8 ha entspricht. Damit pendelt sich die verkaufte Fläche wieder auf das Niveau der Jahre 2010 bis 2014 ein. Der Anstieg hängt maßgeblich mit dem Verkauf mehrerer großer Wald- und Ackerlandflächen im Jahr 2019 zusammen.

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind überwiegend stagnierend. In guten Lagen sind hingegen vereinzelt deutliche Preissteigerungen zu beobachten.

### **Bebaute Grundstücke**

Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 396 Fällen um 7 Fälle über dem Ergebnis des Vorjahres mit 389 Verkäufen. Damit bildet der Anteil der bebauten Grundstücke ohne Wohnungs- und Teileigentum mit 50 % den größeren Anteil am Immobilienmarkt in Velbert im Vergleich zum Wohnungs- und Teileigentum mit 40 %.

Der Umsatz für diesen Hauptteilmarkt (176,9 Mio. €) liegt um rd. 26,5 % über dem des Jahres 2018 (139,8 Mio. €). Weitere Erläuterungen sind dem entsprechenden Kapitel ab Seite 21 zu entnehmen.

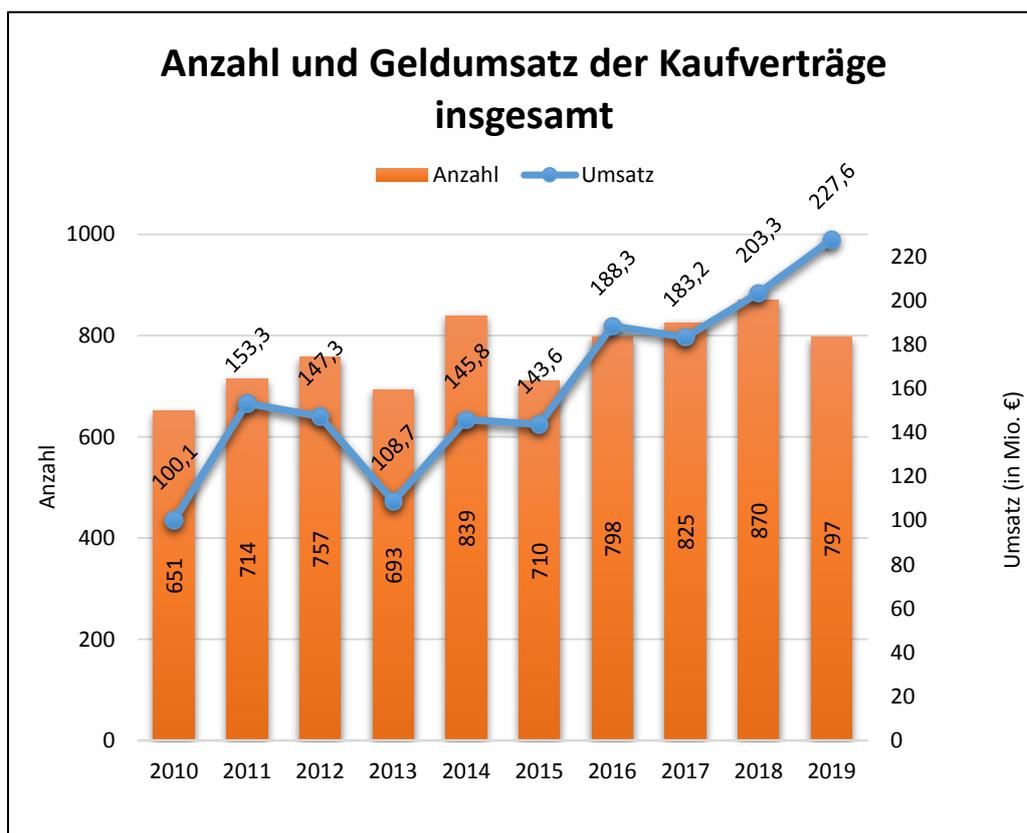
### **Wohnungs- und Teileigentum**

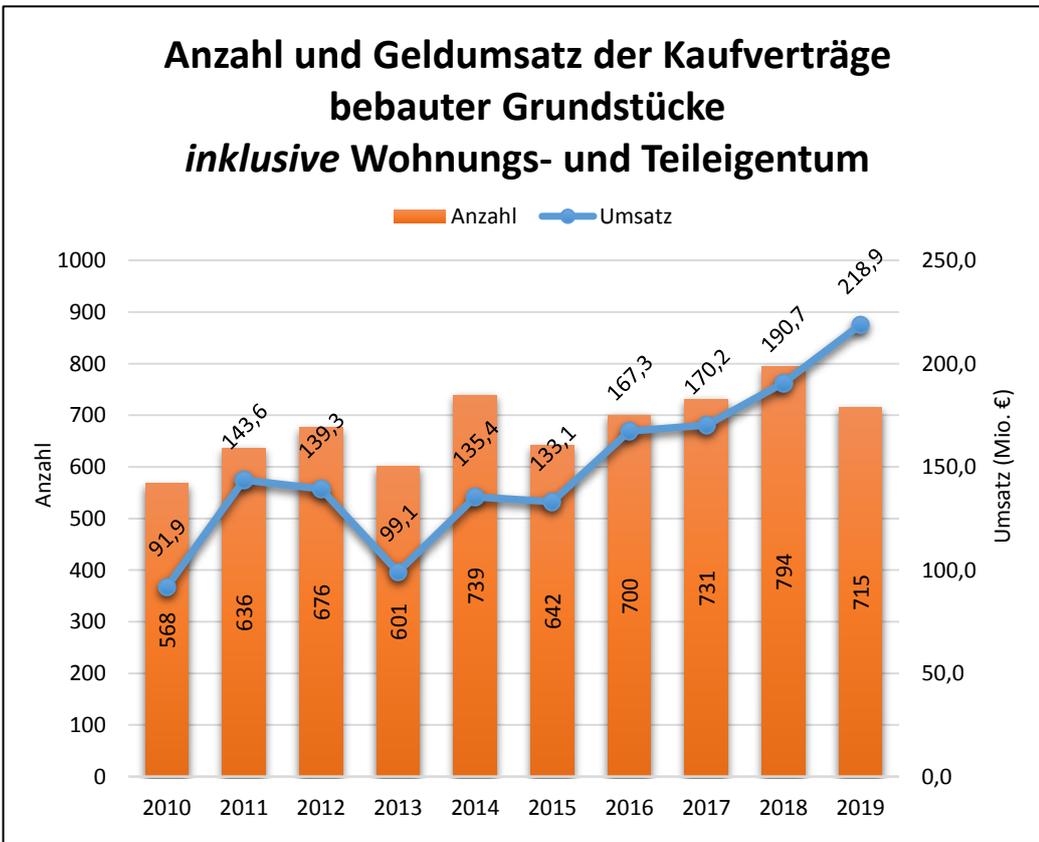
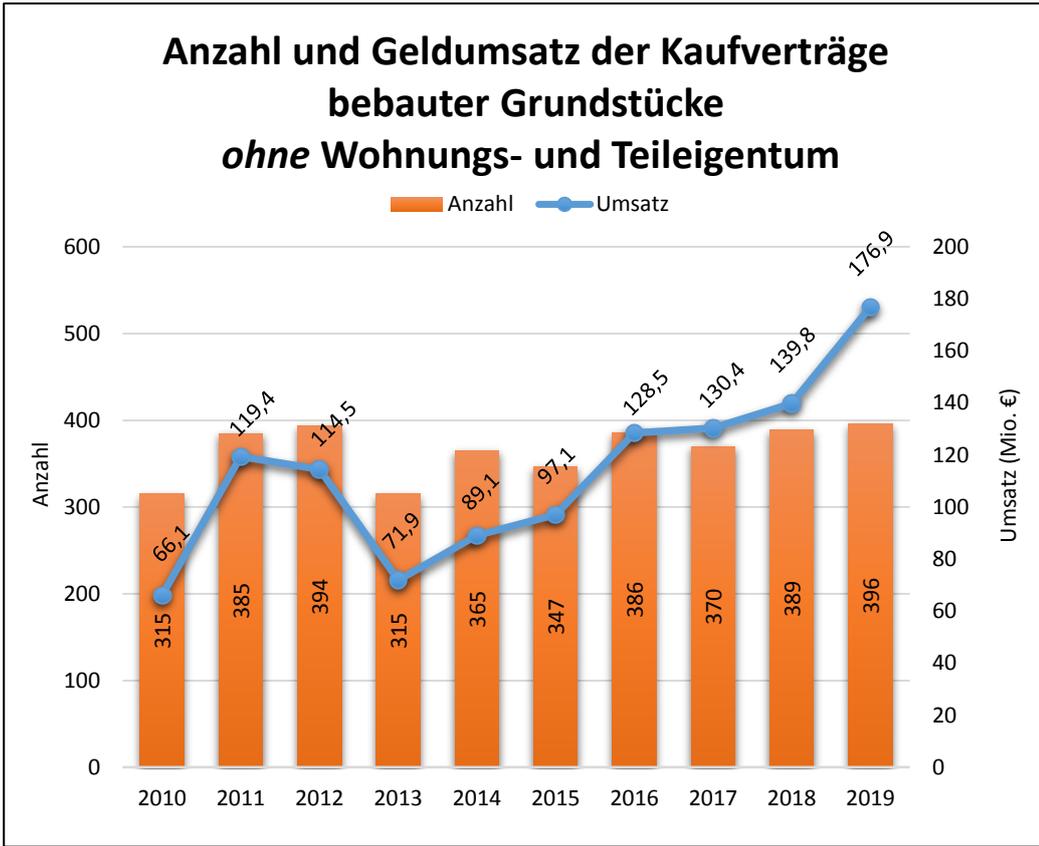
Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 319 Vorgängen um rd. 21 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Der Geldumsatz in Höhe von 42,0 Mio. € liegt im Vergleichszeitraum um 8,9 Mio. Euro und somit rd. 17 % ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahres.

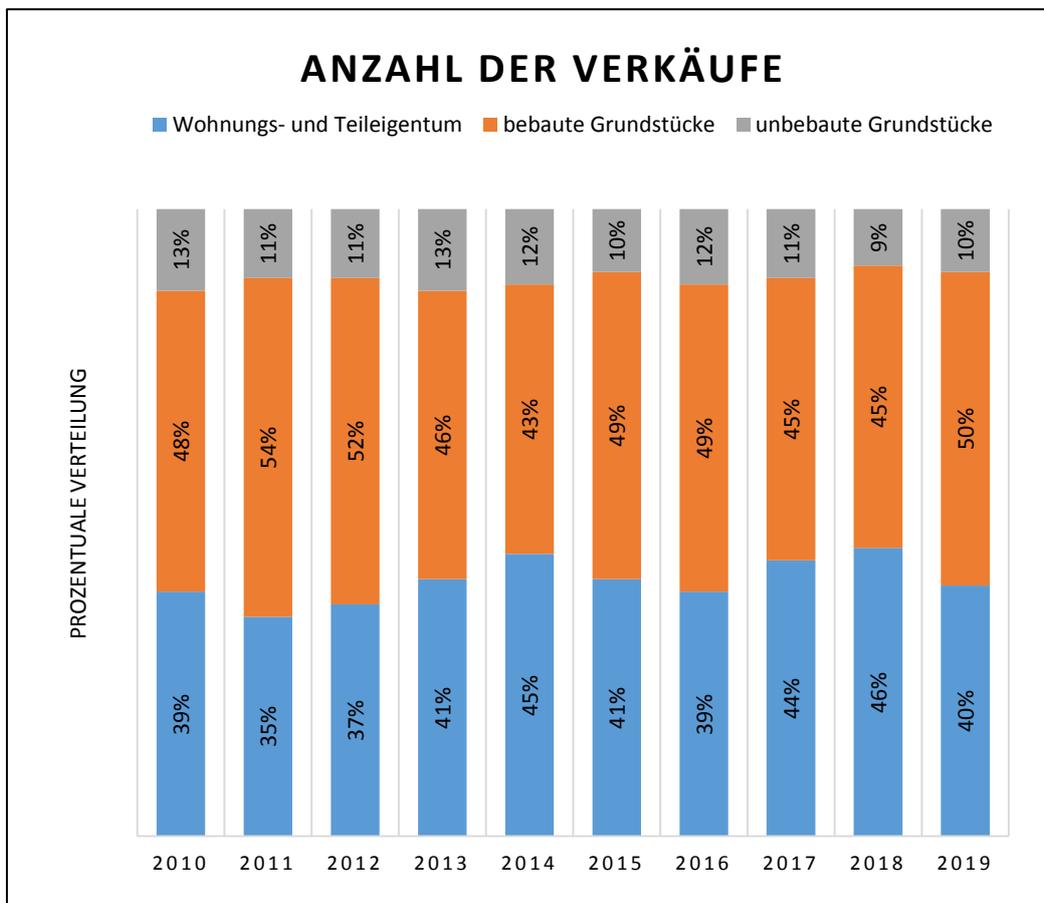
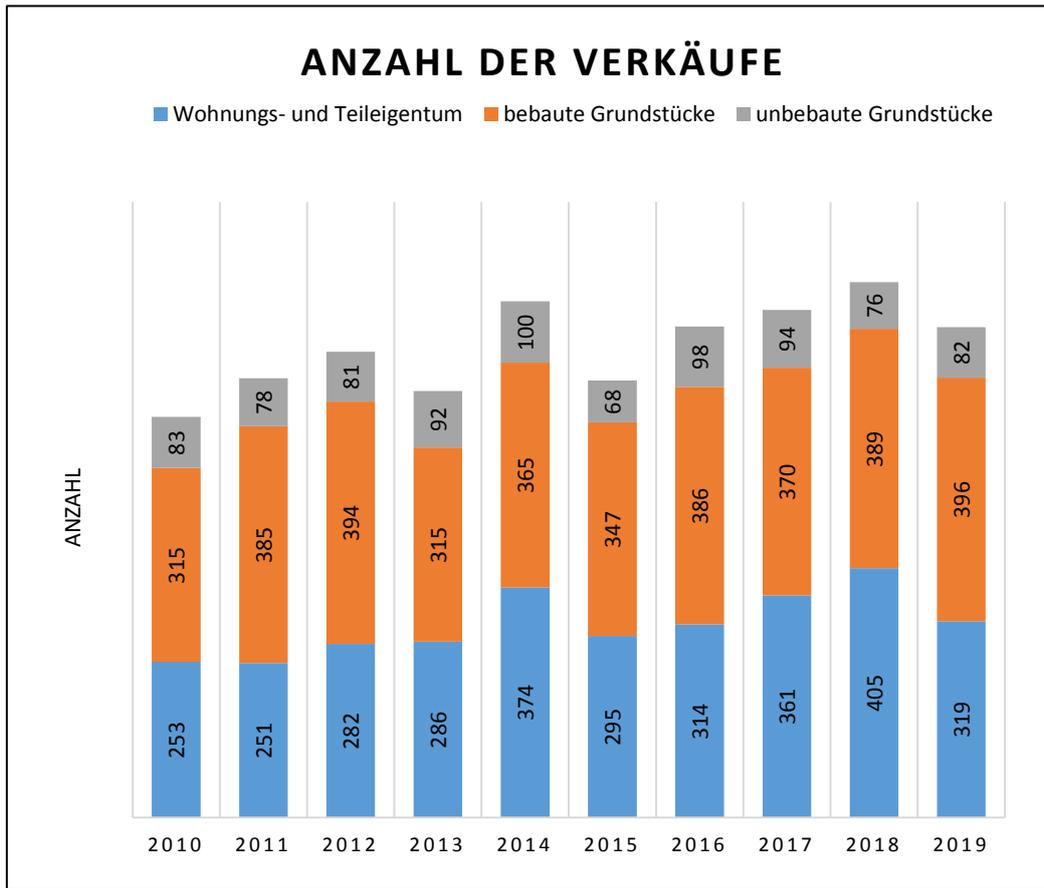
Die Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge (aller Teilmärkte) sowie des Flächen- und des Geldumsatzes der zurückliegenden 10 Jahre wieder.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz ohne WE/TE 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 €
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
2018	870	116,9	203,3	12,6	139,8	50,9
2019	797	137,0	227,6	8,7	176,9	42,0

Der Aufschwung des Immobilienmarktes seit 2016 begründet sich vor allem auf die Nachfrage nach Objekten in Neubaugebieten.





