



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Velbert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Velbert

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Velbert

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Velbert

Geschäftsstelle

Am Lindenkamp 33, 42549 Velbert
Telefon 02051 / 26 - 2652, - 2688 oder 2753
Fax 02051 / 26 - 2693
E-Mail: gutachterausschuss@velbert.de
Internet: www.gars.nrw/velbert oder www.boris.nrw.de

Gebühr

Das Dokument kann unter 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)

Bildnachweis

Titelfoto: Hopscheider Berg in Velbert-Langenberg (Quelle: Schrägluftbilder Hans Blossey vom 12.03.2017; Copyright: www.luftbilder-blossey.de)

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

Lizenz

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

Beispiel-Quellenvermerk:

„Grundstücksmarktbericht 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert“

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	4
3	Umsätze	7
3.1	Gesamtumsatz	7
3.2	Unbebaute Grundstücke	9
3.3	Bebaute Grundstücke	10
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	11
4	Unbebaute Grundstücke	12
4.1	Individueller Wohnungsbau	14
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	14
4.3	Gewerbliche Bauflächen	14
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	15
4.4.1	„Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“	16
4.4.2	Bebaute Flächen im Außenbereich – Wohnen	17
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	17
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	17
4.6.1	Arrondierungsflächen	17
4.6.2	Gemeinbedarfsflächen	19
4.7	Bodenrichtwerte	20
4.7.1	Definition	20
4.7.2	Gebietstypische Bodenrichtwerte	21
4.7.3	Umrechnungskoeffizienten - Grundstückstiefe	22
4.7.4	Indexreihen	23
4.7.5	Bodenrichtwerte für Bauland	24
5	Bebaute Grundstücke	26
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
5.1.1	Durchschnittspreise	28
5.1.2	Sachwertfaktoren	32
5.1.3	Liegenschaftszinssätze	36
5.1.4	Rohertragsfaktoren	36
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	37
5.2.1	Durchschnittspreise	37
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	37
5.2.3	Rohertragsfaktoren	38
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude sowie sonstige Gebäude	38
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	38
6	Wohnungs- und Teileigentum	39
6.1	Wohnungseigentum	40
6.1.1	Durchschnittspreise	40
6.1.2	Daten zum Jahresbericht NRW	46
6.1.3	Preisentwicklung	47
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	47
6.1.5	Rohertragsfaktoren	48
6.2	Teileigentum	48

7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	49
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	49
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	49
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	49
8	Modellbeschreibungen	50
8.1	Bodenpreisindexreihe	50
8.2	Liegenschaftszinssätze	50
8.3	Rohertragsfaktoren	53
8.4	Sachwertfaktoren	54
8.5	Bewirtschaftungskosten	54
9	Mieten und Pachten	56
9.1	Wohnungsmieten	56
9.2	Gewerbemieten	62
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	66
10.1	Soziologische Daten	66
10.2	Flächennutzung	66
10.3	Strukturdaten Bauen und Wohnen (jeweils zum 31.12.)	67
10.4	Baugenehmigungen und -fertigstellungen	67
10.5	Zwangsversteigerungen	68
10.6	Indizes der Verbraucher- und der Einzelhandelspreise	69
10.7	Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz	70
10.8	Die Stadt Velbert und ihre Stadtteile	71
11	Anlagen	72
11.1	Auszug aus der Gebührenordnung	72

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
∅	Arithmetischer Mittelwert
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Im Grundstücksmarktbericht werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW
BauGB	Baugesetzbuch
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BWK	Bewirtschaftungskosten
DHH	Doppelhaushälfte
Einzel	Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Gfl	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertverordnung
LZ	Liegenschaftszinssatz
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Median	mittlerer Wert einer Datenmenge
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Arithmetischer Mittelwert
N	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl	Wohnfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl	Wohnfläche

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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 amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO 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, Landesgesetze und Verordnungen unter www.recht.nrw.de eingesehen oder heruntergeladen werden.

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 (IM NRW) 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 der Kaufpreissammlung;
- Qualifizierte Auswertung ausgewählter Kaufobjekte;
- Grundstücksmarktanalyse (u.a. Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Bodenrichtwerten, Bodenrichtwertübersichten, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Preisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten);
- Veröffentlichungen (wie Grundstücksmarktbericht);
- Datenbereitstellung für die Zentrale Kaufpreissammlung und das Grundstücksmarktinformationssystem;
- Erteilung von Auskünften;
- Administration
- Gutachten (über unbebaute und bebaute Grundstücke, über Rechte an Grundstücken, über die Höhe von Vermögensvorteilen und -nachteilen – alles jeweils nach Baugesetzbuch, über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach Bundeskleingartengesetz, über den Entzug oder die Beschränkung von Eigentum oder Rechten an Grundstücken sowie die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile nach Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz, über die angemessene ortsübliche Nettokaltmieten für Mietfestsetzungen für Schulträger von Ersatzschulen nach Ersatzschulfinanzierungsverordnung, Zustandsfeststellungen für Enteignungsbehörden nach Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz, Stellungnahmen nach dem Zehnten Buch Sozialgesetzbuch)
- Sonstige Bewertungen;
- gemeinschaftliche Entwicklung und Pflege von Modellen sowie Leistungs- und Verfahrensstandards

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW;
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag;
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt 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.

Aufgaben der Geschäftsstelle

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.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Velbert**Vorsitzende**

Dipl.-Ing. Stefanie Glaubitz Obervermessungsrätin

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Rainer Höhn Leitender städtische Vermessungsdirektor a.D.

Dipl.-Ing. Dieter Nakelski Ingenieur für Städtebau und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Andreas Pelke Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Dipl.-Ing. agr. Dirk Erdelmann Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Dipl.-Ing. Uwe Friedrich Architekt

Michael Hessmann Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Michael Krieger Architekt

Dipl.-Ing. Klaus Kriesten Sachverständiger für Architektur

Rolf Lahmeyer zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
gemäß EN-17024

Dipl.-Ing. Brigitta Lüthen-Schneider Bauingenieurin

Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke Leitender Kreisvermessungsdirektor a.D.

Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt Vermessungsassessor

Dr. Thomas Werner Vermessungsassessor

Sachverständige Finanzamt Velbert

Andreas Kache Regierungsrat

Dipl.-Ing. Berit Leib Architektin

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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 Ergebnisse für das Jahr 2020, 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 u. a. beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden aber auch im laufenden Geschäftsjahr weitere Auswertungen der Kaufverträge erfolgen können (z.B. durch verspätetes Eintreffen von Fragebögen, Kaufpreisänderungen).

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 veröffentlicht. Der Grundstücksmarktbericht ist im Internet (als PDF-Datei) unter BORISplus.NRW kostenfrei oder bei der Geschäftsstelle in gebundener Form gegen Gebühr erhältlich.

Geschäftsjahr 2020

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 806 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 241,0 Mio. € registriert. Vergleicht man die Anzahl der Kaufverträge aus 2020 mit 2019 wurden 9 Kauffälle mehr getätigt und sind damit nahezu stagnierend (Zunahme von ca. 1 %). Der Geldumsatz des Jahres 2020 liegt um rd. 6 % über dem des Vorjahres.

Unbebaute Grundstücke

In diesem Hauptteilmarkt wurden 2 Verträge mehr abgeschlossen als im Jahr 2019, was einer Zunahme von rd. 2 % entspricht. Der Geldumsatz ist hingegen um rd. 15 % gefallen. Dieser Hauptteilmarkt wurde im Jahr 2020 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 376 Fällen um 20 Fälle unter dem Ergebnis des Vorjahres mit 396 Verkäufen (- 5 %). Der Geldumsatz ist weiter gestiegen (+ 5 %) und stellt damit wieder einen neuen Höchstwert dar.

Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 346 Vorgängen um rd. 8 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Der Geldumsatz ist ebenfalls um rd. 6 Millionen Euro (+ 14 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte sind auch im Internet einsehbar. BORIS.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 BORIS.NRW erhältlich sein.

Hinter BORIS.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

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Für das Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle 806 Kaufverträge übersandt. In den zurückliegenden 10 Jahren lag die Anzahl der Verträge in einer Spanne von 693 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.

Der Geldumsatz des Jahres 2020 liegt um rd. 6 % über dem des Jahres 2019.

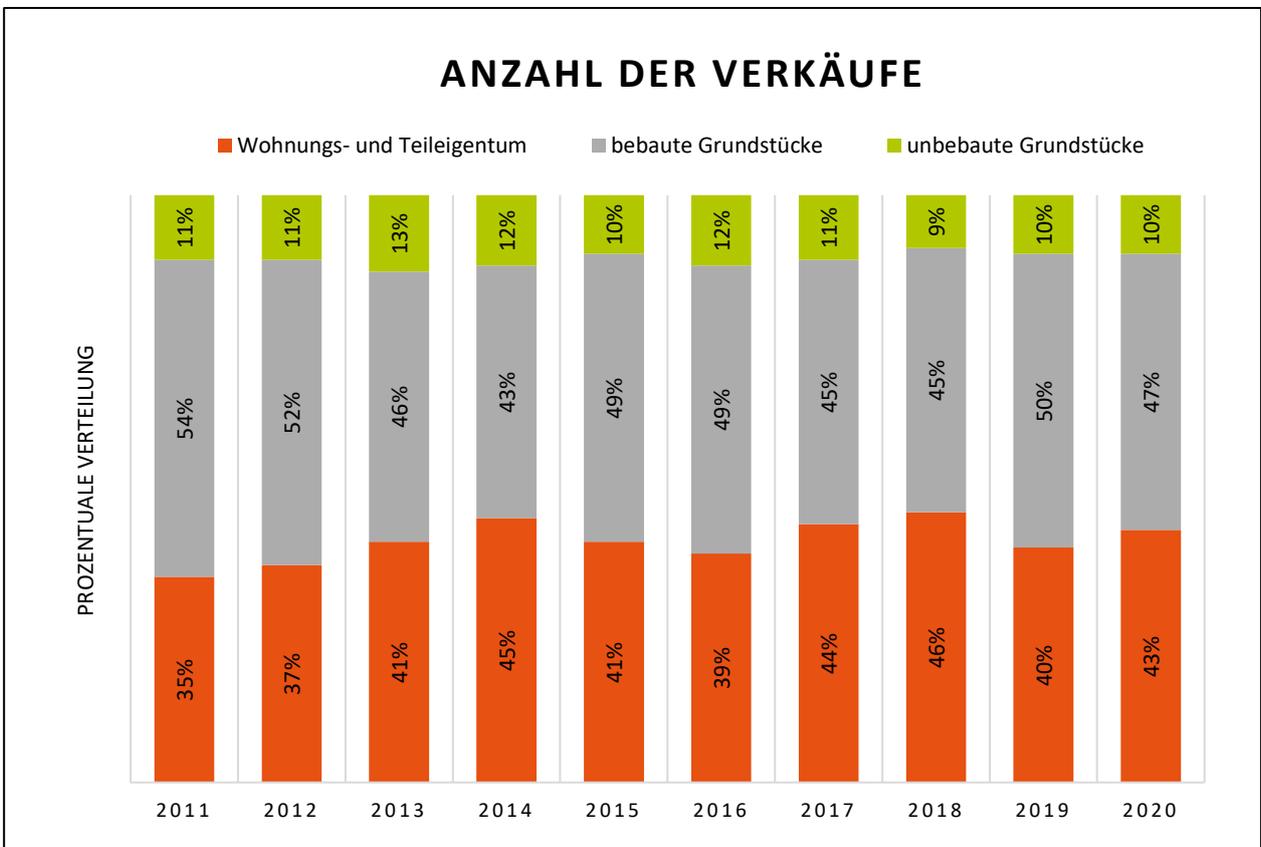
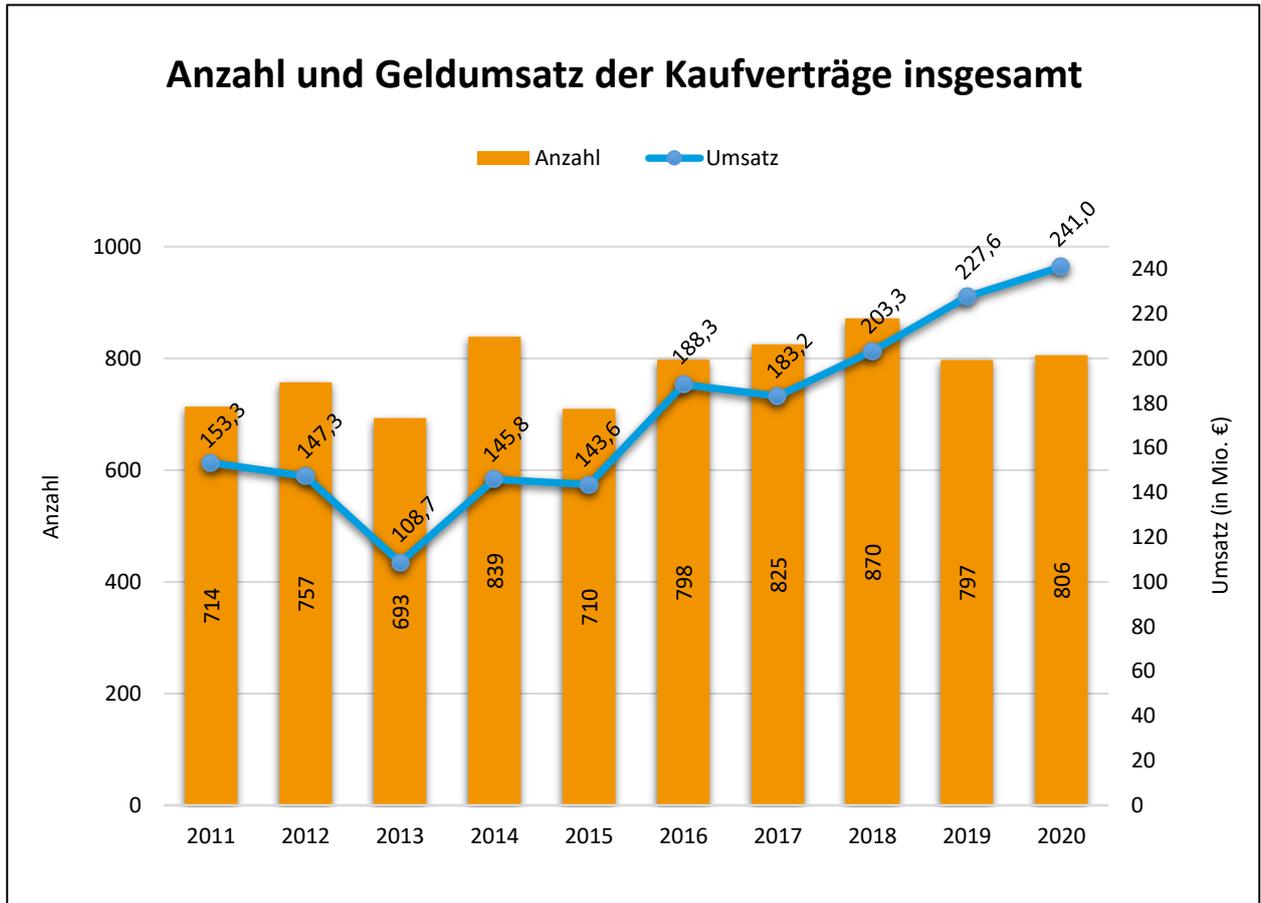
Von den 806 Kaufverträgen aus dem Jahr 2020 entfallen 9 Fälle auf Zwangsversteigerungen. Das Verhältnis der Zwangsversteigerungen zu den übrigen Fällen lag im Vorjahr bei rund 0,6 % (5 von 797 Kaufverträgen). Der Anteil liegt nun bei rund 1,1 %. In den Jahren vor 2013 war der Anteil der Zwangsversteigerungen stetig angestiegen. Seit 2013 ging er zurück bzw. stagniert und erreicht im Jahr 2019 den niedrigsten Stand.

Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamt.....	798	825	870	797	806
davon					
Kauf.....	719	739	786	714	736
Zwangsversteigerung.....	24	18	21	5	9
Tausch.....	3	12	7	9	4
Erbbaurechtsbestellung.....	-	2	-	1	0
Sonstiges.....	52	54	56	68	57

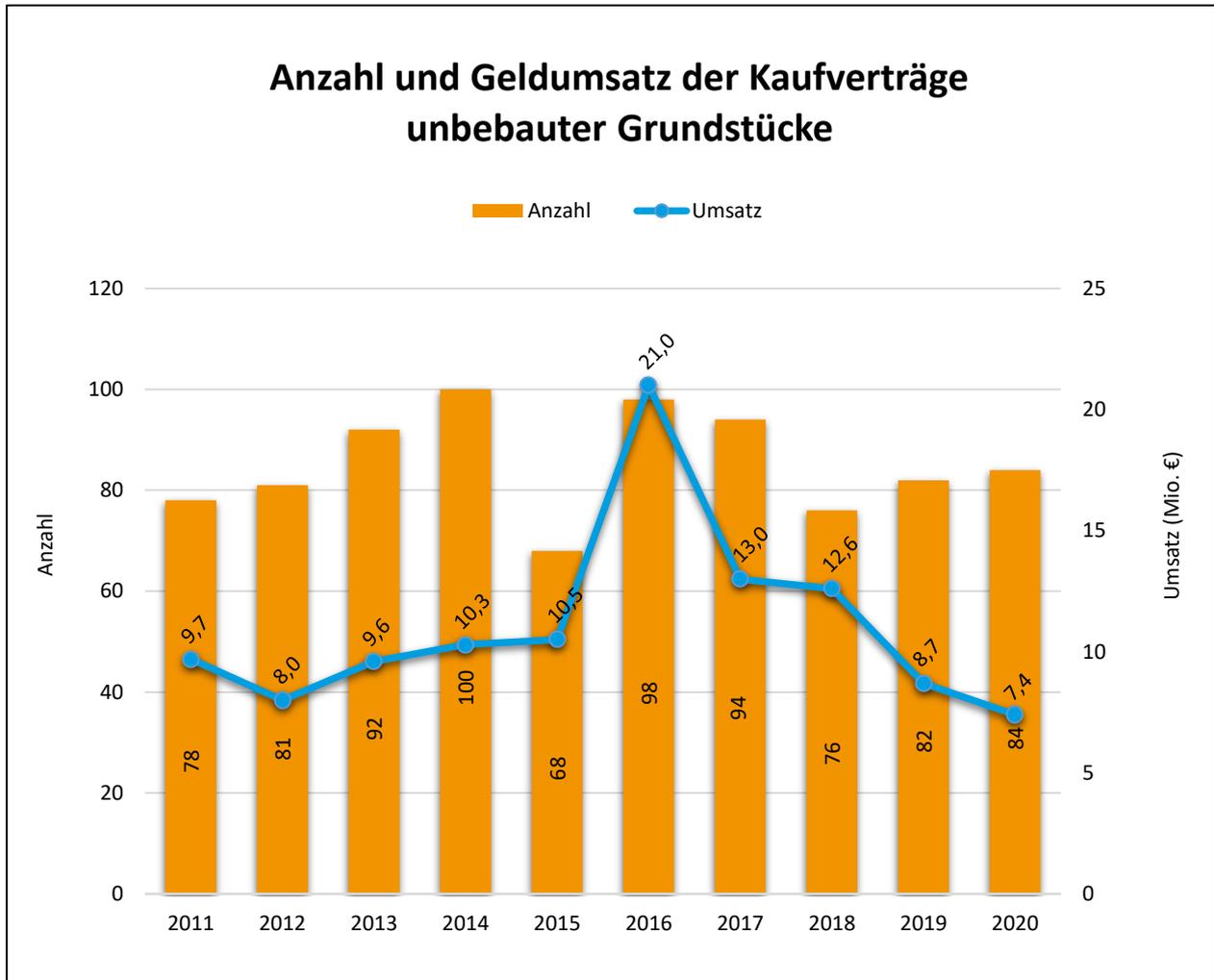
Die Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge (aller Teilmärkte) sowie des Flächen- und des Geldumsatzes der zurückliegenden 10 Jahre wieder.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz ohne WE/TE	Geldumsatz insgesamt	Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken	Geldumsatz bei Wohnungs- u. Teileigentum
		in Hektar	in Millionen €	in Millionen €	in Millionen €	in Millionen €
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
2020	806	129,4	241,0	7,4	185,7	47,9



