



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Velbert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Velbert

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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: Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) in Velbert-Mitte (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 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert“

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	15
3.1	Gesamtumsatz	15
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	19
4	Unbebaute Grundstücke	20
4.1	Individueller Wohnungsbau	22
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	22
4.3	Gewerbliche Bauflächen	22
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	23
4.4.1	„Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“	24
4.4.2	Bebaute Flächen im Außenbereich – Wohnen	25
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	25
4.6.1	Arrondierungsflächen	25
4.6.2	Gemeinbedarfsflächen	27
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.7.3	Umrechnungskoeffizienten – Grundstückstiefe	30
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksgröße	31
4.7.5	Indexreihen	32
4.7.6	Bodenrichtwerte für Bauland	33
5	Bebaute Grundstücke	35
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1	Durchschnittspreise	37
5.1.2	Sachwertfaktoren	42
5.1.3	Liegenschaftszinssätze	46
5.1.4	Rohertragsfaktoren	46
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47
5.2.1	Durchschnittspreise	47
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	47
5.2.3	Rohertragsfaktoren	48
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude sowie sonstige Gebäude	48
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	48
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Wohnungseigentum	49
6.1.1	Durchschnittspreise	49
6.1.2	Daten zum Jahresbericht NRW	55
6.1.3	Preisentwicklung	56
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	56
6.1.5	Rohertragsfaktoren	57

6.2	Teileigentum	57
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	58
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	58
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	58
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	58
8	Modellbeschreibungen	59
8.1	Bodenpreisindexreihe	59
8.2	Liegenschaftszinssätze	59
8.3	Rohertragsfaktoren	62
8.4	Sachwertfaktoren	63
8.5	Bewirtschaftungskosten	63
9	Mieten und Pachten	65
9.1	Wohnungsmieten	65
9.2	Gewerbemieten	71
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	75
10.1	Soziologische Daten	75
10.2	Flächennutzung	75
10.3	Strukturdaten Bauen und Wohnen (jeweils zum 31.12.)	76
10.4	Baugenehmigungen und -fertigstellungen	76
10.5	Zwangsversteigerungen	77
10.6	Indizes der Verbraucher- und der Einzelhandelspreise	78
10.7	Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz	79
10.8	Die Stadt Velbert und ihre Stadtteile	80
11	Anlagen	81
11.1	Auszug aus der Gebührenordnung	81
11.2	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	83

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
Ø	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) vom 14. Juli 2021, 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, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichswertfaktoren wie z.B. Immobilienrichtwerte);
- 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 §§ 12 bis 23 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 (§§ 12 bis 23 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

Jennifer Lahmeyer zertifizierter Sachverständige für Immobilienbewer-
tung gemäß EN-17024

Rolf Lahmeyer zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewer-
tung gemäß EN-17024

Dipl.-Ing. Brigitta Lüthen-Schneider Bauingenieurin

Dipl.-Ing. Ulrike Pennekamp Vermessungsingenieurin

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

Dipl. Kffr. Kristin Stahl Immobilienmaklerin und zertifizierter Sachverständige
für Immobilienbewertung gemäß EN-17024

Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt Vermessungsassessor

Sachverständige Finanzamt Velbert

Michael Kunißen 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 2022, 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.

Die folgenden Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf alle beim Gutachterausschuss eingegangenen Kaufverträge - inkl. der Verträge, die nicht auf dem freien Markt veräußert wurden (z.B. Verwandtenverkäufe, Übertragungen etc.)

Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 726 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 242,8 Mio. € registriert. Vergleicht man die Anzahl der Kaufverträge aus 2022 mit 2021 wurden 106 Kauffälle weniger getätigt. Dies entspricht einer Abnahme von 13 %. Der Geldumsatz des Jahres 2022 ist ebenfalls um rd. 5 % gefallen gegenüber dem Vorjahr.

Unbebaute Grundstücke

In diesem Hauptteilmarkt wurden 45 Verträge weniger abgeschlossen als im Jahr 2021, was einer 50 %igen Abnahme im Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht. Der Geldumsatz ist mit rd. 15,7 Mio. € hingegen um 64 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurde auch im Jahr 2022 – wie bereits in den Vorjahren – wieder zum überwiegenden Teil durch Kaufverträge von Straßen- und Arrondierungsflächen geprägt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 307 Fällen um 65 Fälle unter dem Ergebnis des Vorjahres mit 372 Verkäufen (- 17 %). Der Geldumsatz ist ebenfalls gefallen (- 7 %).

Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umandlungen) liegt mit 374 Vorgängen um rd. 1 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Der Geldumsatz ist hingegen um rd. 5,5 Millionen Euro (- 8 %) gefallen.

Das nachfolgend abgedruckte Immobilienpreis-Barometer bezieht sich im Gegensatz zu den Kennzahlen auf der vorherigen Seite auf die Kaufverträge, die mittels Fragebögen detailliert auswertbar waren. Die dargestellten Pfeile bzw. Tendenzen beziehen sich allerdings auf die Preisentwicklung des gesamten Jahres. Der Immobilienmarkt des Jahres 2022 war sehr dynamisch und befindet sich jetzt in einer Umbruchphase. Der Gutachterausschuss hat seit Ende des Jahres 2022 eine Tendenz zu fallenden bzw. stagnierenden Preisen festgestellt.

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	
• Reihemittelhäuser	
• 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 Städtereion 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 2022 wurden der Geschäftsstelle 726 Kaufverträge übersandt. In den zurückliegenden 10 Jahren lag die Anzahl der Verträge in einer Spanne von 693 bis 870.

Der Geldumsatz des Jahres 2022 ist um rd. 13 % gegenüber dem Jahres 2021 gefallen.

Von den 726 Kaufverträgen aus dem Jahr 2022 entfallen 11 Fälle auf Zwangsversteigerungen. Das Verhältnis der Zwangsversteigerungen zu den übrigen Fällen liegt mit rd. 1,5 % auf ähnlichem Niveau wie dem des Vorjahres (mit rd. 1,1 %).

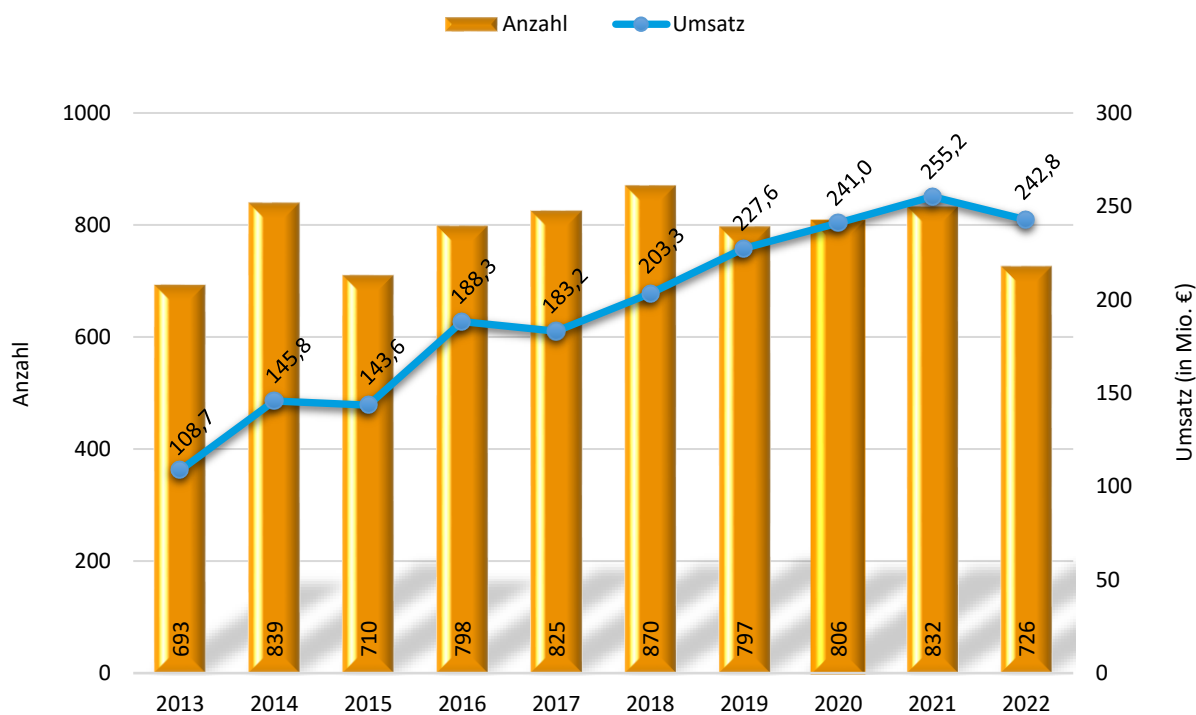
Art der Rechtsgeschäfte

Rechtsvorgang	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamt.....	870	797	806	832	726
davon					
Kauf.....	786	714	736	773	633
Zwangsversteigerung.....	21	5	9	9	11
Tausch.....	7	9	4	6	2
Erbbaurechtsbestellung.....	-	1	-	-	-
Sonstiges.....	56	68	57	44	80

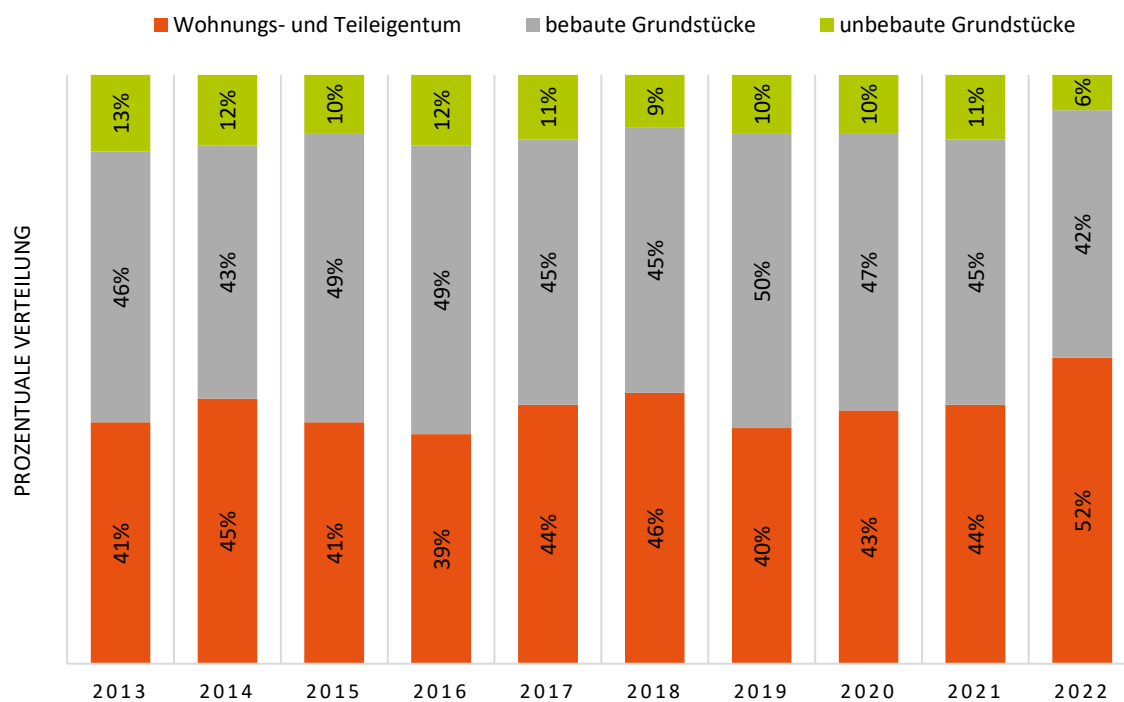
Die Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge (aller Teilmärkte) sowie des Flächen- und des Geldumsatzes der zurückliegenden 10 Jahre wieder.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz ohne WE/TE in Hektar	Geldumsatz insgesamt in Millionen €	Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken in Millionen €	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken in Millionen €	Geldumsatz bei Wohnungs- u. Teileigentum in Millionen €
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
2021	832	99,1	255,2	9,6	178,8	66,8
2022	726	137,0	242,8	15,7	165,8	61,3

Anzahl und Geldumsatz der Kaufverträge insgesamt

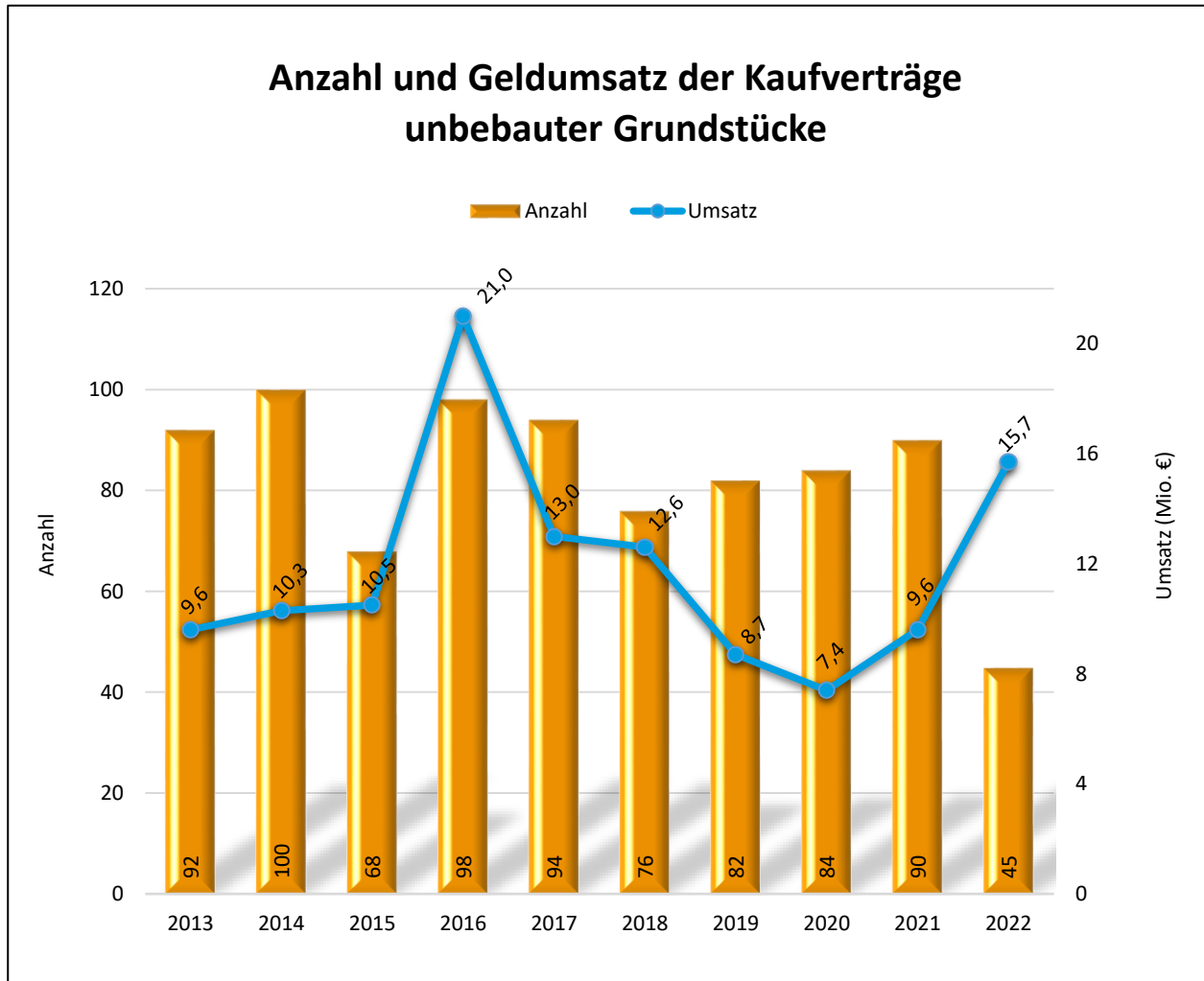


ANZAHL DER VERKÄUFE



3.2 Unbebaute Grundstücke

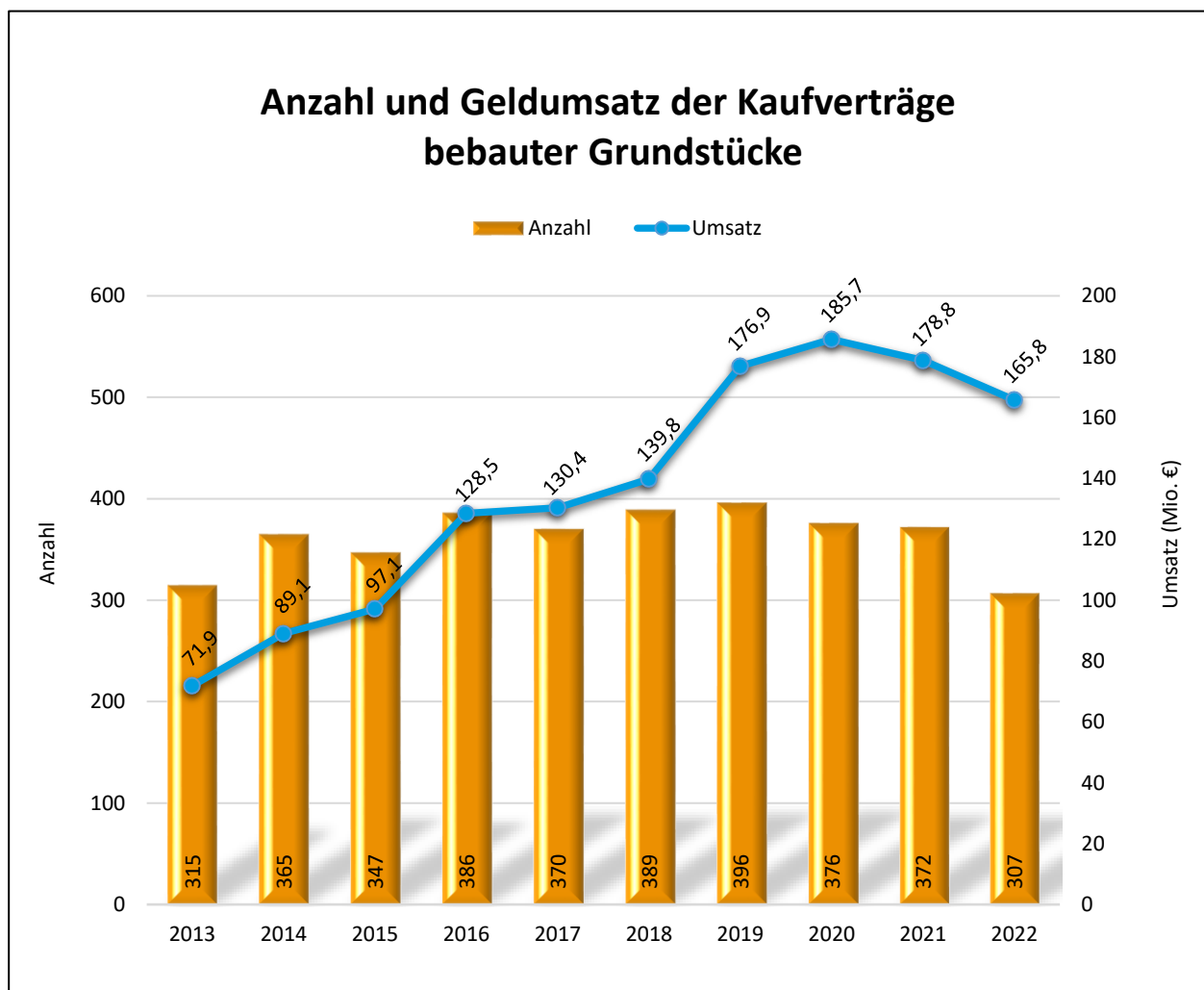
Für das Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle 45 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke übersandt und damit die mit großem Abstand geringste Zahl an Kaufvertragsabschlüssen in einem Jahr. In den zurückliegenden 9 Jahren davor lag die Anzahl der Verträge innerhalb einer Spanne von 68 bis 100. Der stark gefallen Anzahl an Kaufverträgen steht ein deutlicher Anstieg beim Geldumsatz von rd. 64 % im Vergleich zu 2021 gegenüber. Ein Angebot an Baugrundstücken in Neubaugebieten ist nicht mehr vorhanden.