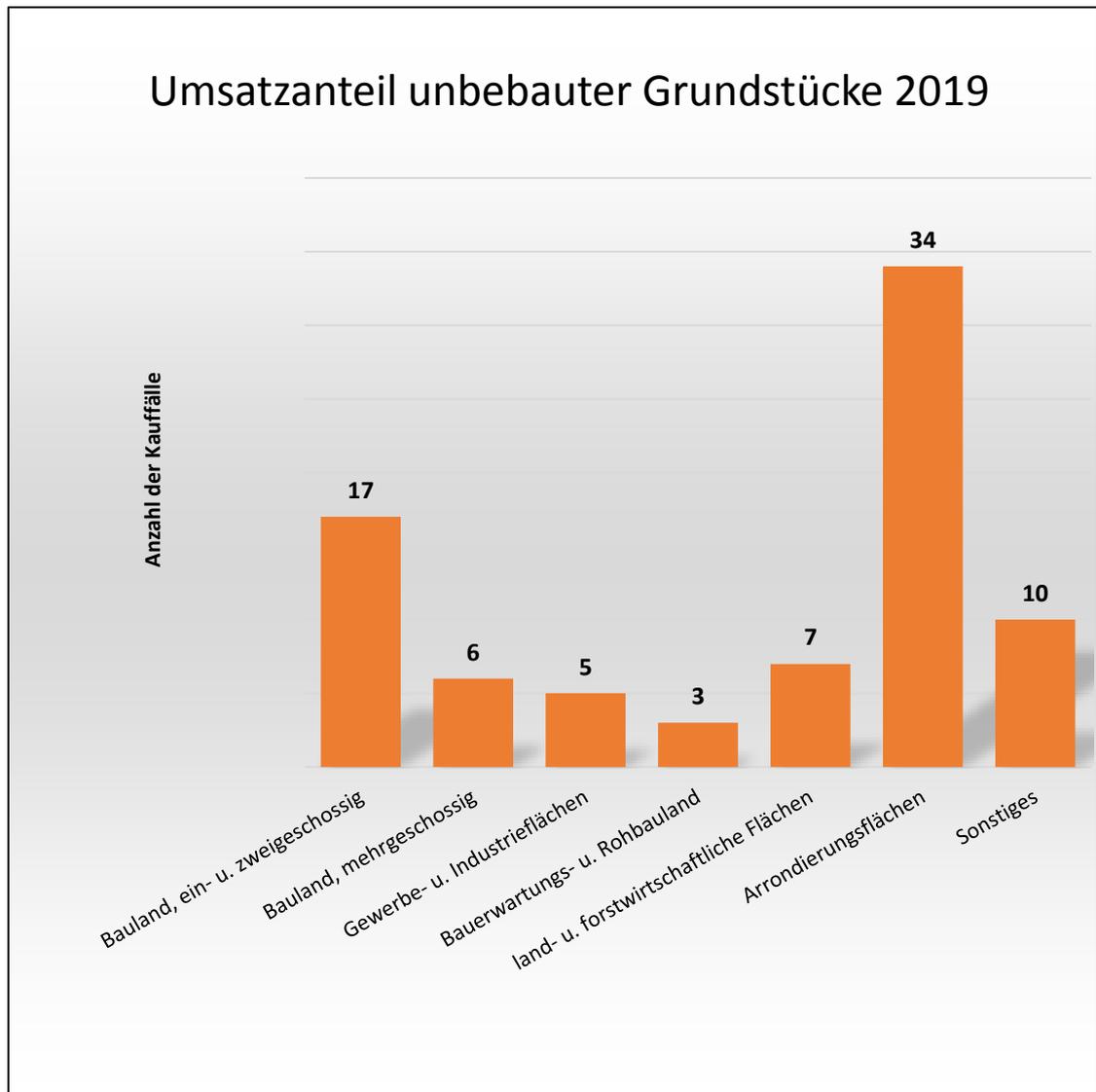


## 5 Unbebaute Grundstücke

### Allgemeine Marktdaten

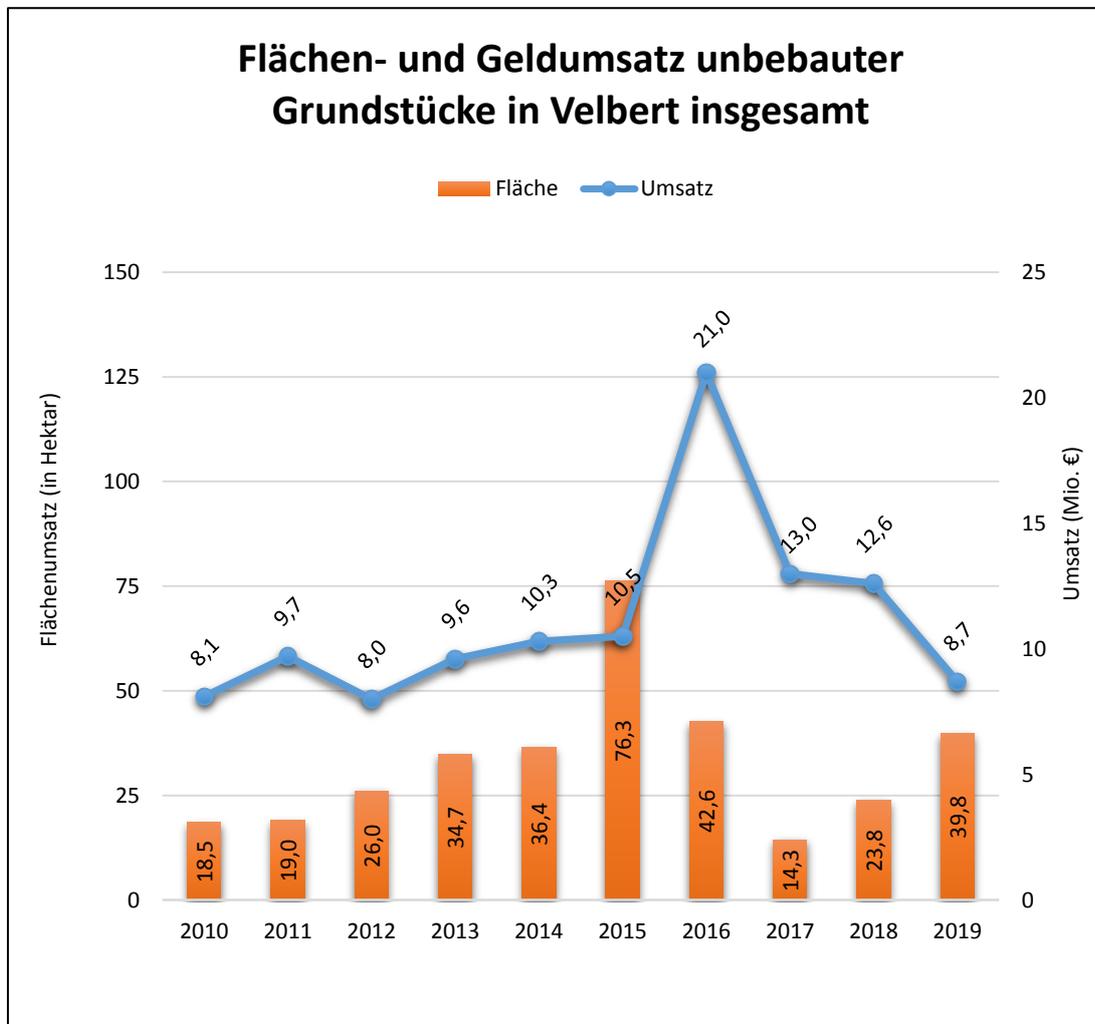
2019 sind insgesamt 82 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke vorgelegt worden.

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 Flächenumsatz ist im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr fast auf das Doppelte gestiegen.

Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr hingegen gefallen. Der um 100 % angestiegene Geldumsatz des Jahres 2016 gegenüber 2015 war auf eine große Anzahl Kaufverträge für den individuellen Wohnungsbau in zwei Neubaugebieten zurückzuführen. Der Verkauf dieser Flächen war im Vorjahr 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 2019 auch wieder zu beobachten.

Im Jahr 2019 wurden in diesem Teilmarkt 17 Grundstücke verkauft. Über die Hälfte der Grundstücke lag davon in Neubaugebieten von Velbert-Neviges. Bauland in Neubaugebieten wurde in den letzten Jahren zum größten Teil von der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH oder der Stadt Velbert verkauft.

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 lagen im Jahr 2019 zum größten Teil leicht unter dem Niveau des vergleichbaren Bodenrichtwerts in der Lage.

Der Gutachterausschuss beschließt jährlich die Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte). Hierbei handelt es sich um typische Baulandpreise für baureife, voll erschlossene Grundstücke für den Wohnungsbau und die gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet, bezogen auf typische Bodenrichtwertgrundstücke. Die Preise entfallen auf die Kategorien gute, mittlere oder mäßige Lage. Diese Übersicht befindet sich auf der Seite 31.

## 5.2 Geschosswohnungsbau

Im Berichtszeitraum lagen 6 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke innerhalb von Kern-, Misch- und Wohngebieten vor. Von diesen Kauffällen werden jedoch voraussichtlich nur 3 Grundstücke dem Geschosswohnungsbau zugeführt.

Wie auch schon in den zurückliegenden Jahren kann der Gutachterausschuss anhand der geringen Zahl der Kaufpreise für Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung keine statistisch sicheren Schlüsse ziehen.

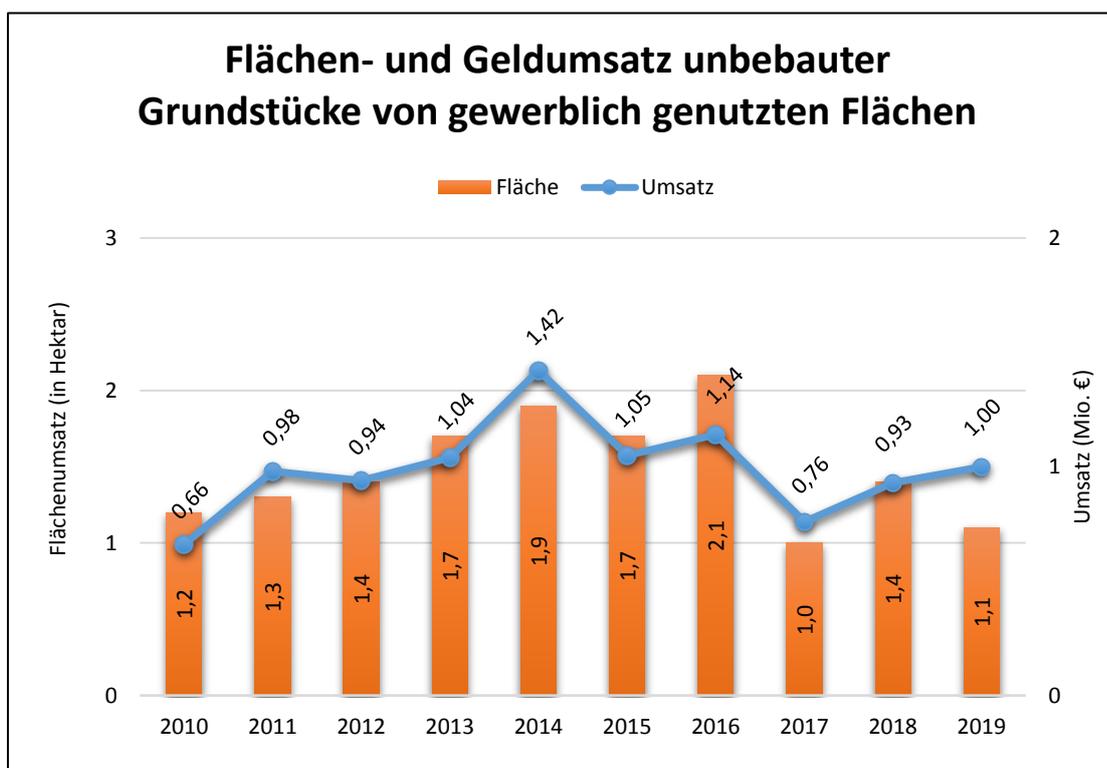
Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau wurden vom Gutachterausschuss am 27. April 2020 beschlossen. Nachzulesen sind sie in der Übersicht auf Seite 31 dieses Berichtes.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Der Flächenumsatz für gewerblich nutzbare Flächen weicht leicht nach unten und der Geldumsatz leicht nach oben von dem des Vorjahres ab. Das Preisniveau je m<sup>2</sup> Grundstück liegt bei 89 €/m<sup>2</sup> und bildet somit einen neuen Höchstwert.

Jahr	Fläche	Umsatz	Ø
2010	11.534 m <sup>2</sup>	661.746 €	57 €/m <sup>2</sup>
2011	12.839 m <sup>2</sup>	983.957 €	77 €/m <sup>2</sup>
2012	14.450 m <sup>2</sup>	939.250 €	65 €/m <sup>2</sup>
2013	16.923 m <sup>2</sup>	1.035.750 €	61 €/m <sup>2</sup>
2014	18.742 m <sup>2</sup>	1.415.850 €	76 €/m <sup>2</sup>
2015	16.770 m <sup>2</sup>	1.045.910 €	62 €/m <sup>2</sup>
2016	21.249 m <sup>2</sup>	1.143.919 €	54 €/m <sup>2</sup>
2017	9.575 m <sup>2</sup>	755.840 €	79 €/m <sup>2</sup>
2018	13.631 m <sup>2</sup>	927.356 €	68 €/m <sup>2</sup>
2019	11.206 m <sup>2</sup>	1.000.759 €	89 €/m <sup>2</sup>



## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Im innerforstwirtschaftlichen Geschäftsverkehr sind 2019 4 Waldflächen veräußert worden. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne zwischen 0,87 €/m<sup>2</sup> bis 1,33 €/m<sup>2</sup>, wobei 2 Kaufpreise nahezu auf dem Niveau des Bodenrichtwerts für Wald (inkl. Aufwuchs) veräußert wurden. Zudem wurden 2 Ackerlandflächen und 1 Grünlandfläche veräußert. Bei zwei dieser Verkäufe handelte es sich jedoch um Arrondierungskäufe von Landwirten.

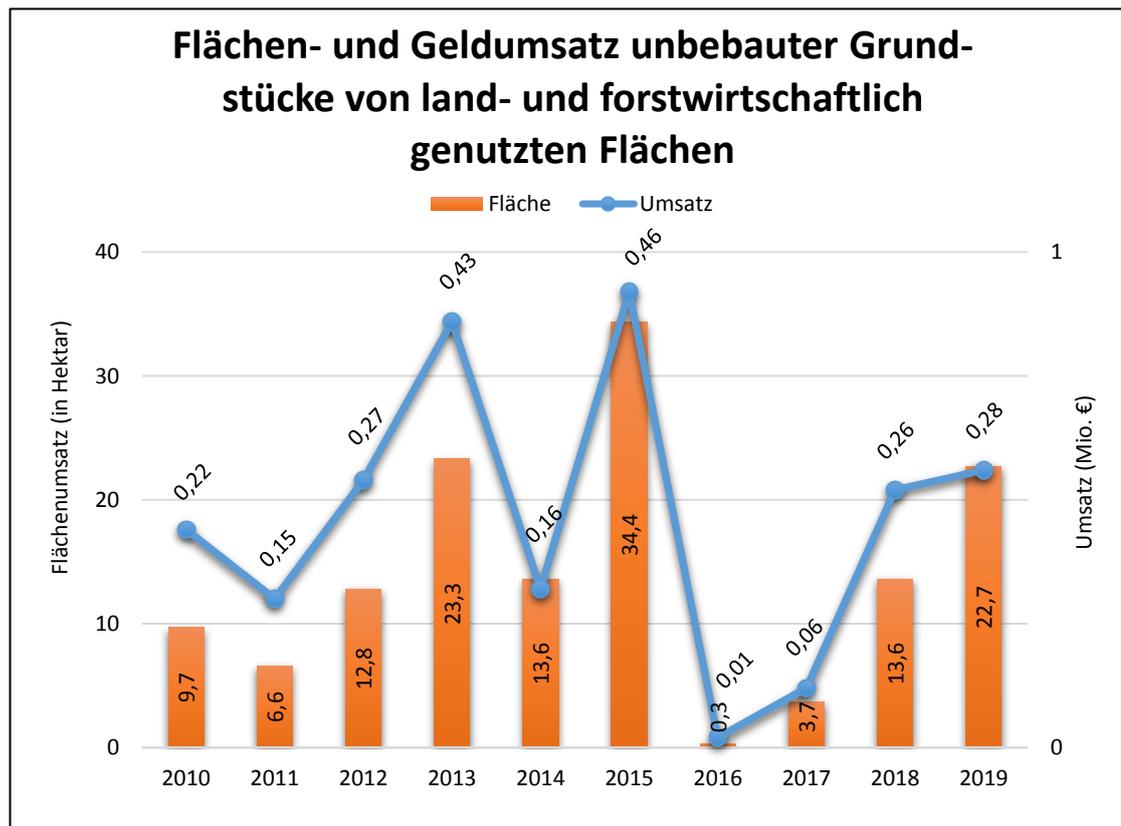
Die Kaufpreise für Wald bestätigen die durch den Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland und Ackerland) hatte der Gutachterausschuss im Vorjahr 2018 eine Anpassung der Bodenrichtwerte beschlossen.

Die in 2019 beschlossenen Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen lauten:

1,25 €/m<sup>2</sup> für Wald (inkl. Aufwuchs)  
2,20 €/m<sup>2</sup> für Grünland  
2,80 €/m<sup>2</sup> 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. Kleingärten, 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 €/m<sup>2</sup> und 20 €/m<sup>2</sup>.

Für angrenzende Hausgärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, oder Kleingartenflächen werden Bodenwerte zwischen 10 €/m<sup>2</sup> bis 20 €/m<sup>2</sup> erzielt. Weideflächen für Pferde und größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen dagegen am unteren Rand mit rd. 5 €/m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert beträgt **100 €/m<sup>2</sup>**. 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 sind 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.

2019 wurde nur eine Bauerwartungslandfläche veräußert. Der Kaufpreis lag bei 23 % 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 2019 wurden 2 solcher Flächen gehandelt. Die Kaufpreise lagen bei 39 % bzw. 67 % 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 2015 bis 2019 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

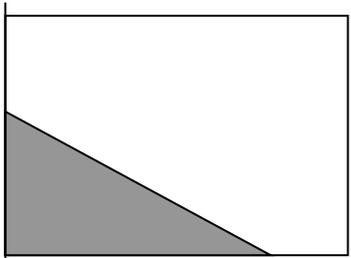
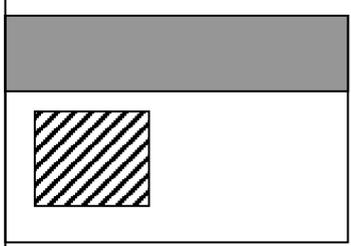
➤ Nicht erforderliche oder unmaßgebliche Teilflächen:

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.