3.2 Unbebaute Grundstücke

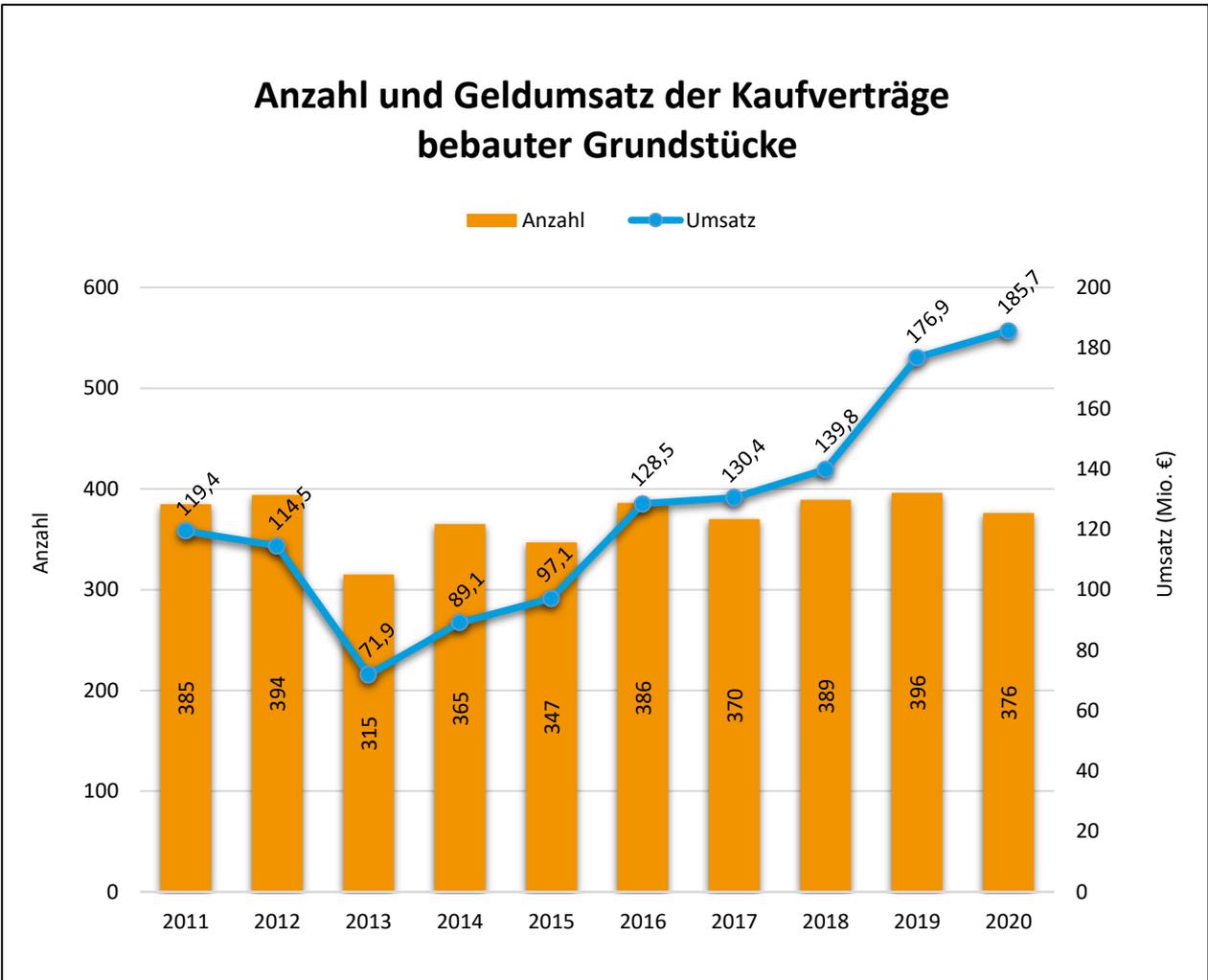
Für das Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle 84 unbebaute Kaufverträge übersandt. In den zurückliegenden 10 Jahren lag die Anzahl der Verträge innerhalb einer Spanne von 68 bis 100. Die nahezu stagnierende Anzahl steht einem gefallen Geldumsatz von rd. 15 % zum Vorjahr gegenüber. Baugrundstücke in Neubaugebieten sind im Jahr 2020, aufgrund des geringen Angebots, nur noch vereinzelt verkauft worden.



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

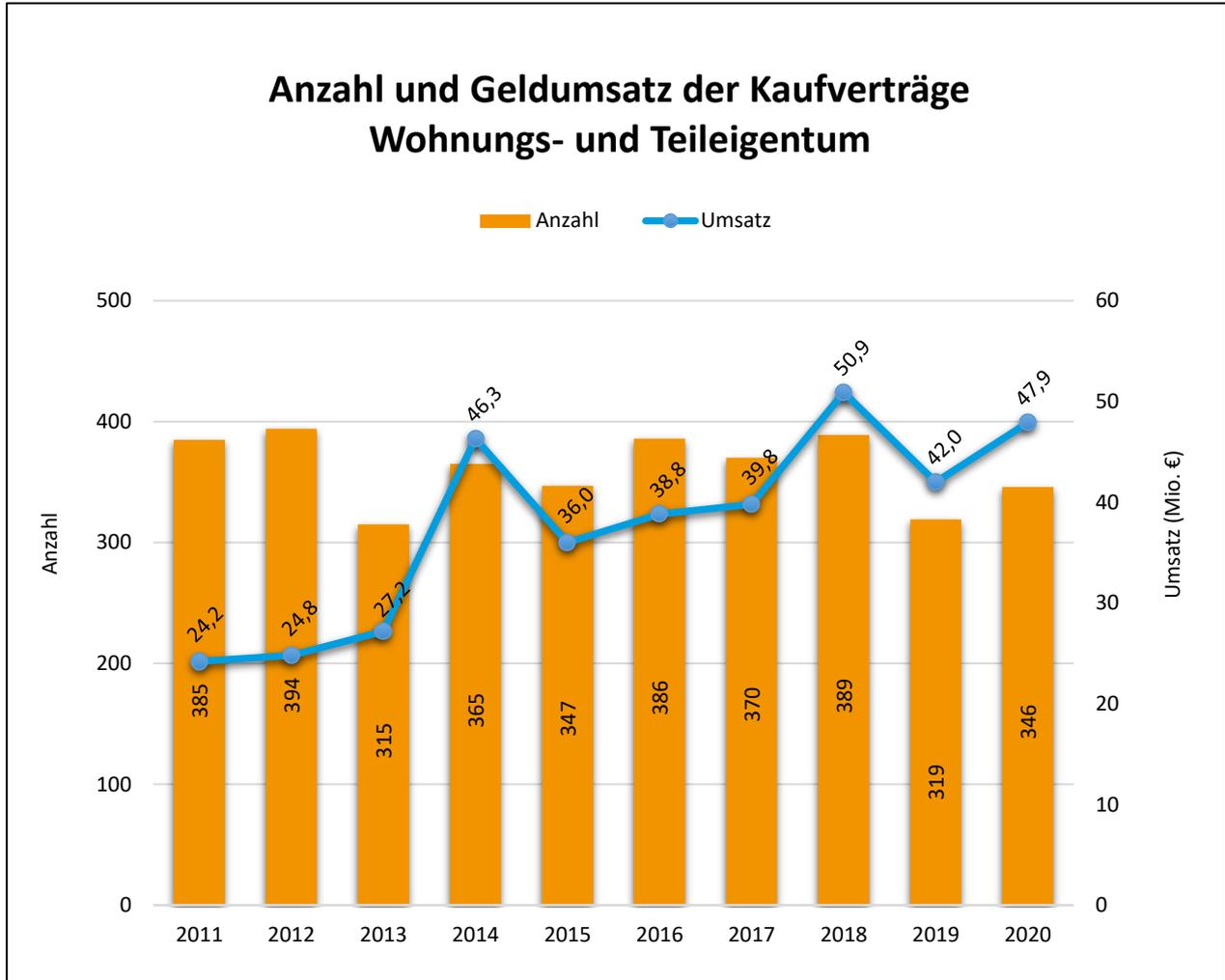
3.3 Bebaute Grundstücke

Für das Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle 376 bebaute Kaufverträge übersandt. Hierunter zählen bebaute Objekte, wie Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. Dies entspricht einem Rückgang von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist hingegen weiter um 5 % gestiegen und stellt damit wieder einen neuen Höchstwert dar.



3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Für das Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle 346 Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum übersandt. Hierunter zählen Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe und Umwandlungen von Wohnungseigentum aber auch Teileigentum (Büros, Werkstätten, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze, etc.). Dies entspricht einem Anstieg von rd. 8 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist um 14 % gestiegen.

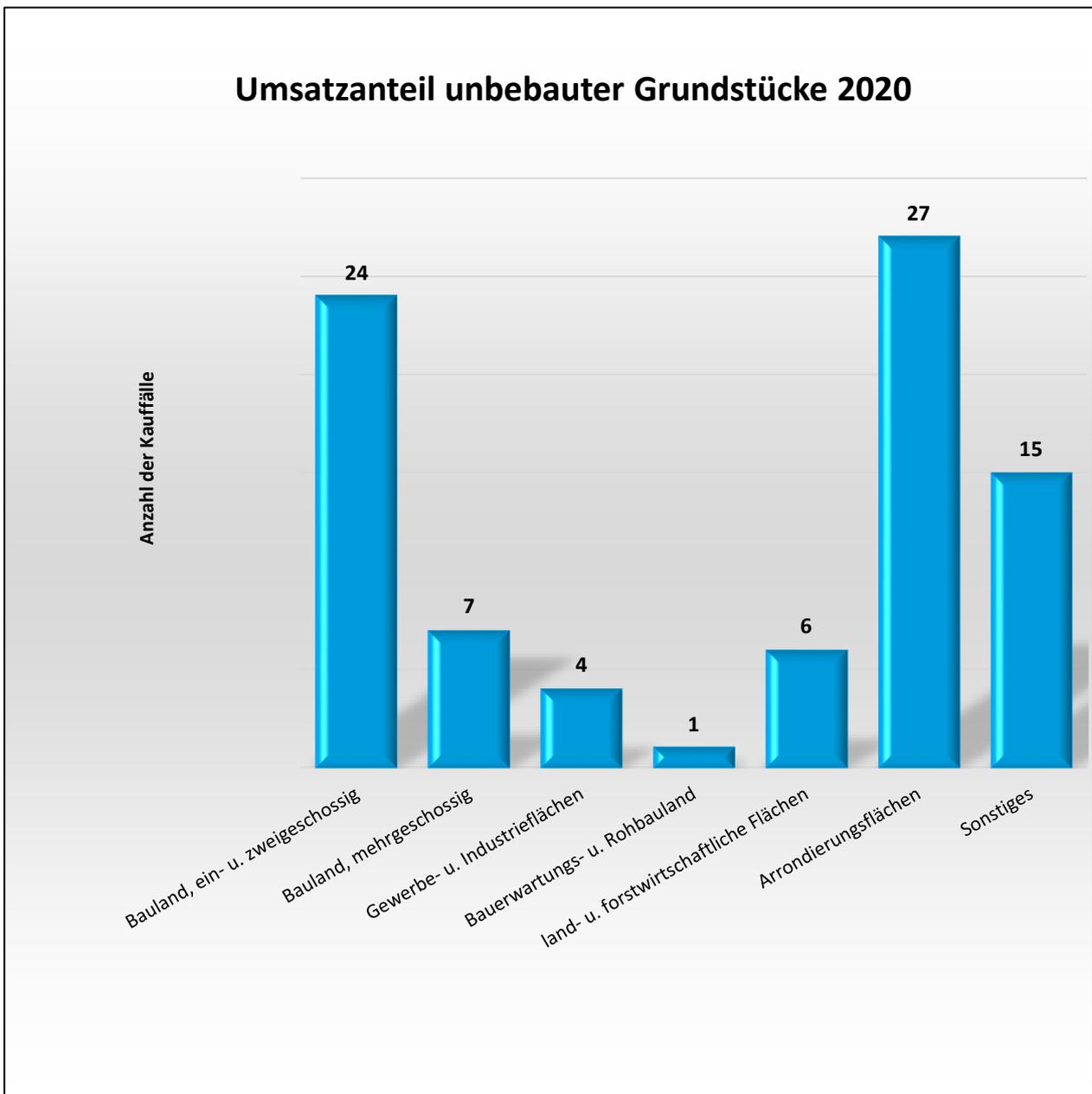


4 Unbebaute Grundstücke

Allgemeine Marktdaten

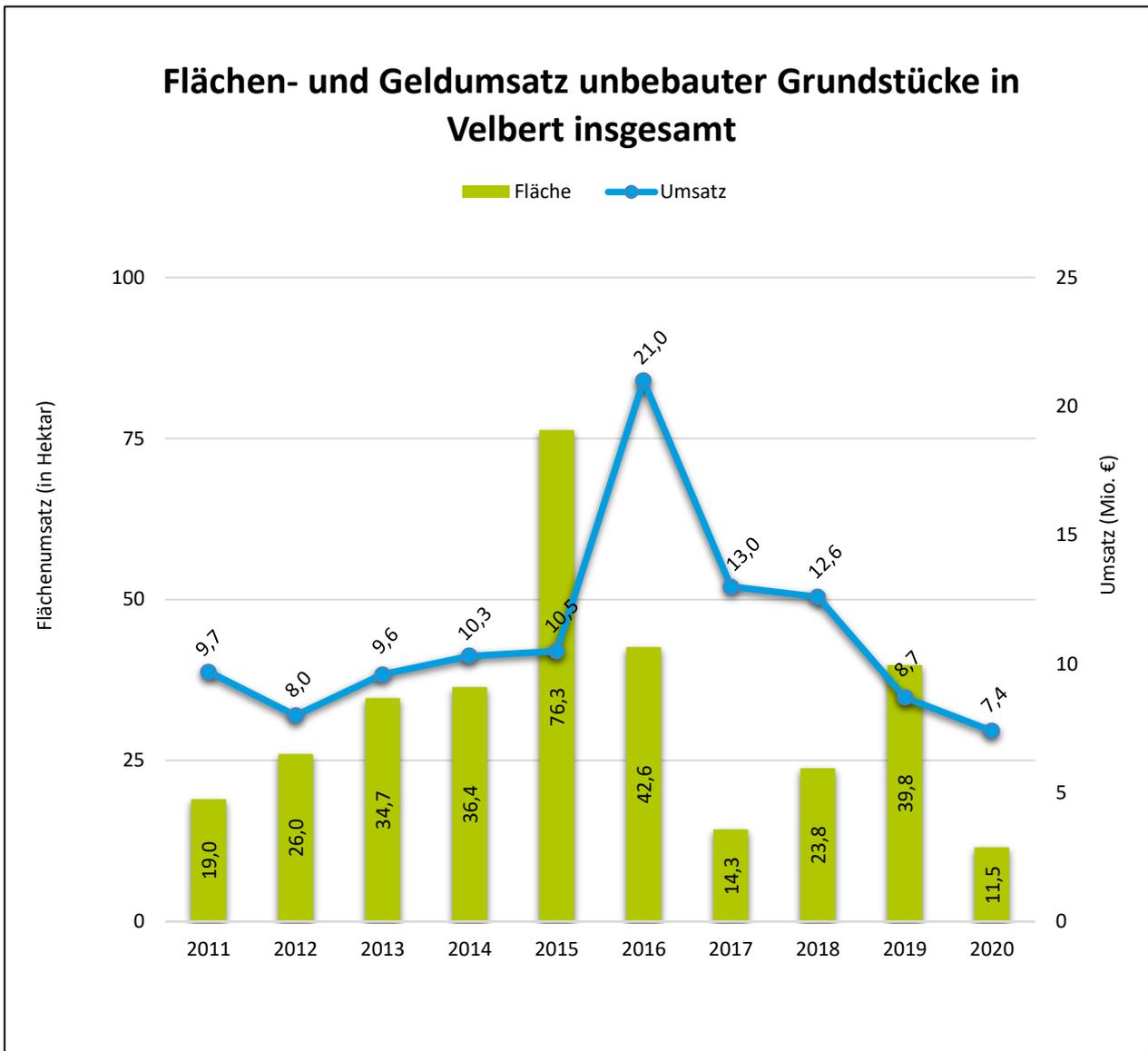
2020 sind insgesamt 84 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke vorgelegt worden.

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 2020 auf dem niedrigsten Stand seit 10 Jahren.

Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr leicht 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 Jahr 2017 nahezu vollständig abgeschlossen.



4.1 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. 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 2020 auch wieder zu beobachten.

Im Jahr 2020 wurden in diesem Teilmarkt 24 Grundstücke verkauft. Da zwischenzeitlich fast alle Grundstücke in den seinerzeitigen Neubaugebieten verkauft sind, wurden im Berichtszeitraum nur noch vereinzelt Grundstücke in diesen Bereichen veräußert. Auffällig ist, dass durch Abbruch und Teilung großer Grundstücke neue Baugrundstücke in seit langem bebauten Wohnlagen geschaffen wurden. Die verkauften Flächen verteilen sich zur Hälfte auf den Ortsteil Langenberg und jeweils zu $\frac{1}{4}$ Anteil auf die beiden anderen Ortsteile Velbert-Mitte und Neviges.

Die Quadratmeterpreise für diese Grundstücke liegen im Jahr 2020 in einer Spanne zwischen - 57 % bis + 59 % im Vergleich zum entsprechenden Bodenrichtwert 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 21.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Berichtszeitraum lagen 7 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke innerhalb von Kern-, Misch- und Wohngebieten vor. Von diesen Kauffällen werden voraussichtlich 6 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.

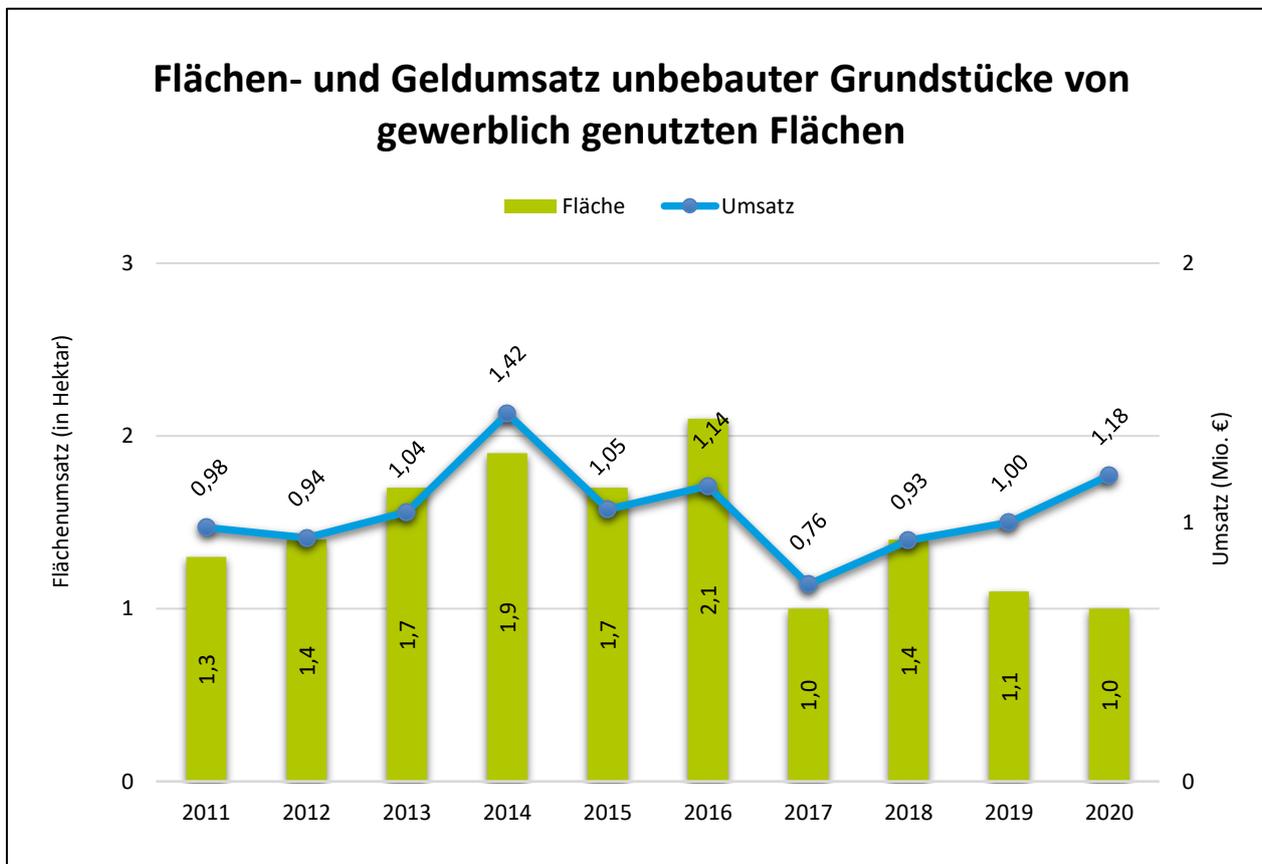
Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau wurden vom Gutachterausschuss am 23. März 2021 beschlossen. Nachzulesen sind sie in der Übersicht auf Seite 21 dieses Berichtes.