Der Umsatz-Aufschwung des Immobilienmarktes in 2016 begründet sich vor allem auf die Abschlüsse bei Objekten in zwei Neubaugebieten.

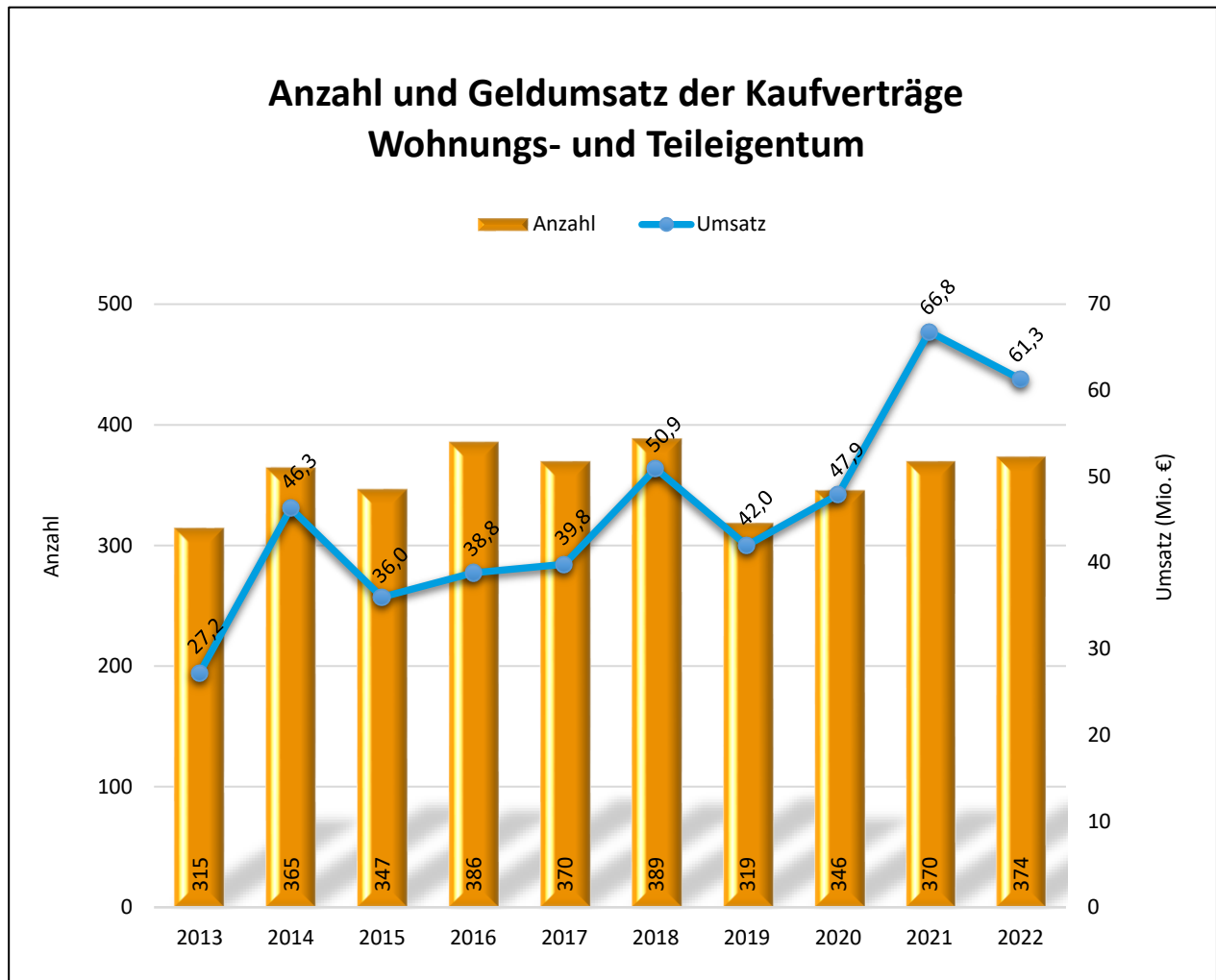
3.3 Bebaute Grundstücke

Für das Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle 307 bebaute Kaufverträge übersandt. Hierunter zählen bebaute Objekte, wie Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. Dies entspricht einem Rückgang von 17 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist um 7 % gefallen.



3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Für das Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle 374 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. 1 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist hingegen um 8 % gefallen.



4 Unbebaute Grundstücke

Allgemeine Marktdaten

2022 sind insgesamt 45 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:



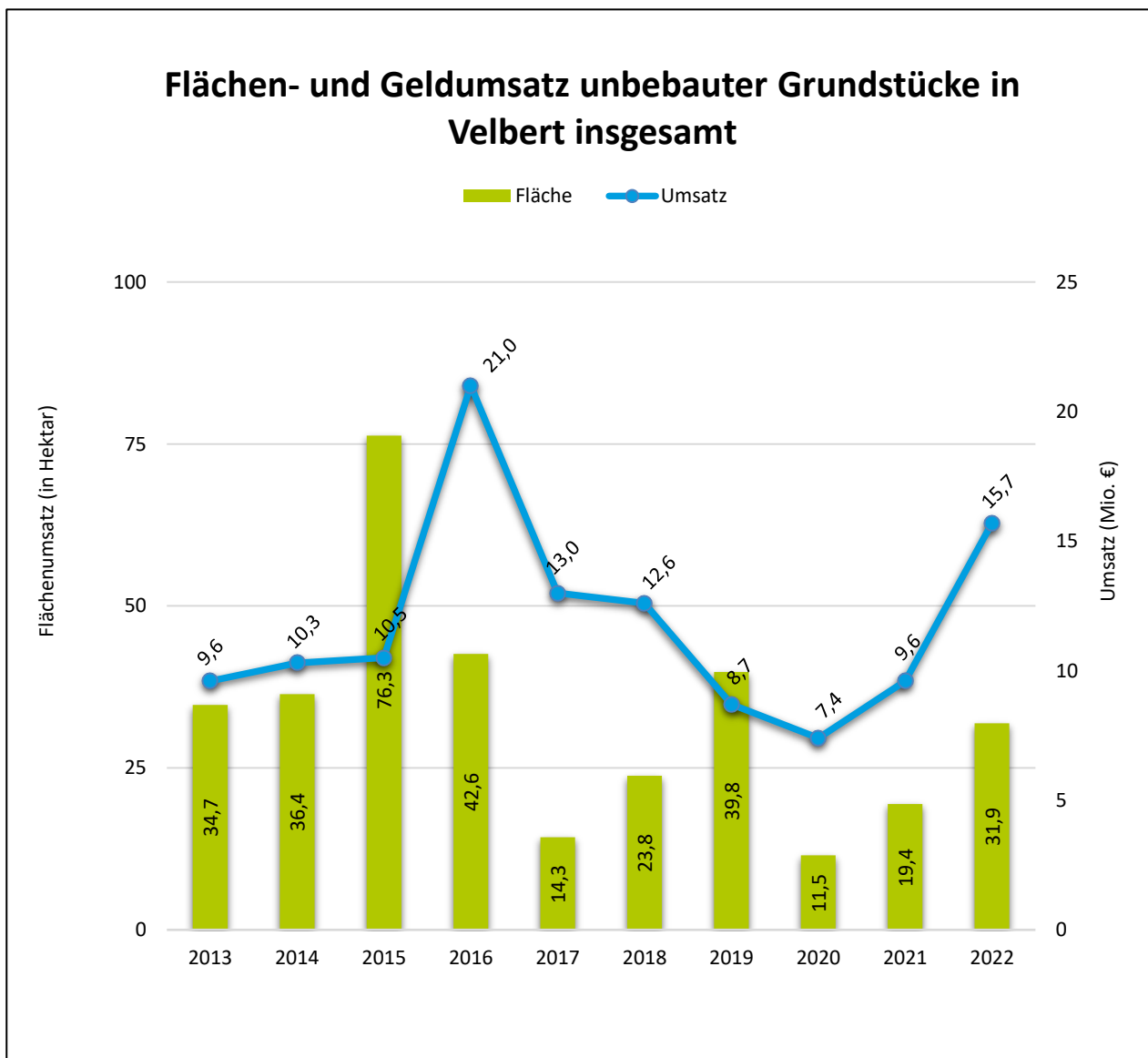
Während im Jahr 2021 noch 31 Kauffälle für Bauland (ein- u. zweigeschossig) veräußert worden, ist die Zahl im Jahr 2022 deutlich zurückgegangen. Bei Bauland (mehrgeschossig) ist die Zahl von 4 auf 8 gestiegen. Für Gewerbe- u. Industrieflächen sind in 2022 keine Kaufverträge übersandt worden (Vorjahresanzahl 8).

Die Entwicklung des Flächenumsatzes unbebauter Grundstücke insgesamt verläuft zum Teil mit deutlichen Schwankungen.

Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 64 % gesteigert. Im Betrachtungszeitraum über 10 Jahre liegt der Flächenumsatz im mittleren Drittel.

Der Geldumsatz ist um 64 % gestiegen, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Jahr 2020 das umsatzschwächste Jahr im abgebildeten Zeitraum darstellt. Damit ist Geldumsatz an zweiter Stelle nach dem Geschäftsjahr 2016.

Der um 100 % angestiegene Geldumsatz des Jahres 2016 gegenüber 2015 ist auf eine große Anzahl von Kaufverträgen 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 berücksichtigt, d.h. außer Betracht bleiben alle durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise.

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. Diese Aussage trifft in diesem Jahr nur auf 2 Kauffälle zu.

Im Jahr 2022 wurden in diesem Teilmarkt 6 Grundstücke verkauft. In den seinerzeitigen Neubaugebieten ist der Verkauf von Baugrundstücken abgeschlossen, so dass im Berichtszeitraum dort nur noch 2 Grundstücke veräußert worden sind. Die 6 verkauften Grundstücke verteilen sich auf das Stadtgebiet wie folgt: Velbert 1 / Neviges 1 / Langenberg 4.

Die Quadratmeterpreise für diese Grundstücke liegen im Jahr 2022 in einer Spanne zwischen - 23 % bis + 38 % 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 29.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Berichtszeitraum lagen 8 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke innerhalb von Kern-, Misch- und Wohngebieten vor. Von diesen Kauffällen werden vorrausichtlich alle Grundstücke dem Geschosswohnungsbau zugeführt. Die Quadratmeterpreise für diese Grundstücke liegen im Jahr 2022 in einer Spanne zwischen - 11 % bis + 258 % im Vergleich zum entsprechenden Bodenrichtwert in der Lage. Nur ein Kaufpreis lag unter dem Niveau des Bodenrichtwerts, die übrigen 7 Kaufpreise lagen hingegen überwiegende deutlich über diesem Niveau.

Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau wurden vom Gutachterausschuss am 28. Februar 2023 beschlossen. Nachzulesen sind sie in der Übersicht auf Seite 29 dieses Berichtes.

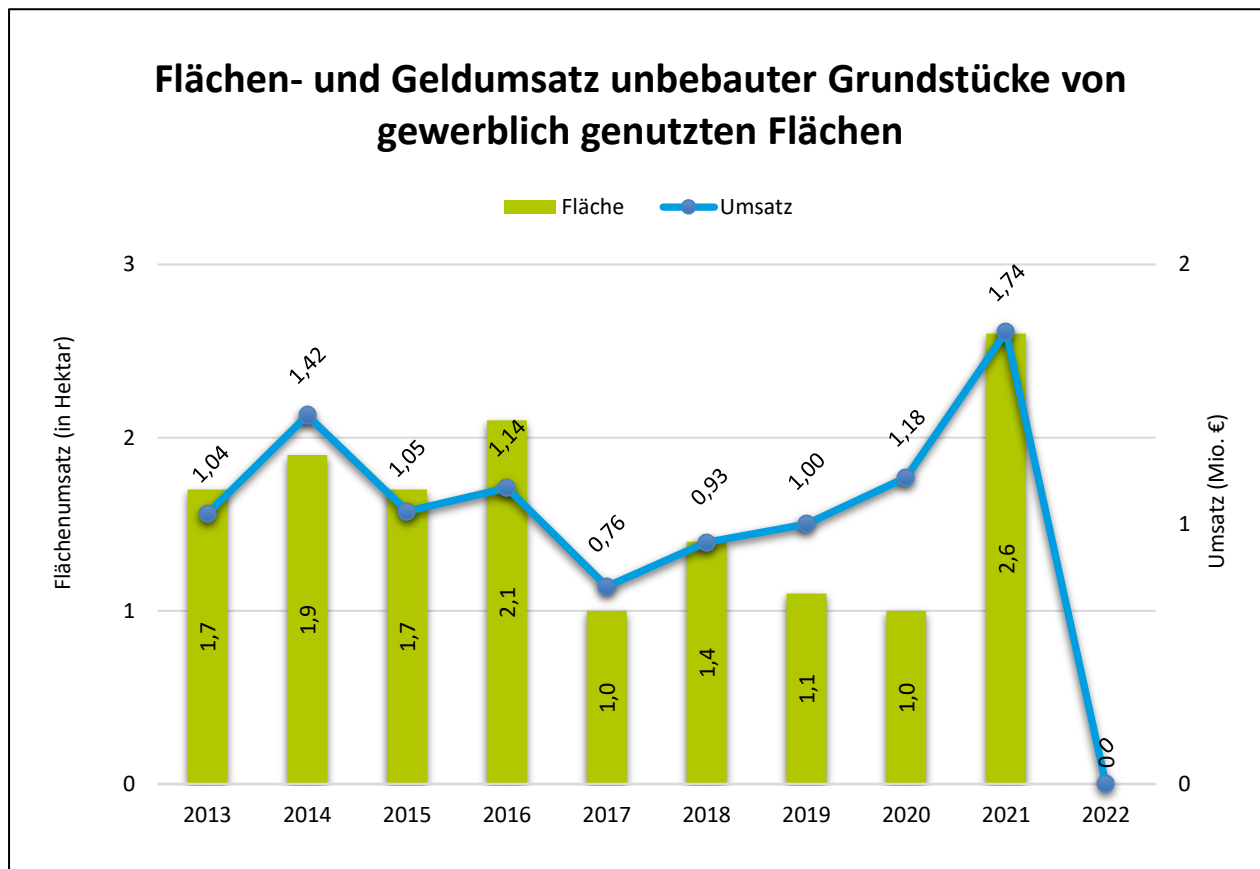
4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden keine Kaufverträge für unbebaute Grundstücke mit einer gewerblichen oder industriellen Nutzung übersandt.

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

Der durchschnittliche Höchstwert von 113 €/m² aus dem Jahr 2020 wurde durch die geringe Zahl an Verkäufen und einen hochpreisigen Kaufvertrag eines einzelnen Gewerbegrundstücks beeinflusst.

Jahr	Fläche	Umsatz	Ø
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
2021	25.837 m ²	1.736.842 €	67 €/m ²
2022	- m ²	- €	- €/m ²



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten und rechtlichen Gegebenheiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Im innerforstwirtschaftlichen Geschäftsverkehr sind 2022 sind 7 Waldflächen, 1 Ackerfläche und 1 Grünlandfläche veräußert worden. Zum Teil handelt es sich bei den verkauften Flächen um Arrondierungskäufe bei denen ein Nachbarn oder Verwandter kaufte.