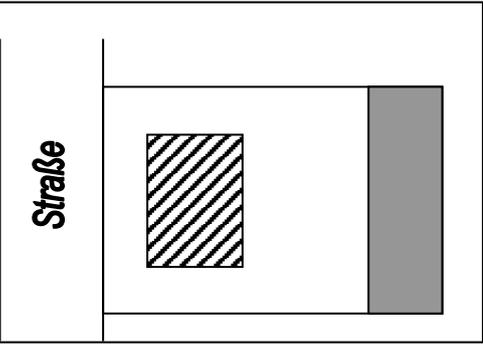
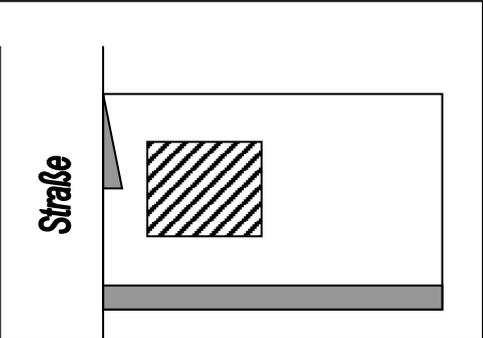
Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesehen und werden in Prozent angegeben. Die Preisspanne ist ein Ausdruck der üblichen Streubreite und lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in dem nachfolgenden Schaubild dargestellt.

### Baulandteilfläche

<p>1.</p> 	<p>Arrondierungsflächen - zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 6</p> <p>Mittelwert: 96 %</p> <p>Median: 91 %</p> <p>Bandbreite: 83 % bis 115 %</p>
<p>2.</p> 	<p>Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 14</p> <p>Mittelwert: 92 %</p> <p>Median: 84 %</p> <p>Bandbreite: 16 % bis 216 %</p>

**Unmaßgebliche Teilflächen**

<p>3.</p> 	<p>Garten- und Hinterlandzukäufe</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 17</p> <p>Mittelwert: 11 %</p> <p>Median: 8 %</p> <p>Bandbreite: 2 % bis 59 %</p>
<p>4.</p> 	<p>Unmaßgebliche Vorgartenflächen und / oder seitliche Zukaufsflächen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 47</p> <p>Mittelwert: 50 %</p> <p>Median: 31 %</p> <p>Bandbreite: 7 % bis 241 %</p>

**5.7 Erbbaurecht**

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt (Erbbaurechtsnehmer), 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
2017	kein Verkauf	0	
2018	Erbbaurecht	2	86.700 €
2019	Erbbaurecht	3	315.000 €

**Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer**

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

Vertragsjahr	Erbbaurechtstyp	Anzahl	Geldumsatz
2017	Erbbaugrundstück	3	182.962 €
2018	kein Verkauf	0	
2019	Erbbaugrundstück	1	104.531 €

**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 in %
2017	2	Velbert - davon ein Einfamilienhaus	1,25 €/m <sup>2</sup>	2,08 %
		u. eine Kindertagesstätte	2.500 €	0,32 %
2018	0	keine Erbbaurechtsbestellungen		
2019	1	Velbert – Gemeinnützige Einrichtung	59.885 €	5,00 %

## 6 Bebaute Grundstücke

Die Zahl der registrierten Kaufverträge dieses Teilmarktes (396) liegt im Berichtsjahr um rd. 2 % über der Zahl des Vorjahres. Der Geldumsatz des Jahres 2019 liegt um 26,5 % über dem des Jahres 2018.

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

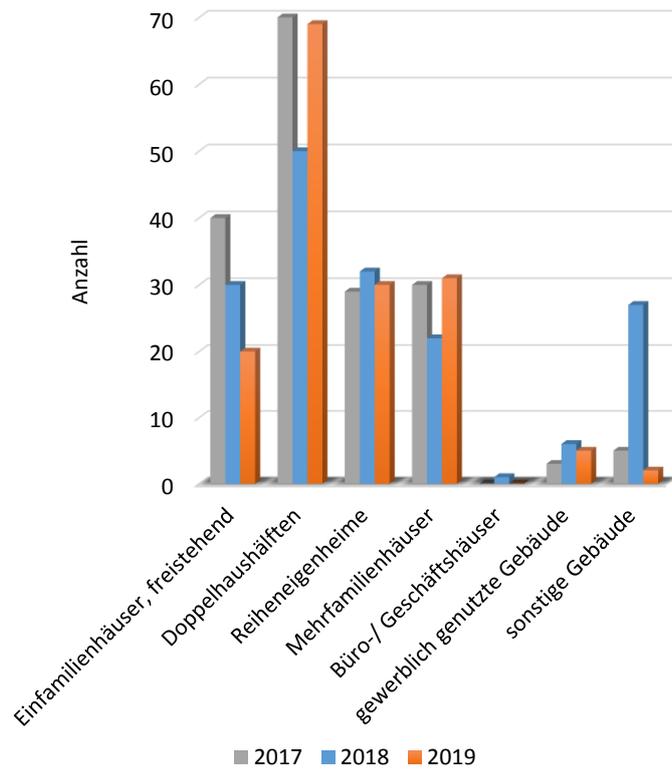
Die Tabelle auf dieser Seite und die Diagramme auf der nächsten Seite zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzes in den Jahren 2017 bis 2019, unterteilt nach Gebäudetypen (ohne Wohnungs- und Teileigentum):

Art des Bauwerks	2019		2018		2017	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
(geeignete Kauffälle)						
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20	7,3	30	11,3	40	13,6
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	69	23,1	50	15,8	70	20,6
- Reiheneigenheime	30	9,3	32	7,4	29	7,0
- Mehrfamilienhäuser	31	13,7	22	11,1	30	19,2
- Büro-/ Geschäftshäuser	0	-	1	0,6	0	-
- gewerblich genutzte Gebäude	5	4,0	6	28,4	3	2,1
- sonstige Gebäude	2	0,01	27	2,5	5	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>157</b>	<b>57,4</b>	<b>168</b>	<b>77,1</b>	<b>177</b>	<b>63,0</b>
vorerfasste, aber nicht weiter ausgewertete Kaufverträge	146	87,1	130	43,9	102	45,6
ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse	93	32,4	91	18,9	91	21,8
<b>Summe aller Kauffälle:</b>	<b>396</b>	<b>176,9</b>	<b>389</b>	<b>139,9</b>	<b>370</b>	<b>130,4</b>

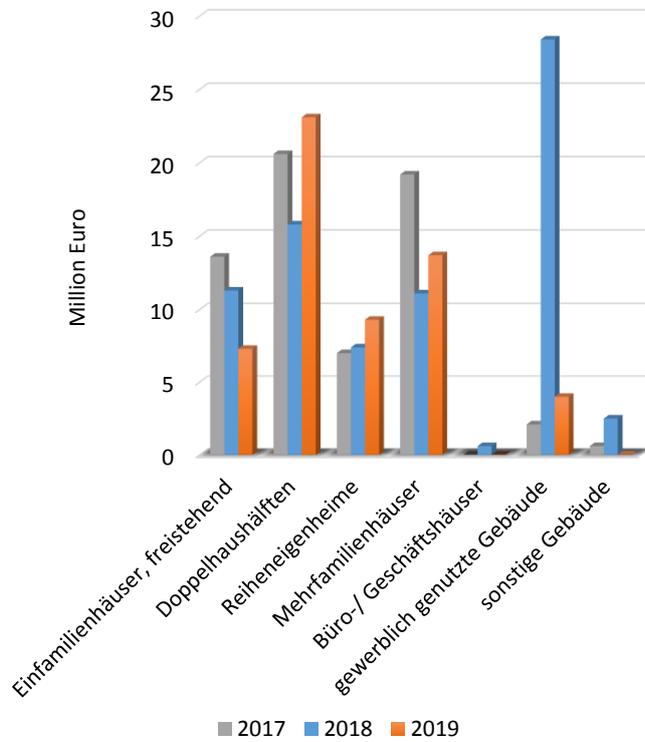
Das Vertragsmaterial kann meist erst dann vollständig ausgewertet werden, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen über die weiteren Grundstücksmerkmale ausgefüllt zurückgesandt worden ist.

Die Rücklaufquote der Fragebögen zum Kaufvertrag liegt bei 52 %.

### Häufigkeitsverteilung bebauter Objekte



### Umsatzanteile nach Gebäudetypen



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bisher konnten 119 Kaufverträge aus dem Jahr 2019 vollständig ausgewertet werden.

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 116 ausgewerteten Fälle für Ein- und Zweifamilienhäuser (**mit Ausnahme** von **Erbbaurechtsverkäufen** und der Grundstücke, die im **Außenbereich** liegen) enthalten.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Baujahr
2010	135	219.000 €	485 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	1969
2011	91	224.000 €	531 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	1970
2012	165	231.000 €	526 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	1971
2013	111	230.000 €	585 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	1963
2014	127	247.000 €	470 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	1975
2015	128	264.000 €	476 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	1972
2016	151	272.000 €	452 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	1984
2017	132	298.000 €	496 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	1974
2018	108	294.000 €	470 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	1973
2019	116	338.000 €	429 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	1986

Auch in diesem Jahr wurde eine Auswertung von **Neubauten** durchgeführt. Es wurden in diesem Segment insgesamt 49 Verträge ausgewertet. Die Objekte teilen sich auf in 1 freistehendes Wohnhaus, 25 Reihenhäuser (davon 10 Reihenendhäuser und 15 Reihenmittelhäuser) und 23 Doppelhaushälften.

Für die schlüsselfertigen Häuser wurde aus den Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis inkl. Grundstückswert von rd. 396.000 € (Vorjahr rd. 399.000 € bei 24 Neubauten) ermittelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ergibt sich zu 260 m<sup>2</sup> (Vorjahr 290 m<sup>2</sup>), die durchschnittliche Wohnfläche zu 136 m<sup>2</sup> (Vorjahr 140 m<sup>2</sup>). Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Mittelwert um 0,7 % unter dem Niveau des Wertes aus dem Vorjahr.

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Bisher wurden im Bereich der Mehrfamilienhäuser 31 Verkäufe ausgewertet. Da die wertbestimmenden Eigenschaften dieser Immobilien so stark streuen, wird hier auf weitere Angaben verzichtet. Die Gebäudetypen verteilen sich auf

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

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle liegt bei rd. 442.000 €, Minimum 125.000 €, Maximum 1.350.000 €: Der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche beträgt 1.007 €/m<sup>2</sup> (Spanne 403 €/m<sup>2</sup> bis 1.701 €/m<sup>2</sup>).

Bei den Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Mietanteil ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 487.000 €, Minimum 125.000 €, Maximum 1.200.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche beträgt 915 €/m<sup>2</sup> (Spanne 473 €/m<sup>2</sup> bis 1.621 €/m<sup>2</sup>).

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil betragen die Werte: Mittel 443.000 €, Minimum 154.000 €, Maximum 1.350.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche beträgt 864 €/m<sup>2</sup> (Spanne 403 €/m<sup>2</sup> bis 1.335 €/m<sup>2</sup>).

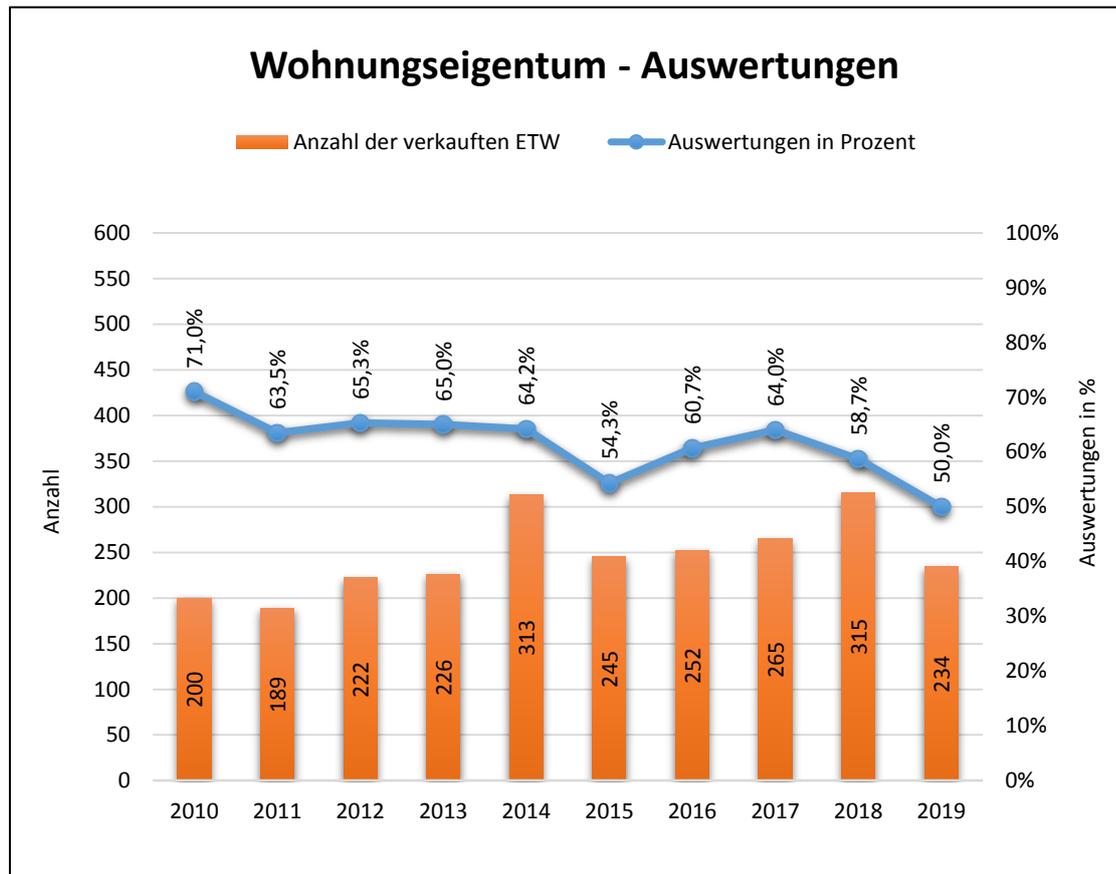
Da Mehrfamilienhausobjekte eine große Bandbreite aufweisen, können die Mittelwerte nicht zur Beschreibung von Standardobjekten herangezogen werden.

## Wohnungs- und Teileigentum

### Umsatz

Von den 319 Fällen für Wohnungs- und Teileigentum (inklusive von 2 Wohnungserbbaurechten) waren 47 durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst. 36 Verträge entfallen auf Teileigentum. Von den verbleibenden 234 Fällen für Wohnungseigentum konnten 117 Verträge ausgewertet werden. Das Vertragsmaterial ist meist erst vollständig, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt wird.

Das Diagramm stellt das Verhältnis der ausgewerteten Kaufverträge im Vergleich zu den eingegangenen Kaufverträgen der vergangenen Jahre dar.



Bedingt durch den zeitlichen Ablauf werden im Jahre 2020 weitere Vertragsfälle des Jahres 2019 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 36 Verträgen über Teileigentum entfallen 25 Verträge auf Garagen oder Stellplätze und 11 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 2019 setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- 7 % Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
- 79 % Wiederverkäufe
- 0 % Umwandlungen
- 14 % Teileigentum

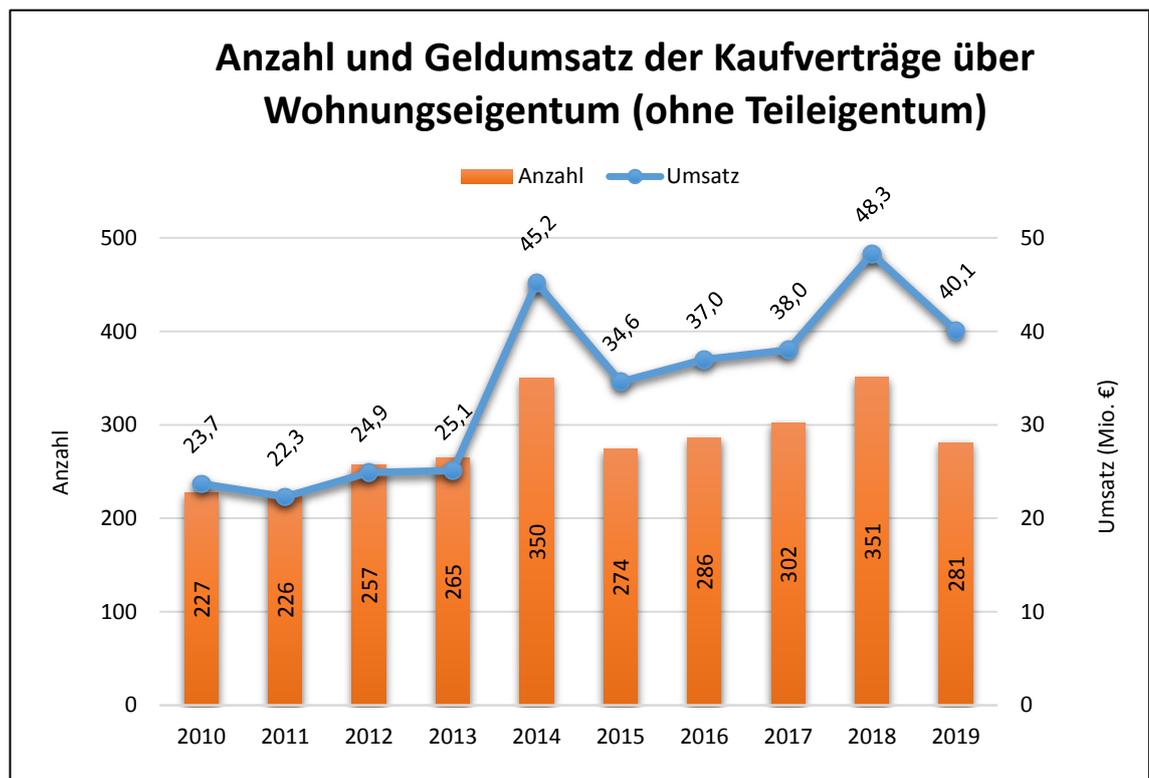
Das Teileigentum wird bei der weiteren Ausarbeitung wegen der stark unterschiedlichen Umstände der Einzelfälle nicht weiter betrachtet.