4.3 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 m² liegt bei durchschnittlich 113 €/m² (Spanne 28 €/m² bis 157 €/m²) und bildet somit einen neuen Höchstwert. Dieser Umstand ist auf den hochpreisigen Kaufvertrag eines einzelnen Gewerbegrundstücks zurückzuführen.

Jahr	Fläche	Umsatz	Ø
2010	11.534 m ²	661.746 €	57 €/m ²
2011	12.839 m ²	983.957 €	77 €/m ²
2012	14.450 m ²	939.250 €	65 €/m ²
2013	16.923 m ²	1.035.750 €	61 €/m ²
2014	18.742 m ²	1.415.850 €	76 €/m ²
2015	16.770 m ²	1.045.910 €	62 €/m ²
2016	21.249 m ²	1.143.919 €	54 €/m ²
2017	9.575 m ²	755.840 €	79 €/m ²
2018	13.631 m ²	927.356 €	68 €/m ²
2019	11.206 m ²	1.000.759 €	89 €/m ²
2020	10.495 m ²	1.184.172 €	113 €/m ²



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

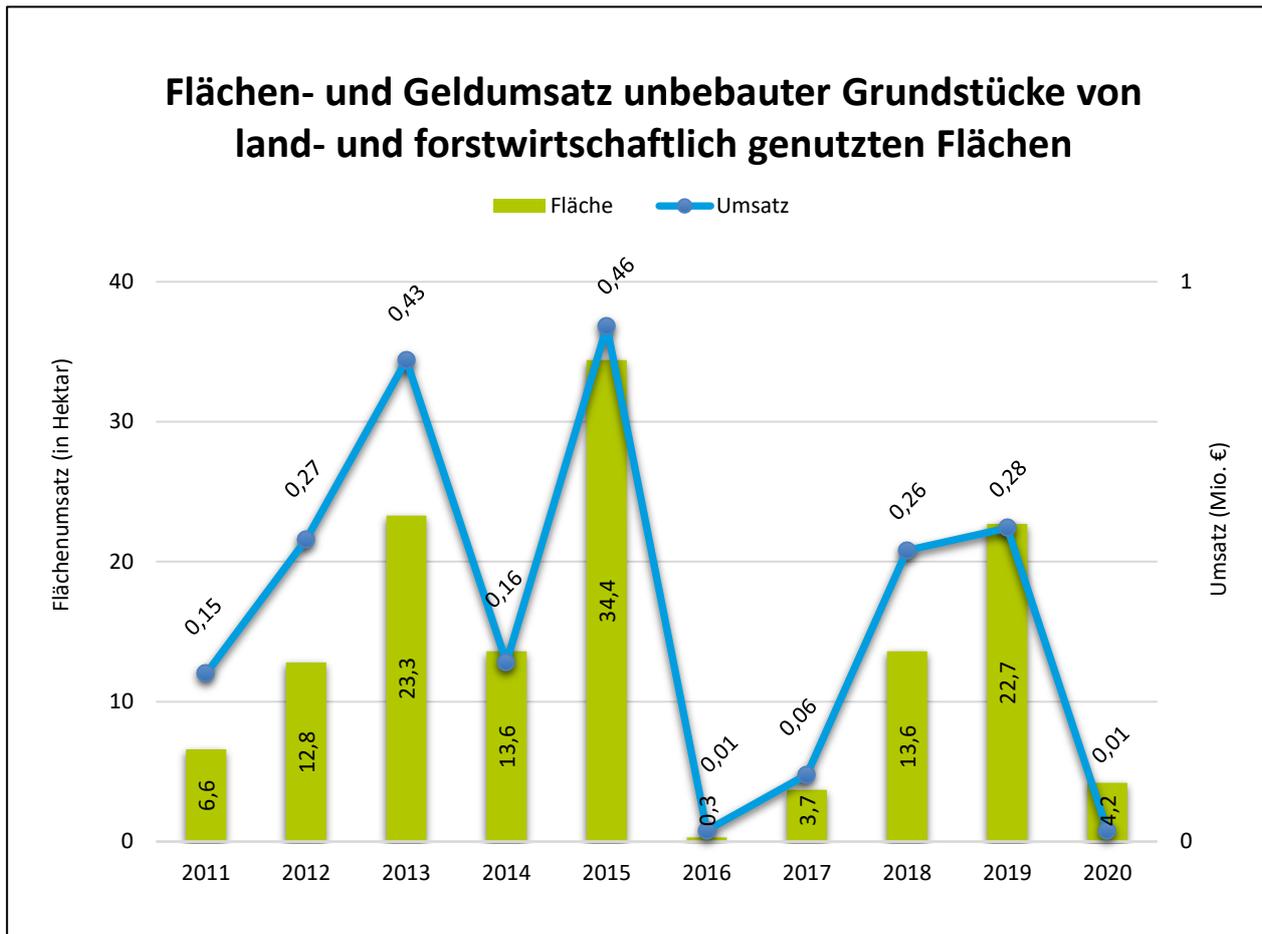
Im innerforstwirtschaftlichen Geschäftsverkehr sind 2020 4 Waldflächen (inklusive Aufwuchs) veräußert worden. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne zwischen 0,42 €/m² bis 2,85 €/m². Zudem wurde jeweils eine Ackerland- und eine Grünlandfläche innerhalb einer Spanne von 3,00 €/m² bis 4,00 €/m² veräußert. Bei der Grünlandfläche handelte es sich um den Arrondierkauf eines Nachbarn.

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

Die in 2020 beschlossenen Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen lauten:

1,25 €/m² für Wald (inkl. Aufwuchs)
2,20 €/m² für Grünland
2,80 €/m² für Ackerland

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



4.4.1 „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 außerforstwirtschaftliche 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 €/m² und 20 €/m².

Für angrenzende Hausgärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, oder Kleingartenflächen werden Bodenwerte zwischen 10 €/m² bis 20 €/m² erzielt. Über den Zeitraum der letzten 5 Jahre lag der Mittelwert hier bei rd. 13,50 €/m². Weideflächen für Pferde und größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen dagegen am unteren Rand mit rd. 5 €/m².

4.4.2 Bebaute Flächen im Außenbereich – Wohnen

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

Die wertrelevanten Merkmale zu diesem Bodenrichtwert werden wie folgt beschrieben:

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

Der für das Jahr 2020 beschlossene Bodenrichtwert lautet 120 €/m².

Weitere Teilflächen, wie z.B. Obstwiesen, Gartenland, Acker- und Grünflächen oder Waldflächen, sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

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

4.5 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.

2020 sind keine Bauerwartungslandflächen veräußert worden.

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 2020 ist eine Rohbaulandfläche gehandelt worden. Der Kaufpreis lag bei 78 % des vergleichbaren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 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 sind die Kauffälle über Zukaufsflächen über einen Zeitraum von 5 Jahren (Jahrgänge 2016 bis 2020) herangezogen worden.

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

➤ Baulandteilflächen:

Hierunter werden die Teilflächen verstanden, die

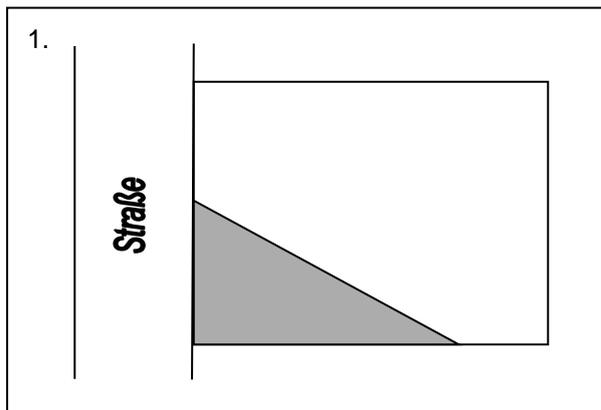
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen;
- einen Überbau bereinigen;
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

➤ 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.

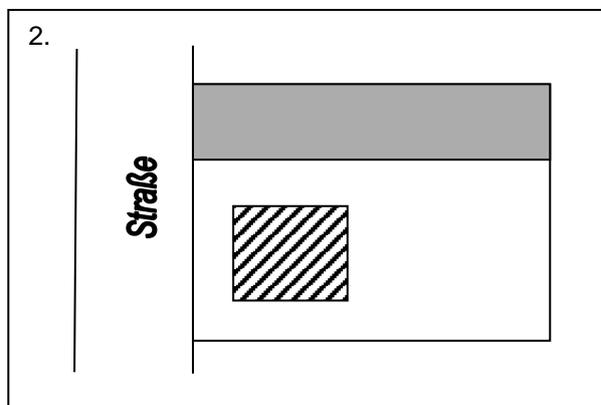
Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesehen und werden in Prozent angegeben. Die Preisspanne ist ein Ausdruck der üblichen Streuungsbreite und lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen. Die Ergebnisse der Untersuchung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

Baulandteilfläche



Arrondierungsflächen - zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen

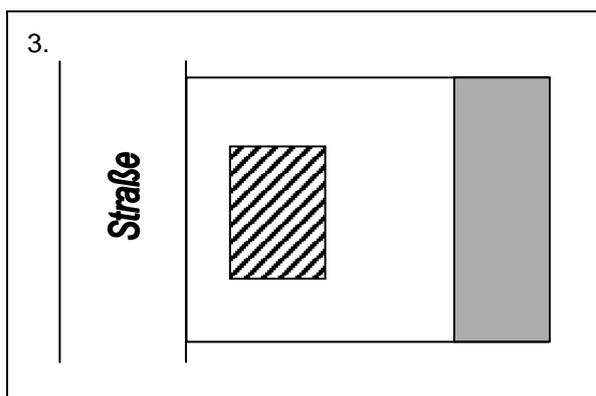
Anzahl der Kauffälle:	5
Mittelwert:	85 %
Median:	88 %
Bandbreite:	31 % bis 115 %



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

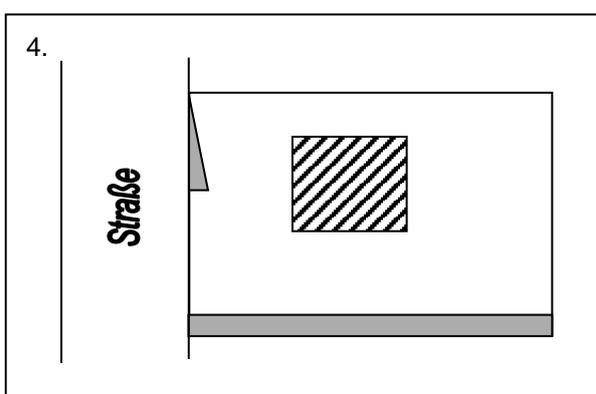
Anzahl der Kauffälle:	14
Mittelwert:	91 %
Median:	82 %
Bandbreite:	16 % bis 216 %

Unmaßgebliche Teilflächen



Garten- und Hinterlandzukaufe

Anzahl der Kauffälle:	14
Mittelwert:	12 %
Median:	8 %
Bandbreite:	2 % bis 59 %



Unmaßgebliche Vorgartenflächen und / oder seitliche Zukaufsflächen

Anzahl der Kauffälle:	45
Mittelwert:	43 %
Median:	31 %
Bandbreite:	4 % bis 241 %

4.6.2 Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlicher Nutzung entzogen sind.

Im Berichtsjahr 2020 sind keine Gemeinbedarfsflächen veräußert worden.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Bodenrichtwerte werden jahrgangsweise ermittelt und mit dem Stichtag 01. 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 nutzen.

Bitte beachten Sie beim Gebrauch dieses Dienstes stets die Zusatzinformationen, die Sie nach einem Klick in die jeweilige Bodenrichtwertzone sehen.

Beispiel:

Lage und Wert	
Gemeinde	Velbert
Postleitzahl	42555
Bodenrichtwertnummer	300205
Bodenrichtwert	290 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzungsart	Doppelhaushälfte
Geschosszahl	I - II
Fläche	250 m ²
Anwendungshinweise	Link*
*Örtliche Fachinformationen anzeigen	

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.

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

4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom **23.03.2021** folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

		gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
1	Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	370	310	250
1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	310	280	250
1.3	Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	310	280	250
2	Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
2.1	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % des Rohertrags) GFZ ca. 1,2 Geschosse: III bis IV erschließungsbeitragsfrei	280	250	230
3	Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
3.1	Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	80	60	50

4.7.3 Umrechnungskoeffizienten - Grundstückstiefe

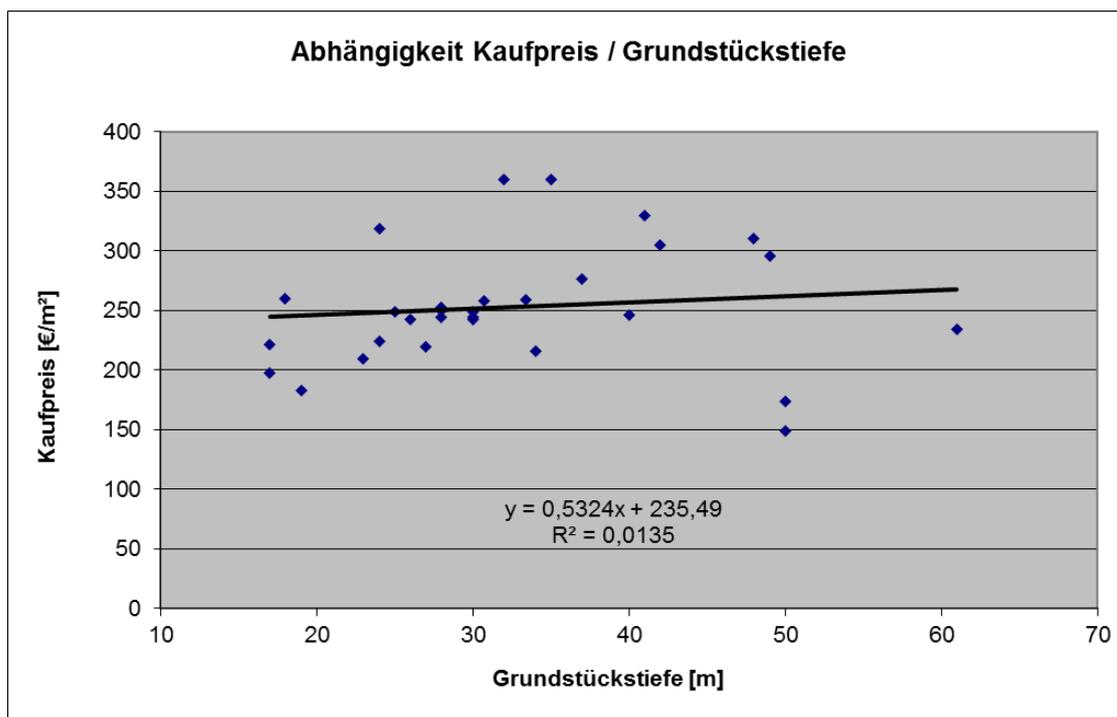
Für die Bodenrichtwerte von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Velbert wurde in der Vergangenheit bis zum Jahr 2014 eine Abhängigkeit zu der jeweiligen Grundstückstiefe festgestellt und Umrechnungstabellen ermittelt, die beim Gutachterausschuss zu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

Für die Bodenrichtwerte bis 2013 gilt: Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf gebiets-typische 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 m² Grundstücksfläche und der Grundstückstiefe ermittelt. Für die Untersuchung lagen dem Gutachterausschuss 58 auswertbare Fälle aus einem Zeitraum von 3 Jahren (2018 bis 2020) vor.



Nach Eliminierung der statistischen Ausreißer und der Zusammenfassung mehrerer Kauffälle im gleichen Neubaugebiet zu jeweils einem Fall verbleiben 30 Fälle. Die aus diesen Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0135 keine Abhängigkeit zwischen Grundstückstiefe und Kaufpreis nach. Die mittlere Grundstückstiefe der ausgewerteten Kauffälle lag im Jahr 2020 bei 33 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.

4.7.4 Indexreihen

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

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

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

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

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

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

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

Sie lautet:

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

2004	201	106,6
2005	202	106,8
2006	202	106,7
2007	202	106,7
2008	202	106,7
2009	202	106,7

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

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

Jahr zum 1.1.	mittlerer Bodenrichtwert €/m²	Index 2010 = 100
2010	197	100,0
2011	197	100,0
2012	197	100,0
2013	197	100,0
2014	207	105,1
2015	210	106,6
2016	226	114,7
2017	235	119,3
2018	235	119,3
2019	236	119,8
2020	246	124,9
2021	284	144,2

4.7.5 Bodenrichtwerte für Bauland

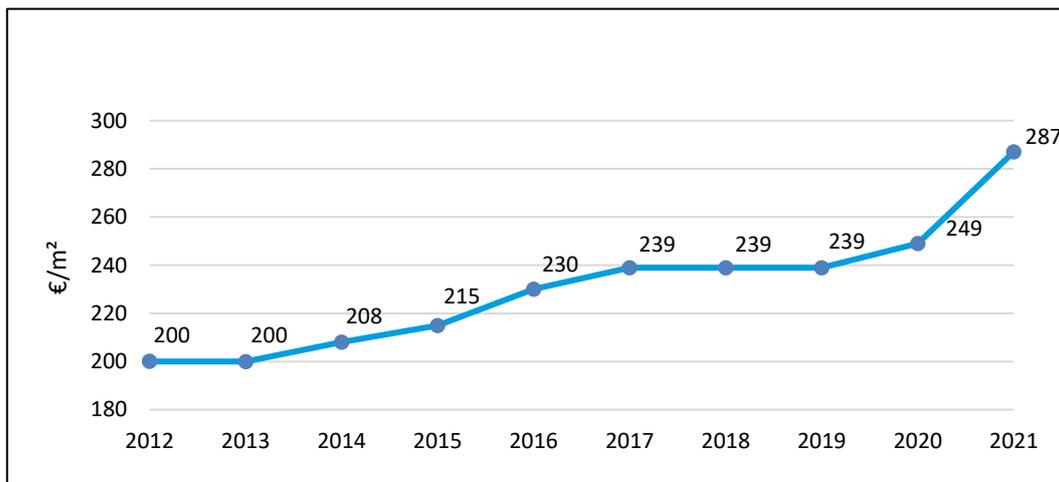
Nachfolgend wird eine Übersicht über die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtteilen wiedergegeben. Die dort angegebenen Werte sind reine Mittelwerte (nicht gewichtet nach Häufigkeit), Lageunterschiede wurden nicht berücksichtigt.

In den Jahren von 2001 bis 2011 gab es keine Entwicklung in der Höhe der lagetypischen Bodenrichtwerte. Erst ab dem Jahr 2014 bei den zonalen Bodenrichtwerten war eine Steigerung wieder vorhanden.