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

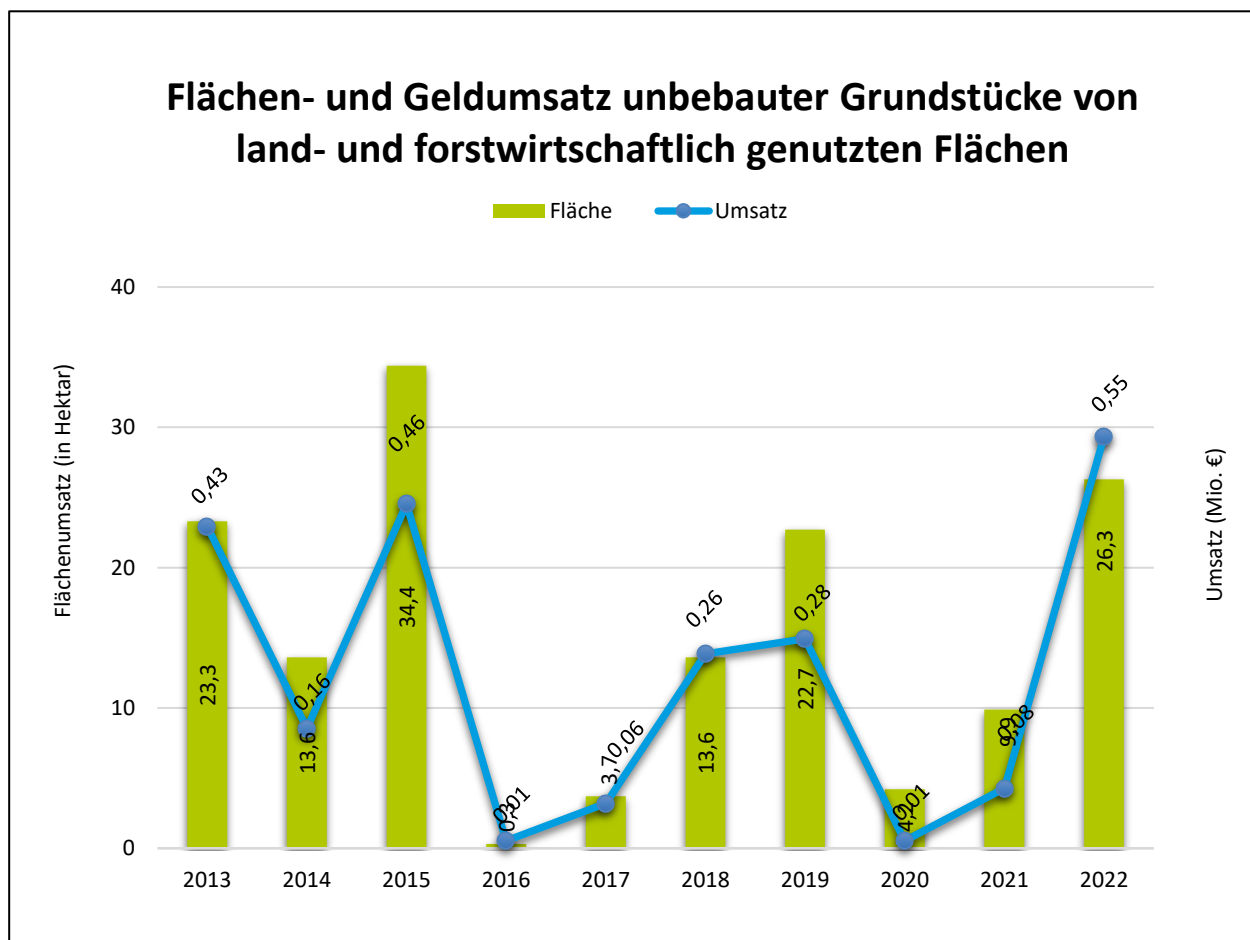
0,60 €/m² für Forstflächen (ohne Aufwuchs)

2,40 €/m² für Grünlandflächen

3,00 €/m² für Ackerflächen

Für Forstflächen inklusive Aufwuchs kann der Orientierungswert von 1,30 €/m² angehalten werden.

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. Kleingarten, Reitwiesen, Campingplatz u.ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind („begünstigtes Agrarland“). Das Preisspektrum erstreckt sich je nach Nutzung und Lage zwischen 5 €/m² und 20 €/m².

Für Kleingartenflächen werden Bodenwerte zwischen 10 €/m² bis 20 €/m² erzielt. Über den Zeitraum der letzten 5 Jahre lag der Mittelwert hier bei 15,50 €/m². Weideflächen für Pferde und größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen dagegen 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 2023 beschlossene Bodenrichtwert lautet 140 €/m².

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

Umrechnungskoeffizienten liegen für diesen Bodenrichtwert 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. Im Berichtszeitraum 2022 ist keine Bauerwartungslandfläche gehandelt 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.

2022 ist 1 Rohbaulandfläche veräußert worden. Der Kaufpreis lag bei 58 % 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 2018 bis 2022) herangezogen worden.

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

➤ Baulandteilflächen:

Hierunter werden die Teilflächen verstanden, die

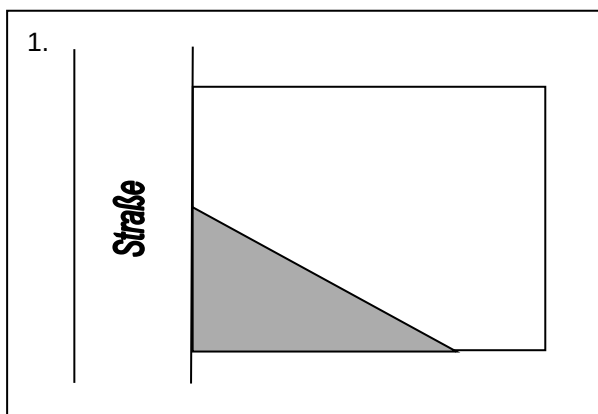
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen;
- einen Überbau bereinigen;
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

➤ 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.

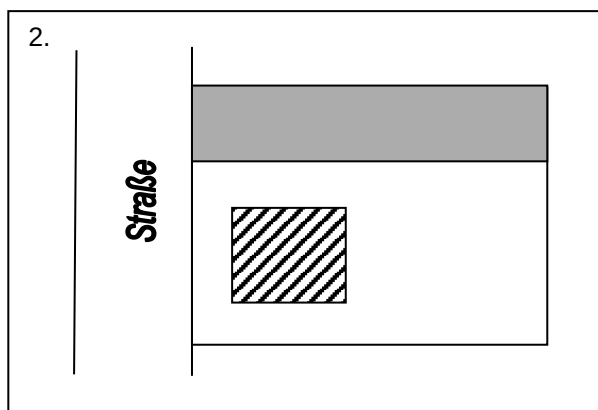
Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesetzt und werden in Prozent angegeben. Die Preisspanne ist ein Ausdruck der üblichen Streubreite und lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen. Die Ergebnisse der Untersuchung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

Baulandteilfläche



Arrondierungsflächen - zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen

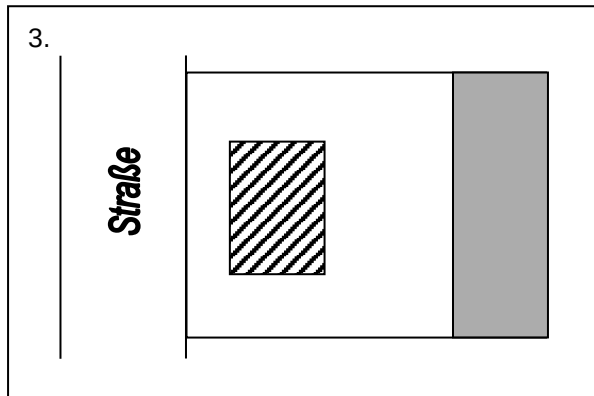
Anzahl der Kauffälle:	6
Mittelwert:	69 %
Median:	67 %
Bandbreite:	31 % bis 115 %



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

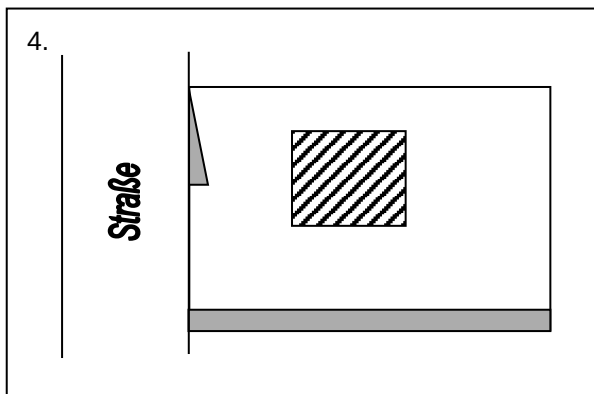
Anzahl der Kauffälle:	16
Mittelwert:	96 %
Median:	92 %
Bandbreite:	16 % bis 216 %

Unmaßgebliche Teilflächen



Garten- und Hinterlandzukäufe

Anzahl der Kauffälle:	19
Mittelwert:	13 %
Median:	9 %
Bandbreite:	2 % bis 59 %



Unmaßgebliche Vorgartenflächen und / oder seitliche Zukaufsflächen

Anzahl der Kauffälle:	53
Mittelwert:	42 %
Median:	31 %
Bandbreite:	4 % bis 190 %

4.6.2 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2022 sind – genauso wie im Vorjahr - 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. Jeder 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	300107
Bodenrichtwert	380 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsart	Einzelhäuser
Geschosszahl	I - II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	370 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1 - 2
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>
Historische Werte / Zeitreihe	

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.

4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom **28.02.2023** folgende für seinen Zuständigkeitsbereich gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

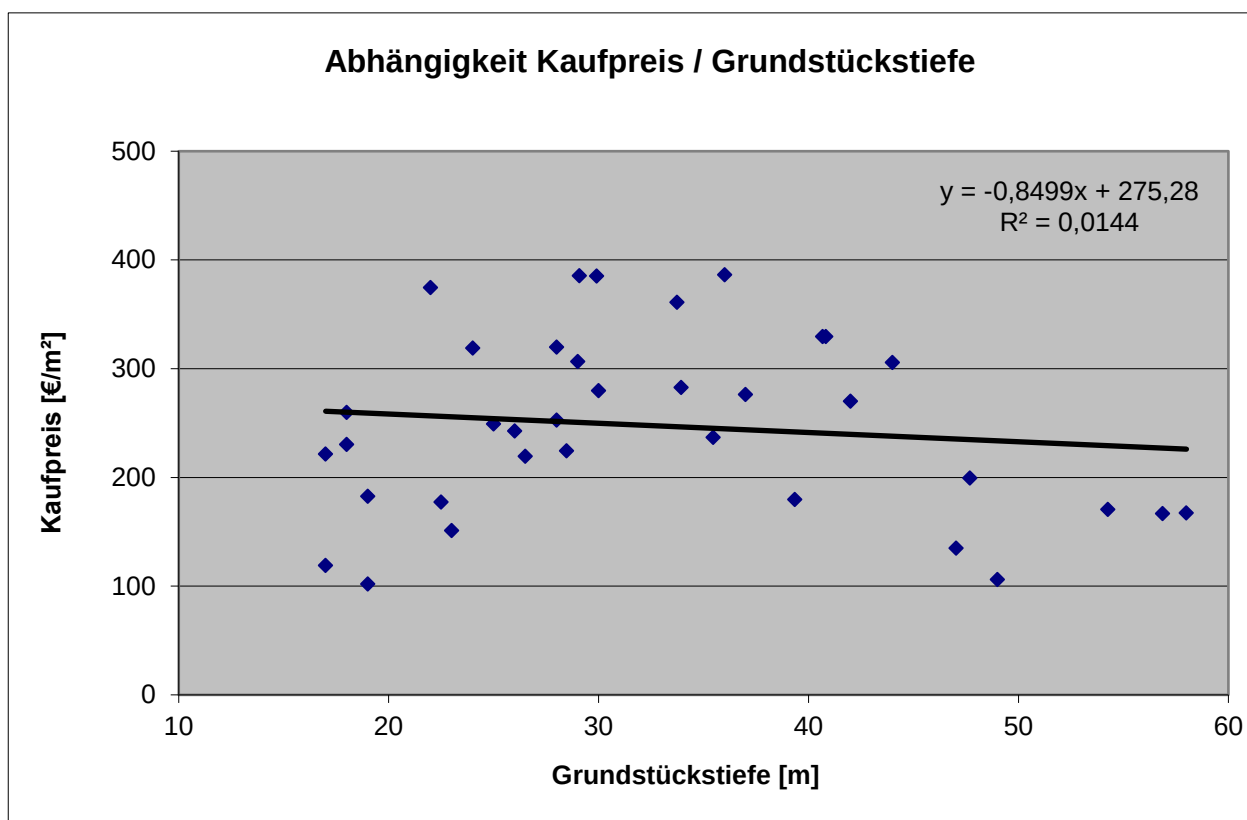
		gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
1	Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
1.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m² erschließungsbeitragsfrei	420	360	300
1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² erschließungsbeitragsfrei	360	330	300
1.3	Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m² erschließungsbeitragsfrei	360	330	300
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	340	310	290
3	Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
3.1	Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	90	70	60

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 61 auswertbare Fälle aus einem Zeitraum von 3 Jahren (2020 bis 2022) vor.

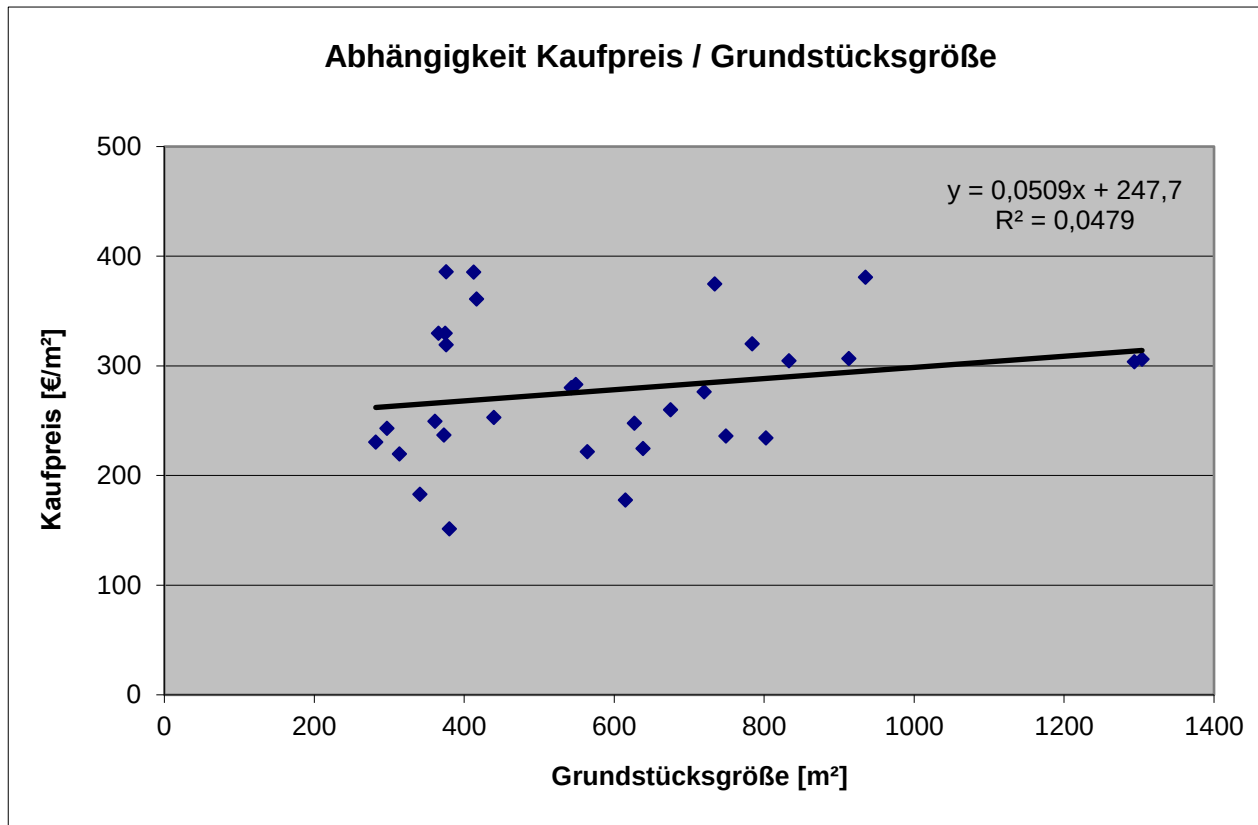


Nach Eliminierung der statistischen Ausreißer und der Zusammenfassung mehrerer Kauffälle im gleichen Neubaugebiet zu jeweils einem Fall verbleiben 36 Fälle. Die aus diesen Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0144 keine Abhängigkeit zwischen Grundstückstiefe und Kaufpreis nach. Die mittlere Grundstückstiefe der ausgewerteten Kauffälle lag im Jahr 2022 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 kann unter Berücksichtigung der Angaben unter 4.6.1 Arrondierungsflächen (hier Unmaßgebliche Teilflächen – 3. Garten- und Hinterlandzukäufe) mit rd. 30 €/m² - innerhalb einer Spanne von 20 €/m² bis 40 €/m² - angehalten werden. Eine zusätzliche Bebaubarkeit muss ausgeschlossen sein.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksgröße

Zudem hat der Gutachterausschuss mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse die funktionelle Beziehung zwischen den Kaufpreisen je m² Grundstücksfläche und der Grundstücksgröße ermittelt. Für die Untersuchung lagen dem Gutachterausschuss 61 auswertbare Fälle aus einem Zeitraum von 3 Jahren (2020 bis 2022) vor.



Nach Eliminierung der statistischen Ausreißer und der Zusammenfassung mehrerer Kauffälle im gleichen Neubaugebiet zu jeweils einem Fall verbleiben 31 Fälle. Die aus diesen Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0479 keine Abhängigkeit zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis nach.

Die mittlere Grundstücksgröße der ausgewerteten Kauffälle lag im Jahr 2022 bei rd. 593 m².