## 7.1 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz der bisher auswertbaren Fälle des Wohnungseigentums 2019 besteht aus

- 6.156.634 € = 18 % Neubauten und
- 28.054.965 € = 82 % 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. Seitdem ist der Umsatz deutlich über den Jahren 2010 bis 2013 und weist im Jahr 2018 sogar eine neue Höchstzahl auf. Im Jahr 2019 ging er wieder zurück.



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 20 Erstverkäufe ausgewertet. Diese Kaufpreise entfallen auf Neubauwohnungen (Baujahr  $\geq$  2018) aus 6 Objekten. Diese Objekte bestehen aus 4 Mehrfamilienhäusern und 2 Reiheneigenheimanlagen. Bei der Ermittlung des mittleren Kaufpreises wurde jeweils der durchschnittliche Kaufpreis aus einem Objekt verwendet.

Der mittlere Kaufpreis beträgt je Quadratmeter Wohnfläche 2.671 €/m<sup>2</sup> ( $\pm$  260 €/m<sup>2</sup> Standardabweichung der Stichprobe). Die Preisspanne reicht von 2.197 €/m<sup>2</sup> bis 3.059 €/m<sup>2</sup>. Dieser Mittelwert liegt um rd. 14,1 % über dem Mittelwert des Vorjahres.

Eine Mittelbildung nach Typ ergibt, dass eine **Wohnung in einem Mehrfamilienhaus** durchschnittlich **2.803 €/m<sup>2</sup>** ( $\pm$  165 €/m<sup>2</sup>, Minimum 2.638 €/m<sup>2</sup>, Maximum 3.059 €/m<sup>2</sup>) kostet. Dagegen ergibt sich bei den **Eigentumswohnungen als Reiheneigenheim** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **2.408 €/m<sup>2</sup>** ( $\pm$  211 €/m<sup>2</sup>, Minimum 2.197 €/m<sup>2</sup>, Maximum 2.619 €/m<sup>2</sup>).

Häufigkeitsverteilung der Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

bis 2.250 €	2.250 € bis 2.500 €	2.500 € bis 2.750 €	2.750 € bis 3.000 €	3.000 € bis 3.250 €	mehr als 3.250 €
4	1	5	4	5	1

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 20.000 €, Stellplatz 7.660 €

## Wiederverkäufe

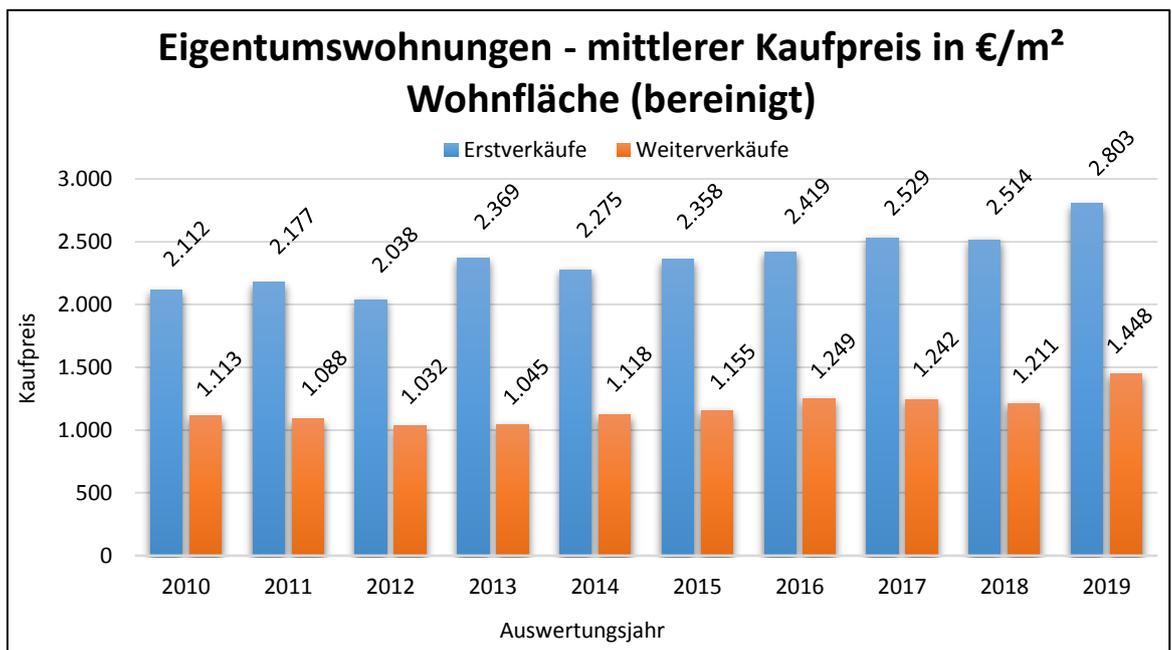
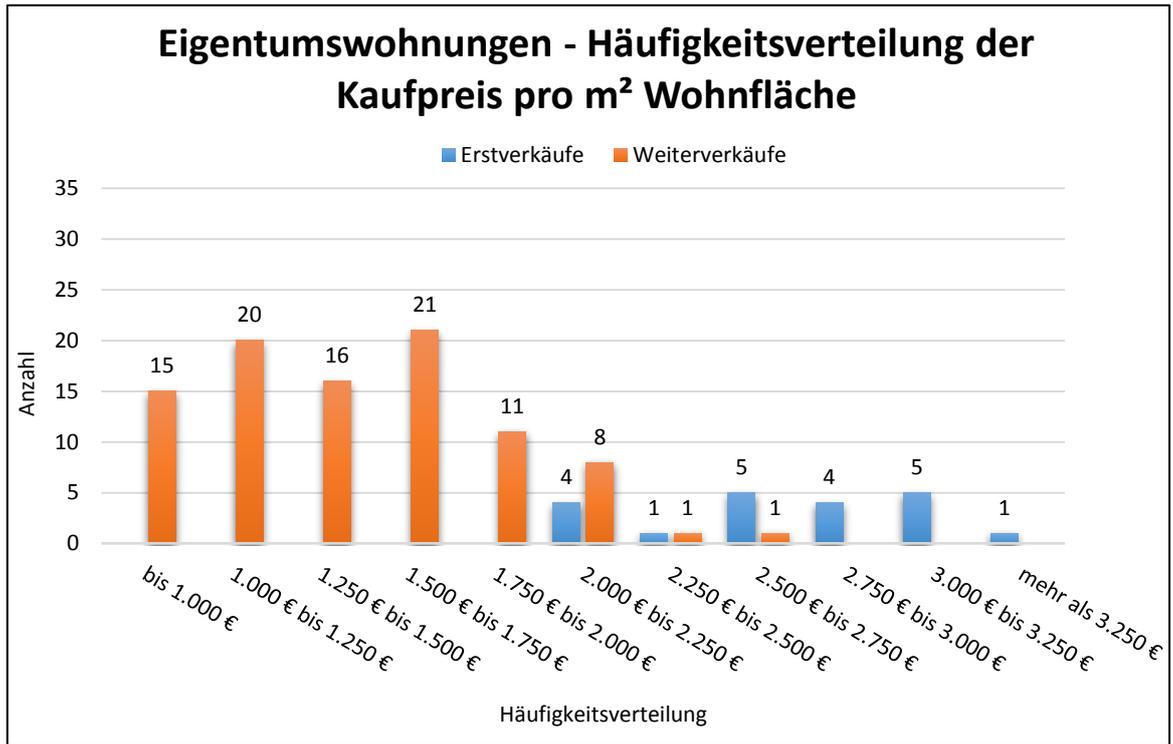
Dieser Teilbereich beinhaltet neben dem Wiederverkauf von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind. Es wurden 97 Kaufverträge ausgewertet. Nach Kappung von Kauffällen bei Zwangsversteigerung und Reiheneigenheimen als Wohnungseigentum liegt der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche dieser Gruppe (93 Fälle) bei **1.448 €/m<sup>2</sup>** ( $\pm$  412 €/m<sup>2</sup> Standardabweichung des Mittelwertes) und ist um ca. 19,6 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Preisspanne bewegt sich hierbei zwischen 627 €/m<sup>2</sup> und 2.650 €/m<sup>2</sup>.

Häufigkeitsverteilung der Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

bis 1.000 €	1.000 € bis 1.250 €	1.250 € bis 1.500 €	1.500 € bis 1.750 €	1.750 € bis 2.000 €	mehr als 2.000 €
15	20	16	21	11	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 8.835 €, Tiefgarage 9.610 €, Stellplatz 5.670 €



Detaillierte Auswertungen der Wiederverkäufe nach Altersklassen und Wohnungsgrößen sind im Kapitel 9.7 ab Seite 48 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
14	103 m <sup>2</sup>	3	93	83 m <sup>2</sup>	3

## 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, Auszüge erhalten oder das Immobilieninformationssystem [www.boris.nrw.de](http://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

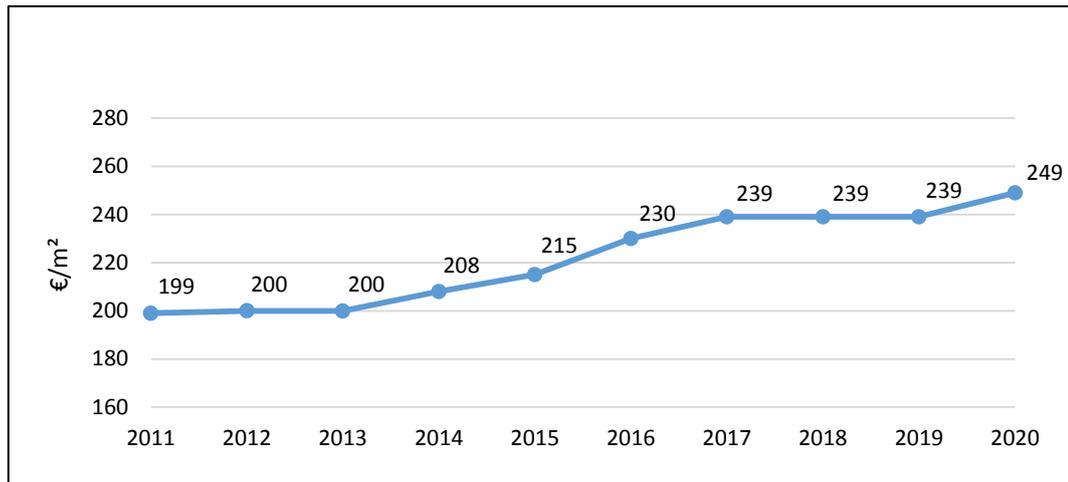
Nachfolgend wird eine Übersicht über die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (bis 1.1.2010 als lagetypische Werte) in den einzelnen Stadtteilen wiedergegeben. Die dort angegebenen Werte sind reine Mittelwerte (nicht gewichtet nach Häufigkeit), Lageunterschiede wurden nicht berücksichtigt.

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

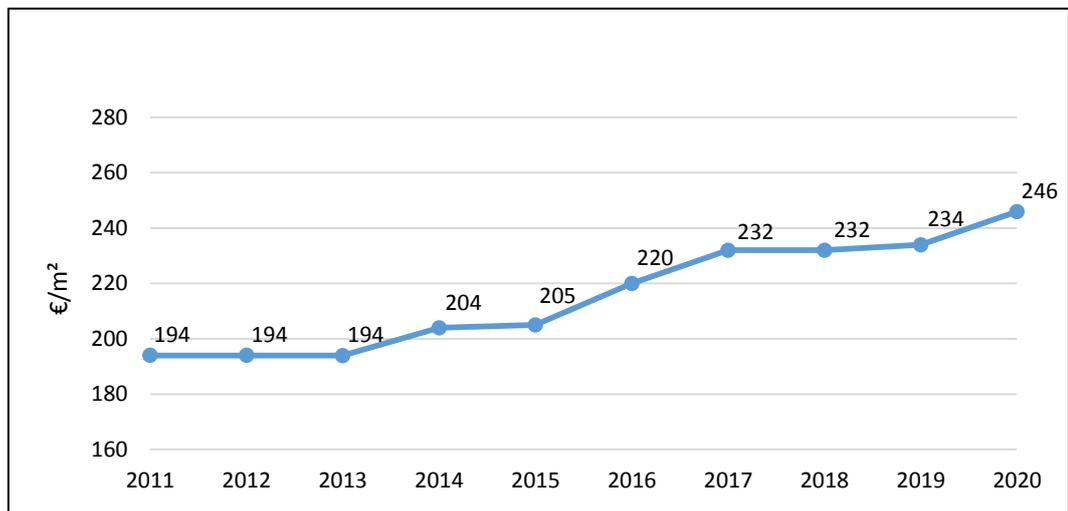
Ebenso ist erkennbar, dass ein unterschiedliches Preisniveau in den einzelnen Stadtbezirken kaum vorhanden ist.

Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) für den individuellen Wohnungsbau:

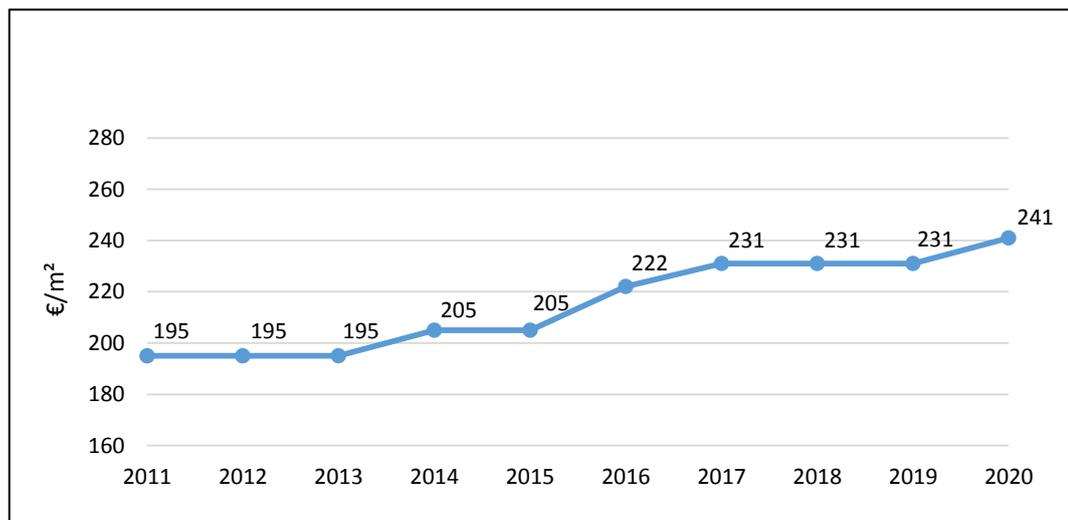
in Velbert-Mitte



in Velbert-Neviges



in Velbert-Langenberg



### 8.3 Grundstückstiefe

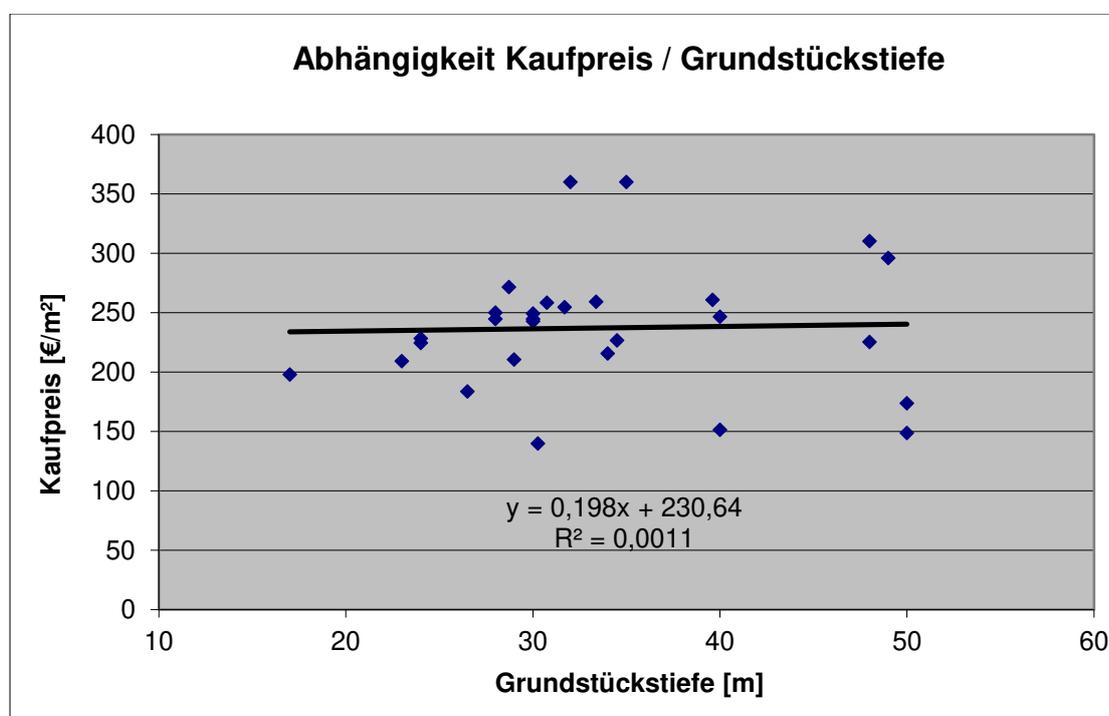
Für die Bodenrichtwerte von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Velbert wurde in der Vergangenheit bis zum Jahr 2014 eine Abhängigkeit zu der jeweiligen Grundstückstiefe festgestellt und Umrechnungstabellen ermittelt, die beim Gutachterausschuss zu erfragen sind.