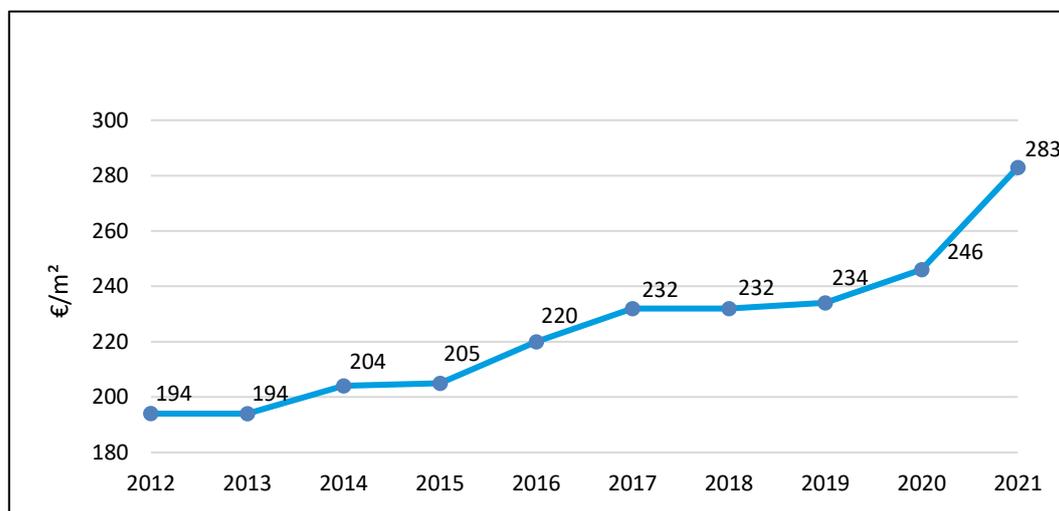
Ebenso ist erkennbar, dass ein unterschiedliches Preisniveau in den einzelnen Stadtbezirken kaum vorhanden ist.

Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) für den individuellen Wohnungsbau:

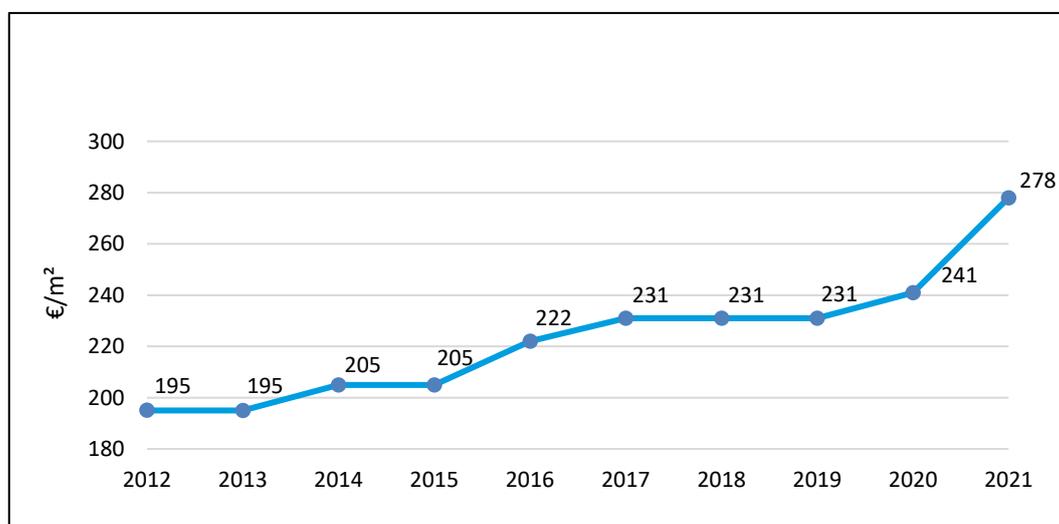
in Velbert-Mitte



in Velbert-Neviges



in Velbert-Langenberg



5 Bebaute Grundstücke

Die Zahl der registrierten Kaufverträge dieses Teilmarktes (376) liegt im Berichtsjahr um rd. 5 % unter der Zahl des Vorjahres. Der Geldumsatz des Jahres 2020 liegt um rd. 5 % über dem des Jahres 2019.

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

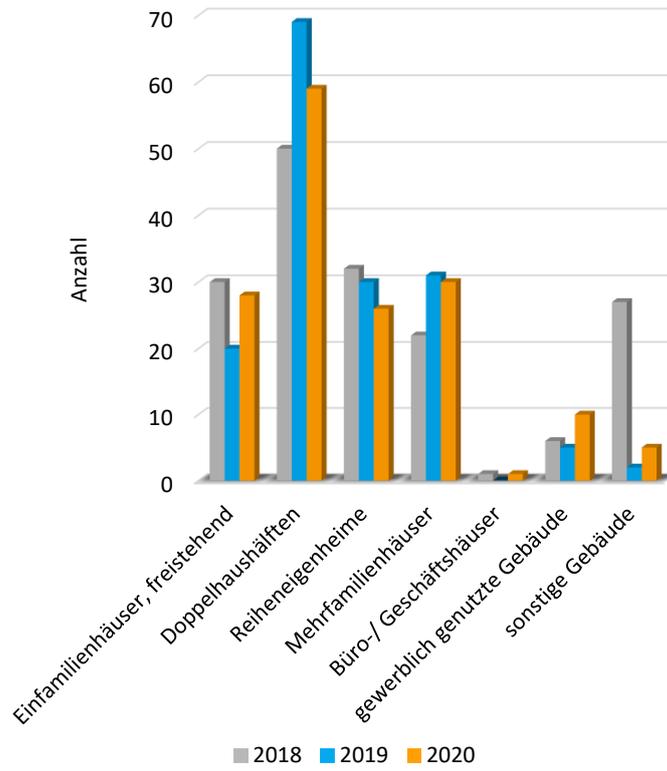
Die Tabelle auf dieser Seite und die Diagramme auf der nächsten Seite zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzes in den Jahren 2018 bis 2020, unterteilt nach Gebäudetypen (ohne Wohnungs- und Teileigentum):

Art des Bauwerks	2020		2019		2018	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
(geeignete Kauffälle)						
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	28	11,9	20	7,3	30	11,3
- Doppelhaushälften / Reihenedhäuser	59	21,2	69	23,1	50	15,8
- Reihemittelhäuser	26	7,5	30	9,3	32	7,4
- Mehrfamilienhäuser	30	14,1	31	13,7	22	11,1
- Büro-/ Geschäftshäuser	1	0,1	0	-	1	0,6
- gewerblich genutzte Gebäude	10	12,1	5	4,0	6	28,4
- sonstige Gebäude	5	2,8	2	0,01	27	2,5
Gesamt	159	69,7	157	57,4	168	77,1
vorerfasste, aber nicht weiter ausgewertete Kaufverträge	122	66,5	146	87,1	130	43,9
ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse	95	49,5	93	32,4	91	18,9
Summe aller Kauffälle:	376	185,7	396	176,9	389	139,9

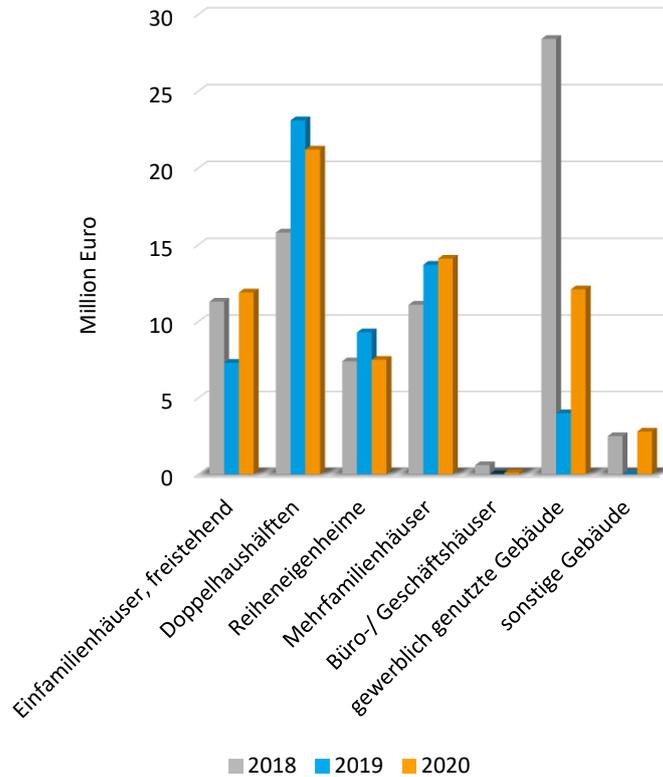
Das Vertragsmaterial kann meist erst dann vollständig ausgewertet werden, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen über die weiteren Grundstücksmerkmale ausgefüllt zurückgesandt worden ist.

Die Rücklaufquote der Fragebögen zum Kaufvertrag liegt bei rd. 57 %.

Häufigkeitsverteilung bebauter Objekte



Umsatzanteile nach Gebäudetypen



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Bisher konnten 113 Kaufverträge aus dem Jahr 2020 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 107 ausgewerteten Fälle für Ein- und Zweifamilienhäuser (mit Ausnahme von Erbbaurechtsverkäufen und der Grundstücke, die im Außenbereich liegen) enthalten.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Baujahr
2011	91	224.000 €	531 m ²	140 m ²	1970
2012	165	231.000 €	526 m ²	143 m ²	1971
2013	111	230.000 €	585 m ²	144 m ²	1963
2014	127	247.000 €	470 m ²	150 m ²	1975
2015	128	264.000 €	476 m ²	153 m ²	1972
2016	151	272.000 €	452 m ²	143 m ²	1984
2017	132	298.000 €	496 m ²	146 m ²	1974
2018	108	294.000 €	470 m ²	134 m ²	1973
2019	116	338.000 €	429 m ²	136 m ²	1986
2020	107	358.000 €	569 m ²	135 m ²	1984

Auch in diesem Jahr wurde eine Auswertung von Neubauten durchgeführt. Es wurden in diesem Segment insgesamt 31 Verträge ausgewertet. Die Objekte teilen sich auf in 1 freistehendes Wohnhaus, 10 Reihenhäuser (davon 4 Reihenendhäuser und 6 Reihenmittelhäuser) und 20 Doppelhaushälften.

Für die schlüsselfertigen Häuser wurde aus den Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis inkl. Grundstückswert von rd. 442.000 € (Vorjahr rd. 396.000 € bei 49 Neubauten) ermittelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ergibt sich zu 318 m² (Vorjahr 260 m²), die durchschnittliche Wohnfläche zu 132 m² (Vorjahr 136 m²). Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Mittelwert um rd. 12 % über dem Niveau des Wertes aus dem Vorjahr.

Aufteilung nach Gebäudeart

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

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

Eine konstante Preisentwicklung über die zurückliegenden Jahre lässt sich nicht erkennen, wie aus den nachfolgenden Tabellen abzulesen ist. Bei dem Zahlenmaterial ist zu beachten, dass es sich bei den Angaben über Kaufpreis und Grundstücksgröße um Mittelwerte handelt. Die Fallzahlen sind in den meisten Gruppen zu gering, um eine statistische Auswertung durchzuführen. Damit sind die Ergebnisse 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: Doppelhaushälften und Reihenhendhäuser

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

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

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grund- stücksfläche u. Spanne	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m ² Wohnfläche u. Spanne
				[€]	[m ²]		[m ²]	[€/m ²]
2018	bis 1949	10	1923	231.450 142.000 – 335.000	608 340 – 1.648	10	128 80 – 195	1.913 920 – 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
	1975 - 1994	3 !	1983	286.333 241.000 – 320.000	379 220 – 512	3 !	138 112 – 156	2.085 2.051 – 2.150
	1995 - 2016	6 !	2002	329.167 270.000 – 390.000	357 243 – 452	6 !	143 126 – 170	2.307 1.929 – 2.690
	Neubau	17	2018	386.557 328.500 – 530.000	269 203 – 318	17	137 113 – 177	2.830 2.316 – 3.198
	2019	bis 1949	8 !	1934	244.725 190.000 – 275.000	553 224 – 1.021	8 !	143 100 – 210
1950 - 1974		16	1964	286.881 230.000 – 498.000	510 192 – 936	16	128 83 – 190	2.267 1.853 – 3.458
1975 - 1994		7 !	1984	317.643 261.500 – 379.000	328 270 – 518	7 !	149 106 – 187	2.171 1.694 – 2.604
1995 - 2017		2 !	2001	342.500 335.000 – 350.000	302 229 – 374	2 !	150 147 – 152	2.291 2.279 – 2.303
Neubau		33	2019	397.379 352.100 – 420.000	257 203 – 497	33	137 118 – 171	2.931 2.368 – 3.559
2020		bis 1949	5 !	1921	292.800 199.000 – 375.000	687 234 – 1.032	5 !	143 96 – 220
	1950 - 1974	17	1959	271.588 190.000 – 365.000	473 231 – 799	17	128 100 – 180	2.194 1.392 – 3.318
	1975 - 1994	6 !	1986	344.333 239.000 – 402.990	423 288 – 553	6 !	153 100 – 208	2.313 1.937 – 2.808
	1995 - 2018	4 !	2002	348.125 295.000 – 437.000	389 283 – 475	4 !	132 110 – 170	2.653 2.358 – 3.000
	Neubau	24	2020	457.082 359.000 – 540.350	327 208 – 576	24	132 119 – 152	3.490 2.691 – 4.358

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 [m ²]	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne [m ²]	mittlerer Preis/m ² Wohnfläche u. Spanne [€/m ²]
2018	bis 1949	0						
	1950 - 1974	17	1964	206.388 122.500 – 260.000	239 139 – 434	17	103 85 – 143	2.005 1.441 – 2.647
	1975 - 1994	6 !	1981	246.333 212.000 – 265.000	284 189 – 415	6 !	131 100 – 175	1.951 1.487 – 2.486
	1995 - 2016	4 !	2002	280.750 274.000 – 294.000	178 164 – 197	4 !	135 120 – 159	2.107 1.849 – 2.333
	Neubau	3 !	2018	328.033 314.900 – 345.900	224 196 – 257	3 !	129 113 – 146	2.575 2.214 – 2.787
			0					
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 - 1994	5 !	1982	292.100 272.000 – 340.000	270 161 – 365	5 !	122 110 – 131	2.410 2.092 – 2.957
	1995 - 2017	2 !	2003	335.000 330.000 – 340.000	267 248 – 286	2 !	129 113 – 144	2.641 2.361 – 2.920
	Neubau	15	2019	355.613 324.900 – 378.000	226 157 – 320	15	130 113 – 153	2.758 2.341 – 3.203
			1 !	1910	165.000	398	1 !	130
2020	1950 - 1974	9 !	1967	259.333 169.000 – 320.000	223 134 – 362	9 !	102 84 – 123	2.531 1.965 – 2.863
	1975 - 1994	8 !	1983	279.063 200.000 – 359.000	237 169 – 320	8 !	125 110 – 140	2.239 1.538 – 2.788
	1995 - 2018	1 !	2007	345.000	271	1 !	127	2.717
	Neubau	6 !	2020	350.950 319.000 – 379.300	266 174 – 483	6 !	132 120 – 150	2.676 2.460 – 2.918

5.1.2 Sachwertfaktoren

Definition: Sachwertfaktoren (SWF) gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 (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 2020 die SWF2021 abgeleitet. Kaufpreise für Erbbaurechte, für bebaute Grundstücke im Außenbereich und für Objekte, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden, bleiben unberücksichtigt.

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

Die vorläufigen Sachwerte basieren auf folgenden maßgeblichen Modelleigenschaften:

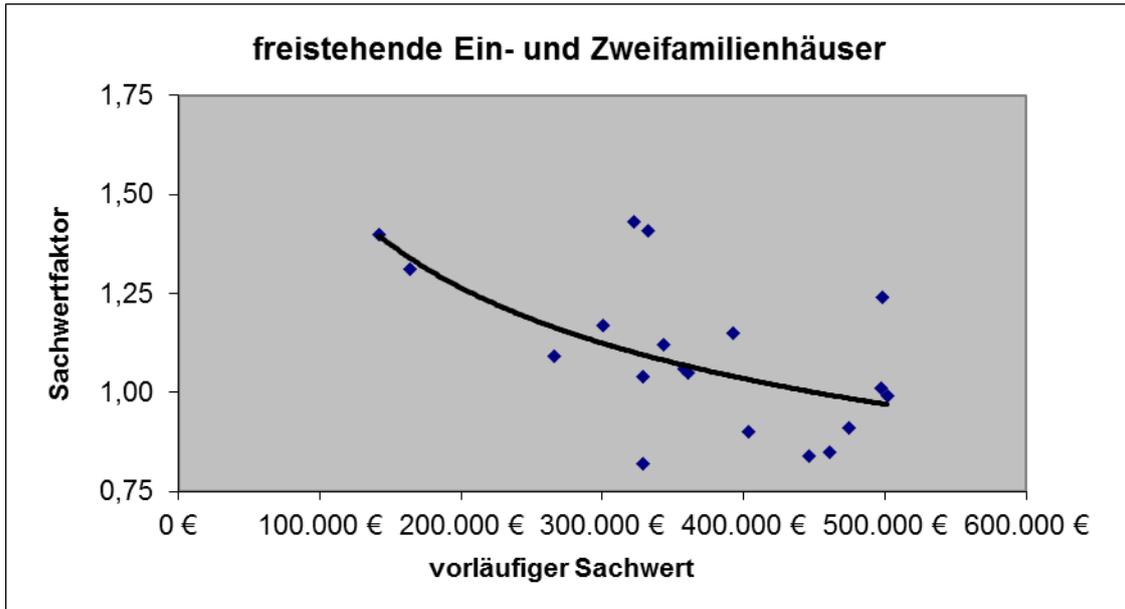
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des oben genannten Modells beschrieben;
- Normalherstellungskosten (NHK 2010, siehe Anlage 1 des oben genannten Modells) unter Berücksichtigung eines vorhandenen bzw. fehlendes Drempels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

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

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

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

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



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

Anzahl der Kauffälle: 19

SWF2021 = 42,999 × vorläufiger Sachwert^{-0,289} , Bestimmtheitsmaß = 0,3197

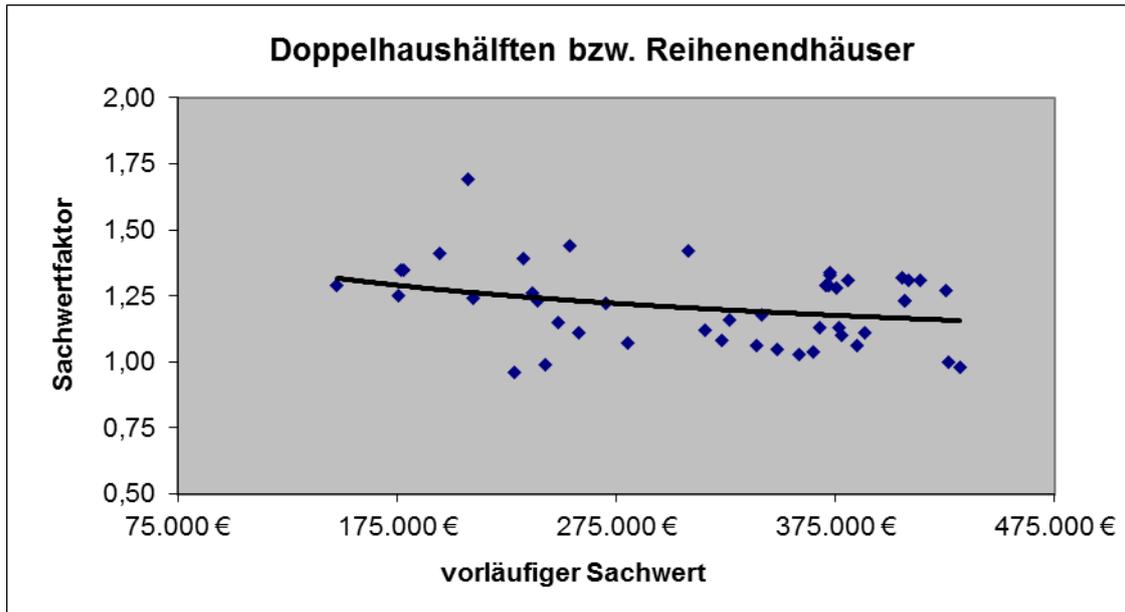
Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Mittelwert	364.290	184.256	240	41
Standardabweichung	± 103.799	± 90.857	± 33	± 19

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2021	Anmerkung
150.000 €	1,37	Der SWF2021 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 448.854 €. Der SWF2021 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 150.000 € bis 500.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen.
175.000 €	1,31	
200.000 €	1,26	
225.000 €	1,22	
250.000 €	1,18	
275.000 €	1,15	
300.000 €	1,12	
325.000 €	1,10	
350.000 €	1,07	
375.000 €	1,05	
400.000 €	1,03	
425.000 €	1,02	
450.000 €	1,00	
475.000 €	0,98	
500.000 €	0,97	