4.7.5 Indexreihen

Nach § 18 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:

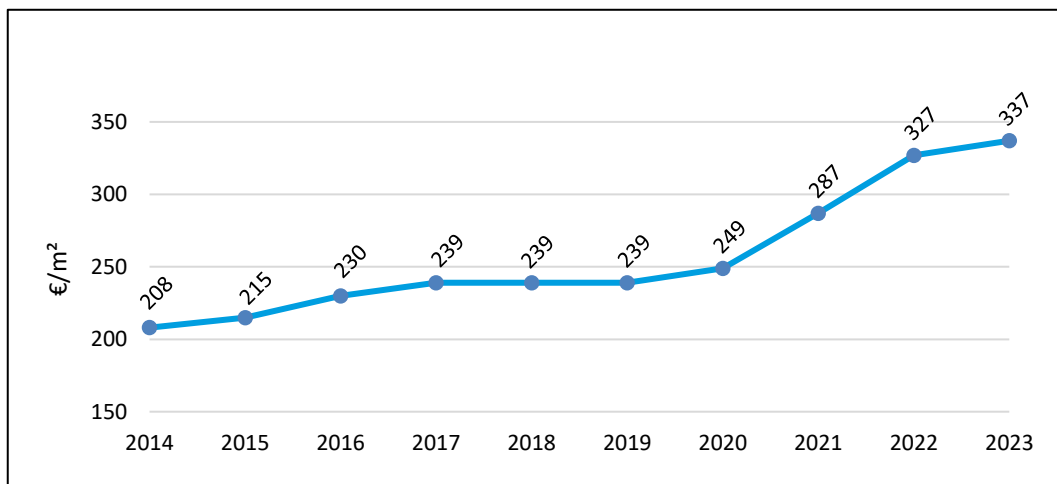
Jahr zum 1.1.	mittlerer Bodenrichtwert €/m²	Index 2010 = 100
2010	197	100,0
2011	197	100,0
2012	197	100,0
2013	197	100,0
2014	207	105,1
2015	210	106,6
2016	226	114,7
2017	235	119,3
2018	235	119,3
2019	236	119,8
2020	246	124,9
2021	284	144,2
2022	324	164,5
2023	334	169,5

4.7.6 Bodenrichtwerte für Bauland

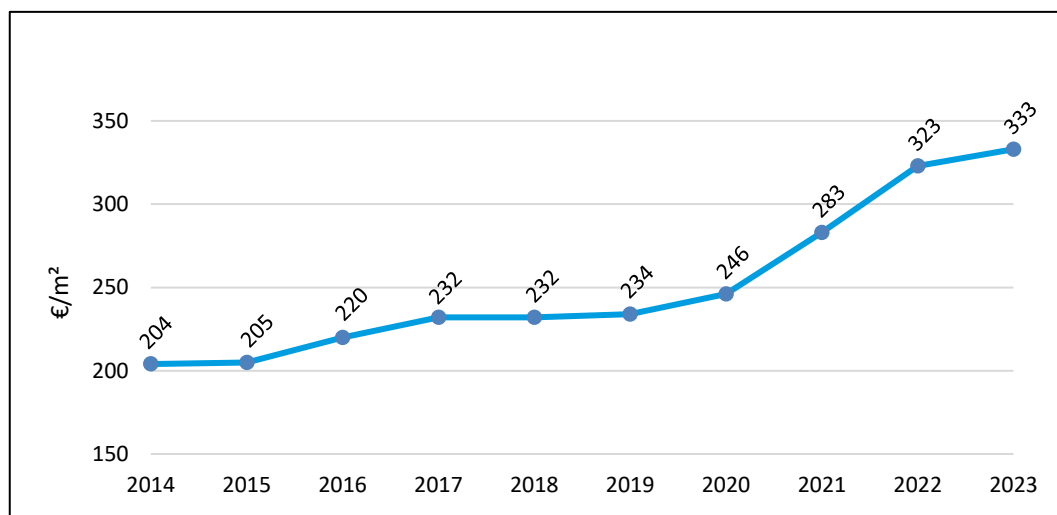
Nachfolgend wird eine Übersicht über die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtteilen wiedergegeben. Die dort angegebenen Werte sind reine Mittelwerte (nicht gewichtet nach Häufigkeit), Lageunterschiede wurden nicht berücksichtigt. Es ist erkennbar, dass das Preisniveau in den drei Stadtbezirken dicht beieinander liegt.

Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) für den individuellen Wohnungsbau:

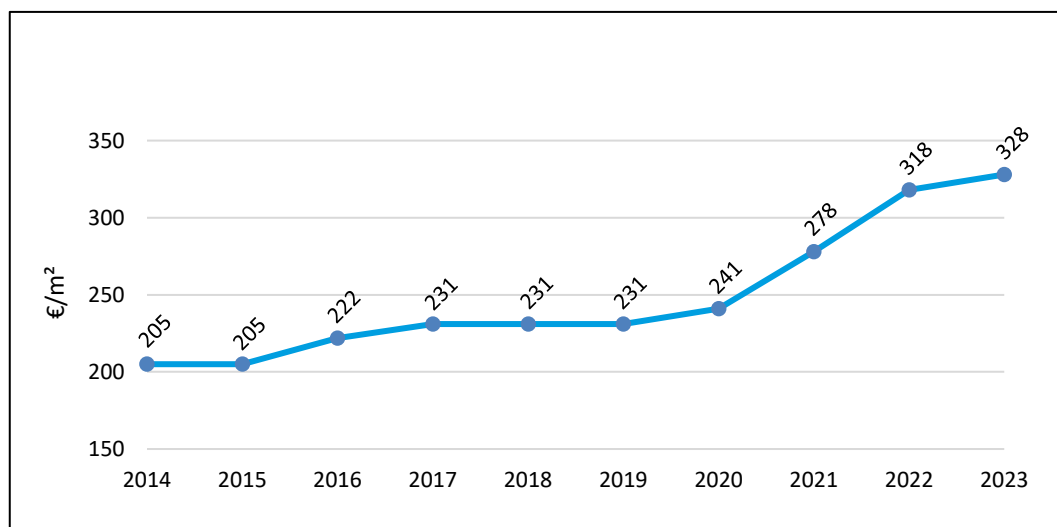
in Velbert-Mitte



in Velbert-Neviges



in Velbert-Langenberg



5 Bebaute Grundstücke

Die Zahl der registrierten Kaufverträge dieses Teilmarktes (307) liegt im Berichtsjahr um rd. 17 % geringfügig unter der Zahl des Vorjahres. Der Geldumsatz des Jahres 2022 ist ebenfalls gefallen – um rd. 7 %.

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

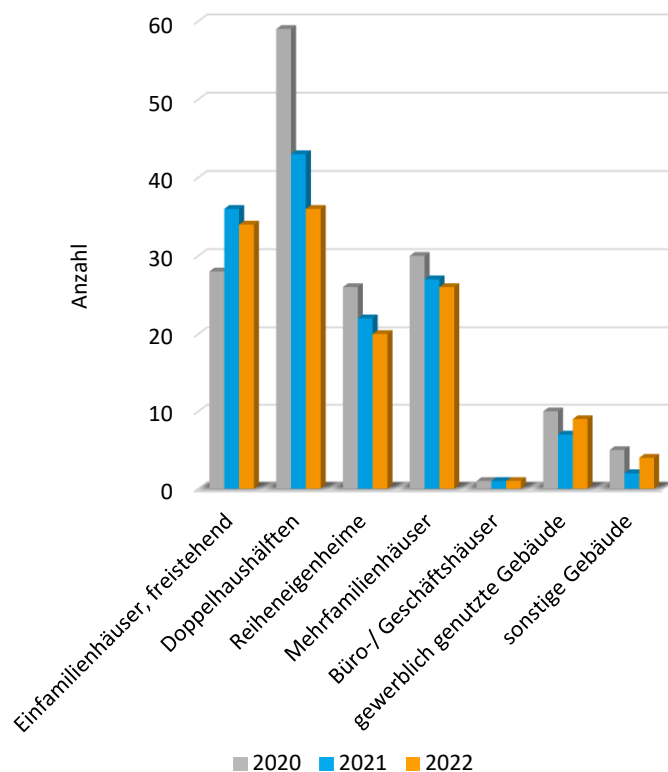
Die Tabelle auf dieser Seite und die Diagramme auf der nächsten Seite zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzes in den Jahren 2020 bis 2022, unterteilt nach Gebäudetypen (ohne Wohnungs- und Teileigentum):

Art des Bauwerks	2022		2021		2020	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
(geeignete Kauffälle)						
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	34	18,1	36	18,5	28	11,9
- Doppelhaushälften / Reihenedhäuser	36	16,0	43	18,2	59	21,2
- Reihemittelhäuser	20	6,6	22	6,5	26	7,5
- Mehrfamilienhäuser	26	30,7	27	25,6	30	14,1
- Büro-/ Geschäftshäuser	1	14,2	1	2,8	1	0,1
- gewerblich genutzte Gebäude	9	8,5	7	11,0	10	12,1
- sonstige Gebäude	4	0,1	2	2,5	5	2,8
Gesamt	130	94,2	138	85,1	159	69,7
vorerfasste, aber nicht weiter ausgewertete Kaufverträge	84	50,3	141	67,6	122	66,5
ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse	93	21,3	92	25,9	95	49,5
Summe aller Kauffälle:	307	165,8	372	178,8	376	185,7

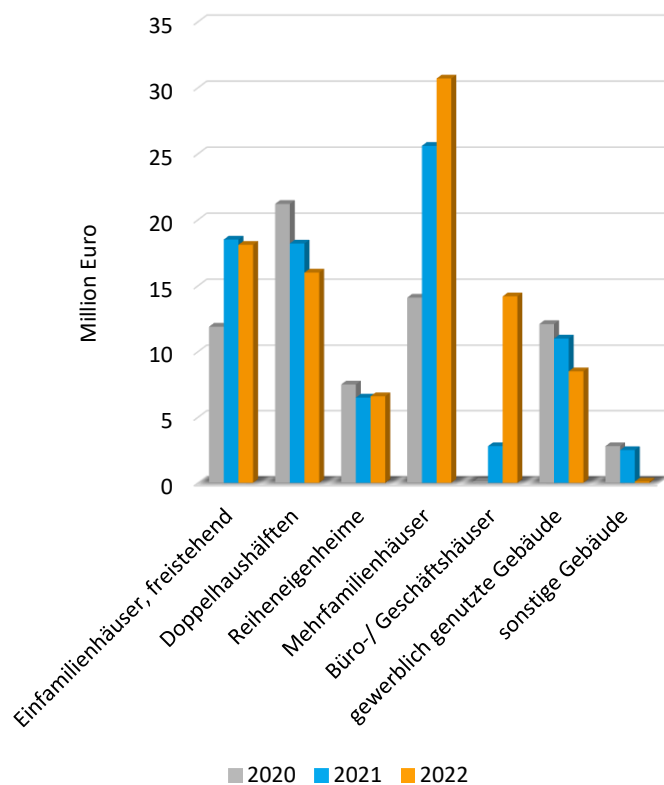
Das Vertragsmaterial kann meist erst dann vollständig ausgewertet werden, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen über die weiteren Grundstücksmerkmale ausgefüllt zurückgesandt worden ist.

Die Rücklaufquote der Fragebögen zum Kaufvertrag liegt bei rd. 56 %.

Häufigkeitsverteilung bebauter Objekte



Umsatzanteile nach Gebäudetypen



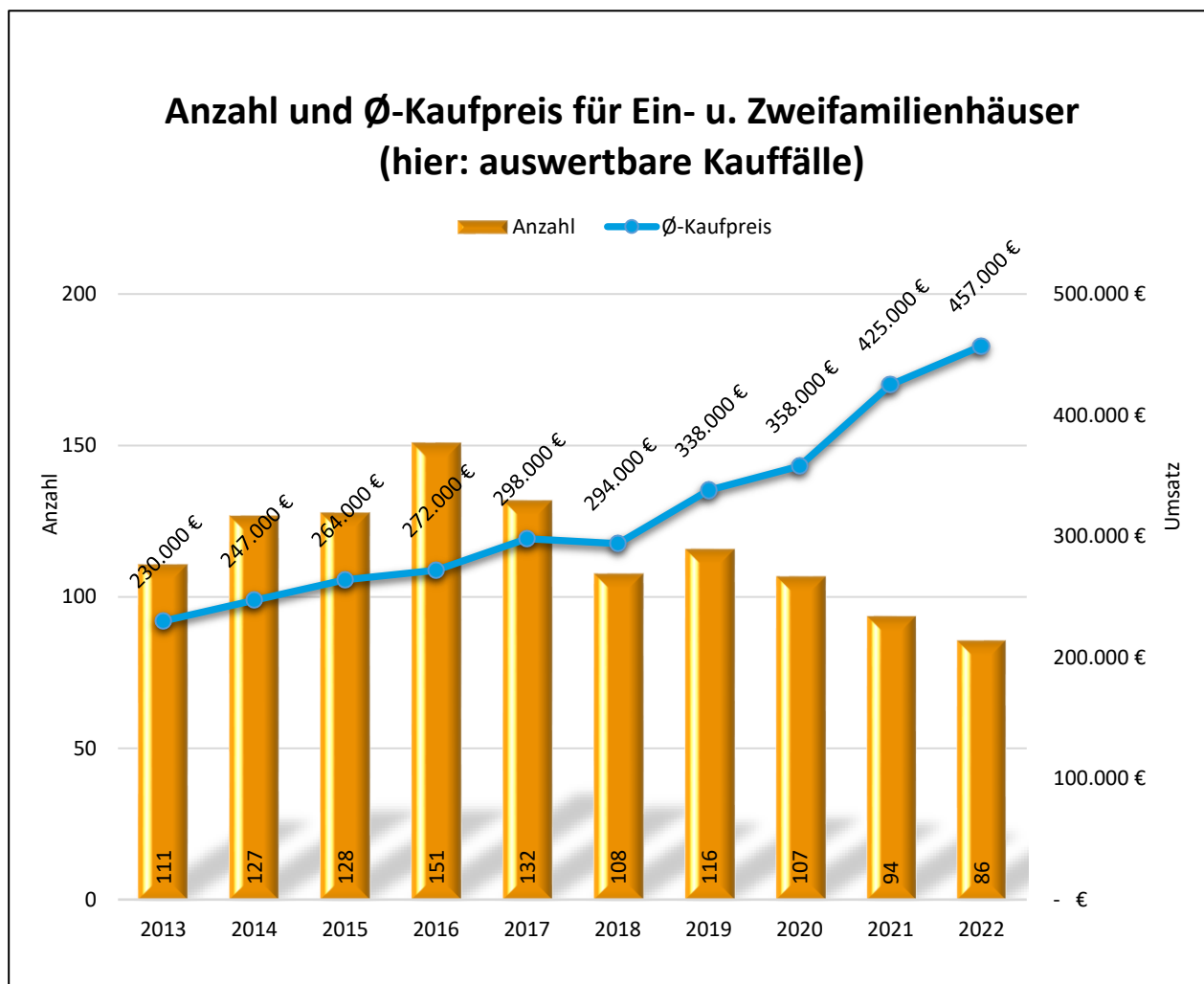
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Bisher konnten 86 Kaufverträge aus dem Jahr 2022 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 86 ausgewerteten Fälle für Ein- und Zweifamilienhäuser (mit Ausnahme von Erbbaurechtsverkäufen und der Grundstücke, die im Außenbereich liegen) enthalten.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Baujahr
2013	111	230.000 €	585 m²	144 m²	1963
2014	127	247.000 €	470 m²	150 m²	1975
2015	128	264.000 €	476 m²	153 m²	1972
2016	151	272.000 €	452 m²	143 m²	1984
2017	132	298.000 €	496 m²	146 m²	1974
2018	108	294.000 €	470 m²	134 m²	1973
2019	116	338.000 €	429 m²	136 m²	1986
2020	107	358.000 €	569 m²	135 m²	1984
2021	94	425.000 €	717 m²	145 m²	1973
2022	86	457.000 €	549 m²	142 m²	1973



Auch in diesem Jahr wurde eine Auswertung von Neubauten durchgeführt. Es wurden in diesem Segment insgesamt 8 Verträge ausgewertet. Die Objekte teilen sich auf in 4 freistehende Wohnhäuser und 4 Doppelhaushälften.

Für die schlüsselfertigen Häuser wurde aus den Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis inkl. Grundstückswert von rd. 731.000 € (Vorjahr rd. 579.000 € bei 18 Neubauten) ermittelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ergibt sich zu 429 m² (Vorjahr 319 m²), die durchschnittliche Wohnfläche zu 136 m² (Vorjahr 131 m²). Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Mittelwert um rd. 26 % 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, zum Teil deutliche Änderungen der Mittelwerte ergeben.