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.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse die funktionelle Beziehung zwischen den Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und der Grundstückstiefe ermittelt. Für die Untersuchung lagen dem Gutachterausschuss 63 auswertbare Fälle aus einem Zeitraum von 3 Jahren (2017 bis 2019) vor.



Nach Eliminierung der statistischen Ausreißer und der Zusammenfassung mehrerer Kauffälle im gleichen Neubaugebiet zu jeweils einem Fall verbleiben 28 Fälle. Die aus diesen Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0011 keine Abhängigkeit zwischen Grundstückstiefe und Kaufpreis nach.

Die mittlere Grundstückstiefe der ausgewerteten Kauffälle lag im Jahr 2019 bei 34 m.

Bei einer Grundstückstiefe von mehr als 40 m ist das Grundstück in Wertzonen mit Bauland und Gartenland aufzuteilen. 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 sein.

## 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 **27.04.2020** folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

		gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1</b>	<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>			
1.1	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	320	270	220
1.2	<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	270	240	220
1.3	<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	270	240	220
<b>2</b>	<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
2.1	<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % des Rohertrags)</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III bis IV erschließungsbeitragsfrei	240	220	200
<b>3</b>	<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
3.1	<b>Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	80	60	50

## 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 (5) 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 wie z.B. Rohertragsfaktoren

### 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/m<sup>2</sup> im Jahre i  
 $BW_0$  = durchschnittlicher Bodenrichtwert/m<sup>2</sup> 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:

<b>Jahr zum 31.12.</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Index 2000 = 100</b>
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:

<b>Jahr zum 1.1.</b>	<b>mittlerer Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Index 2010 = 100</b>
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
2019	236	119,8
2020	246	124,9

## 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](http://www.boris.nrw.de) unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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

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

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

Die erste Näherung des Liegenschaftszinssatzes berechnet sich mit:

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

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

In der Formel bedeuten:

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

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

<i>KP</i> :	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie mit besonderen wertbeeinflussenden Umständen sind ausgeschlossen.
Rohrertrag:	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
<i>RE</i> :	Rohrertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre bei Wohnnutzung 70 Jahre bei Geschäftshäusern, Bürogebäude, Banken 60 Jahre bei Wohnheimen, Alten- und Pflegeheimen 40 Jahre bei Verbrauchermärkten, Autohäusern 60 Jahre bei Kauf- / Warenhäusern 50 Jahre bei Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäuden 50 Jahre bei Lager- / Versandgebäuden
<i>n</i> :	sollte $\geq 25$ 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

Wie auch bereits in den Vorjahren wurden auch im Jahr 2019 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.

Für die Untersuchung wurde bei der überwiegenden Anzahl der Gruppen der einzelnen Gebäudearten ein Zeitraum von 2 Jahren (Vertragsjahre 2018 und 2019) gewählt. Nach dem Entfernen von Ausreißern wurde mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden arithmetische Mittel gebildet. Für die Gruppe der Dreifamilienhäuser, der gemischt genutzten Gebäude und des produzierenden Gewerbes wurde aufgrund der geringen Fallzahlen ein längerer Auswertzeitraum gewählt.

Für die Teilmärkte Handel und Büro konnten 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.

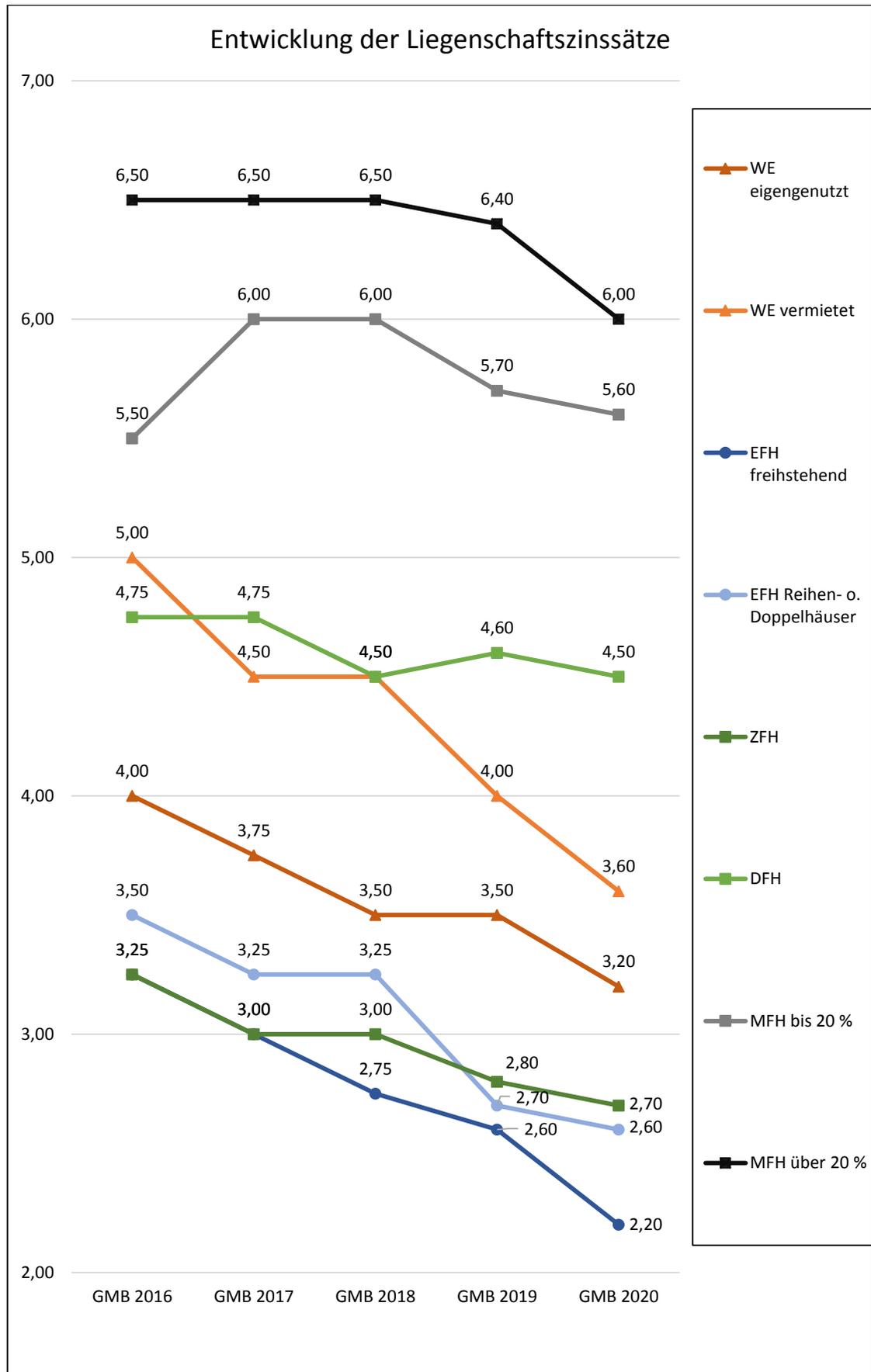
Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszins beschlossen *1)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen *2)					
				Ø Größe	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bewirtschaftungskosten	Ø RND	Ø GND
				[m <sup>2</sup> ] *3)	[€/m <sup>2</sup> ] *4)	[€/m <sup>2</sup> ] *5)	[%] *6)	[Jahre] *7)	[Jahre] *8)
Selbst genutztes Wohnungseigentum	3,2 ± 1,3	129	2	91 ± 31	1.572 ± 519	6,40 ± 0,8	23 ± 4	47 ± 16	80
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6 ± 1,2	87	2	69 ± 22	1.352 ± 515	6,26 ± 0,8	25 ± 4	45 ± 16	80
Einfamilienhäuser, freistehend	2,2 ± 0,9	28	2	159 ± 44	2.419 ± 597	7,14 ± 1,0	18 ± 2	42 ± 18	80
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhäuser	2,6 ± 1,0	136	2	129 ± 26	2.071 ± 459	7,27 ± 1,0	18 ± 2	45 ± 18	80
Zweifamilienhäuser	2,7 ± 0,9	15	2	172 ± 57	1.715 ± 365	6,44 ± 0,3	21 ± 1	30 ± 6	80
Dreifamilienhäuser	4,5 ± 1,1	14	3	236 ± 42	1048 ± 292	5,76 ± 0,7	24 ± 3	30 ± 13	80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20 % des Rohertrags)	5,6 ± 1,2	12	2	546 ± 279	846 ± 248	5,94 ± 0,7	26 ± 3	31 ± 11	80
Gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerblicher Mietanteil über 20 % des Rohertrags)	6,0 ± 1,6	19	5	584 ± 358	718 ± 343	5,61 ± 1,2	26 ± 5	30 ± 10	80
Handel	-								
Büro	-								
Produzierendes Gewerbe	6,4 ± 1,2	15	8	1.327 ± 968	576 ± 204	4,52 ± 1,9	20 ± 7	27 ± 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 bei der Gebäudeart „produzierendes Gewerbe“)

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der beschlossenen Liegenschaftszinssätze der verschiedenen Gebäudearten, die in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht worden sind.



### 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 2019 sind für Velbert marktüblich und wurden bei der Ableitung der erforderlichen Daten verwendet.

#### Wohnnutzung

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

- 295 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 353 € jährlich je Eigentumswohnung
- 39 € 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.

- 11,6 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
- 87,4 € jährlich je Tiefgarageneinstellplatz
- 68,4 € jährlich je Garage
- 42,1 € jährlich je Carport
- 26,3 € 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 ein Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

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

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

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

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

#### Mietausfallwagnis

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

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

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

#### Jährliche Anpassung:

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

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

#### 9.4 Rohertragsfaktoren

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

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

Der Gutachterausschuss hat für verschiedene Gebäudearten Rohertragsfaktoren ermittelt.

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

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

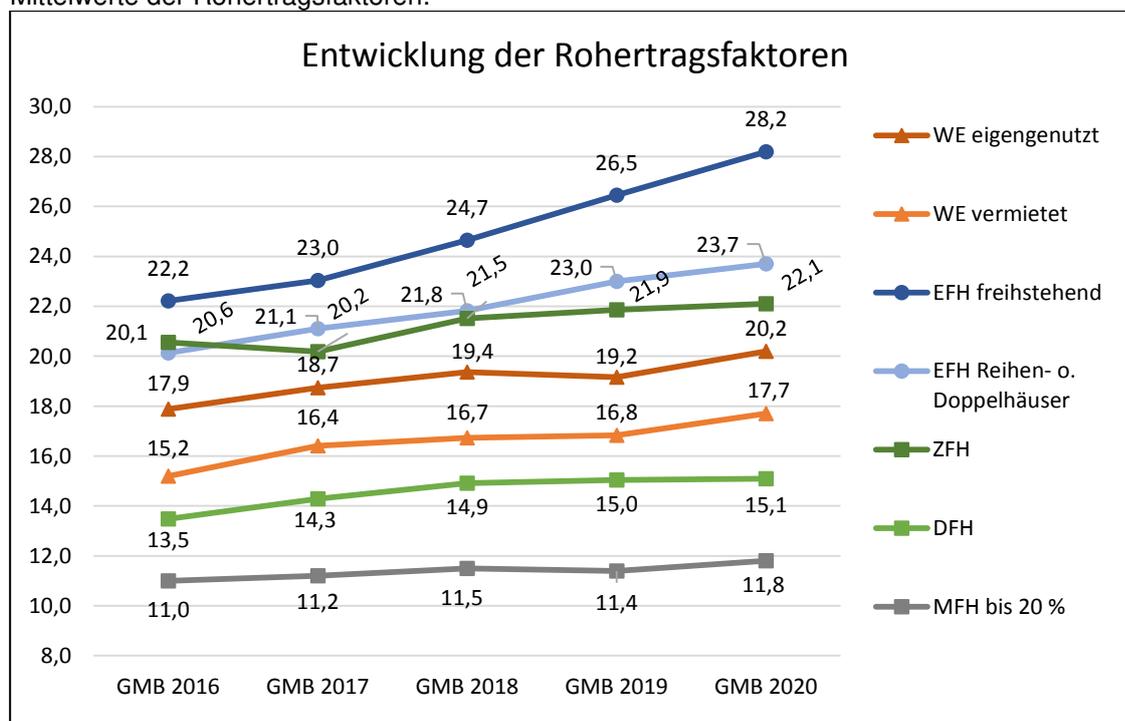
$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\sum \text{Rohertragsfaktor}}{n}$$

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

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

Die Auswerteziträume für die Berechnung der Rohertragsfaktoren entsprechen den Auswerteziträumen, die bei der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden.

Mittelwerte der Rohertragsfaktoren:



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 der bauliche Zustand stark renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig war.

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 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/m <sup>2</sup> Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
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
	<b>1950 - 1974</b>	<b>19</b>	<b>1963</b>	<b>322.900</b> <b>235.000 – 415.000</b>	<b>994</b> <b>462 – 1.932</b>	<b>19</b>	<b>165</b> <b>90 – 230</b>	<b>2.058</b> <b>1.304 – 3.198</b>
	1975 - 2015	5 !	1979	420.900 330.000 – 580.000	704 504 – 961	5 !	202 155 – 240	2.088 1.604 – 2.417
	Neubau	4 !	2017	475.500 425.500 – 507.500	443 339 – 533	4 !	162 160 – 165	2.936 2.584 – 3.173
2018	bis 1949	4 !	1831	270.250 189.000 – 339.000	796 175 – 1.470	4 !	105 82 – 150	2.478 1.011 – 3.767
	<b>1950 - 1974</b>	<b>13</b>	<b>1962</b>	<b>318.489</b> <b>175.000 – 472.000</b>	<b>838</b> <b>488 – 1.260</b>	<b>13</b>	<b>159</b> <b>94 – 265</b>	<b>2.065</b> <b>1.250 – 3.186</b>
	1975 - 2016	6 !	1991	376.000 225.000 – 570.000	952 410 – 3.318	6 !	160 102 – 215	2.304 1.846 – 2.850
	Neubau	4 !	2018	505.503 459.500 – 540.510	431 397 – 449	4 !	160 128 – 179	3.199 2.703 – 3.854
2019	bis 1949	5 !	1921	337.970 214.350 – 400.000	787 79 – 1.851	5 !	134 100 – 152	2.509 2.144 – 2.720
	<b>1950 - 1974</b>	<b>11</b>	<b>1960</b>	<b>363.181</b> <b>220.000 – 560.000</b>	<b>1.039</b> <b>569 – 2.516</b>	<b>11</b>	<b>156</b> <b>100 – 350</b>	<b>2.345</b> <b>1.600 – 3.298</b>
	1975 - 2017	1 !	2015	800.000	945	1 !	213	3.756
	Neubau	1 !	2019	442.350	851	1 !	180	2.458

**Gebäudeart: Doppelhaushäften und Reihenhäuser**

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

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

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grund- stücksfläche u. Spanne	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
2017	<b>bis 1949</b>	10	1907	<b>195.400</b> 100.000 – 289.000	<b>342</b> 45 – 583	10	<b>127</b> 60 – 195	<b>1.630</b> 917 – 2.500
	<b>1950 - 1974</b>	15	1961	<b>266.808</b> 162.500 – 543.620	<b>509</b> 279 – 1.099	15	<b>144</b> 95 – 233	<b>1.868</b> 1.354 – 2.672
	<b>1975 - 2015</b>	10	1992	<b>282.800</b> 185.000 – 346.000	<b>402</b> 303 – 518	10	<b>148</b> 106 – 199	<b>1.670</b> 959 – 2.367
	<b>Neubau</b>	28	2017	<b>365.851</b> 319.500 – 439.500	<b>364</b> 202 – 1.006	28	<b>146</b> 122 – 176	<b>2.520</b> 2.148 – 2.981
2018	<b>bis 1949</b>	10	1923	<b>231.450</b> 142.000 – 335.000	<b>608</b> 340 – 1.648	10	<b>128</b> 80 – 195	<b>1.913</b> 920 – 3.045
	1950 - 1974	7 !	1960	247.856 180.000 – 299.990	470 319 – 785	7 !	138 107 – 188	1.891 1.144 – 2.804
	<b>1975 - 2016</b>	10	1995	<b>306.400</b> 230.000 – 390.000	<b>356</b> 220 – 512	10	<b>139</b> 112 – 170	<b>2.204</b> 1.929 – 2.690
	<b>Neubau</b>	17	2018	<b>386.557</b> 328.500 – 530.000	<b>269</b> 203 – 318	17	<b>137</b> 113 – 177	<b>2.8330</b> 2.316 – 3.198
2019	bis 1949	8 !	1934	244.725 190.000 – 275.000	553 224 – 1.021	8 !	143 100 – 210	1.797 1.308 – 2.460
	<b>1950 - 1974</b>	16	1964	<b>286.881</b> 230.000 – 498.000	<b>510</b> 192 – 936	16	<b>128</b> 83 – 190	<b>2.267</b> 1.853 – 3.458
	1975 - 2017	9 !	1988	323.167 261.500 – 379.000	322 229 – 518	9 !	149 106 – 187	2.197 1.694 – 2.604
	<b>Neubau</b>	33	2019	<b>397.379</b> 352.100 – 420.000	<b>257</b> 203 – 497	33	<b>137</b> 118 – 171	<b>2.931</b> 2.368 – 3.559