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser



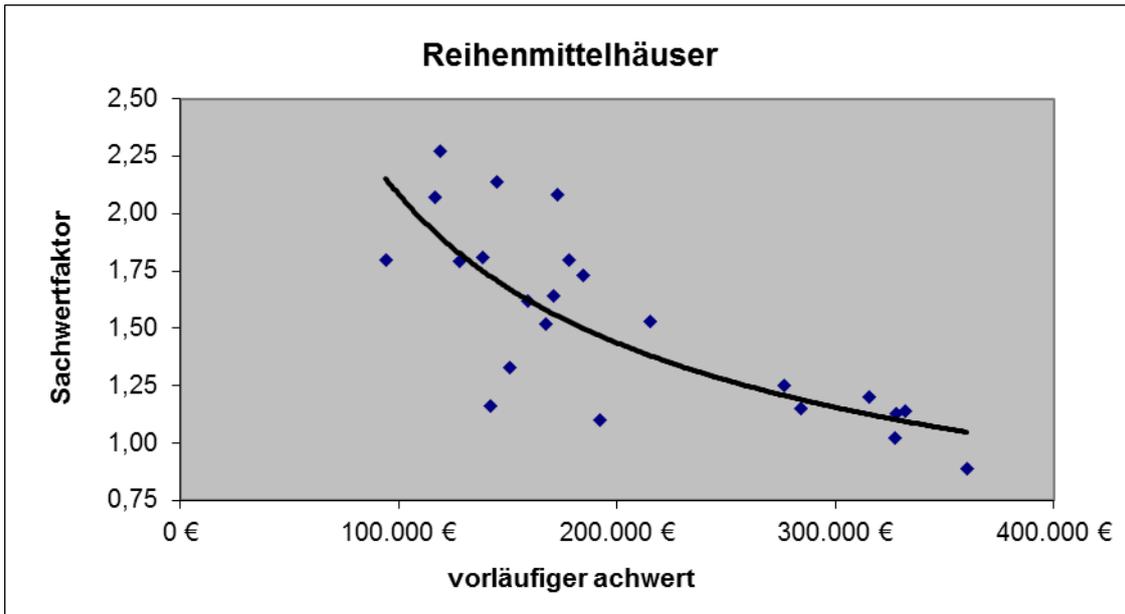
Die aus 46 Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0847 keine Abhängigkeit zwischen gezahlten Kaufpreis und errechnetem Sachwertfaktor nach. Aus diesem Grund wird die Formel des SWF2021 für die Gruppe der Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser nur zur Information veröffentlicht.

$$SWF2021 = 5,5831 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,121}, \text{ Bestimmtheitsmaß} = 0,0847$$

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m²]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Mittelwert	318.200	99.509	244	59
Standardabweichung	± 81.888	± 39.141	± 34	± 24

Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser



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

Anzahl der Kauffälle: 23

SWF2021 = 1003,1 × vorläufiger Sachwert^{-0,537} , Bestimmtheitsmaß = 0,6177

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Mittelwert	204.137	57.639	238	51
Standardabweichung	± 82.416	± 19.903	± 22	± 20

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2021	Anmerkung
100.000 €	2,07	Der SWF2021 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 388.236 €. Der SWF2021 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 €	1,84	
150.000 €	1,67	
175.000 €	1,53	
200.000 €	1,43	
225.000 €	1,34	
250.000 €	1,27	
275.000 €	1,20	
300.000 €	1,15	
325.000 €	1,10	
350.000 €	1,06	
375.000 €	1,02	
400.000 €	0,98	
425.000 €	0,95	
450.000 €	0,92	

5.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz *)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl.	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bewirtschaftungskosten	RND	GND
				in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	2,0 ± 0,5	28	2	159 ± 37	2.670 ± 722	7,22 ± 1,0	19 ± 2	44 ± 19	80
Einfamilienhäuser als Reihenhäuser oder Doppelhäuser	2,2 ± 0,8	75	2	133 ± 26	2.339 ± 469	7,43 ± 0,9	18 ± 2	45 ± 17	80
Zweifamilienhäuser	2,6 ± 1,0	11	2	186 ± 86	1.776 ± 361	6,55 ± 0,5	21 ± 2	31 ± 7	80

*) Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Liegenschaftszinssätze befindet sich auf Seite 52.

5.1.4 Rohertragsfaktoren

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rohertragsfaktoren für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Einfamilienhäuser, freistehend	30,7	± 6,3
Einfamilienhäuser als Reihenhäuser oder Doppelhäuser	26,2	± 4,2
Zweifamilienhäuser	22,6	± 4,3

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Rohertragsfaktoren befindet sich auf Seite 53.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Bisher wurden im Bereich der Mehrfamilienhäuser 30 Verkäufe ausgewertet. Da die wertbestimmenden Eigenschaften dieser Immobilien so stark streuen, wird hier auf weitere Angaben verzichtet. Die Gebäudetypen verteilen sich auf

- 10 Dreifamilienhäuser,
- 13 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. 472.000 €, Minimum 95.000 €, Maximum 2.200.000 €: Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt 1.003 €/m² (Spanne 283 €/m² bis 2.519 €/m²).

Bei den Mehrfamilienhäusern ohne gewerblichen Mietanteil ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von rd. 422.000 €, Minimum 95.000 €, Maximum 1.350.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt 1.047 €/m² (Spanne 283 €/m² bis 2.519 €/m²).

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil betragen die Werte: Mittel rd. 635.000 €, Minimum 200.000 €, Maximum 2.200.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt 859 €/m² (Spanne 394 €/m² bis 1.642 €/m²).

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

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (*)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser	4,0 ± 1,4	12	3	245 ± 42	1.064 ± 341	5,60 ± 0,8	25 ± 3	26 ± 13	80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Mietanteil bis 20 % des Rohertrags)	4,9 ± 1,3	25	2	524 ± 239	877 ± 230	5,85 ± 0,7	25 ± 3	30 ± 10	80
Gem. gen. Gebäude (inkl. gewerbl. Mietanteil über 20 % des Rohertrags)	5,4 ± 1,9	9	3	725 ± 472	1.023 ± 363	6,38 ± 2,7	24 ± 6	32 ± 11	80

*) Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Liegenschaftszinssätze befindet sich auf Seite 52.

5.2.3 Rohertragsfaktoren

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rohertragsfaktoren für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	15,7	± 4,2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Mietanteil bis 20 % des Rohertrags)	12,4	± 2,4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Mietanteil über 20 % des Rohertrags)	12,4	± 2,8

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Rohertragsfaktoren befindet sich auf Seite 55.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude sowie sonstige Gebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

In diesem Marktsegment liegen nur wenige Kauffälle vor (siehe auch Seite 28). Es ist nur für produzierendes Gewerbe ein Liegenschaftszinssatz über ein mehrjähriger Zeitraum an Geschäftsjahren abgeleitet worden. Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Velbert beschlossen:

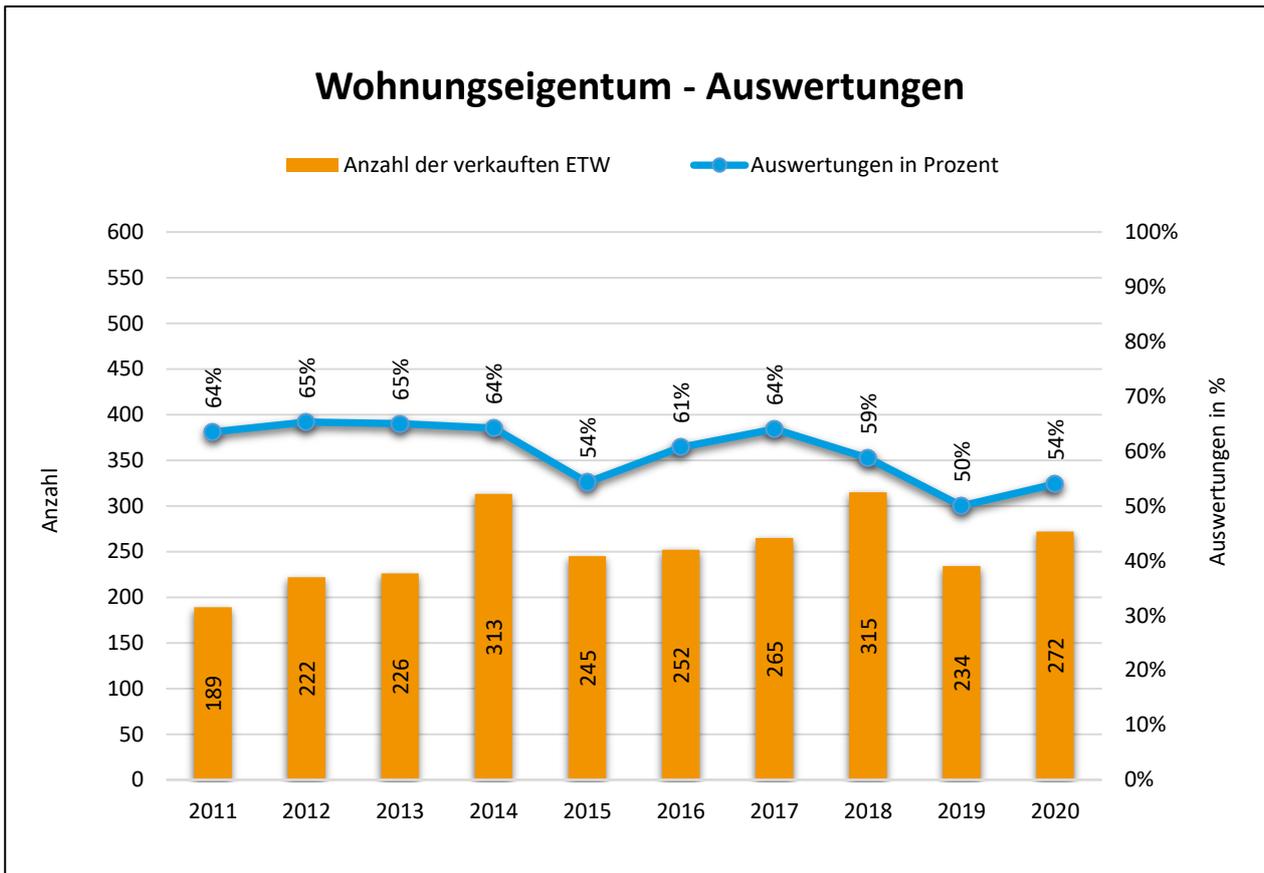
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (*)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Handel	-								
Büro	-								
produzierendes Gewerbe	5,8 ± 0,9	8	3	1.598 ± 1.444	596 ± 241	4,03 ± 1,5	17 ± 7	26 ± 11	54 ± 11

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Liegenschaftszinssätze befindet sich auf Seite 54.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Von den 346 Fällen für Wohnungs- und Teileigentum waren 38 durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst. 36 Verträge entfallen auf Teileigentum. Von den verbleibenden 272 Fällen für Wohnungseigentum konnten 147 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 2021 weitere Vertragsfälle des Jahres 2020 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 31 Verträge auf Garagen oder Stellplätze und 5 Verträge auf nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten (Büro, Werkstatt, Ladenlokale oder sonstiges Teileigentum z. B. Kellerraum).

Die nachfolgend 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 2020 setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

9 %	Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
81 %	Wiederverkäufe
0 %	Umwandlungen
10 %	Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz der bisher auswertbaren Fälle des Wohnungseigentums 2020 besteht aus

9.513.971 €	=	11 %	Neubauten und
34.902.307 €	=	89 %	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 liegt der Umsatz deutlich über den Jahren 2011 bis 2013 und weist im Jahr 2018 sogar eine neue Höchstzahl auf. Das aktuelle Berichtsjahr liegt nur leicht unter dieser Höchstzahl.

6.1.1 Durchschnittspreise

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 30 Erstverkäufe ausgewertet. Diese Kaufpreise entfallen auf Neubauwohnungen (Baujahr \geq 2019) aus 3 Objekten. Diese Objekte bestehen aus 2 Mehrfamilienhäusern und 1 Reiheneigenheimanlage. Bei der Ermittlung des mittleren Kaufpreises wurde jeweils der durchschnittliche Kaufpreis aus einem Objekt verwendet.

Der mittlere Kaufpreis beträgt je Quadratmeter Wohnfläche 2.744 €/m² (\pm 474 €/m² Standardabweichung der Stichprobe). Die Preisspanne reicht von 2.185 €/m² bis 3.343 €/m². Dieser Mittelwert liegt um rd. 3 % über dem Mittelwert des Vorjahres.

Eine Mittelbildung nach Typ ergibt, dass eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus durchschnittlich 3.024 €/m² (\pm 319 €/m², Minimum 2.705 €/m², Maximum 3.343 €/m²) kostet. Dagegen ergibt sich bei den Eigentumswohnungen als Reiheneigenheim ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.185 €/m² (\pm 163 €/m², Minimum 1.892 €/m², Maximum 2.631 €/m²).

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 28.670 €, Stellplatz 9.550 €

Wiederverkäufe

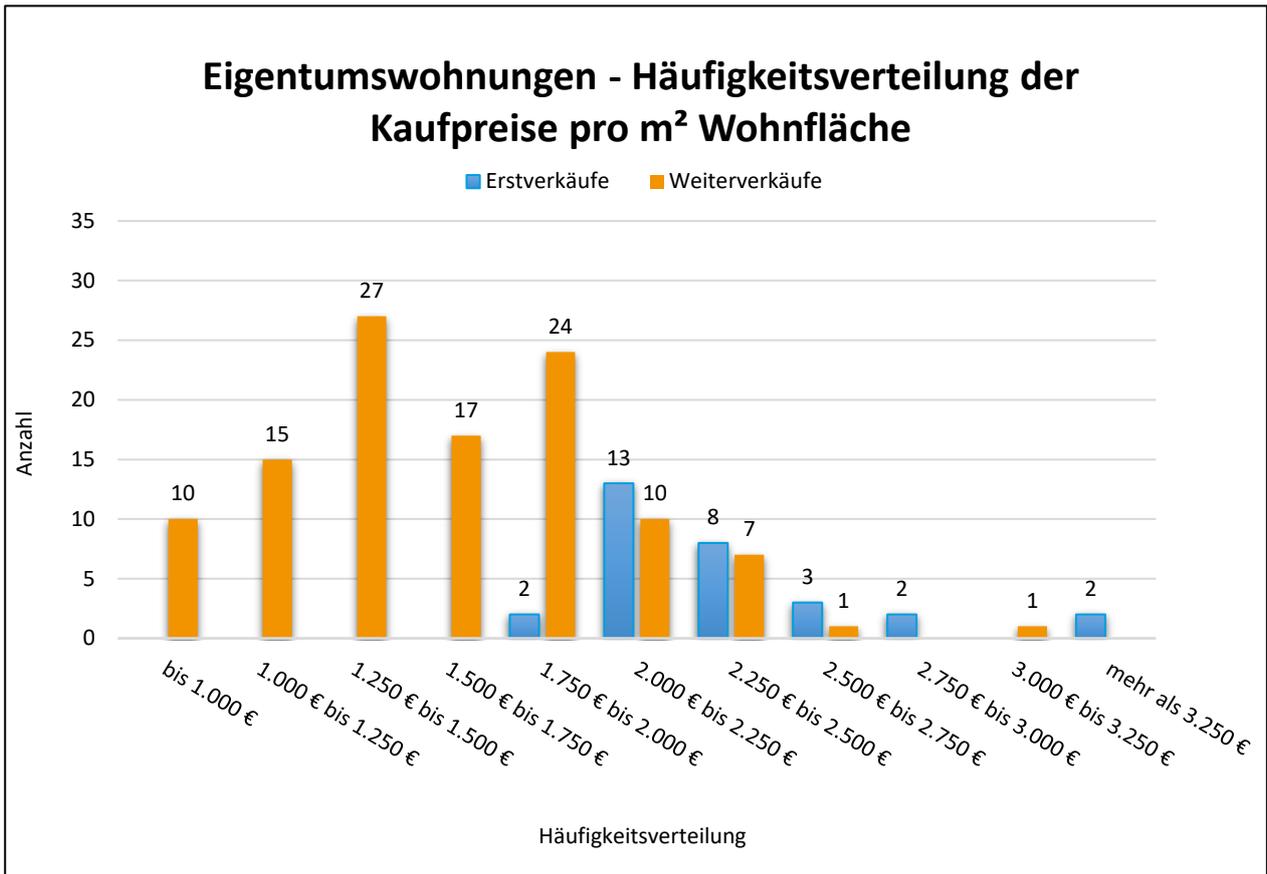
Dieser Teilbereich beinhaltet neben dem Wiederverkauf von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind. Es wurden 117 Kaufverträge ausgewertet. Nach Kappung von Kauffällen bei Zwangsversteigerung und Reiheneigenheime als Wohnungseigentum liegt der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche dieser Gruppe (112 Fälle) bei 1.585 €/m² (\pm 443 €/m² Standardabweichung des Mittelwertes) und ist um rd. 9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Preisspanne bewegt sich hierbei zwischen 667 €/m² und 3.151 €/m².

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

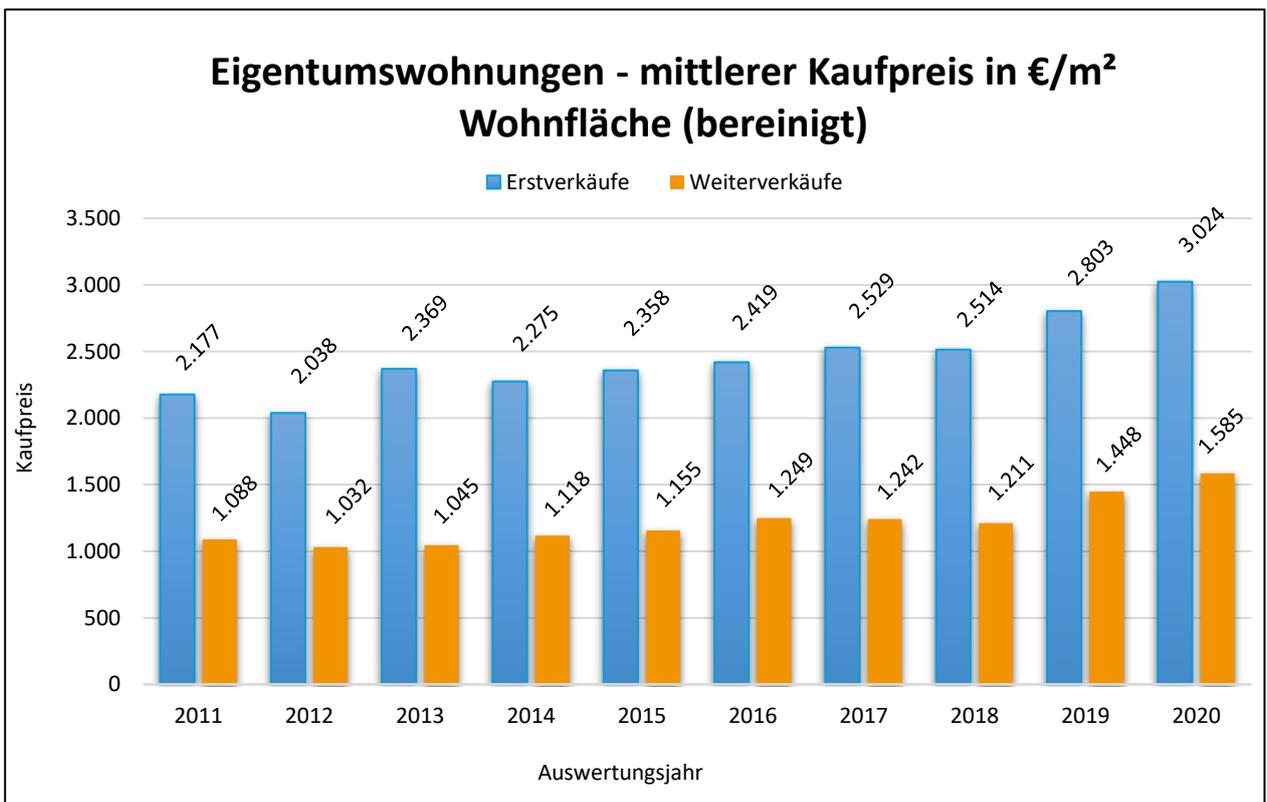
Garage 9.306 €, Tiefgarage 8.789 €, Stellplatz 6.290 €

Übersicht über die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Erstverkäufen und Wiederverkäufen:

Erstverkäufe			Wiederverkäufe		
Anzahl	Größe	Räume	Anzahl	Größe	Räume
6	92 m ²	3	112	89 m ²	3



In der unteren Tabelle sind keine Eigentumswohnungen in Reiheneigenheimen enthalten.