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

Gebäudeart: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grund- stücksfläche u. Spanne	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m² Wohnfläche u. Spanne
2020	bis 1949	1 !	1939	190.000	1.156	1 !	110	1.727
	1950 - 1974	11	1962	378.186 215.000 – 500.000	1.850 375 – 7566	11	146 75 – 221	2.726 1.765 – 3.585
	1975 - 1994	6 !	1979	386.200 230.000 – 611.000	990 429 – 3.213	6 !	175 120 – 240	2.175 1.533 – 2.546
	1995 - 2018	5 !	2012	557.800 431.500 – 730.000	534 340 – 789	5 !	162 117 – 190	3.451 2.655 – 3.842
	Neubau	1 !	2020	617.100	415	1 !	148	4.170
2021	bis 1949	7 !	1924	441.721 215.000 – 944.850	1.134 433 – 2.554	7 !	196 77 – 400	2.442 1.433 – 3.851
	1950 - 1974	14	1962	452.039 249.000 – 860.000	829 243 – 1.514	14	162 76 – 340	2.919 2.072 – 3.810
	1975 - 1994	6 !	1980	494.000 315.000 – 582.000	716 309 – 1.590	6 !	172 128 – 240	3.021 1.750 – 4.038
	1995 - 2019	3 !	2005	572.333 375.000 – 793.000	485 359 – 614	3 !	157 120 – 221	3.683 2.885 – 4.575
	Neubau	2 !	2021	669.007 600.014 – 738.000	577 386 – 768	2 !	158	4.246 3.808 – 4.684
2022	bis 1949	3 !	1928	512.333 347.000 – 740.000	996 772 – 1.165	3 !	187 110 – 310	2.920 2.390 – 3.214
	1950 - 1974	16	1963	509.531 285.500 – 1.000.000	986 415 – 3.002	16	161 100 – 250	3.272 1.384 – 5.263
	1975 - 1994	1 !	1978	692.000	1.546	1 !	235	2.945
	1995 - 2020	5 !	2005	614.169 291.846 – 730.000	596 333 – 983	5 !	178 118 – 256	3.519 2.477 – 5.071
	Neubau	4 !	2022	788.000 719.000 – 825.000	460 370 – 548	4 !	149	5.289 4.826 – 5.537

Gebäudeart: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	mittlere Grund- stücksfläche u. Spanne	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m² Wohnfläche u. Spanne
				€	[m²]		[m²]	€/m²
2020	bis 1949	5 !	1921	292.800 199.000 – 375.000	687 234 – 1.032	5 !	143 96 – 220	2.102 1.705 – 2.502
	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	344.332 239.000 – 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
	bis 1949	8 !	1917	323.750 190.000 – 435.000	532 284 – 661	8 !	163 115 – 230	2.137 955 – 3.783
2021	1950 - 1974	10	1958	340.900 270.000 – 445.000	591 228 – 820	10	132 95 – 186	2.702 1.731 – 4.045
	1975 - 1994	5 !	1983	370.940 290.000 – 495.200	726 320 – 1.469	5 !	127 102 – 176	2.955 2.511 – 3.426
	1995 - 2019	2 !	2007	484.500 449.000 – 520.000	296 204 – 387	2 !	124 103 – 145	3.973 3.586 – 4.359
	Neubau	16	2021	568.310 520.000 – 668.200	287 239 – 428	16	128 123 – 138	4.460 3.963 – 5.373
	bis 1949	10	1920	318.430 190.000 – 531.500	543 351 – 883	10	128 78 – 260	2.579 1.900 – 3.578
	1950 - 1974	9 !	1967	364.833 290.000 – 467.000	416 244 – 666	9 !	115 80 – 160	3.309 1.973 – 4.569
2022	1975 - 1994	7 !	1982	447.857 270.000 – 735.000	409 208 – 520	7 !	166 130 – 200	2.735 1.800 – 3.923
	1995 - 2020	6 !	2006	590.750 550.000 – 735.500	382 212 – 514	6 !	154 109 – 182	4.025 3.083 – 6.748
	Neubau	3 !	2020	673.578 659.900 – 695.536	398 353 – 505	3 !	124	5.432 5.322 – 5.609

Gebäudeart: Reihemittelhäuser

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

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

Verkaufs- jahr	Baujahr	An- zahl (1)	Baujahr Mittelwert	mittlerer Kaufpreis u. Spanne	[m²]	An- zahl (2)	mittlere Wohnfläche u. Spanne	mittlerer Preis/m² Wohnfläche u. Spanne
2020	bis 1949	1 !	1910	165.000	398	1 !	130	1.269
	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
2021	bis 1949	0						
	1950 - 1974	12	1963	294.633 150.000 – 385.000	255 176 – 432	12	114 94 – 189	2.641 1.579 – 3.777
	1975 - 1994	5 !	1987	356.800 295.000 – 387.000	269 250 – 327	5 !	168 120 – 250	2.268 1.396 – 2.766
	1995 - 2019	3 !	2000	281.333 200.000 – 345.000	273 185 – 328	3 !	111 87 – 128	2.606 1.695 – 3.437
	Neubau	0						
2022	bis 1949	1 !	1934	250.000	427	1 !	150	1.667
	1950 - 1974	12	1966	300.167 210.000 – 455.000	296 159 – 619	12	106 74 – 156	2.890 1.667 – 4.231
	1975 - 1994	2 !	1983	393.000 393.000 – 394.000	272 213 – 331	2 !	120 110 – 130	3.302 3.023 – 3.582
	1995 - 2020	5 !	2002	388.200 325.000 – 476.000	229 92 – 336	5 !	133 100 – 165	2.931 2.500 – 3.500
	Neubau	0						

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 2022 die SWF2023 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:

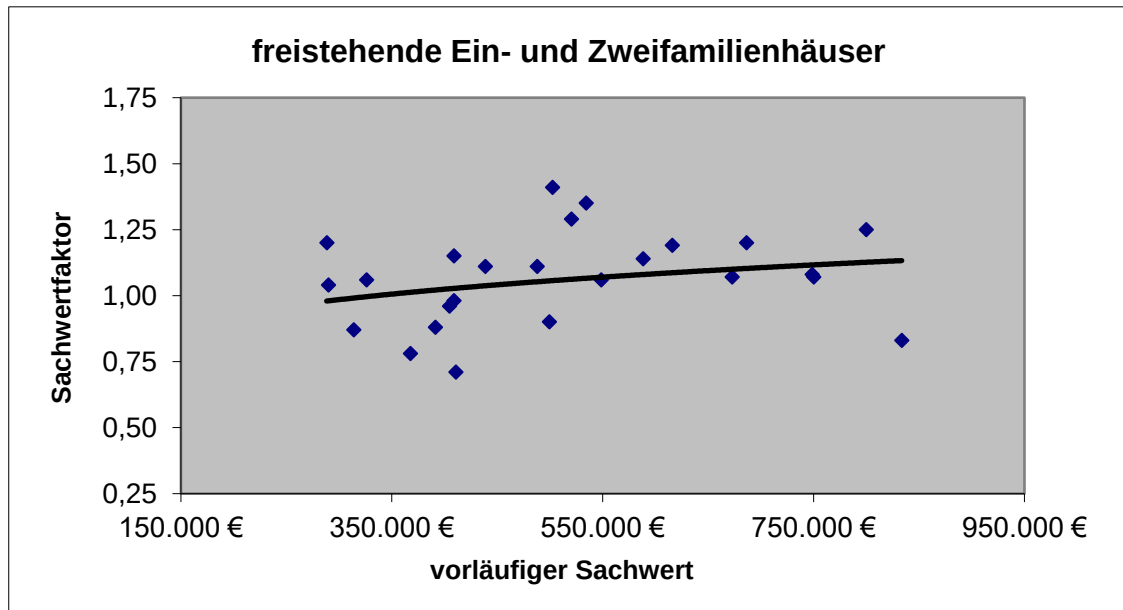
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des oben genannten Modells beschrieben;
- Normalherstellungskosten (NHK 2010, siehe Anlage 1 des oben genannten Modells) unter Berücksichtigung eines vorhandenen bzw. fehlendes Drempels über Trauf- und Giebellänge und Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens;
- Baupreisindex vom Statistischen Bundesamt zum Zeitpunkt des Kaufvertrages;
- Regionalisierungsfaktor: 1,0
- 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



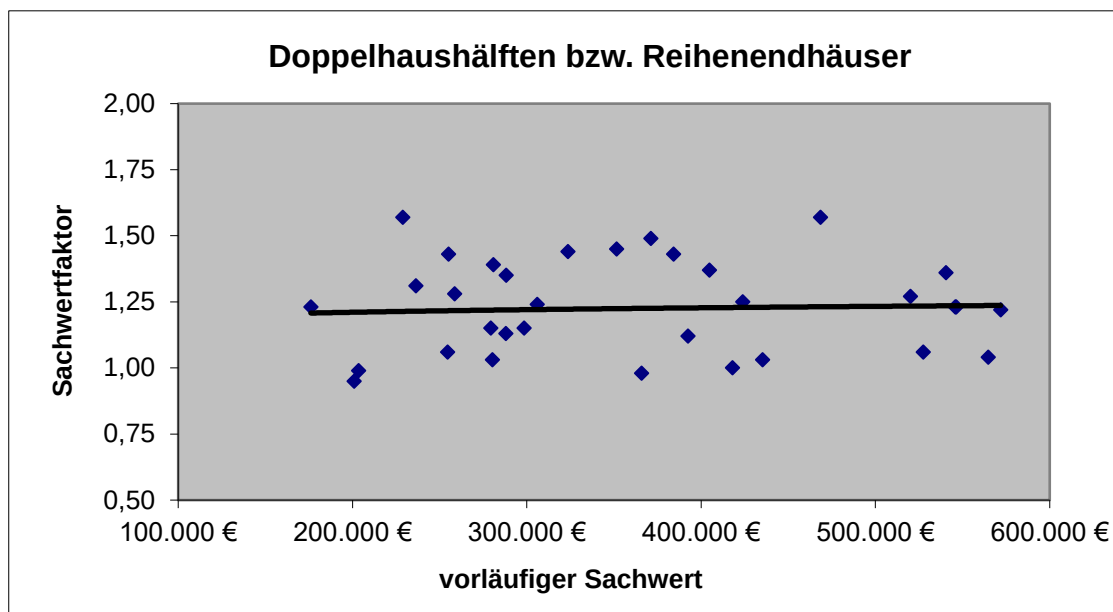
Aus dem vorstehenden Diagramm erkennt man keinen exponentiellen Zusammenhang. Die aus 25 Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0648 keine Abhängigkeit nach zwischen den gezahlten Kaufpreisen und errechneten Sachwertfaktor.

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m ²]	Restnutzungs- dauer [Jahre]
Mittelwert	513.446	239.882	313	45
Standardabweichung	± 162.222	± 98.812	± 36	± 21

Der mittlere Sachwertfaktor liegt bei 1,07 mit einem mittleren Fehler von 0,18.

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser



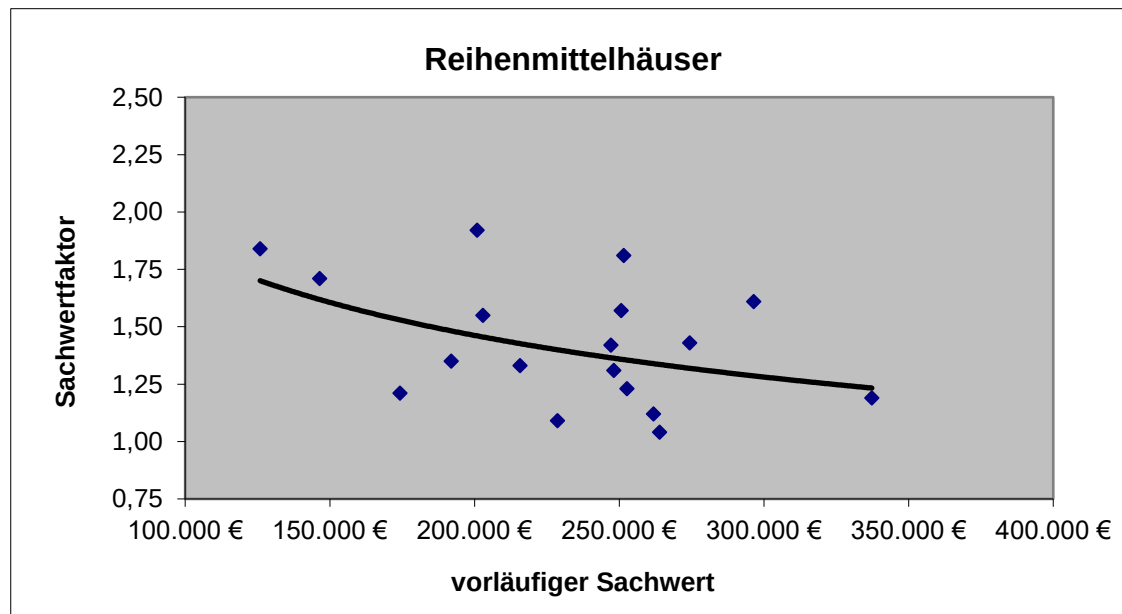
Aus dem vorstehenden Diagramm erkennt man keinen exponentiellen Zusammenhang. Die aus 33 Fällen ermittelte Regressionsfunktion weist mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,0021 keine Abhängigkeit nach zwischen den gezahlten Kaufpreisen und errechneten Sachwertfaktor.

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m ²]	Restnutzungs- dauer [Jahre]
Mittelwert	363.397	133.628	311	47
Standardabweichung	± 119.465	± 37.588	± 38	± 18

Der mittlere Sachwertfaktor liegt bei 1,24 mit einem mittleren Fehler von 0,18.

Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser



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

Anzahl der Kauffälle: 18

$$\text{SWF2023} = 78,517 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,326}, \text{ Bestimmtheitsmaß} = 0,182$$

Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe lauten:

	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwert [€]	Bodenwert [€/m²]	Restnutzungs- dauer [Jahre]
Mittelwert	231.756	88.562	307	41
Standardabweichung	± 52.137	± 38.380	± 23	± 11

Tabellarisch ergeben sich die folgenden Sachwertfaktoren:

vorläufiger Sachwert	SWF2023	Anmerkung
100.000 €	1,84	Der SWF2023 von 1,00 liegt bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 649.789 €. Der SWF2022 besitzt ein ausreichendes Genauigkeitsmaß für vorläufige Sachwerte innerhalb einer Spanne von 125.000 € bis 325.000 €. Für Objekte mit vorläufigen Sachwerten außerhalb dieser Spanne kann die Funktion nur als grober Richtwert dienen
125.000 €	1,71	
150.000 €	1,61	
175.000 €	1,53	
200.000 €	1,47	
225.000 €	1,41	
250.000 €	1,37	
275.000 €	1,32	
300.000 €	1,29	
325.000 €	1,25	
350.000 €	1,22	
375.000 €	1,20	
400.000 €	1,17	
425.000 €	1,15	

5.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 21 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	1,5 ± 0,6	42	2	169 ± 67	3.257 ± 1.047	7,49 ± 1,0	19 ± 3	44 ± 20	80
Einfamilienhäuser als Reihenhäuser oder Doppelhäuser	1,5 ± 0,7	67	2	127 ± 30	2.993 ± 865	7,70 ± 0,9	18 ± 4	44 ± 16	80
Zweifamilienhäuser	2,0 ± 1,0	17	3	161 ± 44	2.264 ± 676	7,18 ± 0,9	21 ± 2	36 ± 8	80

*) Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Liegenschaftszinssätze befindet sich auf Seite 61.

5.1.4 Rohertragsfaktoren

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rohertragsfaktoren für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Einfamilienhäuser, freistehend	35,7	± 8,5
Einfamilienhäuser als Reihenhäuser oder Doppelhäuser	32,1	± 7,0
Zweifamilienhäuser	26,7	± 6,1

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Rohertragsfaktoren befindet sich auf Seite 62.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Bisher wurden im Bereich der Mehrfamilienhäuser 26 Verkäufe ausgewertet. Da die wertbestimmenden Eigenschaften dieser Immobilien so stark streuen, wird hier auf weitere Angaben verzichtet. Die Gebäudetypen verteilen sich auf

- 5 Dreifamilienhäuser,
- 12 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20% und
- 9 Mehrfamilienhaus mit einem gewerblichen Mietanteil über 20%.

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle liegt bei rd. 1.180.000 €, Minimum 140.000 €, Maximum 11.000.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt 1.331 €/m² (Spanne 200 €/m² bis 3.590 €/m²).

Bei den 12 Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20 % ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von rd. 738.000 €, Minimum 140.000 €, Maximum 3.590.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt 1.441 €/m² (Spanne 553 €/m² bis 3.590 €/m²).

Für die 9 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % betragen die Werte: Mittel rd. 2.211.000 €, Minimum 395.000 €, Maximum 11.000.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt 1.154 €/m² (Spanne 200 €/m² bis 1.697 €/m²).

Da die Kaufpreise von Mehrfamilienhausobjekten 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 § 21 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	2,8 ± 1,0	11	3	268 ± 62	1.250 ± 311	5,50 ± 0,6	26 ± 2	25 ± 7	80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Mietanteil bis 20 % des Rohertrags)	3,1 ± 1,0	20	2	449 ± 202	1.267 ± 275	6,25 ± 0,7	25 ± 2	32 ± 10	80
Gem. gen. Gebäude (inkl. gewerbl. Mietanteil über 20 % des Rohertrags)	5,1 ± 1,6	15	2	1.972 ± 3.410	1.201 ± 331	6,10 ± 0,7	21 ± 4	37 ± 12	80

*) Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Liegenschaftszinssätze befindet sich auf Seite 61.

5.2.3 Rothertragsfaktoren

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rothertragsfaktoren für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudetyp	Rothertragsfaktor	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	18,9	± 4,0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Mietanteil bis 20 % des Rothertrags)	16,9	± 3,0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Mietanteil über 20 % des Rothertrags)	14,0	± 2,5

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Rothertragsfaktoren befindet sich auf Seite 62.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude sowie sonstige Gebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

In diesem Marktsegment liegen nur wenige Kauffälle vor (siehe auch Seite 26). Es ist nur für produzierendes Gewerbe ein Liegenschaftszinssatz über einen mehrjährigen Zeitraum abgeleitet worden. Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 21 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 Rothertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Handel	-								
Büro	-								
produzierendes Gewerbe	5,4 ± 0,8	12	4	1.661 ± 1.375	634 ± 259	4,48 ± 1,3	17 ± 7	23 ± 13	53 ± 9

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Liegenschaftszinssätze befindet sich auf Seite 61.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Von den 374 Fällen für Wohnungs- und Teileigentum waren 51 durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst. Bei einem weiteren Vertrag handelte es sich um 1 Wohnungserbbaurecht. 57 Verträge entfallen auf Teileigentum. Von den verbleibenden 265 Fällen für Wohnungseigentum konnten 162 Verträge ausgewertet werden. Das Vertragsmaterial ist meist erst vollständig, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt wird.

Von den 57 Verträgen über Teileigentum entfallen 49 Verträge auf Garagen oder Stellplätze und 8 Verträge auf nicht zu Wohnzwecken dienenden 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 2022 setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

11 % Erstverkäufe (Neubauten)
 71 % Wiederverkäufe
 0 % Umwandlungen
 18 % Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz der bisher auswertbaren Fälle des Wohnungseigentums 2022 besteht aus

13.179.960 € = 24 % Neubauverkäufen und
 40.835.645 € = 76 % Wiederverkäufen.

Übersicht über die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Erstverkäufen und Wiederverkäufen:

Erstverkäufe			Wiederverkäufe		
Anzahl	Größe	Räume	Anzahl	Größe	Räume
35	94 m²	3	121	77 m²	3

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 35 Erstverkäufe ausgewertet, wobei es sich bei einem dieser Erstverkäufe um ein Wohnungserbbaurecht handelt. Diese Kaufpreise entfallen auf Neubauwohnungen (Baujahr ≥ 2021) in 5 Wohnungseigentumsobjekten. Bei den Objekten handelt es jeweils um 4 Mehrfamilienhäuser und 1 Zweifamilienhaus. Bei der Ermittlung des mittleren Kaufpreises wurden jeweils der durchschnittliche Kaufpreis aus einem Objekt verwendet.

Der mittlere Kaufpreis beträgt je Quadratmeter Wohnfläche 3.937 €/m² (± 308 €/m² Standardabweichung der Stichprobe). Die Preisspanne reicht von 3.424 €/m² bis 4.353 €/m². Dieser Mittelwert liegt um rd. 5 % über dem Mittelwert des Vorjahres.

Eine Mittelbildung nach Typ ergibt, dass eine Neubauwohnung in einem Mehrfamilienhaus durchschnittlich 3.917 €/m² (± 341 €/m², Minimum 3.424 €/m², Maximum 4.353 €/m²) im aktuellen Berichtsjahr gekostet hat.