**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.

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grund- stücksfläche u. Spanne	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m <sup>2</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
2017	bis 1949	1 !	1921	213.000	258	1 !	95	2.242
	<b>1950 - 1974</b>	<b>11</b>	<b>1965</b>	<b>215.545</b> 175.000 – 290.000	<b>294</b> 157 – 643	<b>11</b>	<b>112</b> 90 – 145	<b>1.935</b> 1.538 – 2.417
	<b>1975 - 2015</b>	<b>10</b>	<b>1992</b>	<b>262.900</b> 190.000 – 323.000	<b>241</b> 156 – 419	<b>10</b>	<b>143</b> 93 – 240	<b>1.935</b> 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
2018	bis 1949	0	-	-	-	-	-	-
	<b>1950 - 1974</b>	<b>17</b>	<b>1964</b>	<b>206.388</b> 122.500 – 260.000	<b>239</b> 139 – 434	<b>17</b>	<b>103</b> 85 – 143	<b>2.005</b> 1.441 – 2.647
	<b>1975 - 2016</b>	<b>10</b>	<b>1989</b>	<b>260.100</b> 212.000 – 294.000	<b>242</b> 164 – 415	<b>10</b>	<b>132</b> 100 – 175	<b>2.013</b> 1.487 – 2.486
	Neubau	3 !	2018	328.033 314.900 – 345.900	224 196 – 257	3 !	129 113 – 146	2.575 2.214 – 2.787
2019	bis 1949	0	-	-	-	-	-	-
	1950 - 1974	8 !	1967	225.375 175.000 – 310.000	229 148 – 375	8 !	104 80 – 120	2.172 1.750 – 2.680
	1975 - 2017	7 !	1988	304.357 272.000 – 340.000	270 161 – 365	7 !	124 110 – 144	2.476 2.092 – 2.957
	<b>Neubau</b>	<b>15</b>	<b>2019</b>	<b>355.613</b> 324.900 – 378.000	<b>226</b> 157 – 320	<b>15</b>	<b>130</b> 113 – 153	<b>2.758</b> 2.341 – 3.203

## 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 2019 SWF2020 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](http://www.boris.nrw.de) unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Die vorläufigen Sachwerte basieren auf folgenden maßgeblichen Modelleigenschaften:

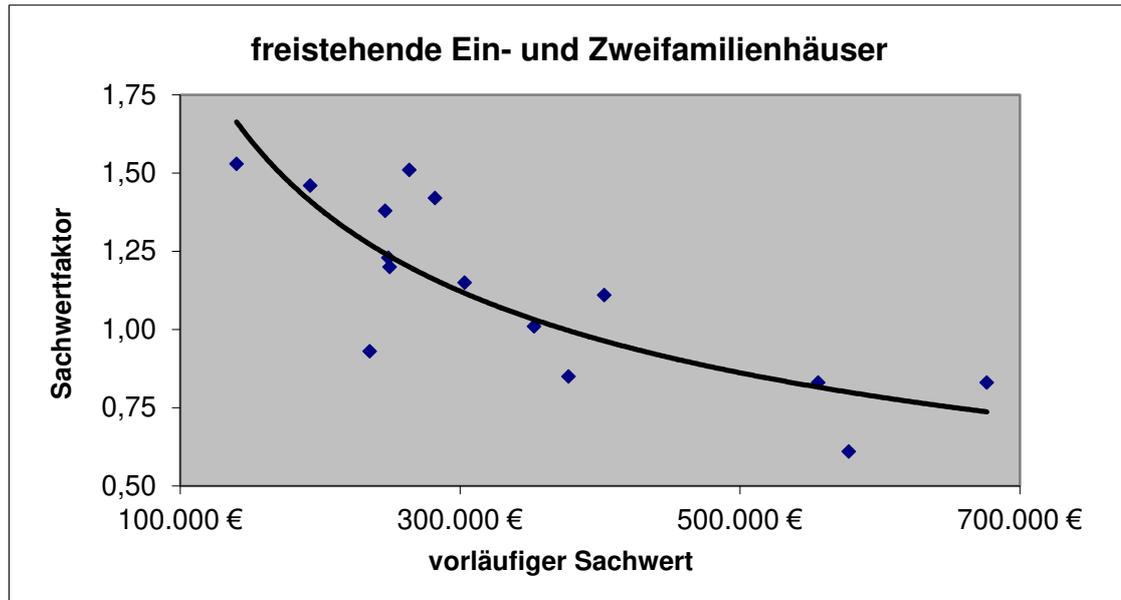
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des oben genannten Modells beschrieben;
- Normalherstellungskosten (NHK 2010, siehe Anlage 1 des oben genannten Modells) unter Berücksichtigung eines vorhandenen bzw. fehlendes Drempels 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: 15

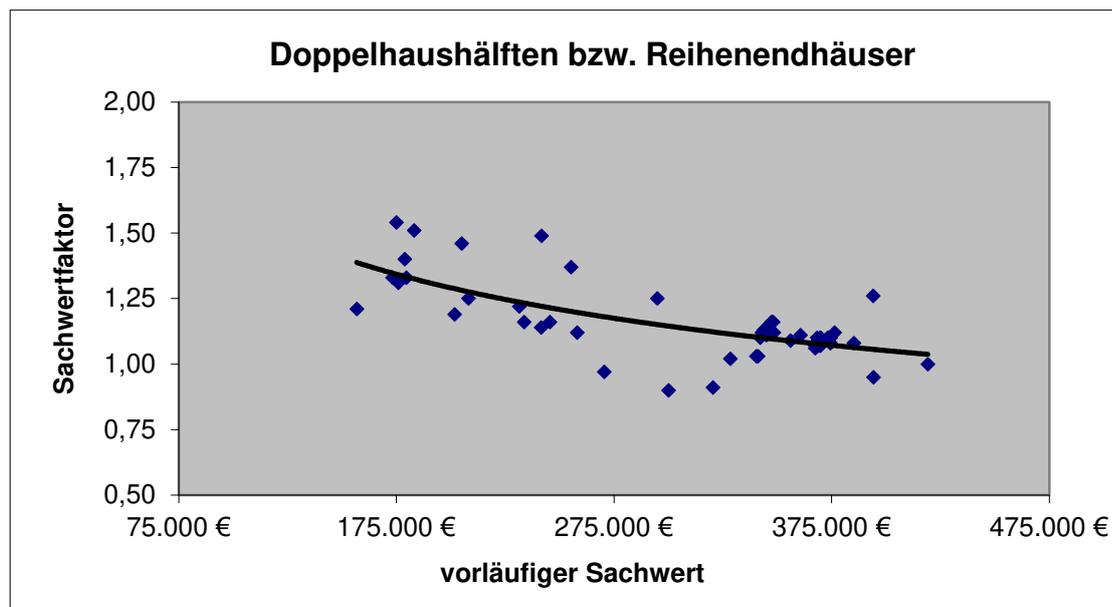
$$SWF_{2020} = 766,05 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,517}, \text{ Bestimmtheitsmaß} = 0,6654$$

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Mittelwert	340.401	197.778	231	34
Standardabweichung	± 153.580	± 123.949	± 35	± 10

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF <sub>2020</sub>	Anmerkung
200.000 €	1,39	<p>Der SWF<sub>2020</sub> von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 379.170 €.</p> <p>Der SWF<sub>2020</sub> besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 200.000 € bis 550.000 €.</p> <p>Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.</p>
225.000 €	1,31	
250.000 €	1,24	
275.000 €	1,18	
300.000 €	1,13	
325.000 €	1,08	
350.000 €	1,04	
375.000 €	1,01	
400.000 €	0,97	
425.000 €	0,94	
450.000 €	0,92	
475.000 €	0,89	
500.000 €	0,87	
525.000 €	0,85	
550.000 €	0,83	



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

Anzahl der Kauffälle: 56

$$SWF_{2020} = 47,898 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,296}, \text{ Bestimmtheitsmaß} = 0,4901$$

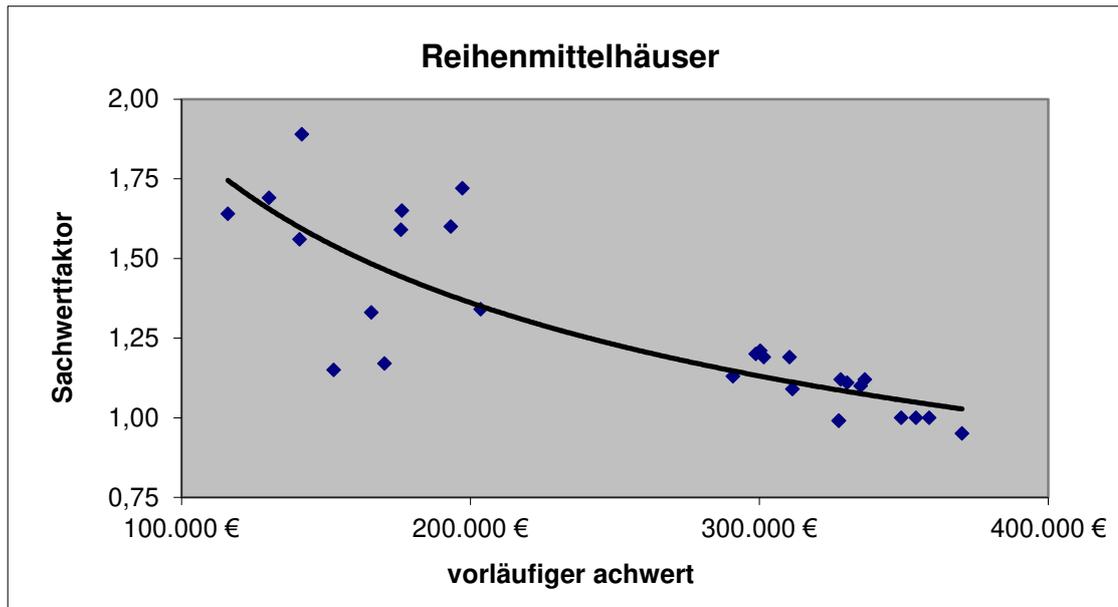
Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Mittelwert	311.372	80.634	234	62
Standardabweichung	± 74.558	± 37.506	± 27	± 22

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2020	Anmerkung
150.000 €	1,41	Der SWF2020 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 475.059 €. Der SWF2020 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 150.000 € bis 450.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.
175.000 €	1,34	
200.000 €	1,29	
225.000 €	1,25	
250.000 €	1,21	
275.000 €	1,18	
300.000 €	1,15	
325.000 €	1,12	
350.000 €	1,09	
375.000 €	1,07	
400.000 €	1,05	
425.000 €	1,03	
450.000 €	1,02	
475.000 €	1,00	
500.000 €	0,98	

#### 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: 28

$SWF_{2020} = 359,78 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,457}$ , Bestimmtheitsmaß = 0,7052

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Mittelwert	256.944	56.208	237	62
Standardabweichung	± 85.952	± 13.981	± 21	± 21

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2020	Anmerkung
100.000 €	1,99	Der SWF2020 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 391.813 €.  Der SWF2020 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 100.000 € bis 375.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.
125.000 €	1,77	
150.000 €	1,62	
175.000 €	1,49	
200.000 €	1,39	
225.000 €	1,31	
250.000 €	1,24	
275.000 €	1,18	
300.000 €	1,13	
325.000 €	1,08	
350.000 €	1,04	
375.000 €	1,01	
400.000 €	0,99	
425.000 €	0,96	
450.000 €	0,94	

## 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 2019 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 €/m <sup>2</sup>	Min. €/m <sup>2</sup>	Max. €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup>	0	-	-	-	-
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	1 !	627	-	-	-
70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	1 !	1.588	-	-	-
über 90 m <sup>2</sup>	3 !	1.043	868	1.162	1.100
gesamt	5 !	1.069	627	1.588	1.100

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

	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min. €/m <sup>2</sup>	Max. €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup>	0	-	-	-	-
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	5 !	939	720	1.301	914
70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	4 !	1.227	1.057	1.381	1.236
über 90 m <sup>2</sup>	1 !	1.213	-	-	-
gesamt	10	1.082	702	1.381	1.076

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

	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min. €/m <sup>2</sup>	Max. €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup>	3 !	976	818	1.197	912
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	12	1.115	702	1.301	914
70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	6 !	1.272	1.057	1.381	1.236
über 90 m <sup>2</sup>	2 !	1.563	-	-	-
gesamt	23	1.176	702	1.381	1.076

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

	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min. €/m <sup>2</sup>	Max. €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup>	0	-	-	-	-
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	9 !	1.340	942	1.801	1.258
70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	11	1.626	1.213	2.296	1.689
über 90 m <sup>2</sup>	10	1.844	1.177	2.225	1.931
gesamt	30	1.613	942	2.296	1.694

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

	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min. €/m <sup>2</sup>	Max. €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup>	1 !	1.401	-	-	-
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	8 !	1.701	1.311	2.060	1.682
70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	6 !	1.582	1.184	1.853	1.592
über 90 m <sup>2</sup>	4 !	1.519	1.273	1.707	1.548
gesamt	<b>19</b>	<b>1.609</b>	<b>1.184</b>	<b>2.060</b>	<b>1.590</b>

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

	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min. €/m <sup>2</sup>	Max. €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup>	0	-	-	-	-
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	0	-	-	-	-
70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	1 !	1.948	-	-	-
über 90 m <sup>2</sup>	3 !	2.045	1.839	2.227	2.068
gesamt	<b>4 !</b>	<b>2.020</b>	<b>1.839</b>	<b>2.227</b>	<b>2.008</b>

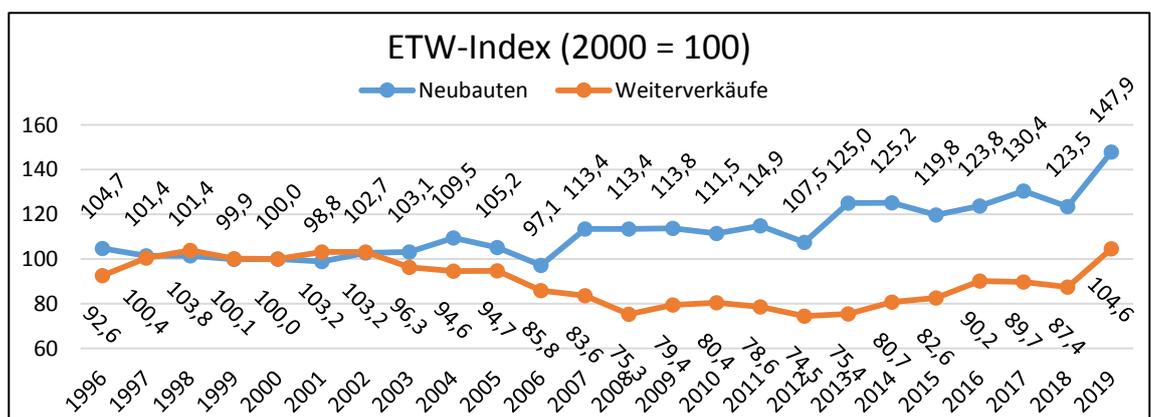
- VII. Wohnungen, die ab 2010 bis 2017 bezugsfertig wurden.

	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min. €/m <sup>2</sup>	Max. €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup>	0	-	-	-	-
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	1 !	1.729	-	-	-
70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	1 !	2.650	-	-	-
über 90 m <sup>2</sup>	0	-	-	-	-
gesamt	<b>2 !</b>	<b>2.190</b>	<b>1.729</b>	<b>2.650</b>	-

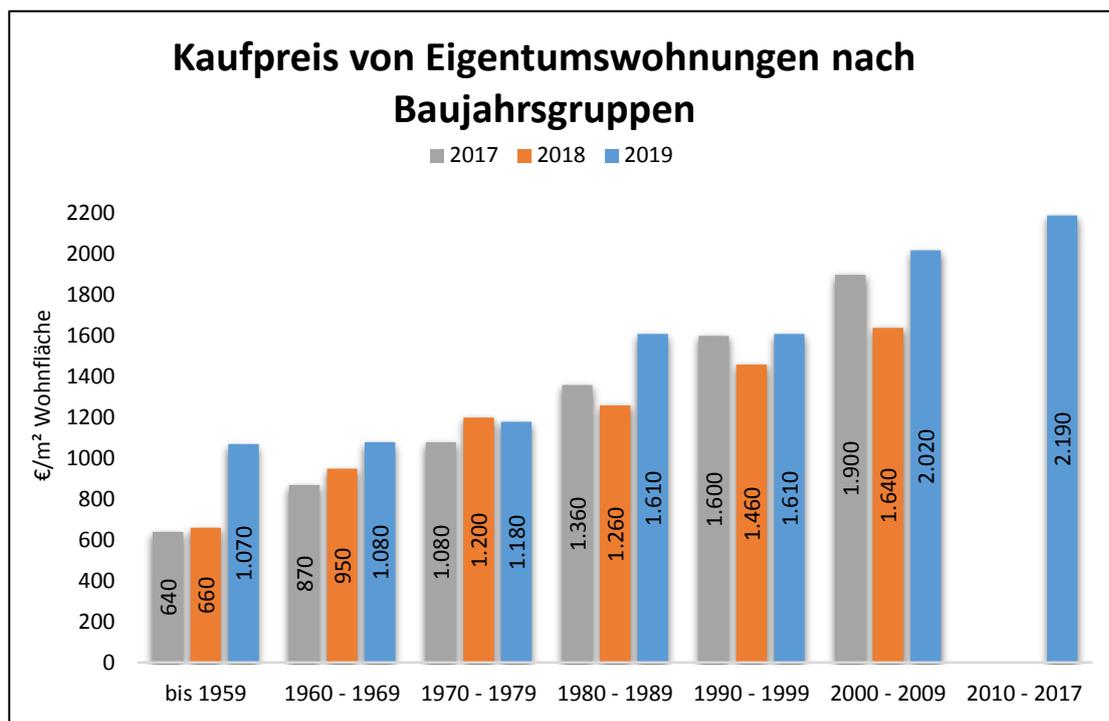
Zusätzlich erfolgt eine Auswertung von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wie bereits an anderer Stelle erläutert, lautet die Definition für eine Neubauwohnung: Baujahr  $\geq$  (Verkaufsjahr - 1).