Unterteilung in Baujahresgruppen und Wohnungsgrößen

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 2020 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 ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	1 !	686	-	-	-
70 m ² bis 90 m ²	0	-	-	-	-
über 90 m ²	0	-	-	-	-
gesamt	1 !	686	-	-	-

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

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	7 !	969	667	1.440	915
70 m ² bis 90 m ²	4 !	1.317	1.176	1.479	1.307
über 90 m ²	2 !	1.010	1.010	1.010	-
gesamt	13	1.082	667	1.479	1.010

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

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	2 !	924	923	925	-
40 m ² bis 70 m ²	17	1.460	995	2.014	1.425
70 m ² bis 90 m ²	15	1.318	705	1.684	1.377
über 90 m ²	4 !	1.475	1.237	1.586	1.509
gesamt	38	1.376	705	2.014	1.394

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

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	8 !	1.567	1.090	1.966	1.587
70 m ² bis 90 m ²	13	1.886	1.178	2.315	1.916
über 90 m ²	9 !	1.830	1.402	2.364	1.818
gesamt	30	1.784	1.090	2.364	1.812

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

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	7 !	1.855	1.307	2.271	1.877
70 m ² bis 90 m ²	5 !	1.859	1.372	2.297	1.846
über 90 m ²	4 !	1.706	1.631	1.891	1.786
gesamt	16	1.819	1.307	2.297	1.822

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

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	1 !	1.895	-	-	-
70 m ² bis 90 m ²	5 !	2.236	2.013	2.522	2.106
über 90 m ²	1 !	3.151	-	-	-
gesamt	7 !	2.318	1.895	3.151	2.106

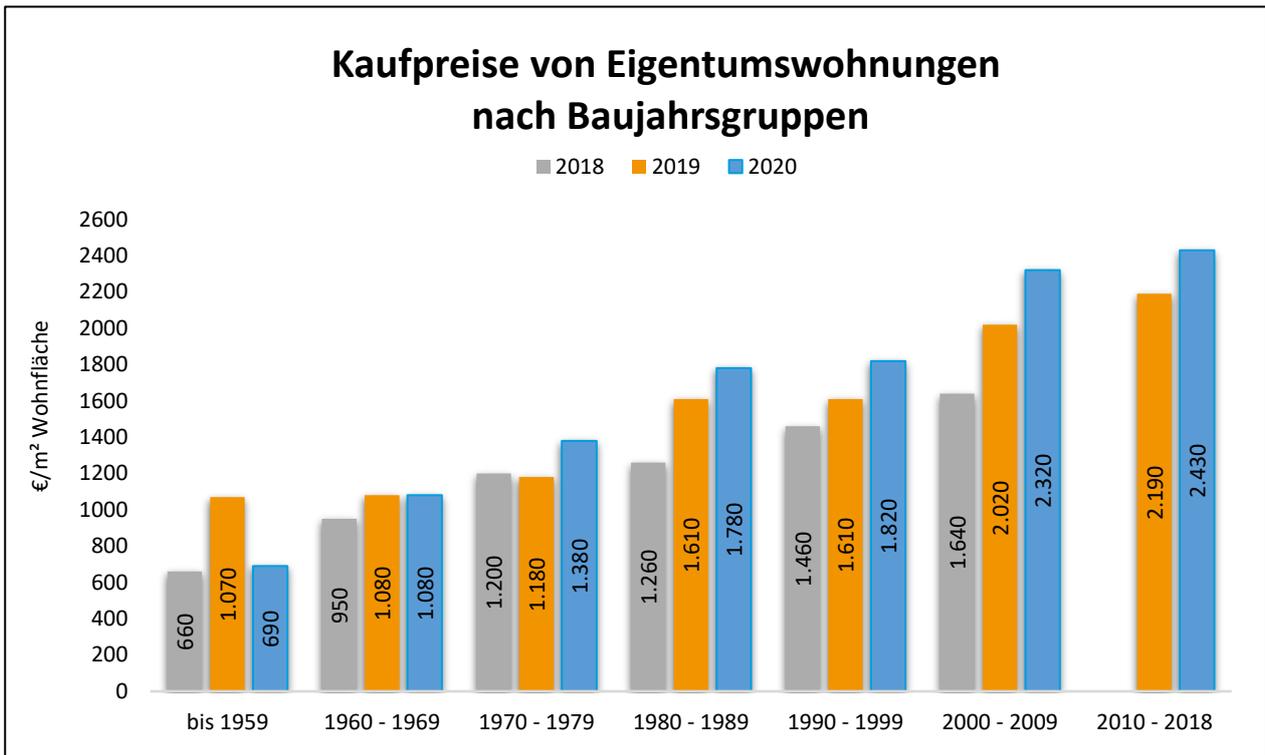
- VII. Wohnungen, die ab 2010 bis 2018 bezugsfertig wurden.

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	0	-	-	-	-
70 m ² bis 90 m ²	1 !	2.431	-	-	-
über 90 m ²	0	-	-	-	-
gesamt	1 !	2.431	-	-	-

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

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	2 !	3.129	2.711	3.547	-
70 m ² bis 90 m ²	1 !	2.751	-	-	-
über 90 m ²	3 !	3.045	2.653	3.502	2.980
gesamt	6 !	3.024	2.653	3.547	2.866

Das nachfolgende Diagramm gibt jeweils den Gesamtwert der durchschnittlichen Kaufpreise (gerundet) von Seite 45 und 46 an, sowie zum Vergleich auch die der Jahre 2019 und 2018.



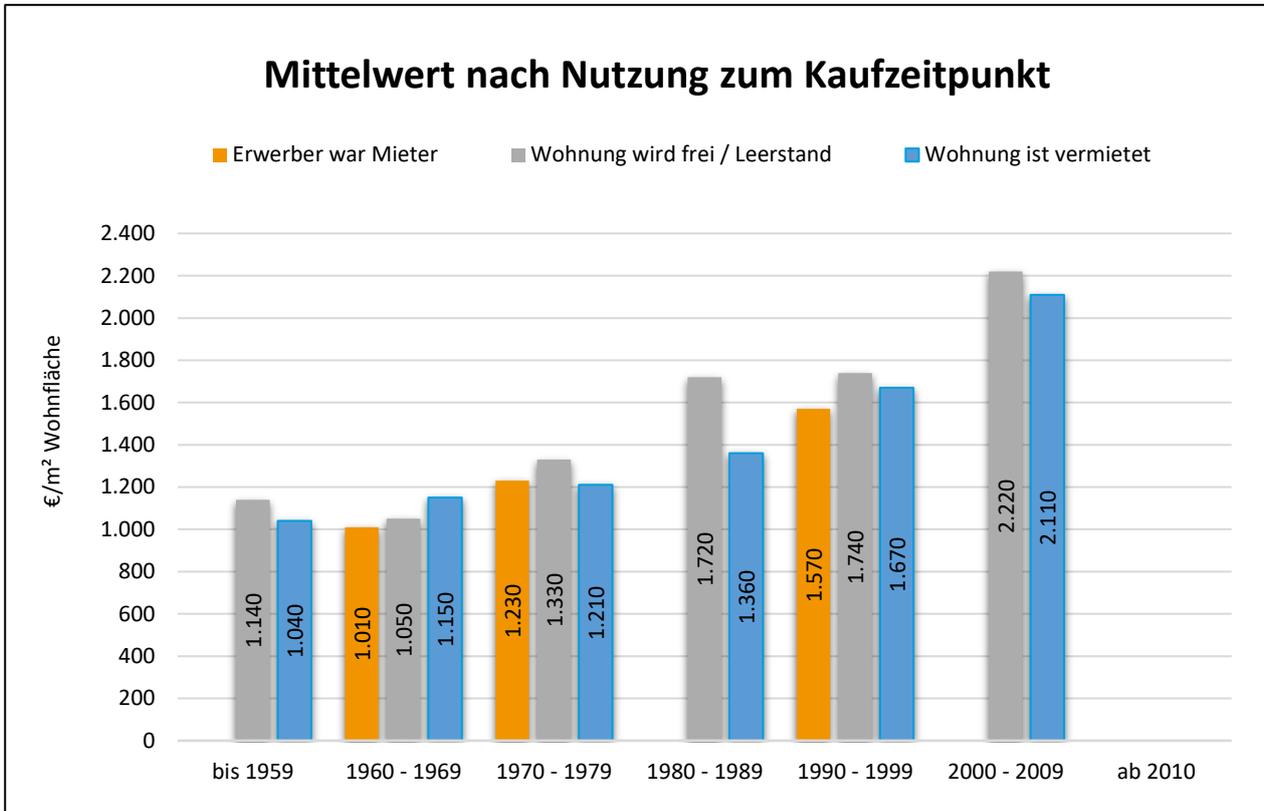
Vergleich der Kaufpreise von eigengenutzten zu vermieteten Eigentumswohnungen:

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 2019 und 2020 verwendet.

Baujahresgruppe	eigengenutzt durchschnittlicher Kaufpreis €/m ²	vermietet durchschnittlicher Kaufpreis €/m ²	prozentuale Differenz eigengenutzt/ vermietet
bis 1959	1.590 (1) !	950 (4) !	- 39,9 %
1960 bis 1969	990 (5) !	1.110 (15)	+ 12,5 %
1970 bis 1979	1.380 (26)	1.230 (30)	- 13,4 %
1980 bis 1989	1.740 (40)	1.540 (13)	- 17,3 %
1990 bis 1999	1.750 (12)	1.490 (20)	- 2,5 %
2000 bis 2009	2.080 (4) !	1.700 (7) !	+ 9,5 %
2010 bis 2018	-	2.080 (2) !	-
Neubau	2.800 (6) !	2.910 (6) !	+ 4,0 %

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 2019 und 2020 verwendet. Das Diagramm zeigt, dass die Kaufpreise der leerstehenden Wohnungen unter den Preisen der Wohnungen liegen, die nach Vertragsabschluss frei werden.



6.1.2 Daten zum Jahresbericht NRW

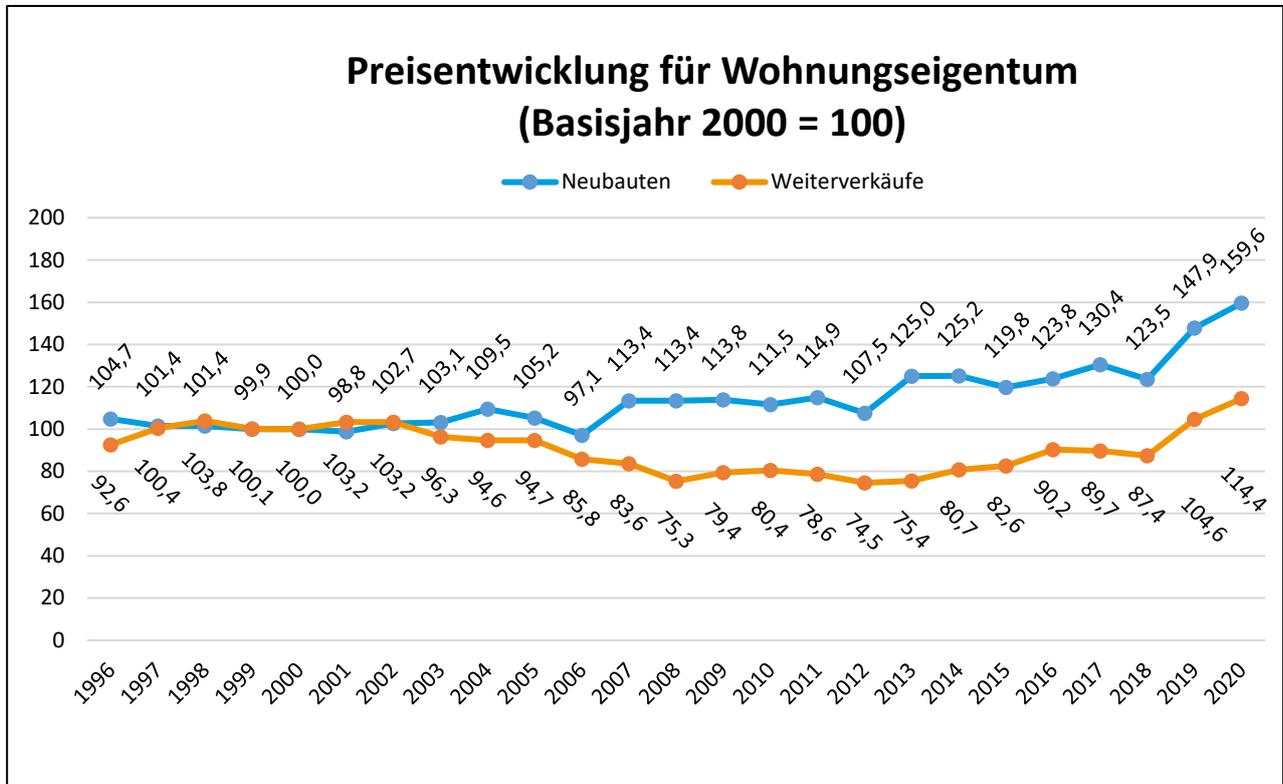
Für den Jahresbericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen geben die einzelnen Gutachterausschüsse ihre Daten der Kaufpreissammlung an den Oberen Gutachterausschuss weiter.

Beim Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist für die Gruppenbildung folgendes Modell vorgegeben: 4 bis 16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60 m² bis 100 m², neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden). Da die Mittelwerte in dieser Gruppenbildung von den obigen abweichen, werden sie an dieser Stelle zur Information angegeben. Die gemeldeten Mittelwerte in diesem Modell lauten:

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche [m²]	Preis je m² Wohnfläche [€/m²]
Erstverkauf	Neubau 2019 , 2020	4	77	2.710
	2010 - 2018	1	86	2.430
Weiterverkauf	1995 - 2009	12	78	2.190
	1975 - 1994	33	80	1.710
	1950 - 1974	20	76	1.310
	1920 - 1949	0	-	-
	bis 1919	0	-	-

6.1.3 Preisentwicklung

Die nachfolgende Grafik beschreibt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen auf der Basis der Durchschnittspreise des Jahres 2000. Aus den bereinigten Kaufpreisen je m² Wohnfläche wurden jeweils für die Gruppe der Erstverkäufe und der Weiterverkäufe folgendes abgeleitet:



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Liegenschaftszinssätze für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (*)	Kennzahlen (Mittelwerte)							
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wfl. in m ²	Bereinigter Kaufpreis in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen	2,7 ± 1,1	116	2	89 ± 27	1.721 ± 500	6,44 ± 0,7	23 ± 3	46 ± 14	80
Vermietete Eigentumswohnungen	2,8 ± 1,1	78	2	69 ± 19	1.525 ± 515	6,26 ± 0,8	25 ± 4	44 ± 15	80

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Liegenschaftszinssätze befindet sich auf Seite 52.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rohertragsfaktoren für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	20,2	± 5,1
Wohnungseigentum (vermietet)	17,7	± 5,1

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Rohertragsfaktoren befindet sich auf Seite 53.

6.2 Teileigentum

In 2020 wurden 36 Kauffälle über Teileigentume registriert. Diese teilen sich auf in Garagenstellplätze, Tiefgaragenstellplätze, PKW-Stellplätze im Freien oder sonstige Nutzungen (z.B. gewerbliche Nutzflächen oder Sonderflächen in Keller- oder Dachgeschossen).

Stellplätze

Die Auswertung einzeln bzw. als Einzelobjekt verkaufter Garagen oder Stellplätze der Auswertejahre 2019 und 2020 ergab Folgendes:

	Garage (gebraucht)	Garage (neu)	Tiefgarage (gebraucht)	Tiefgarage (neu)	Tiefgarage (Stellplatz als Doppelparker)	Stellplatz im Freien
Anzahl	12	1	14	1	1	1
Kaufpreis (Mittelwert)	10.390 €	12.000 €	7.380 €	14.500 €	9.000 €	4.000 €

Die durchschnittlichen Kaufpreise verstehen sich inklusive Bodenwertanteil.

Stellplatzmieten

Eine Auswertung der im Jahr 2019 und 2020 eingegangenen Garagen- bzw. Stellplatzmieten ergab Folgendes:

	Garagenmiete	Stellplatzmiete	Tiefgaragenstell- platzmiete
Anzahl	29	22	6
Monatsmiete	50,97 €	26,23 €	46,70 €
Standardab- weichung	± 12,21 €	± 10,09 €	± 3,71 €
Min.	29,59 €	10,00 €	40,00 €
Max.	100,00 €	50,00 €	50,00 €

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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:

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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
2018	0		
2019	1	Velbert	Gemeinnützige Einrichtung
2020	0		

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der Erbbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude (Regelfall).

Vertragsjahr	Kauffälle	Erbbaurechtstyp
2018	2	Erbbaurecht
2019	3	Erbbaurecht
2020	3	Erbbaurecht

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

Vertragsjahr	Kauffälle	Erbbaurechtstyp
2018	0	
2019	1	Erbbaugrundstück
2020	5	Erbbaugrundstück

8 Modellbeschreibungen

Nach § 9 ImmoWertV haben die Gutachterausschüsse die erforderlichen Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Voraussetzung hierfür ist jedoch das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Kaufverträgen.

Die zu ermittelnden Daten werden von allen auf dem Grundstücksmarkt Tätigen, wie Banken und Bauträger, sowie von Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken benötigt. Um diesen die sachgerechte Anwendung der Daten zu ermöglichen ist die Kenntnis über die Art und Weise ihrer Herleitung von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Modellparameter der Auswertung der Kaufpreissammlung genannt.

8.1 Bodenpreisindexreihe

Modellbeschreibung siehe Seite 23

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

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

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

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

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

Die erste Näherung des Liegenschaftszinssatzes berechnet sich mit:

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

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

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

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

KP : Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie mit besonderen wertbeeinflussenden Umständen sind ausgeschlossen.

Rohrertrag: Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieten nach Mietspiegel (01. Februar 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 Gewerbmieten.