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 21.900 €, Tiefgarage 22.000 €, Stellplatz 10.920 €

Wiederverkäufe

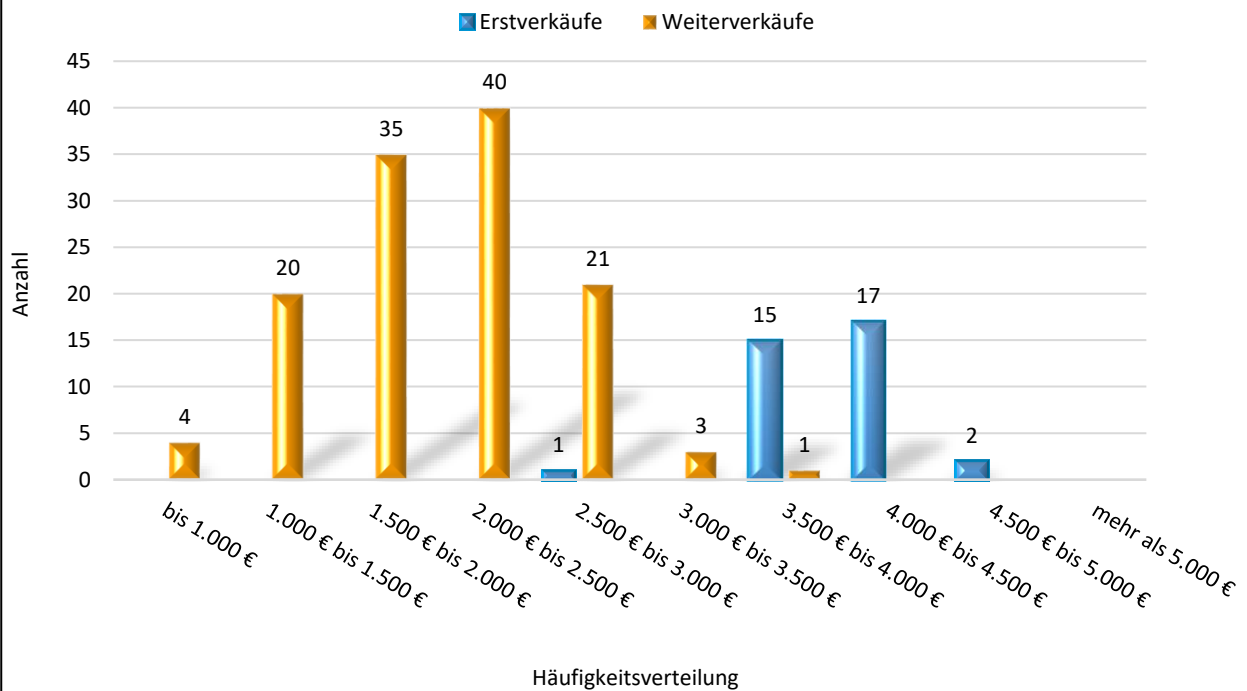
Dieser Teilbereich beinhaltet neben dem Wiederverkauf von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind. Es wurden 127 Kaufverträge ausgewertet.

Nach Ausschluss von Kauffälle bei Zwangsversteigerungen sowie Reiheneigenheimen als Wohnungseigentum liegt der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche dieser Gruppe (124 Fälle) bei 2.027 €/m² (± 574 €/m² Standardabweichung des Mittelwertes) und ist um rd. 7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Preisspanne bewegt sich hierbei zwischen 563 €/m² und 3.584 €/m².

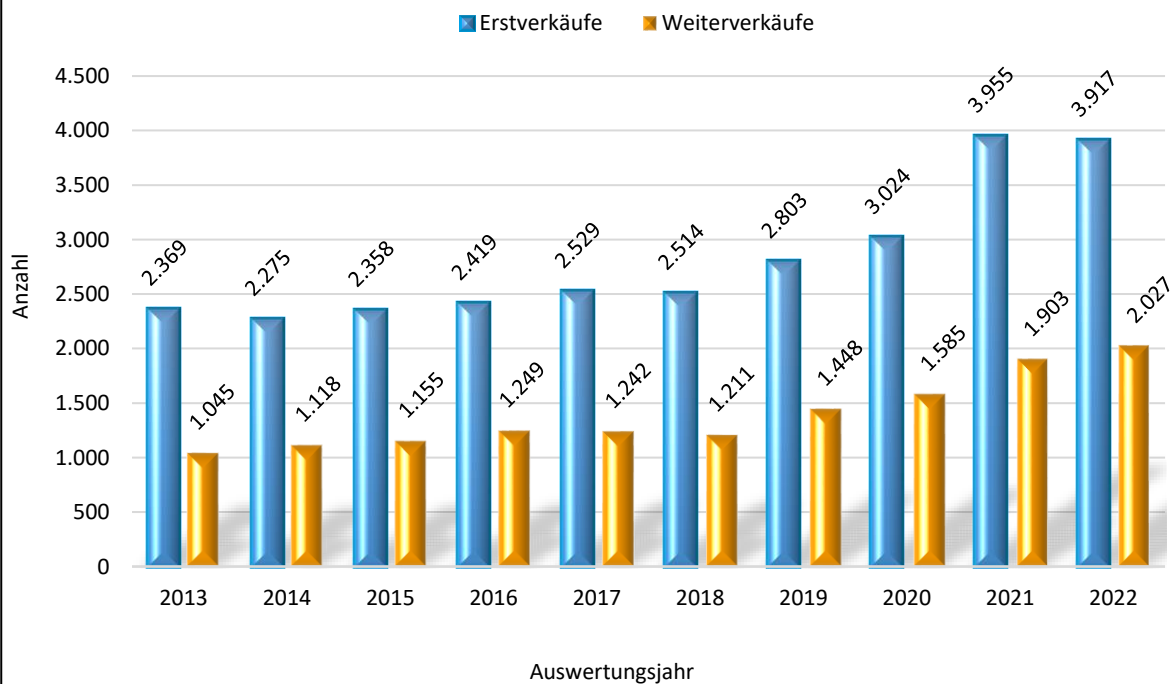
Der Preisanteil für einen Stellplatz in einer abgeschlossenen Einzelgarage, in einer Tiefgarage oder im Freien, der in Verbindung mit einer Wohnung verkauft wurde, ergab sich als Mittelwert zu:

Garage 10.520 €, Tiefgarage 10.000 €, Stellplatz 5.160 €

Eigentumswohnungen - Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise pro m² Wohnfläche



Eigentumswohnungen - mittlerer Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (bereinigt)



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 2022 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	0	-	-	-	-
70 m ² bis 90 m ²	0	-	-	-	-
über 90 m ²	0	-	-	-	-
gesamt	0	-	-	-	-

- 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	3 !	1.314	815	1.612	1.516
70 m ² bis 90 m ²	1 !	869	-	-	-
über 90 m ²	2 !	1.325	1.176	1.474	-
gesamt	6 !	1.244	815	1.612	1.325

- 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 !	1.080	712	1.447	-
40 m ² bis 70 m ²	15	1.524	563	2.429	1.500
70 m ² bis 90 m ²	11	1.407	1.000	1.830	1.390
über 90 m ²	1 !	1.883	-	-	-
gesamt	29	1.461	563	2.429	1.472

- 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	21	1.982	1.009	2.623	1.963
70 m ² bis 90 m ²	13	2.177	1.504	3.434	2.052
über 90 m ²	10	2.033	1.508	2.402	2.110
gesamt	44	2.051	1.009	3.434	2.014

- 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	13	2.203	1.801	2.930	2.172
70 m ² bis 90 m ²	10	2.330	2.050	2.652	2.218
über 90 m ²	13	2.614	2.115	3.226	2.575
gesamt	36	2.386	1.801	3.226	2.280

- 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 !	2.435	-	-	-
70 m ² bis 90 m ²	5 !	2.742	2.214	3.115	2.837
über 90 m ²	2 !	2.801	2.745	2.857	-
gesamt	8 !	2.718	2.214	3.115	2.791

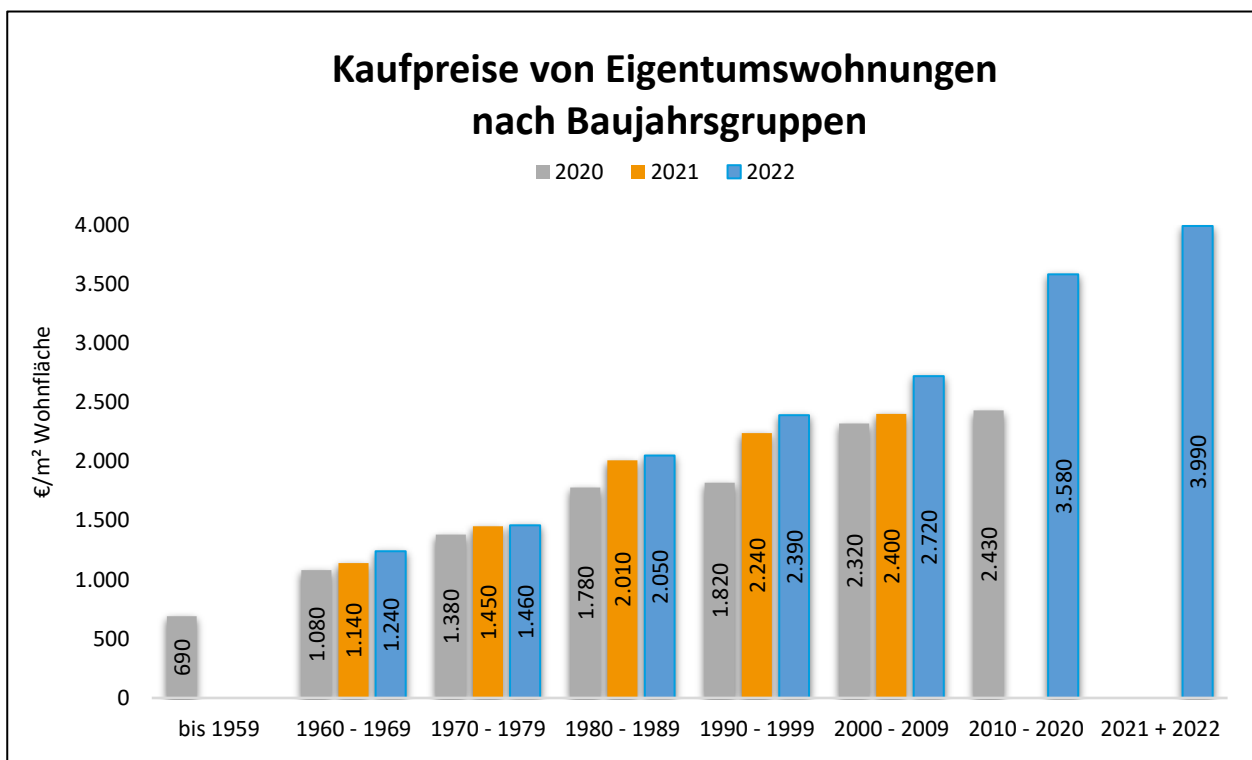
- VII. Wohnungen, die ab 2010 bis 2020 bezugsfertig wurden.

	Anzahl	Mittel €/m ²	Min. €/m ²	Max. €/m ²	Median €/m ²
bis 40 m ²	0	-	-	-	-
40 m ² bis 70 m ²	0	-	-	-	-
70 m ² bis 90 m ²	0	-	-	-	-
über 90 m ²	1 !	3.584	-	-	-
gesamt	1 !	3.584	-	-	-

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	9 !	3.936	3.639	4.300	3.932
70 m ² bis 90 m ²	6 !	3.854	3.640	4.545	3.722
über 90 m ²	15	4.069	2.962	4.516	4.100
gesamt	30	3.986	2.962	4.545	4.012

Das nachfolgende Diagramm gibt jeweils den Gesamtwert der durchschnittlichen Kaufpreise (gerundet) von Seite 52 und 53 an, sowie zum Vergleich auch die der Jahre 2021 und 2020.



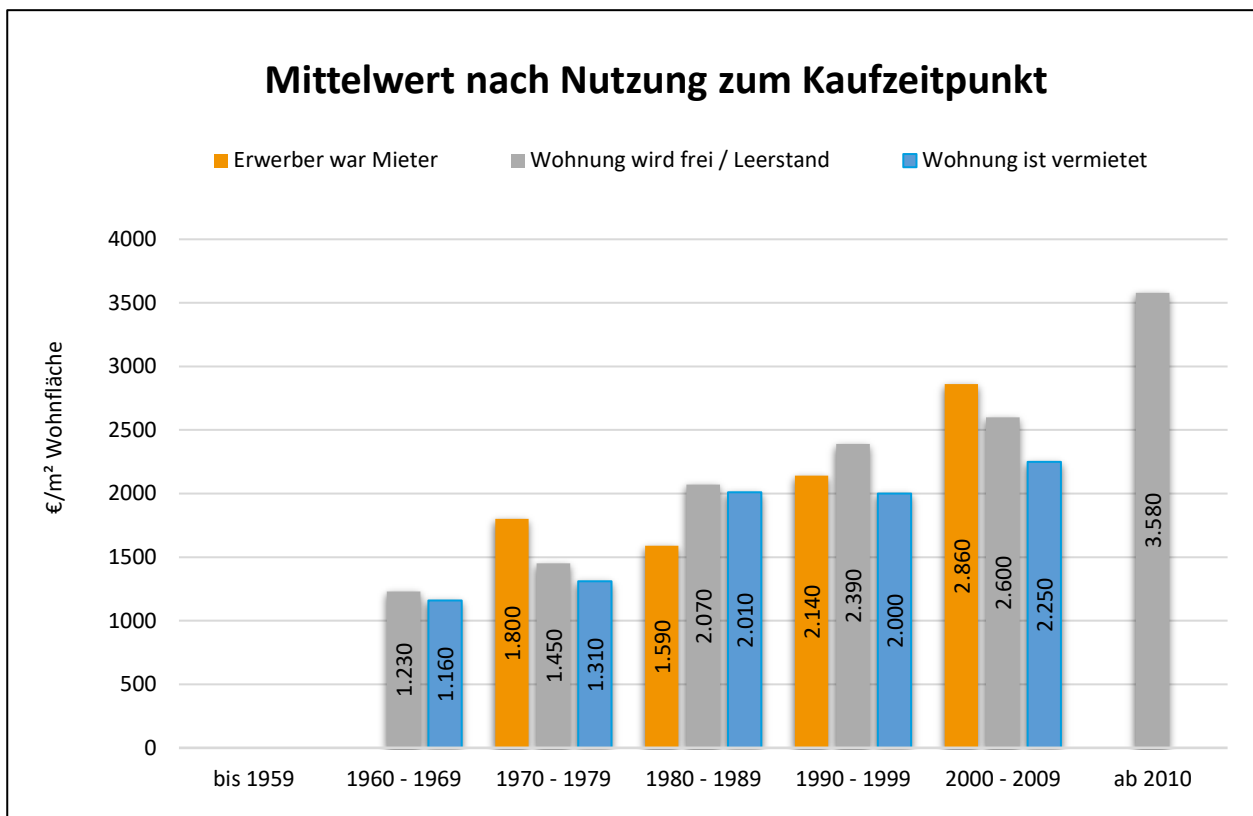
Vergleich der Kaufpreise von eigengenutzten zu vermieteten Eigentumswohnungen:

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 2021 und 2022 verwendet.

Baujahresgruppe	eigengenutzt / unvermietet durchschnittlicher Kaufpreis in €/m²	vermietet durchschnittlicher Kaufpreis in €/m²	prozentuale Differenz von eigengenutzt / unvermietet zu vermietet
bis 1959	-	-	-
1960 bis 1969	1.230 (6) !	1.170 (4) !	- 4,9 %
1970 bis 1979	1.460 (41)	1.340 (11)	- 8,2 %
1980 bis 1989	2.020 (56)	2.070 (14)	+ 2,5 %
1990 bis 1999	2.370 (41)	2.240 (14)	- 5,5 %
2000 bis 2009	2.620 (12)	2.360 (3) !	- 9,9 %
2010 bis 2020	3.580 (1) !	-	-
Neubau	3.960 (82)	-	-

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 2021 und 2022 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

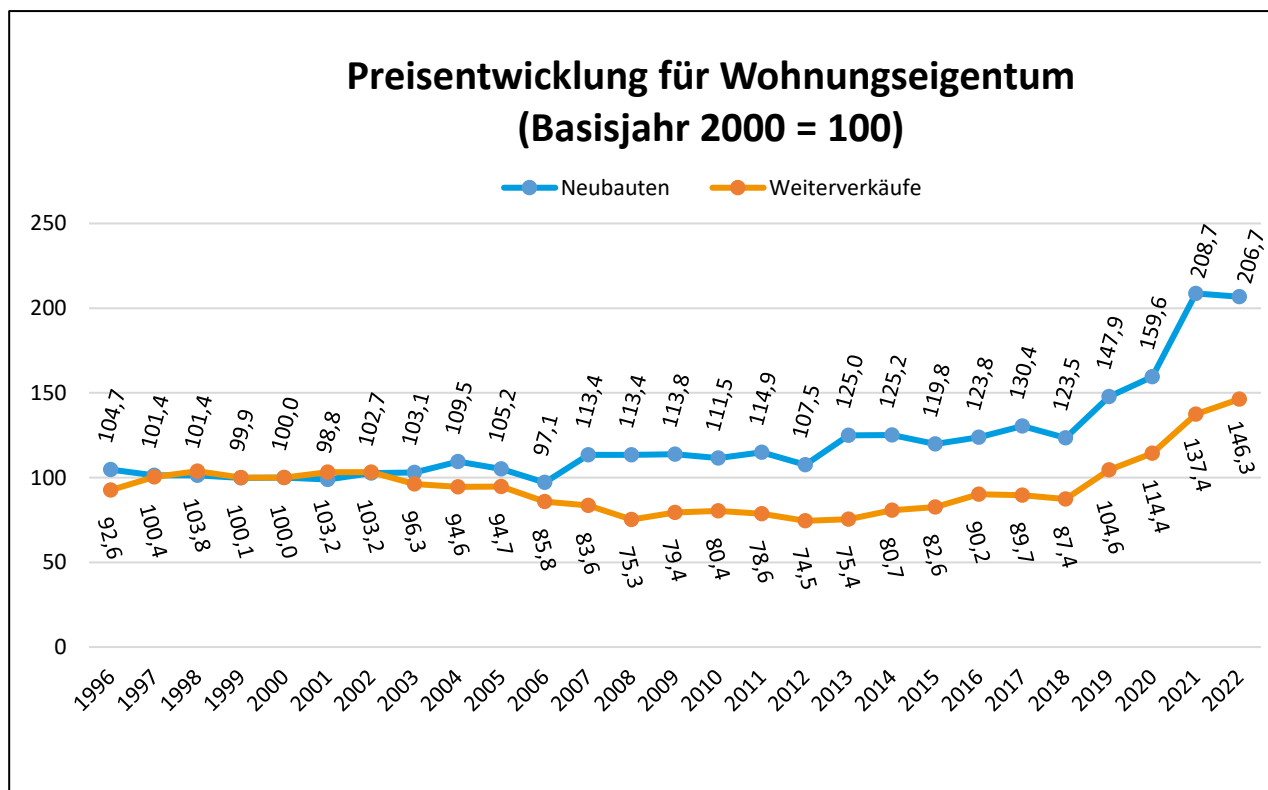
Für den Jahresbericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen geben die einzelnen Gutachterausschüsse ihre Daten der Kaufpreissammlung an den Oberen Gutachterausschuss weiter.