	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Min. €/m <sup>2</sup>	Max. €/m <sup>2</sup>	Median €/m <sup>2</sup>
bis 40 m <sup>2</sup>	0	-	-	-	-
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	2 !	3.012	3.004	3.020	-
70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	4 !	2.911	2.744	3.207	2.846
über 90 m <sup>2</sup>	8 !	2.936	2.532	3.361	2.966
gesamt	<b>14</b>	<b>2.940</b>	<b>2.532</b>	<b>3.361</b>	<b>2.966</b>

Aus den bereinigten Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden jeweils für die Gruppe der Erstverkäufe und der Weiterverkäufe folgende Indexreihen abgeleitet:



Das nachfolgende Diagramm gibt jeweils den Gesamtwert der durchschnittlichen Kaufpreise (gerundet) von Seite 48 und 49 an, sowie zum Vergleich auch die der Jahre 2018 und 2017.



#### 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 (!).

Es wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2018 und 2019 verwendet.

Baujahresgruppe	eigengenutzt durchschnittlicher Kaufpreis €/m²	vermietet durchschnittlicher Kaufpreis €/m²	prozentuale Differenz eigengenutzt/ vermietet
bis 1959	950 (3) !	900 (5) !	- 5,3 %
1960 bis 1969	1.150 (16)	930 (22)	- 19,1 %
1970 bis 1979	1.270 (25)	1.070 (24)	- 15,7 %
1980 bis 1989	1.540 (29)	1.340 (19)	- 13,0 %
1990 bis 1999	1.560 (21)	1.490 (20)	- 4,5 %
2000 bis 2009	1.950 (3) !	1.790 (4) !	- 8,2 %
2010 bis 2017	-	-	-
Neubau	2.790 (4) !	3.000 (4) !	+ 7,5 %

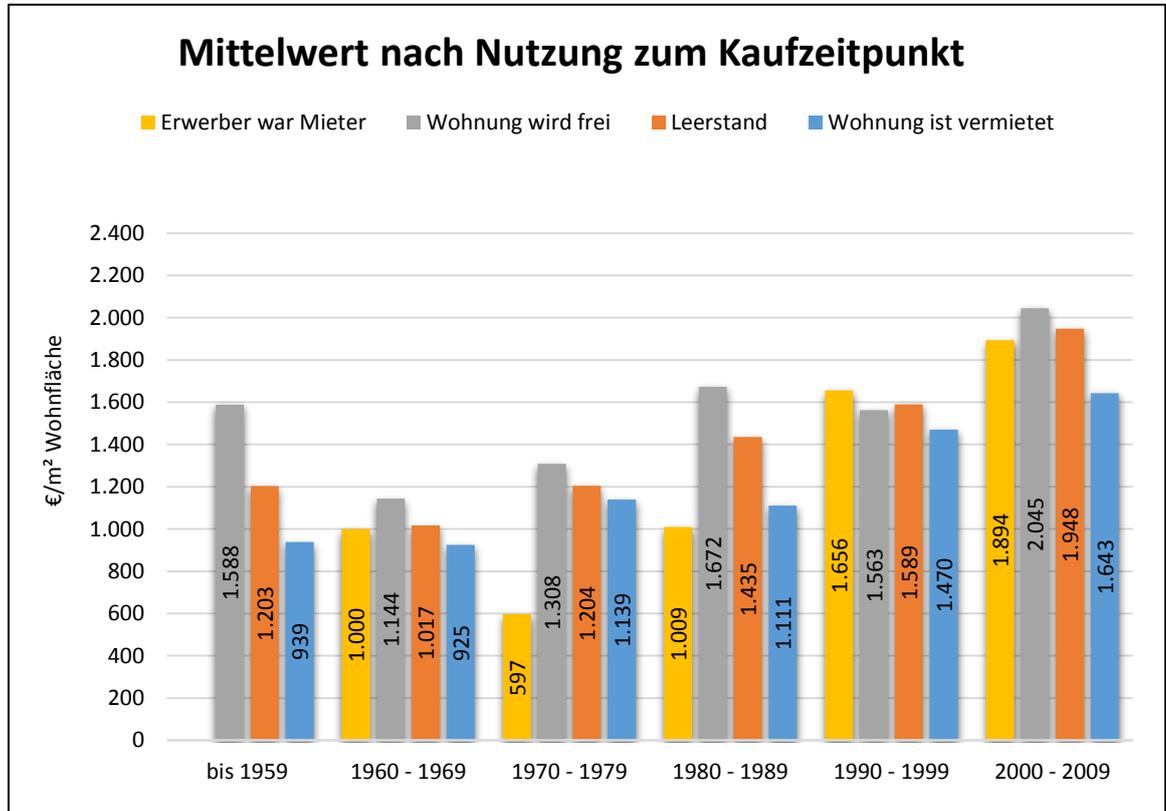
Der Vergleich zeigt, dass die Kaufpreise (€/m²) für den Verkauf von Wohnungseigentum vermieteter Wohnungen deutlich niedriger liegen als für eigengenutzte Wohnungen.

### 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.

Es wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2018 und 2019 verwendet.

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 Auswertjahre 2018 und 2019 ergab Folgendes:

	Garage (gebraucht)	Garage (neu)	Tiefgarage (gebraucht)	Tiefgarage (neu)	Tiefgarage (Stellplatz als Doppelparker)	Stellplatz im Freien
<b>Anzahl</b>	26	16	7	1	2	5
<b>Kaufpreis (Mittelwert)</b>	6.690 €	15.040 €	7.860 €	14.500 €	6.200 €	6.210 €

Die durchschnittlichen Kaufpreise verstehen sich inklusive Bodenwertanteil.

Die Auswertung der im Jahr 2018 und 2019 eingegangenen Garagen- bzw. Stellplatzmieten ergab für Garagen eine durchschnittliche Miete von 46,48 €/Monat, für Stellplätze eine durchschnittliche Miete von 24,16 €/Monat und für Tiefgaragenstellplätze eine durchschnittliche Miete von 44,18 €/Monat (siehe hierzu auch die nachfolgende Tabelle).

	<b>Garagenmiete</b>	<b>Stellplatzmiete</b>	<b>Tiefstellplatzmiete</b>
<b>Anzahl</b>	26	20	11
<b>Monatsmiete</b>	46,48 €	24,16 €	44,18 €
<b>Standardabweichung</b>	± 9,80 €	± 8,77 €	± 8,33 €
<b>Min.</b>	25,00 €	10,00 €	25,00 €
<b>Max.</b>	65,00 €	50,00 €	50,00 €

### 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 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>, 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:

	<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Erstverkauf</b>	Neubau 2018 , 2019	8	82	3.022
	2010 - 2017	1	87	2.650
<b>Weiterverkauf</b>	1995 - 2009	10	78	1.671
	1975 - 1994	21	78	1.617
	1950 - 1974	12	78	1.185
	1920 - 1949	0	-	-
	bis 1919	0	-	-

## **9.10 Mieten**

### **9.10.1 Gewerbmieten**

An die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird häufig die Frage nach Gewerbmieten 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 Gewerbmieten.

Das vorliegende Datenmaterial lässt nur eine grobe Kategorisierung zu. Die insbesondere für Ladenlokalmietten 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 bzw. sechs 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.

**Produzierendes Gewerbe (Betriebsräume, Lager, Werkstatt, Büro)**

Mittelwert	<b>4,13 €/m<sup>2</sup></b>	Nutzfläche	Mittelwert	460 m <sup>2</sup>
Standardabweichung	± 1,87 €/m <sup>2</sup>		Minimum	55 m <sup>2</sup>
Fallzahl:	30		Maximum	2.232 m <sup>2</sup>
Minimum:	1,10 €/m <sup>2</sup>			
Maximum:	8,53 €/m <sup>2</sup>		Auswertzeitraum:	5 Jahre

**Dienstleistungen (Arztpraxen, Banken, Versicherungen etc.)**

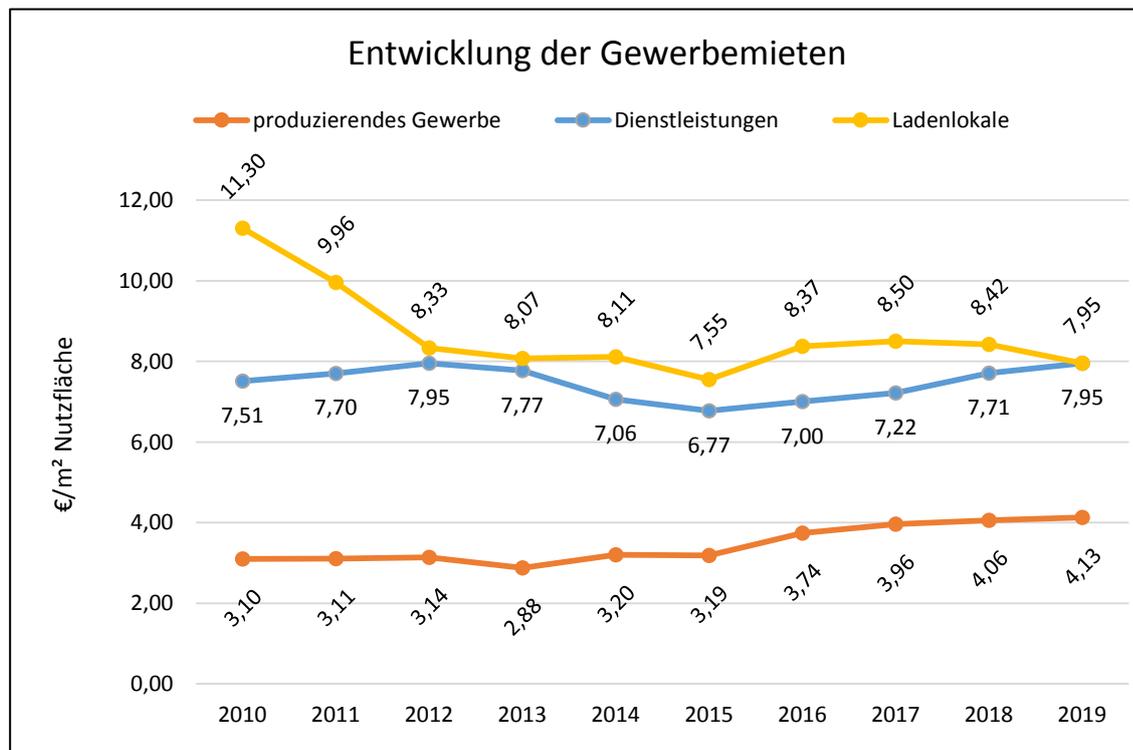
Mittelwert	<b>7,95 €/m<sup>2</sup></b>	Nutzfläche	Mittelwert	409 m <sup>2</sup>
Standardabweichung	± 3,14 €/m <sup>2</sup>		Minimum	30 m <sup>2</sup>
Fallzahl:	24		Maximum	6890 m <sup>2</sup>
Minimum:	3,00 €/m <sup>2</sup>			
Maximum:	14,82 €/m <sup>2</sup>		Auswertzeitraum:	5 Jahre

**Ladenlokale, ohne 1a-Lagen**

Mittelwert	<b>7,95 €/m<sup>2</sup></b>	Nutzfläche	Mittelwert	707 m <sup>2</sup>
Standardabweichung	± 4,31 €/m <sup>2</sup>		Minimum	20 m <sup>2</sup>
Fallzahl:	19		Maximum	7950 m <sup>2</sup>
Minimum:	2,93 €/m <sup>2</sup>			
Maximum:	18,03 €/m <sup>2</sup>		Auswertzeitraum:	5 Jahre

**Gaststätten (inkl. Imbiss)**

Mittelwert	<b>7,71 €/m<sup>2</sup></b>	Nutzfläche	Mittelwert	110 m <sup>2</sup>
Standardabweichung	± 4,04 €/m <sup>2</sup>		Minimum	52 m <sup>2</sup>
Fallzahl:	7		Maximum	240 m <sup>2</sup>
Minimum:	3,13 €/m <sup>2</sup>			
Maximum:	14,57 €/m <sup>2</sup>		Auswertzeitraum:	6 Jahre



## Gewerblicher Mietspiegel der IHK Düsseldorf – Stand April 2020 (Auszug)

### Inhalt:

Der Gewerbliche Mietspiegel der IHK Düsseldorf gibt einen ersten qualifizierten Überblick über die Mieten aller wichtigen Teilmärkte der Städte im Kreis Mettmann und in der Landeshauptstadt Düsseldorf, die nach Angaben der Mitglieder des Arbeitskreises „Mietspiegel“ für Einzelhandelsflächen, Büroflächen und Lagerflächen im Durchschnitt realisiert werden. Die Mitglieder 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 Stadteillagen.

### Ausstattungsbeurteilung:

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

---

<i>Einfach (C):</i>	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.
<i>Mittel (B):</i>	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.
<i>Hoch (A):</i>	gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept, vorgehängte Fassaden, hochwertige Materialien, Doppelboden, Hohlrumboden, 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: April 2020 – Betrachtungszeitraum 2019)

<b>I. Einzelhandelsflächen</b>	<b>Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m<sup>2</sup></b>
1a-Lage (bis ca. 100 m <sup>2</sup> )	von 10,00 € bis 22,00 €
1a-Lage (ab ca. 100 m <sup>2</sup> )	von 10,00 € bis 20,00 €
1b-Lage	von 5,00 € bis 8,00 €

<b>II. Büroflächen nach Lage u. Ausstattung</b>	<b>Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m<sup>2</sup></b>
<b>Zentrumslage:</b>	
- einfach	von 4,00 € bis 6,00 €
- mittel	von 5,00 € bis 8,00 €
- hoch	von 6,00 € bis 10,00 €
<b>Stadtrandlage:</b>	
- einfach	von 3,00 € bis 4,50 €
- mittel	von 4,00 € bis 7,00 €
- hoch	von 5,50 € bis 9,00 €

<b>III. Lager- und Produktionsflächen</b>	<b>Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m<sup>2</sup></b>
- einfach	von 2,00 € bis 3,30 €
- mittel	von 3,00 € bis 4,50 €
- gehoben	von 4,00 € bis 5,50 €

[www.duesseldorf.ihk.de](http://www.duesseldorf.ihk.de)

**DOKUMENT-NR. 8401 und 8515**

#### Kontakt:

Ina Kamphausen

Telefon: 0211 3557 279

E-Mail: [kamphausen@duesseldorf.ihk.de](mailto:kamphausen@duesseldorf.ihk.de)

#### Kontaktinformationen:

IHK Düsseldorf

Ernst-Schneider-Platz 1

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211 35570

E-Mail: [ihkdu@duesseldorf.ihk.de](mailto:ihkdu@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 Grundeigentümergebiet 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 Staubbelastung wesentlich beeinträchtigt wird.

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

- a) Fenster mit Doppelverglasung (wärme- und schallgedämmt, bis Baujahr 1979)
- b) ein Fußboden von gehobener Qualität
- c) eine Verfließung 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 m<sup>2</sup> Größe vorhanden ist.

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

### Modernisierte Wohnungen

Modernisierte Wohnungen umfassen Wohnungen, die umfangreich modernisiert worden sind.