Bewirtschaftungskosten: nach dem oben genannten Modell

RE : 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

n : sollte ≥ 25 Jahre sein, normaler bis guter Unterhaltungszustand wird unterstellt

Modernisierung: Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit Hilfe eines Punkterasters der AGVGA.NRW

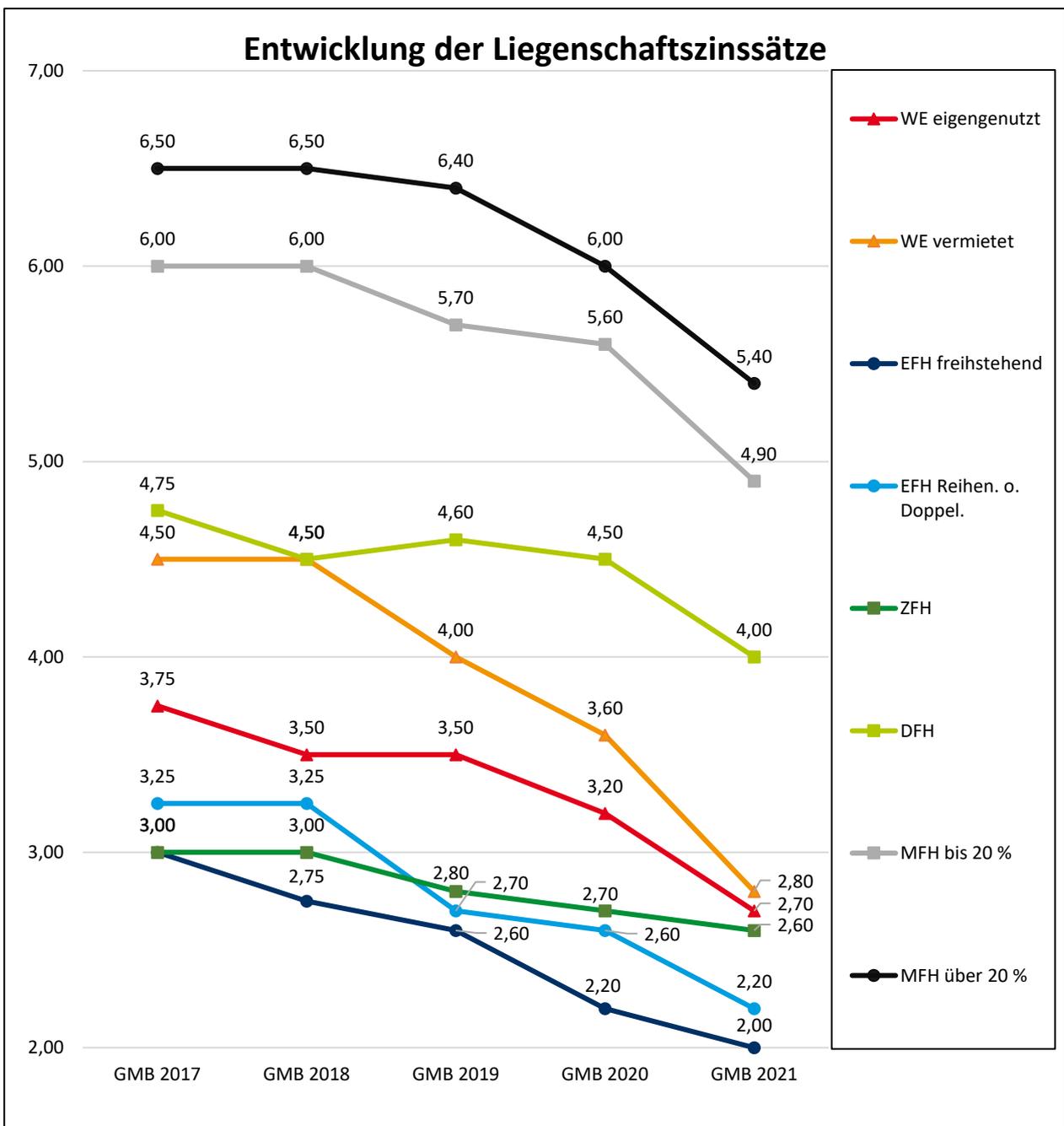
Bodenwertansatz: Abweichungen vom Normgrundstück des Bodenrichtwertes sind zu berücksichtigen

Wie auch bereits in den Vorjahren wurden im aktuellen Berichtszeitraum 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 2019 und 2020) 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 Auswertungszeitraum 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.

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



8.3 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.

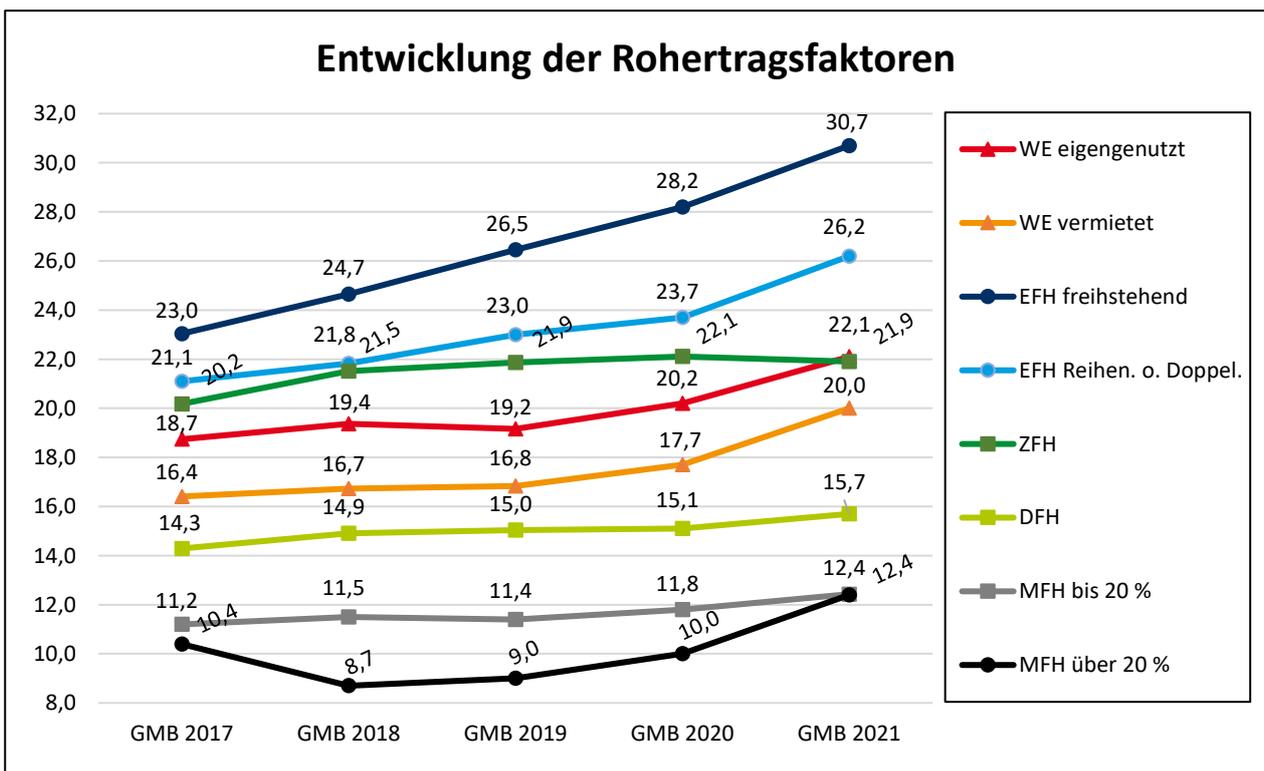
$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

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

wobei n = Anzahl der Einzelergebnisse

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

Entwicklung der Mittelwerte der Rohertragsfaktoren über einen Zeitraum von 5 Jahren:



Die Auswerteziträume für die Berechnung der Rothertragsfaktoren entsprechend den Auswerteziträumen, die bei der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden.

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.

Für andere Objektarten können über die Entwicklung der Rothertragsfaktoren Erkenntnisse über die Preisentwicklung gemacht werden.

8.4 Sachwertfaktoren

Modellbeschreibung siehe Seite 32

8.5 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 2020 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)

- 299 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 358 € 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.

- 11,7 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
- 88,5 € jährlich je Tiefgarageneinstellplatz
- 69,3 € jährlich je Garage
- 42,7 € jährlich je Carport
- 26,7 € 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. Anzumerken ist, dass der Verbraucherpreisindex umgeschrieben worden ist. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der neue Index 2015 = 100 verwendet.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

- 2 % des marktüblich erzielbaren Rothertrags

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.

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 ² Wohnfläche

9 Mieten und Pachten

9.1 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 Grundeigentümerverschein Langenberg e.V.
Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.

Erläuterungen

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

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

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

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

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

Modernisierte Wohnungen

Modernisierte Wohnungen umfassen Wohnungen, die umfangreich modernisiert worden sind.

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

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

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

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

2017

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

2017

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

2017

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

2017

Gruppe VIIWohnungen, die ab 2010
bezugsfertig wurden.

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

Informationen erteilen:

Deutscher Mieterbund

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

www.mieterverein-velbert.de

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

Deutscher Mieterbund

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

Beratung mittwochs ab 17.00 Uhr nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

www.mieterverein-neviges.de

Deutscher Mieterbund

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

www.mieterbund-wuppertal.de

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

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

Außenstelle in Velbert-Langenberg, Donnerstraße 13 (VHS)

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

Haus & Grund e.V. Velbert

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

www.haus-und-grund@versanet.de

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

Haus & Grund Heiligenhaus e.V.

Postfach 100154, 42566 Heiligenhaus,

Beratungszeiten: Mittwoch von 15.00 – 17.30 Uhr

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

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

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

Beratungszeiten: Jeden 2. und 4. Freitag im Monat von 16.00 – 17.30

9.2 Gewerbemieten

An die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird häufig die Frage nach Gewerbemieten in Velbert herangetragen. Ein Mietspiegel für gewerbliche Mieten der IHK Düsseldorf, auch für das Gebiet der Stadt Velbert, liegt vor und wird ab der Seite 64 abgedruckt. Ergänzend dazu veröffentlicht der Gutachterausschuss die ihm aus seiner Kaufpreissammlung vorliegenden Daten über Gewerbemieten.

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

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. Es erfolgt eine Unterteilung aufgrund der bestehenden Nutzungsverhältnisse.

Produzierendes Gewerbe (Betriebsräume, Lager, Werkstatt, Büro)

Mittelwert	4,15 €/m²	Nutzfläche	Mittelwert	652 m ²
Standardabweichung	± 1,88 €/m ²		Minimum	55 m ²
Fallzahl:	37		Maximum	4.750 m ²
Minimum:	1,10 €/m ²			
Maximum:	8,53 €/m ²	Auswerteperioden:		5 Jahre

Dienstleistungen (Arztpraxen, Banken, Versicherungen etc.)

Mittelwert	7,50 €/m²	Nutzfläche	Mittelwert	365 m ²
Standardabweichung	± 3,27 €/m ²		Minimum	20 m ²
Fallzahl:	29		Maximum	6.890 m ²
Minimum:	3,00 €/m ²			
Maximum:	14,82 €/m ²	Auswerteperioden:		5 Jahre

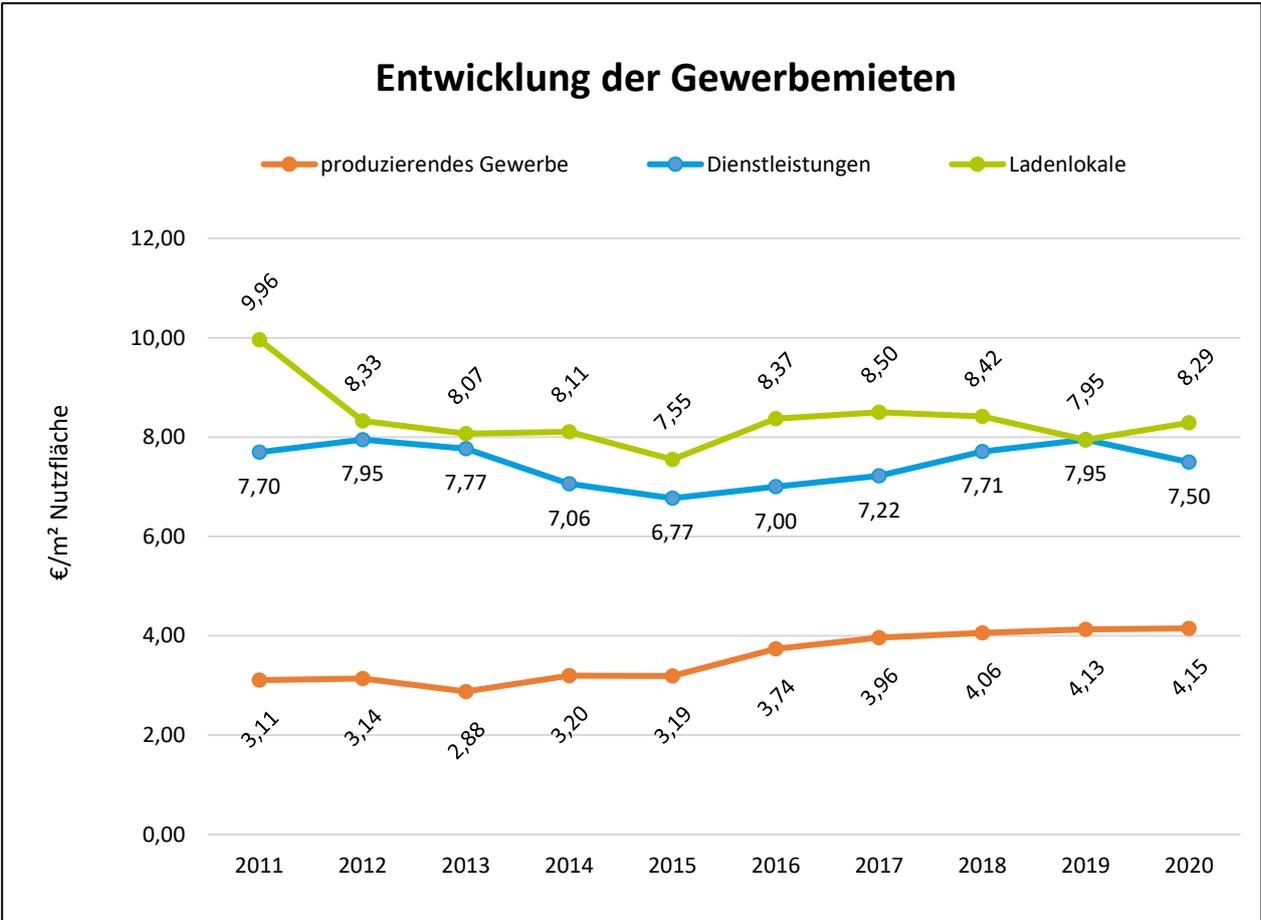
Ladenlokale, ohne 1a-Lagen

Mittelwert	8,29 €/m²	Nutzfläche	Mittelwert	942 m ²
Standardabweichung	± 4,44 €/m ²		Minimum	20 m ²
Fallzahl:	17		Maximum	7.950 m ²
Minimum:	2,93 €/m ²			
Maximum:	18,03 €/m ²	Auswerteperioden:		5 Jahre

Gaststätten (inkl. Imbiss)

Mittelwert	8,33 €/m²	Nutzfläche	Mittelwert	113 m ²
Standardabweichung	± 4,11 €/m ²		Minimum	52 m ²
Fallzahl:	7		Maximum	240 m ²
Minimum:	3,13 €/m ²			
Maximum:	14,57 €/m ²	Auswerteperioden:		5 Jahre

Die Grafik 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.



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

Inhalt:

Der Gewerbliche Mietspiegel der IHK Düsseldorf soll eine **erste Orientierung** über die Mieten für Einzelhandels-, Büro- sowie Lager- und Produktionsflächen in der Landeshauptstadt Düsseldorf und den Städten des Kreises Mettmann bieten. Die Mitglieder des Arbeitskreises „Mietspiegel“ **schätzen** die Mietspannweiten in den Teilmärkten aufgrund ihrer Abschlüsse im jeweiligen Vorjahr. Ausreißer bleiben dabei unberücksichtigt. Die Mitglieder des Arbeitskreises sind Gewerbespezialisten mit langjährigen detaillierten Basiskenntnissen der regionalen und lokalen Marktverhältnisse. Die vorliegenden Angaben stellen Anhaltspunkte dar, die eine Einschätzung erleichtern können.

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**. Es handelt sich um die **Nominalmiete**. 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.

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

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

<i>Hoch</i> (A):	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)

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

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

III. Lager- und Produktionsflächen	Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m ²
- 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

DOKUMENT-NR. 8401 und 8515

Kontakt:

Friederike Helle

Telefon: 0211 3557 279

E-Mail: friederike.helle@duesseldorf.ihk.de

Kontaktinformationen:

IHK Düsseldorf

Ernst-Schneider-Platz 1

40212 Düsseldorf

Telefon: 0211 35570

E-Mail: ihkdu@duesseldorf.ihk.de

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.

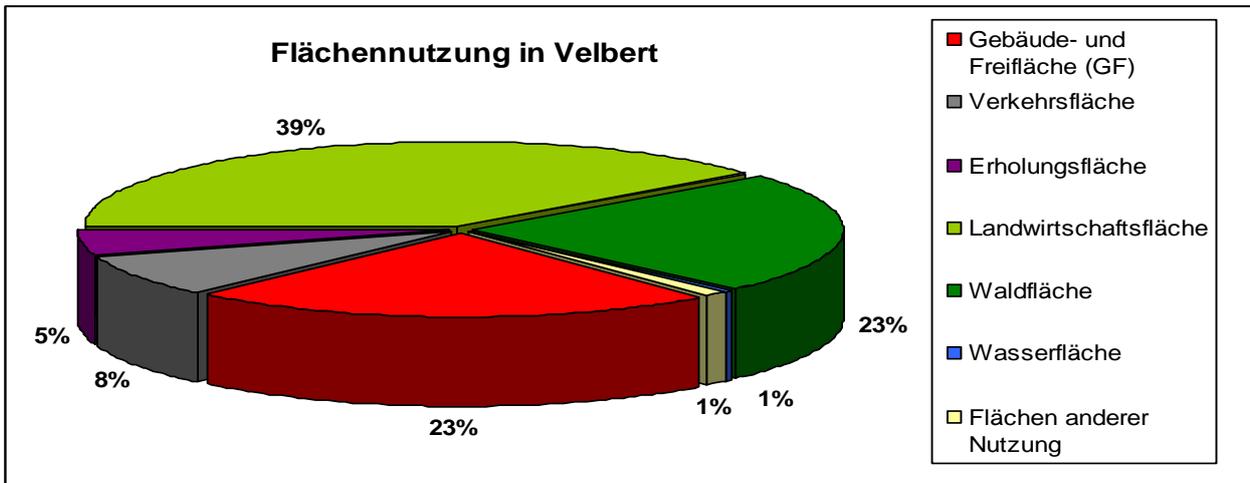
Velbert in Zahlen

Einwohner (Stand: 05.05.2021)	84.405
Wanderungsgewinn / -verlust (Zeitraum 1 Jahre)	0,0 %
Katasterfläche	74,9 km ²
davon 37 % Siedlungs- und Verkehrsflächen	27,7 km ²
und 63 % Wald, Acker, Wiese	47,2 km ²
höchster Punkt	303 m über NN
niedrigster Punkt	71 m über NN
Einwohnerdichte (Einwohner/ km ²)	1.127
Arbeitslosenquote (Februar 2020)	7,9 %
Gewerbesteuer (Hebesatz 2020)	440 %
Grundsteuer A (Hebesatz 2020)	215 %
Grundsteuer B (Hebesatz 2018)	550 %

Quelle: www.velbert.de/stadinfo/daten-fakten

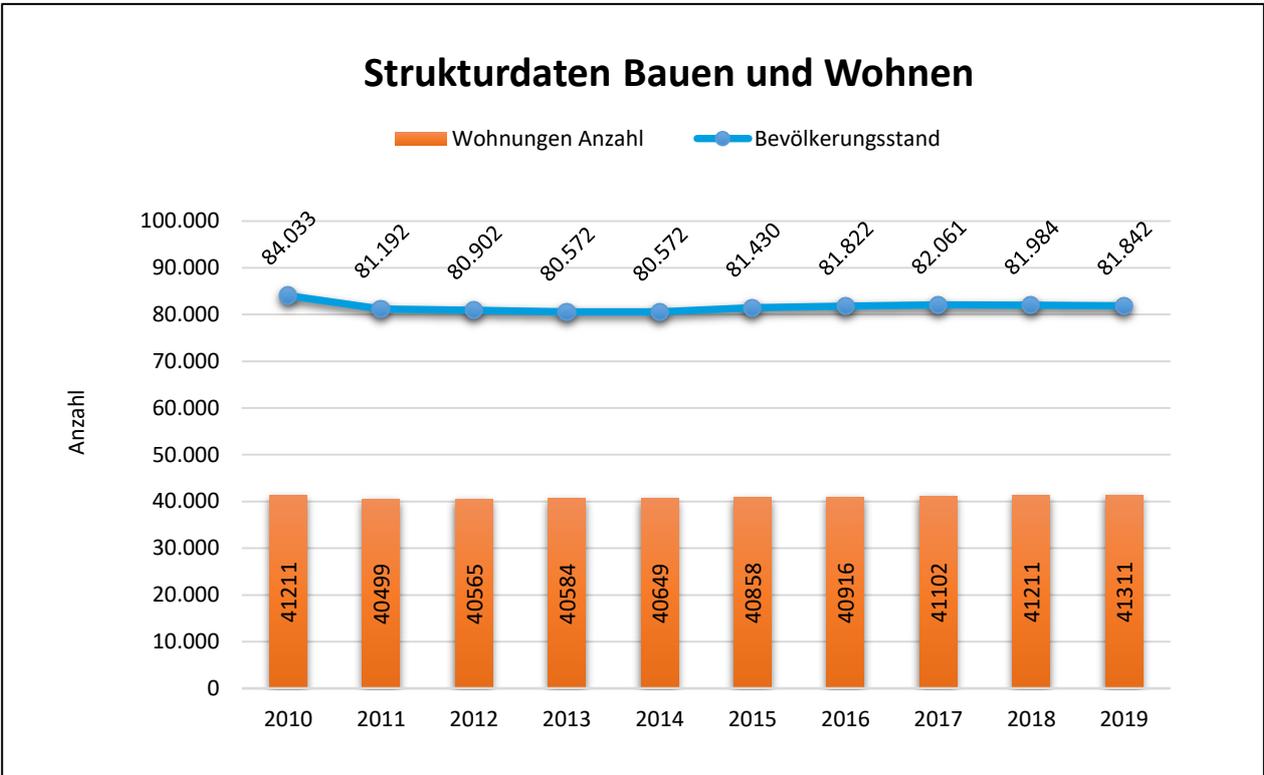
10.2 Flächennutzung

Eine detaillierte Flächenaufschlüsselung ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