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 2021 , 2022	21	83	4.020
	2010 - 2020	0	-	-
Weiterverkauf	1995 - 2009	16	84	2.460
	1975 - 1994	43	76	2.060
	1950 - 1974	6	74	1.410
	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 § 21 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 bzw. unvermietete Eigentumswohnungen	1,8 ± 0,8	161	2	80 ± 22	2.132 ± 660	6,66 ± 0,7	23 ± 3	46 ± 13	80
Vermietete Eigentumswohnungen	2,1 ± 0,8	44	2	68 ± 18	1.886 ± 511	6,56 ± 0,7	25 ± 4	43 ± 11	80

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Liegenschaftszinssätze befindet sich auf Seite 61.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Die nachstehenden Werte wurden gemäß § 193 (5) BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV vom Gutachterausschuss als Rohertragsfaktoren für die Stadt Velbert beschlossen:

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Wohnungseigentum (eigengenutzt bzw. unvermietet)	26,3	± 6,4
Wohnungseigentum (vermietet)	23,7	± 5,0

Anmerkung: Ein Diagramm aller beschlossenen Rohertragsfaktoren befindet sich auf Seite 62.

6.2 Teileigentum

In 2022 wurden 57 Kauffälle über Teileigentum 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 2021 und 2022 ergab Folgendes:

	Garage (gebraucht)	Garage (neu)	Tiefgarage (gebraucht)	Tiefgarage (neu)	Tiefgarage (Stellplatz als Doppelparker)	Stellplatz im Freien
Anzahl	13	0	11	4	-	1
Kaufpreis (Mittelwert)	10.850 €	-	4.810 €	13.380 €	-	4.000 €

Die durchschnittlichen Kaufpreise verstehen sich inklusive Bodenwertanteil.

Stellplatzmieten

Eine Auswertung der im Jahr 2021 und 2022 eingegangenen Garagen- bzw. Stellplatzmieten ergab Folgendes:

	Garagenmiete	Stellplatzmiete	Tiefgaragenstellplatzmiete
Anzahl	18	16	12
Monatsmiete	47,57 €	29,70 €	47,20 €
Standardabweichung	± 11,00 €	± 11,00 €	± 8,00 €
Min.	30,00 €	15,00 €	30,00 €
Max.	70,00 €	50,00 €	60,00 €

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		
2021	0		
2022	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
2021	5	Erbbaurecht
2022	2	Erbbaurecht (davon ein Wohnungserbaurecht)

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
2021	4	Erbbaugrundstück
2022	2	Erbbaugrundstück

8 Modellbeschreibungen

Nach § 12 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 32

8.2 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 (2) ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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. April 2021) für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Velbert. Die Mieten der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Aufschlag von 20 % versehen. Die gewerblichen Mieten entsprechen den angegebenen Mieten bzw. den Mittelwerten der Gewerbemieten.

Bewirtschaftungskosten: entsprechend § 32 ImmoWertV

RE : Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre bei Wohnnutzung
 70 Jahre bei Geschäftshäusern, Bürogebäude, Banken
 60 Jahre bei Wohnheimen, Alten- und Pflegeheimen
 40 Jahre bei Verbrauchermärkten, Autohäusern
 60 Jahre bei Kauf- / Warenhäusern
 50 Jahre bei Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäuden
 50 Jahre bei Lager- / Versandgebäuden

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

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

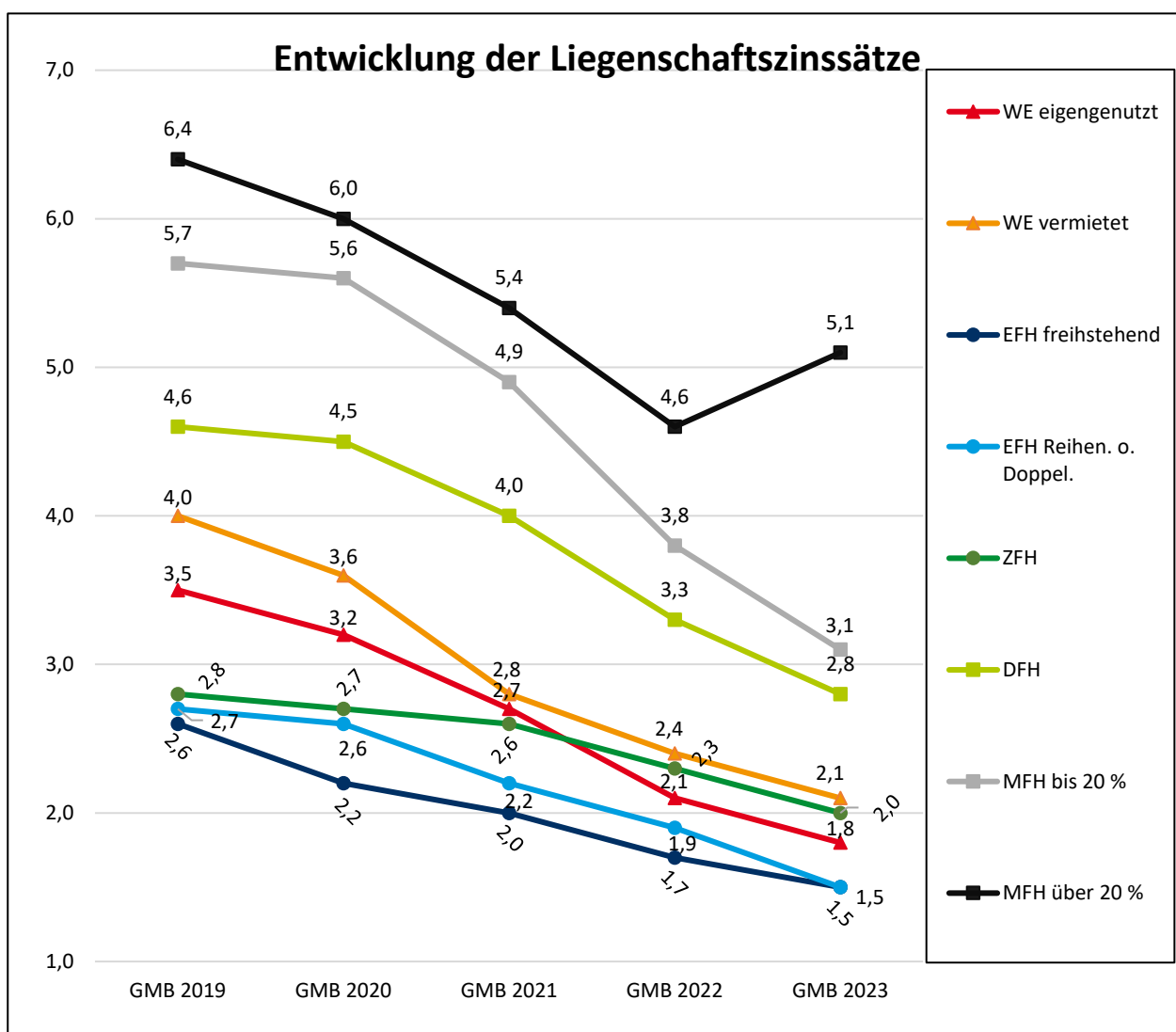
Bodenwertansatz: Abweichungen vom Normgrundstück des Bodenrichtwertes sind zu berücksichtigen

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 wurden bei den einzelnen Gebäudearten Zeiträume zwischen 2 bzw. 3 Jahren (Vertragsjahre 2020 und 2022) gewählt. Nach dem Entfernen von Ausreißern wurde mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden arithmetische Mittel gebildet. Für die Gruppe des produzierenden Gewerbes wurde aufgrund der geringen Fallzahlen ein längerer Auswertezeitraum von 3 Jahren 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.



Der Immobilienmarkt des Jahres 2022 war sehr dynamisch und befindet sich jetzt in einer Umbruchphase. Der Gutachterausschuss hat seit Ende des Jahres 2022 eine Tendenz zu fallenden bzw. stagnierenden Preisen festgestellt. Würde man die Liegenschaftszinssätze nur mit den Kauffällen aus einem Jahr auswerten, ergäben sich in vielen Teilmärkten im Vergleich zum Jahr 2021 stagnierende Liegenschaftszinssätze. Aufgrund der Fallzahlen wurde weiterhin über mindestens 2 Jahre ausgewertet, so dass die Auswertung der Liegenschaftszinssätze diese Entwicklung auf dem Immobilienmarkt verzögert abbildet.

8.3 Rohertragsfaktoren

Nach § 20 ImmoWertV ist bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu unterscheiden zwischen Gebäude- und Ertragsfaktoren:

Gebäudefaktoren werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit ermittelt. Ertragsfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen ermittelt, wobei die Vorschrift sowohl die jährlichen Reinerträge als auch die jährlichen Roherträge als Bezugseinheit 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.

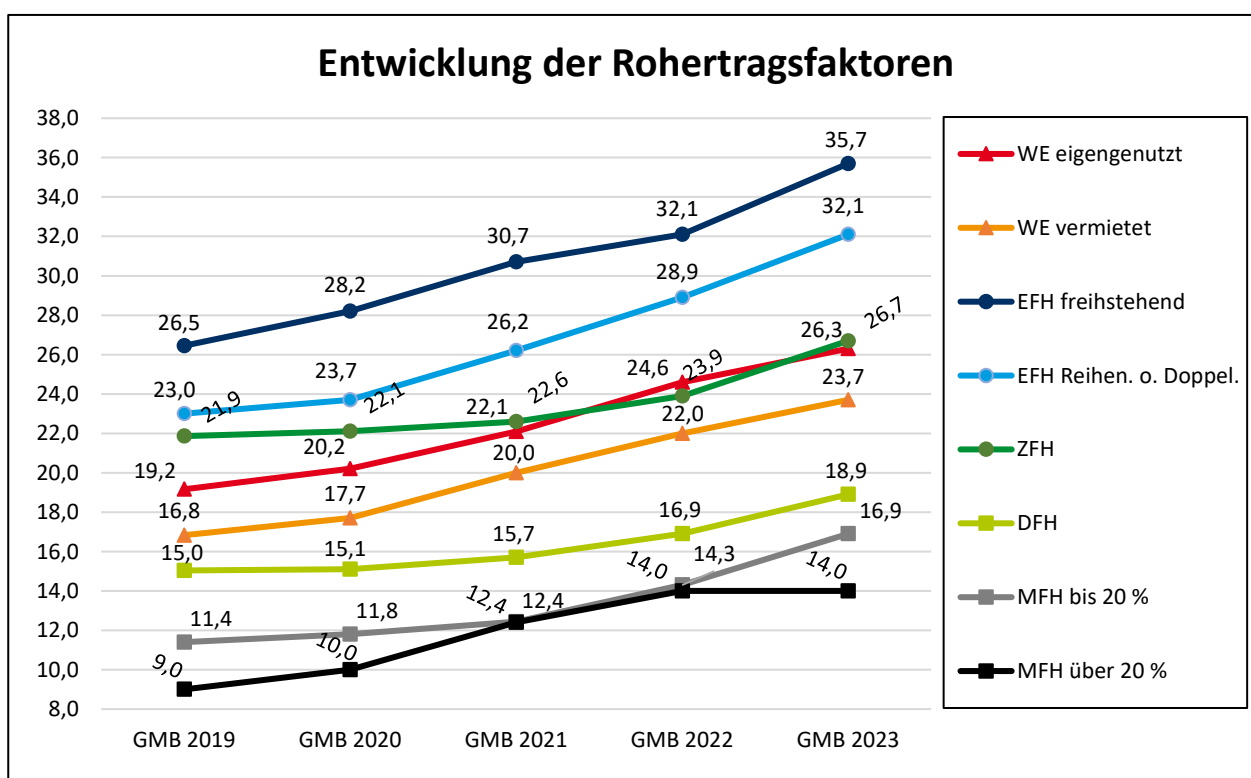
$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

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

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 Auswertezeiträume für die Berechnung der Rohertragsfaktoren entsprechend den Auswertezeiträumen, 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 Rohertragsfaktoren Erkenntnisse über die Preisentwicklung gemacht werden.

8.4 Sachwertfaktoren

Modellbeschreibung siehe Seite 42

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 das Jahr 2022 werden bei der Ableitung der erforderlichen Daten zugrunde gelegt.

Wohnnutzung (vgl. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten

- 312 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 373 € jährlich je Eigentumswohnung
- 41 € jährlich je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten

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.

- 12,2 € jährlich je m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
- 92,0 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

- 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

Gewerbliche Nutzung (vgl. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz 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, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
- 50 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
- 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.

Jährliche Anpassung:

Die Anpassung der Werte für Wohn- und gewerbliche Nutzung erfolgt jährlich auf der Grundlage der nachfolgend genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

Verwaltungskosten	230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- u. Zweifamilienhäusern 275 € jährlich je Eigentumswohnung 30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten	9 € jährlich je m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 68 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Velbert einschließlich Neviges, Tönisheide und Langenberg hat den Stand 01. Januar 2023. Die Angaben aus dieser Übersicht sind auf den folgenden Seiten abgedruckt.

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Velbert vom 01. Januar 2023.

vereinbart zwischen:
Mieterverein Velbert und Umgebung e.V.
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Langenberg e.V.
Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.

Erläuterungen:

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

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

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

- a) Fenster mit Doppelverglasung (wärme- und schallgedämmt, bis Baujahr 1979)
- b) ein Fußboden von gehobener Qualität
- c) eine Verfliesen 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.

2023

	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 €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
A Wohnungen bis 40 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	2,74-3,41 3,17-3,75 3,86-4,97 4,52-5,53 4,80-6,14	2,85-3,55 3,24-3,91 3,91-5,03 4,63-5,76 4,97-6,38	3,13-3,75 3,29-4,02 4,07-5,31 5,03-6,08 5,37-6,87			
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	2,68-3,36 2,76-3,51 3,68-4,81 4,47-5,48 4,75-6,08	2,79-3,46 3,02-3,63 3,79-6,09 4,65-5,70 4,92-6,30	3,02-3,63 3,24-3,91 3,97-5,13 5,28-5,98 5,08-6,54			
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	2,82-3,29 2,79-3,46 3,63-4,75 4,42-5,42 4,69-6,03	2,74-3,41 2,96-3,58 3,75-4,87 4,57-5,58 4,87-6,20	2,96-3,58 3,13-3,75 3,91-5,03 4,69-5,81 5,03-6,48			
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	2,57-3,07 2,74-3,41 3,58-4,69 4,36-5,31 4,57-5,93	2,62-3,29 2,85-3,48 3,68-4,81 4,47-5,48 4,75-6,08	2,79-3,46 3,13-3,75 3,86-4,97 4,63-5,76 4,97-6,43			

2023

	Gruppe III			Gruppe IV		
	Wohnungen, die von 1970 bis 1979 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind.			Wohnungen, die von 1980 bis 1989 bezugsfertig wurden, sowie Wohnungen, die bis 31.12.1999 umfangreich modernisiert worden sind.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
A Wohnungen bis 40 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	5,14-6,54 5,37-6,82	5,25-6,71 5,59-7,15	5,53-6,99 6,04-7,72	5,93-7,72 6,14-7,94	6,04-7,82 6,31-8,22	6,26-8,15 6,82-8,88
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	5,08-6,48 5,31-6,76	5,20-6,65 5,53-6,99	5,43-6,87 5,93-7,60	5,87-7,65 5,93-7,88	5,98-7,77 6,26-8,15	6,21-8,05 6,76-8,72
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	4,98-6,26 5,14-6,59	5,08-6,48 5,43-6,87	5,37-6,82 5,87-7,54	5,76-7,49 5,93-7,72	5,87-7,65 6,21-8,05	6,14-7,94 6,71-8,67
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	4,87-6,21 5,08-5,46	5,08-6,43 5,37-6,82	5,31-6,76 5,81-7,49	5,70-7,44 5,87-7,65	5,81-7,60 6,14-7,94	6,09-7,88 6,65-8,55

2023	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 €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
A Wohnungen bis 40 m² Größe a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,43-8,22 6,65-8,44	6,54-8,33 6,82-8,72	6,76-8,67 7,32-9,39	6,55-8,38 6,77-8,61	6,66-8,49 6,95-8,89	6,90-8,84 7,47-9,57
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	6,38-8,15 6,59-8,38	6,48-8,27 6,76-8,67	6,71-8,55 7,27-9,22	6,50-8,31 6,72-8,55	6,61-8,44 6,90-8,84	6,84-8,71 7,41-9,40
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	6,26-7,99 6,43-8,22	6,38-8,15 6,71-8,55	6,65-8,44 7,27-9,22	6,39-8,15 6,55-8,38	6,50-8,31 6,84-8,71	6,77-8,61 7,41-9,40
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	6,21-7,94 6,38-8,15	6,31-8,10 6,65-8,44	6,59-8,38 7,15-9,05	6,32-8,09 6,50-8,31	6,45-8,25 6,77-8,61	6,72-8,55 7,29-9,22

2023	Gruppe VII		
	Wohnungen, die ab 2010 bezugsfertig wurden.		
Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	in minderen Wohnlagen €/m²	in mittleren Wohnlagen €/m²	in guten Wohnlagen €/m²
A Wohnungen bis 40 m² Größe			
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad d) mit Heizung, Bad/WC e) mit besonderer Ausstattung	6,62-8,47 6,83-8,69	6,73-8,57 7,03-8,98	6,97-8,93 7,55-9,67
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	6,56-8,38 6,78-8,63	6,68-8,52 6,97-8,93	6,91-8,80 7,48-9,50
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	6,45-8,23 6,62-8,47	6,56-8,38 6,91-8,80	6,83-8,69 7,48-9,50
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	6,39-8,17 6,56-8,38	6,51-8,33 6,83-8,69	6,78-8,63 7,36-9,31

Informationen erteilen:

Deutscher Mieterbund

Mieterverein Velbert und Umgebung e.V.