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

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

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

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

2017

	Gruppe I			Gruppe II		
	Wohnungen, die bis 1959 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in minderen Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>
<b>A Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe</b>						
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>B Wohnungen von 40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> Größe</b>						
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
<b>C Wohnungen von 70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Größe</b>						
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
<b>D Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Größe</b>						
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

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

2017

	Gruppe V			Gruppe VI		
	Wohnungen, die von 1990 bis 1999 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.2009 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 2000 bis 2009 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die ab 2010 umfangreich modernisiert worden sind.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in minderen Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>
<b>A Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe</b> 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>B Wohnungen von 40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> Größe</b> 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
<b>C Wohnungen von 70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Größe</b> 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
<b>D Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Größe</b> 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 €/m <sup>2</sup>	in mittleren Wohnlagen €/m <sup>2</sup>	in guten Wohnlagen €/m <sup>2</sup>
<b>A Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe</b> 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>B Wohnungen von 40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> Größe</b> 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
<b>C Wohnungen von 70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Größe</b> 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
<b>D Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Größe</b> 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](http://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](http://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](http://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](mailto:www.haus-und-grund@versanet.de)

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

### **Haus & Grund Heiligenhaus e.V.**

**Postfach 100154, 42566 Heiligenhaus,**

Beratungszeiten: Mittwoch von 15.00 – 17.30 Uhr

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

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

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

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

## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Soziologische Daten

#### Stadt Velbert – Flächen und Strukturen

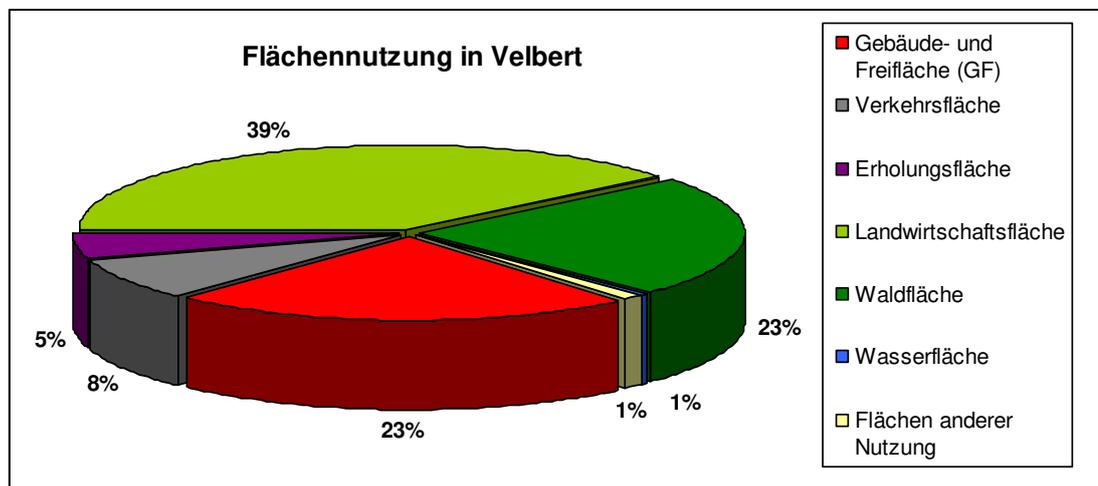
Die Stadt Velbert, im Jahr 1975 durch kommunale Neugliederung der ehemals selbstständigen Städte Langenberg, Neviges und Velbert in ihrer jetzigen Form und Größe entstanden, liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Mettmann. Die Region ist als Ballungsrandzone des Rhein-Ruhr-Wupper-Raumes durch direkte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

#### Velbert in Zahlen

Einwohner (Stand: 12.05.2020)	84.402
Wanderungsgewinn / -verlust (Zeitraum 1 Jahre)	- 0,4 %
Katasterfläche	74,9 km <sup>2</sup>
davon 37 % Siedlungs- und Verkehrsflächen	27,7 km <sup>2</sup>
und 63 % Wald, Acker, Wiese	47,2 km <sup>2</sup>
höchster Punkt	303 m über NN
niedrigster Punkt	71 m über NN
Einwohnerdichte (Einwohner/ km <sup>2</sup> )	1.127
Arbeitslosenquote (Februar 2020)	6,5 %
Gewerbesteuer (Hebesatz 2020)	440 %
Grundsteuer A (Hebesatz 2020)	215 %
Grundsteuer B (Hebesatz 2018)	550 %

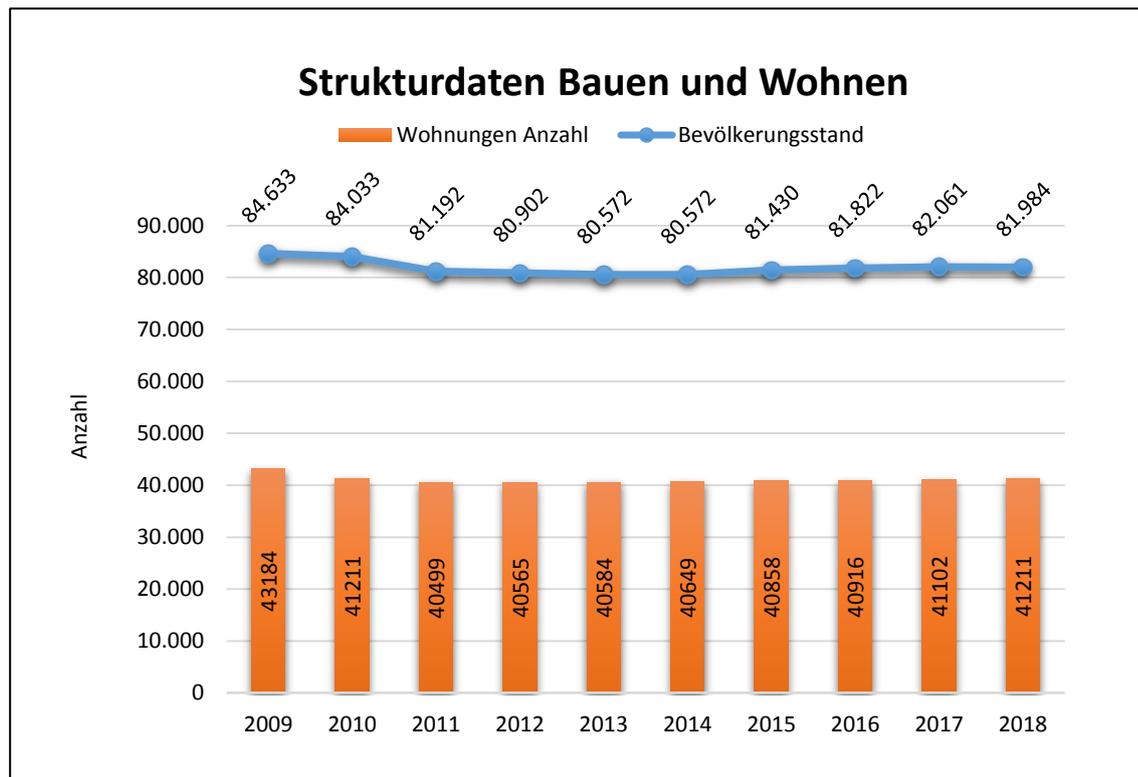
### 10.2 Flächennutzung

Eine detaillierte Flächenaufschlüsselung ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



### 10.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen (jeweils zum 31.12.)

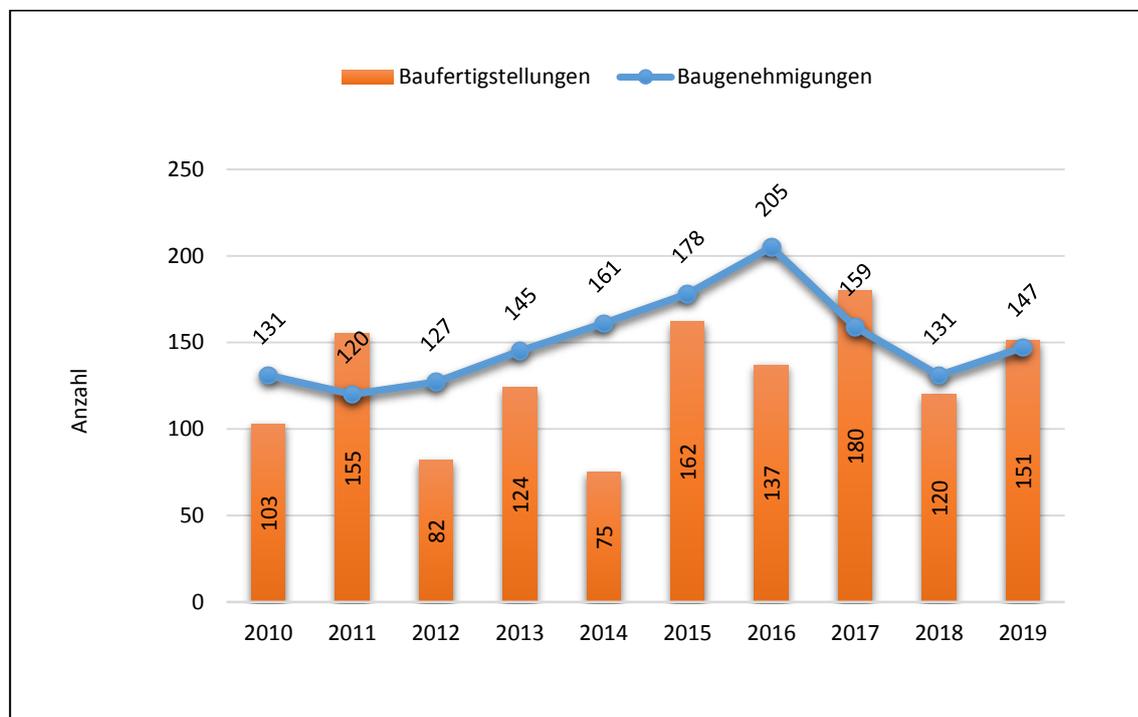
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)



Daten aus 2019 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor.

### 10.4 Baugenehmigungen und -fertigstellungen

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



## 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.

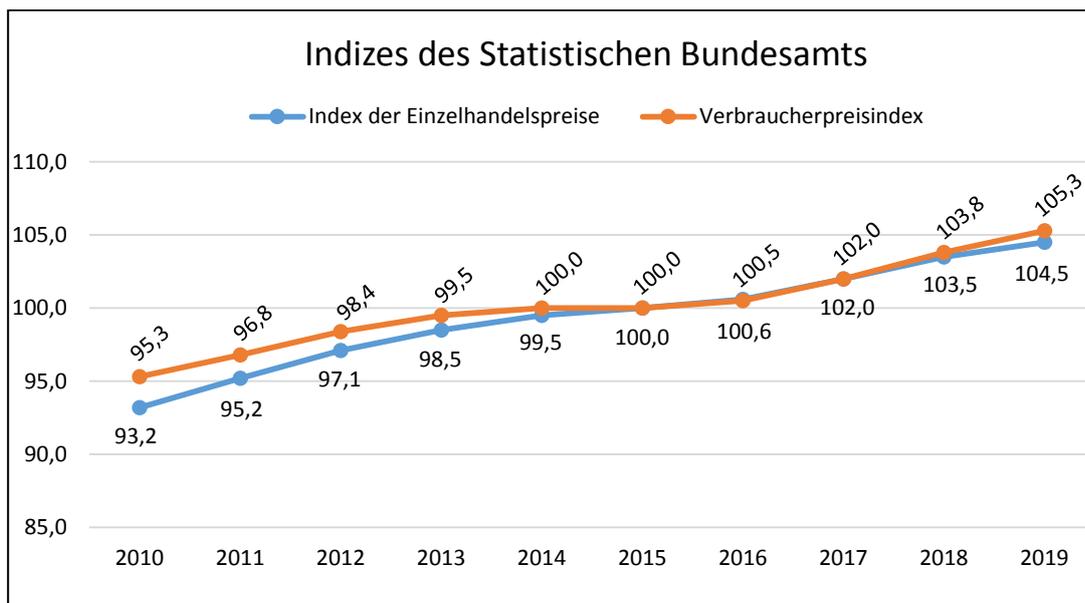
Diese Einschränkung des Programms der amtlichen Statistik war überfällig, weil die speziellen Haushaltstypen die aktuellen Bevölkerungsstrukturen nicht mehr zutreffend abbildeten und sich die Ergebnisse im längerfristigen Vergleich kaum unterschieden.

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.

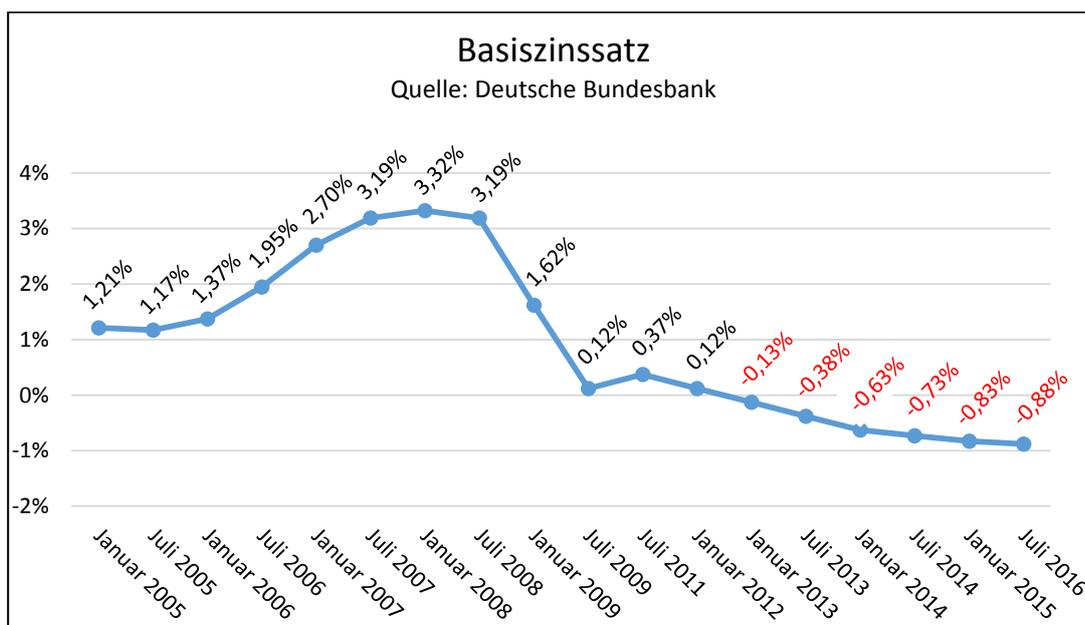
Verbraucherpreisindizes bzw. Indizes der Einzelhandelspreise dienen häufig als Bezugsgrößen für Wertsicherungsklauseln in Miet-, Pacht-, Übergabe-, Pensions- und anderen Verträgen über laufende Zahlungen. Für Nutzer von Wertsicherungsklauseln, deren Verträge weggefallenen Indizes zu Grunde liegen, ist 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.

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/](http://www.destatis.de/wsk/) erreichbar.

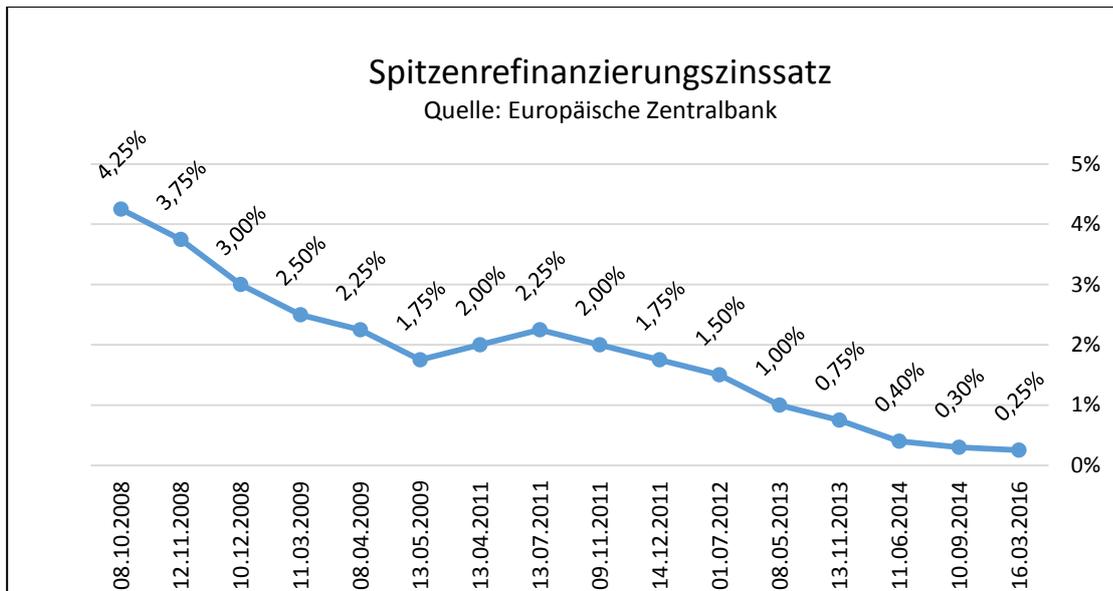
Das Rechtsberatungsgesetz (RBerG) lässt eine über die hier angebotene rechnerische Hilfeleistung hinausgehende bzw. juristische Beratung durch das Statistische Bundesamt nicht zu. Bei juristischen Fragen insbesondere Auslegungsfragen im Einzelfall, verweisen wir auf Rechtsanwälte, Notare oder die Rechtsberatungsstelle der Verbraucherzentralen.



## 10.6 Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz

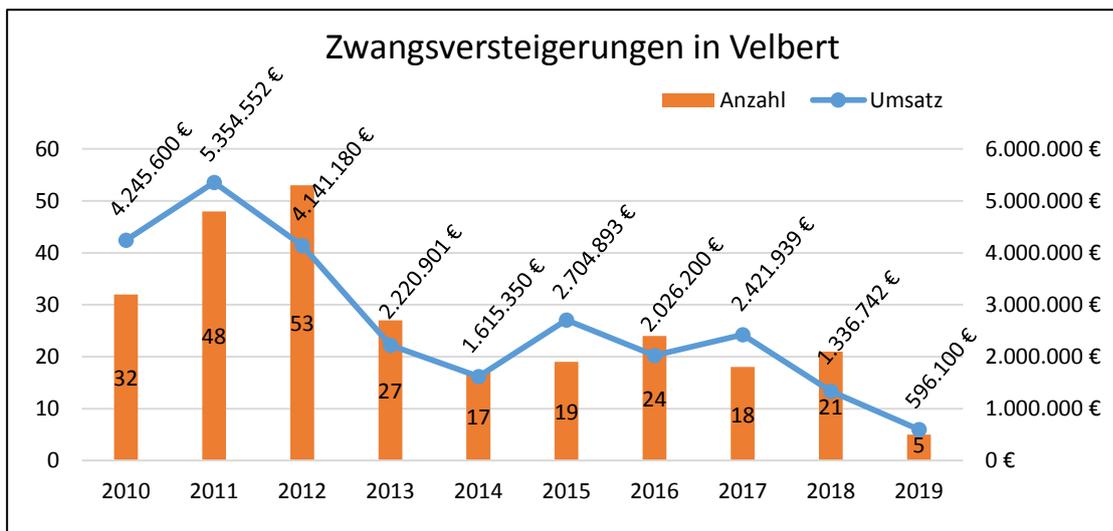


Es wurde jeweils nur das Datum der Veränderung in der Grafik dargestellt.



Der Spitzenrefinanzierungszinssatz ist zum Redaktionsschluss unverändert geblieben.

### 10.7 Zwangsversteigerungen



In 2010 und 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 und erreichen ihren niedrigsten Stand im aktuellen Berichtsjahr.

Die versteigerten Objekte teilen sich in folgende Teilmärkte auf:

Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		% - Anteil am gesamten Geldumsatz	Prozentualer Anteil an Gesamtzahl
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €		
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 %
2018	-	-	4	0,70	17	0,64	0,9 %	2,4 %
2019	-	-	1	0,19	4	0,38	0,3 %	0,6 %



**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Velbert**

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