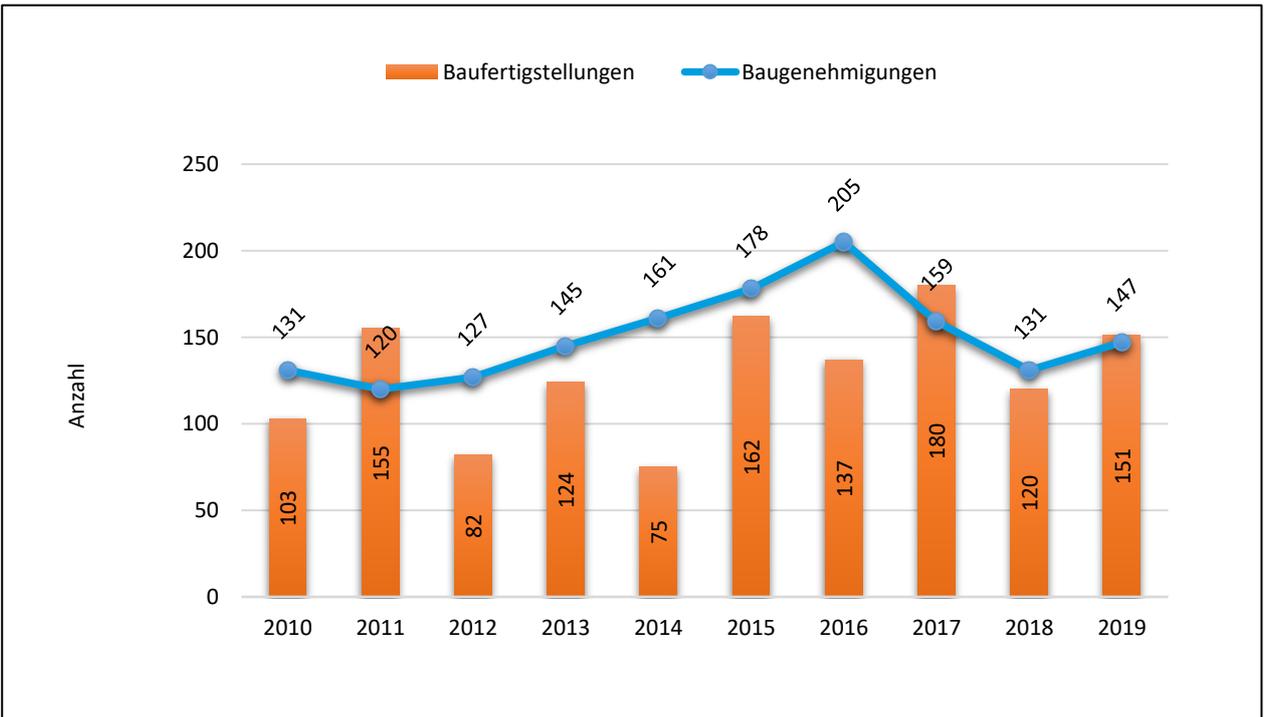
10.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen (jeweils zum 31.12.)

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



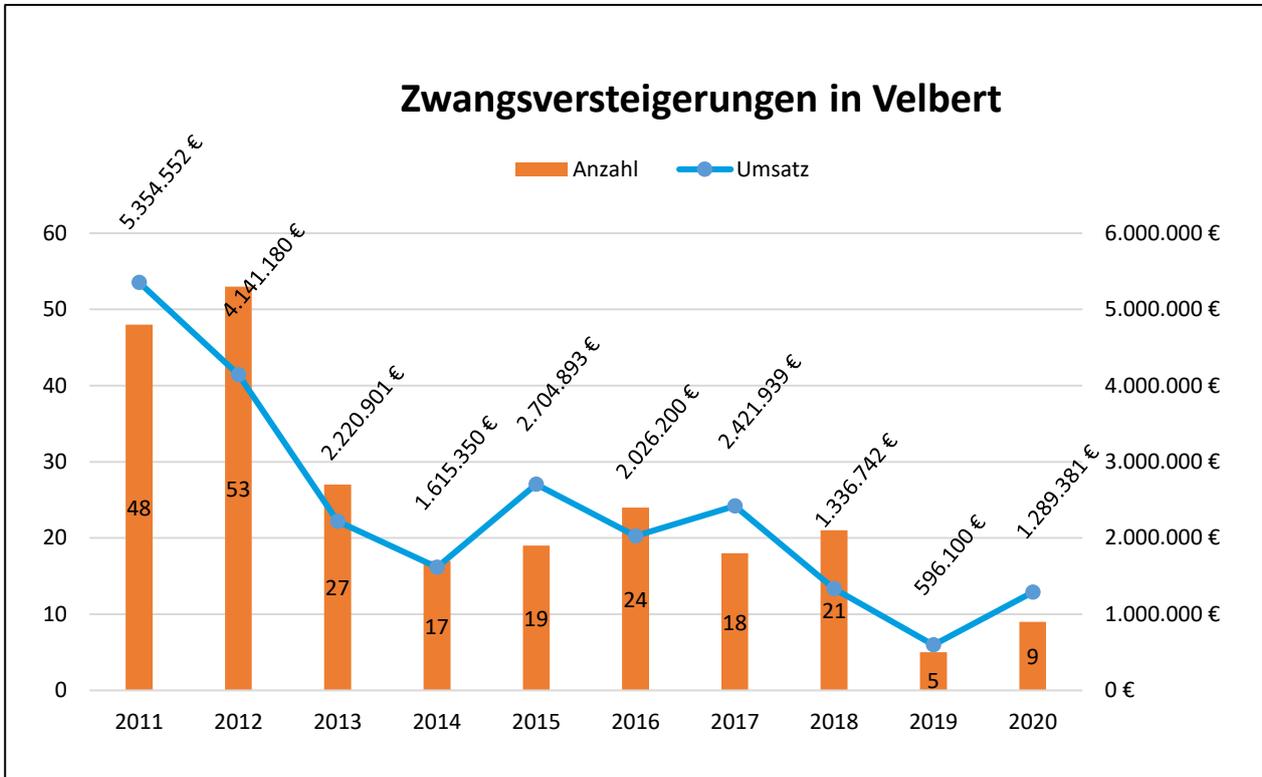
10.4 Baugenehmigungen und -fertigstellungen

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



10.5 Zwangsversteigerungen

Im Berichtsjahr 2012 war der höchste Umsatzanteil an Zwangsversteigerungen. 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 Jahr 2019.



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. €		
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	0,7 %	2,4 %
2019	-	-	1	0,19	4	0,38	0,3 %	0,6 %
2020	1	0,002	2	0,75	6	0,53	0,5 %	1,1 %

10.6 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.

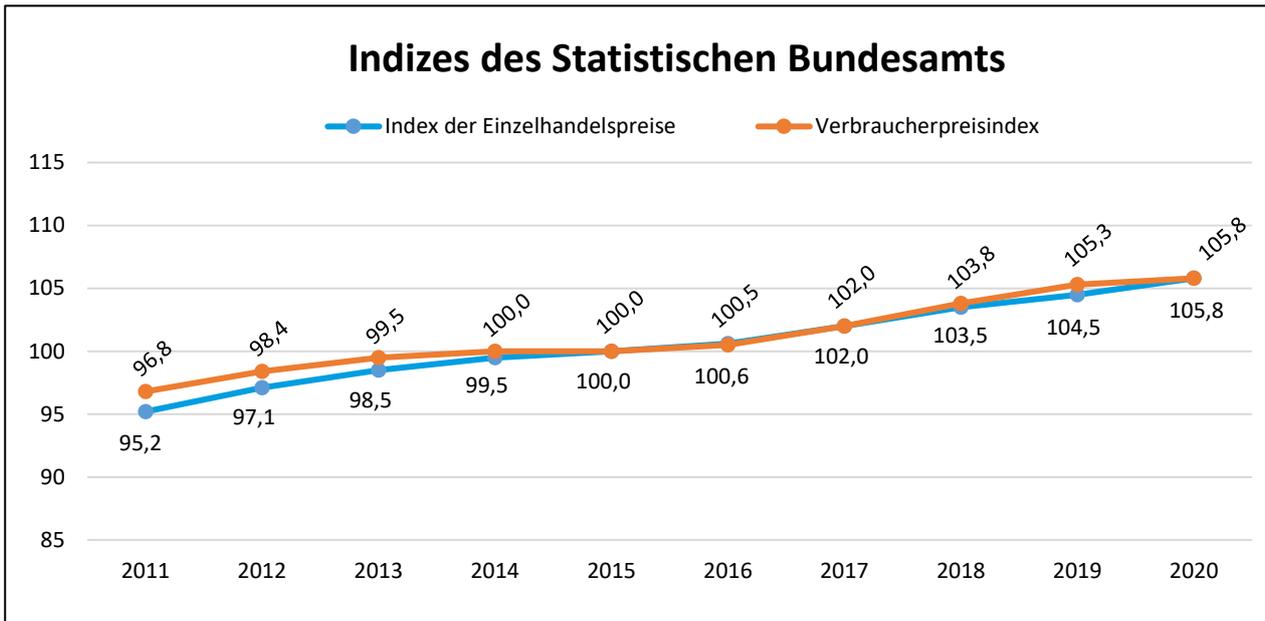
Diese Einschränkung des Programms der amtlichen Statistik war überfällig, weil die speziellen Haushaltstypen die aktuellen Bevölkerungsstrukturen nicht mehr zutreffend abbildeten und sich die Ergebnisse im längerfristigen Vergleich kaum unterschieden.

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.

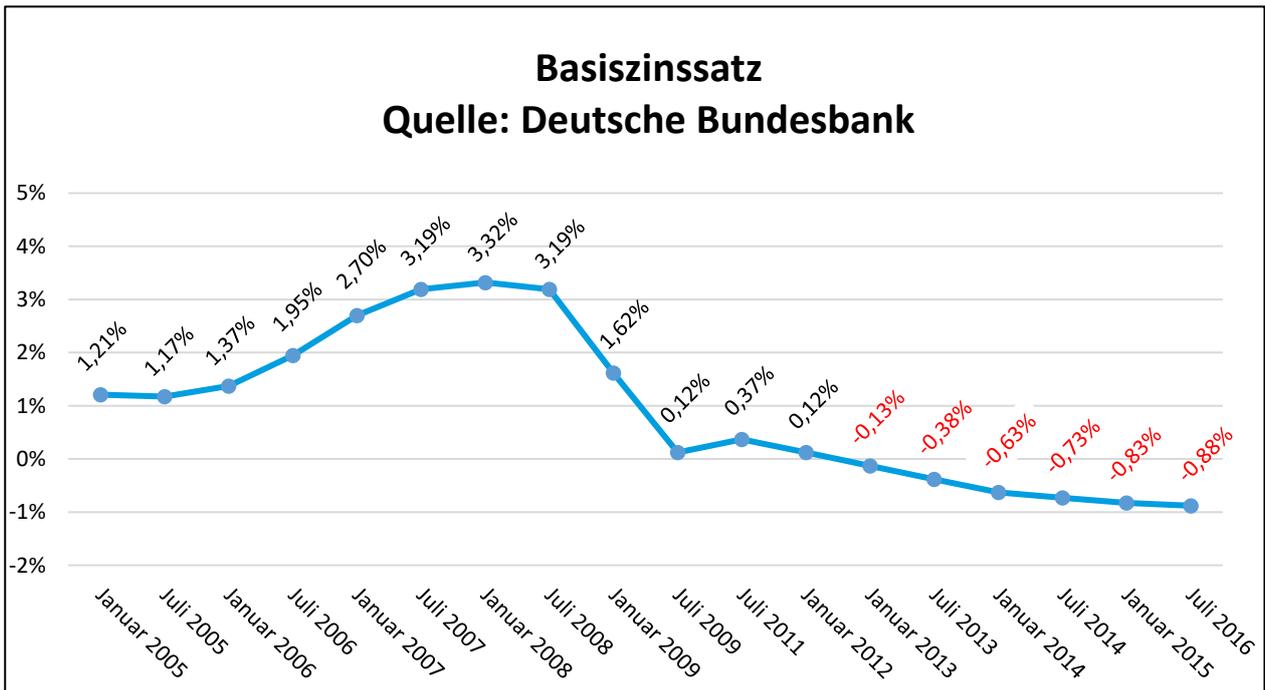
Das Statistische Bundesamt hat in sein Internetangebot ein interaktives Programm eingestellt, das eine selbstständige Berechnung von Schwellenwerten für den Verbraucherpreisindex für Deutschland bei vorhandenen Wertsicherungsklauseln ermöglicht. Dieses Programm ist unter www.destatis.de/wsk/ erreichbar.

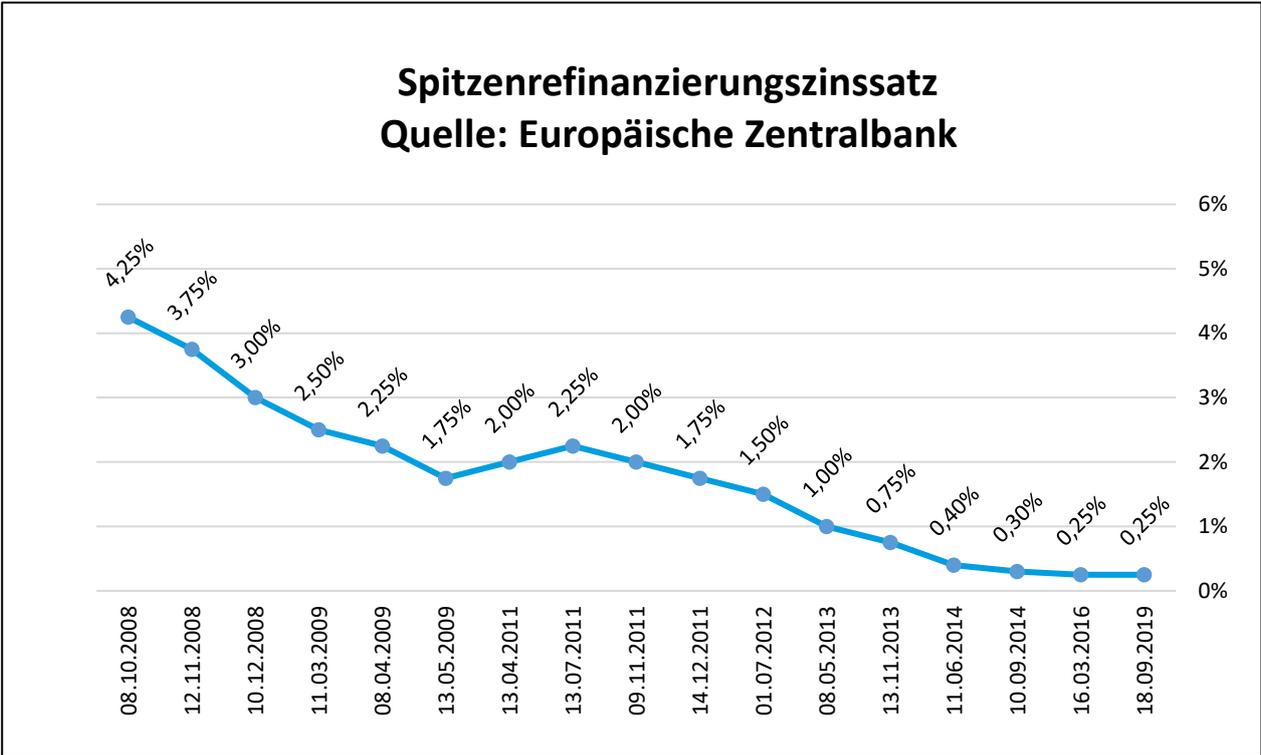
Das Rechtsberatungsgesetz (RBerG) lässt eine über die hier angebotene rechnerische Hilfeleistung hinausgehende bzw. juristische Beratung durch das Statistische Bundesamt nicht zu. Bei juristischen Fragen insbesondere Auslegungsfragen im Einzelfall, verweisen wir auf Rechtsanwälte, Notare oder die Rechtsberatungsstelle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



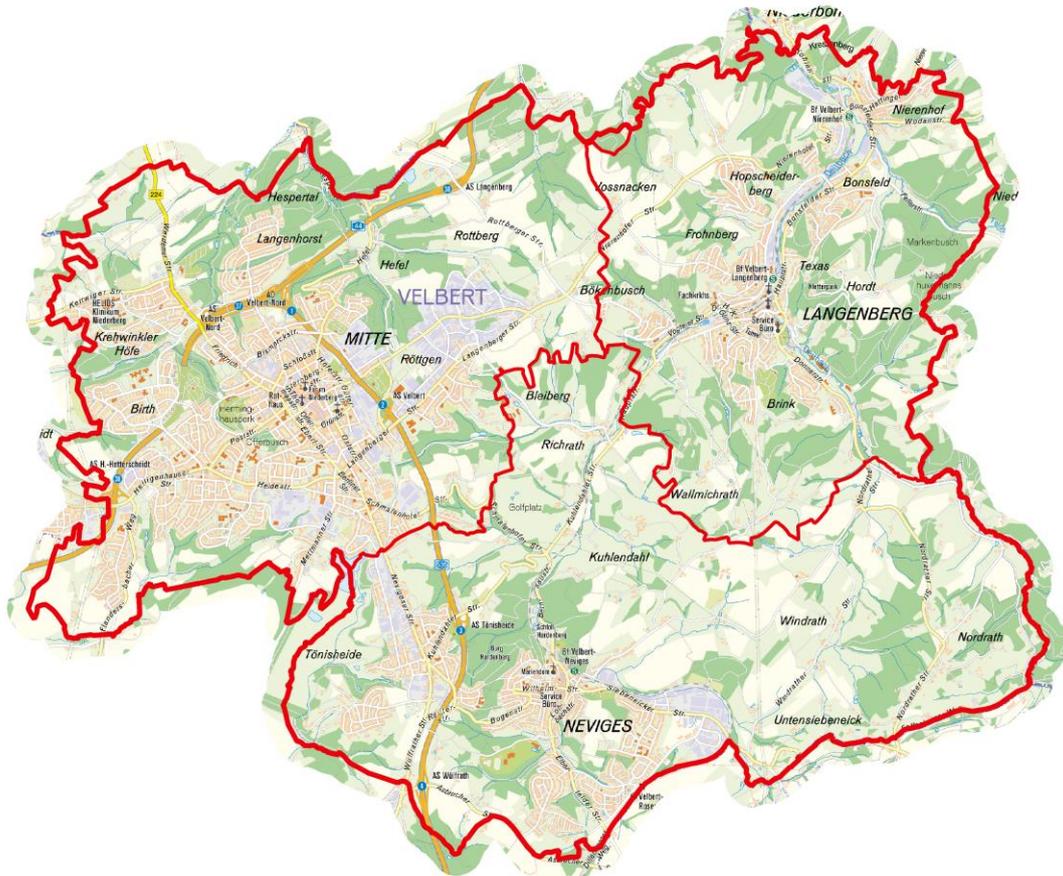
10.7 Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz

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





10.8 Die Stadt Velbert und ihre Stadtteile



11 Anlagen

11.1 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 Gebührenanteile 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

- gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- weitere Wertermittlungsstichtage oder
- 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.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Velbert

www.boris.nrw.de