Friedrich-Ebert-Straße 62, 42549 Velbert

Telefon (02051) 252423 für Velbert und Heiligenhaus, Telefax (02051) 254038

www.mieterverein-velbert.de

Beratungszeiten:	Montag	von 8.00 – 13.00 Uhr
	Dienstag	von 8.00 – 13.00 Uhr
	Mittwoch	von 13.00 – 17.00 Uhr
	Donnerstag	von 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 17.00 Uhr

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: 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

Kontakt: info@hausundgrund-velbert.de

Beratungszeiten:	Montag	von 17.00 – 19.00 Uhr
	Dienstag	von 10.00 – 12.00 Uhr
	Donnerstag	von 15.00 – 17.00 Uhr

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

Froweinplatz 6b, 42555 Velbert

Telefon und Telefax (02052) 84774

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

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 Geschäfts-stelle 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 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	3,79 €/m²	Nutzfläche	Mittelwert	791 m ²
Standardabweichung	± 1,57 €/m ²		Minimum	18 m ²
Fallzahl:	51		Maximum	6.000 m ²
Minimum:	1,10 €/m ²			
Maximum:	8,33 €/m ²	Auswertezeitraum:		5 Jahre

Dienstleistungen (Arztpraxen, Banken, Versicherungen etc.)

Mittelwert	8,06 €/m²	Nutzfläche	Mittelwert	587 m ²
Standardabweichung	± 4,12 €/m ²		Minimum	20 m ²
Fallzahl:	27		Maximum	6.890 m ²
Minimum:	3,00 €/m ²			
Maximum:	17,65 €/m ²	Auswertezeitraum:		5 Jahre

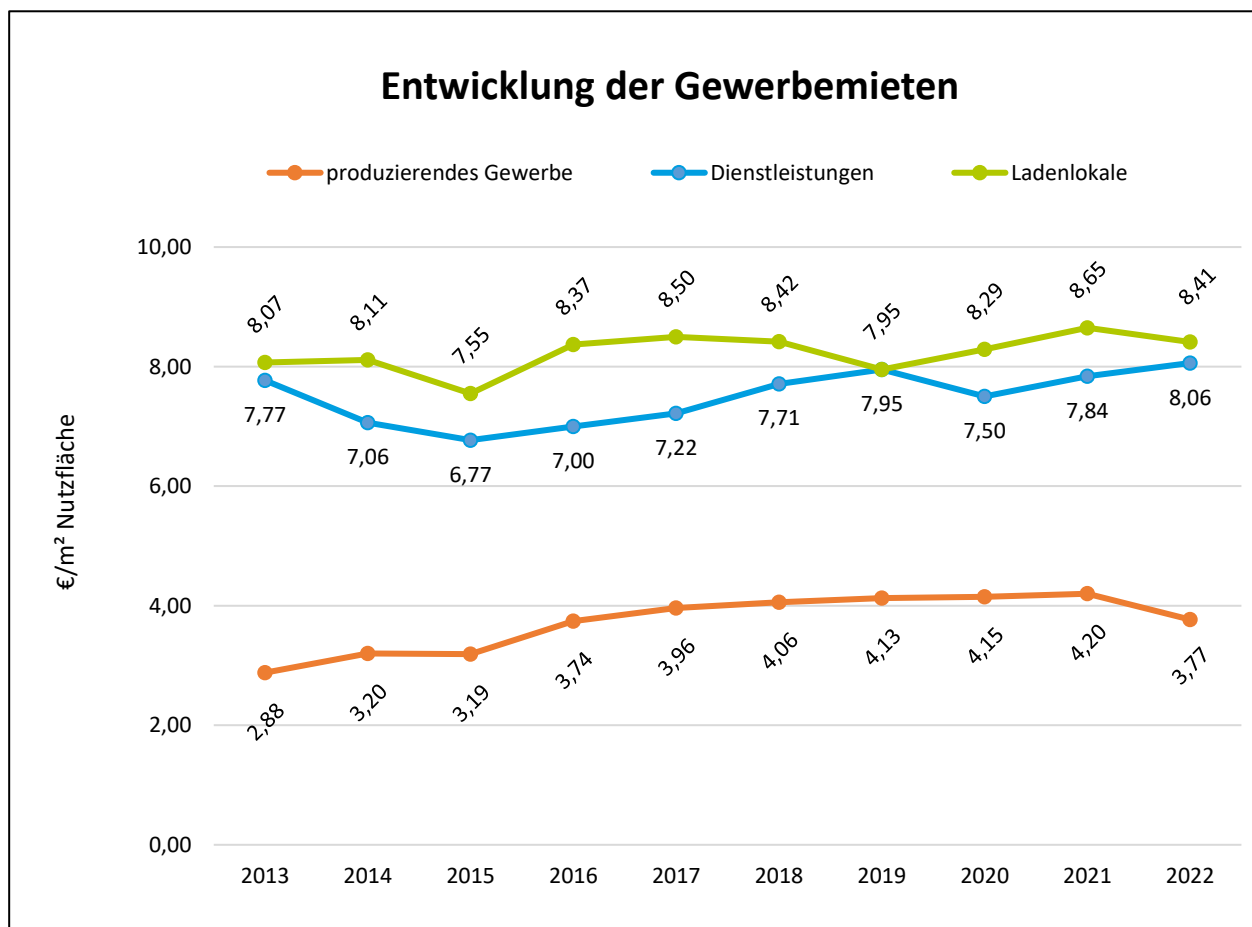
Ladenlokale, ohne 1a-Lagen

Mittelwert	8,41 €/m²	Nutzfläche	Mittelwert	1.223 m ²
Standardabweichung	± 4,49 €/m ²		Minimum	60 m ²
Fallzahl:	17		Maximum	7.950 m ²
Minimum:	2,93 €/m ²			
Maximum:	18,09 €/m ²	Auswertezeitraum:		5 Jahre

Gaststätten (inkl. Imbiss)

Mittelwert	8,72 €/m²	Nutzfläche	Mittelwert	102 m ²
Standardabweichung	± 4,38 €/m ²		Minimum	59 m ²
Fallzahl:	9		Maximum	212 m ²
Minimum:	3,13 €/m ²			
Maximum:	14,67 €/m ²	Auswertezeitraum:		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 für den Kreis Mettmann

Inhalt:

Der Gewerbliche Mietspiegel der IHK Düsseldorf soll eine **erste Orientierung** über die Mieten für Einzelhandels-, Büro- sowie Lager- und Produktionsflächen in den Städten des Kreises Mettmann bieten.

Für die gewerblichen Mietspiegel **schätzen** die Mitglieder des Arbeitskreises „Mietspiegel“ die Mietspannweiten in den Teilmärkten aufgrund ihrer Vertragsabschlüsse im jeweiligen Vorjahr und ihrer Marktkenntnisse. Ausreißer im Sinne ungewöhnlich hoher oder niedriger Mieten 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**. Im konkreten Fall können Mieten begündet von den genannten Werten abweichen. Es handelt sich um die **Nominalmiete** (Nettokaltmiete). 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 Stadtteillagen.

Ausstattungsbeurteilung:

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

<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, Hohlraumboden, Kanäle, Bodentanks, abgehängte Decken mit direkt-, indirekt strahlenden Leuchten, innovative Wärmeversorgung, Teil- und Vollklimatisierung, zusätzlich zum DV-Netzwerk, der Zugangskontrolle und dem Rauchmelder, Aufzüge, Notstromversorgung, 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 ohne Beheizung mit ebenerdigen Toren und Beleuchtung.

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

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

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 Ausstattung, 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: Juni 2022 – Betrachtungszeitraum 03/2021 bis 04/2022)

I. Einzelhandelsflächen	Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m ²
1a-Lage (bis ca. 100 m ²)	von 7,00 € bis 16,00 €
1a-Lage (ab ca. 100 m ²)	von 6,50 € bis 16,50 €
1b-Lage	von 3,10 € bis 8,00 €

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

III. Lager- und Produktionsflächen	Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je m ²
Hallenflächen nach Ausstattung / Standard	
- einfach	von 2,50 € bis 3,50 €
- mittel	von 3,00 € bis 5,00 €
- gehoben	von 4,00 € bis 5,80 €

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

Kontakt:
 Niklas Schulte
 Telefon: 0211 3557 279
 E-Mail: niklas.schulte@duesseldorf.ihk.de

Anschrift:
 IHK Düsseldorf
 Ernst-Schneider-Platz 1
 40212 Düsseldorf
 Telefon: 0211 35570
 E-Mail: kundencenter@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.

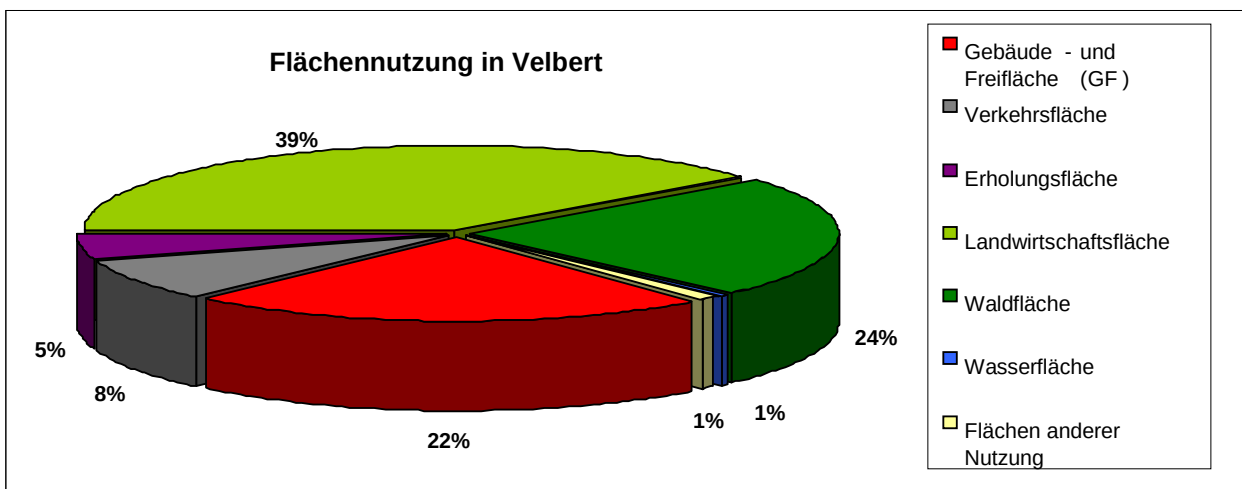
Velbert in Zahlen

Einwohner (Stand: 01.03.2022)	85.300
Wanderungsgewinn / -verlust (Zeitraum 1 Jahre)	+ 0,7 %
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)	1.139
Arbeitslosenquote (November 2020)	6,8 %
Gewerbesteuer (Hebesatz 2022)	440 %
Grundsteuer A (Hebesatz 2021)	215 %
Grundsteuer B (Hebesatz 2022)	550 %

Quelle: www.velbert.de

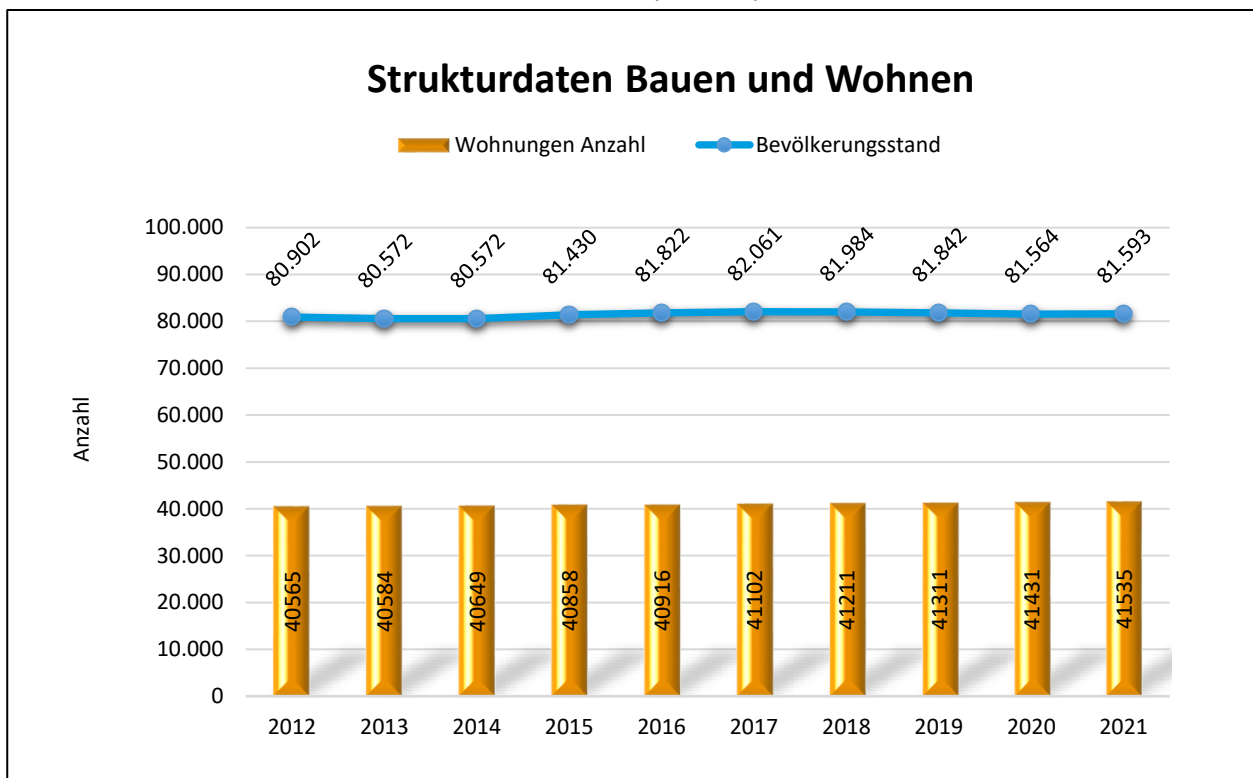
10.2 Flächennutzung

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)



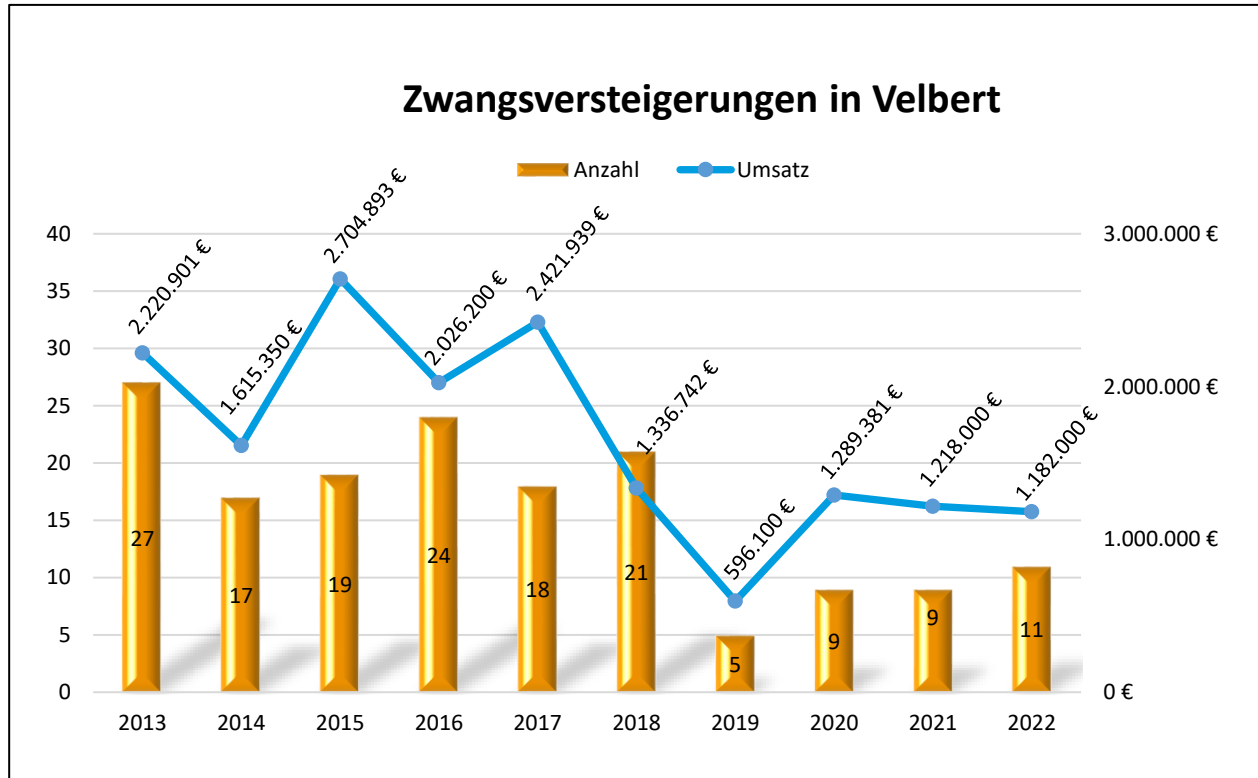
10.4 Baugenehmigungen und -fertigstellungen

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 erreichten 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. €		
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 %
2021	-	-	5	1,00	4	0,22	0,5 %	1,1 %
2022	-	-	4	0,87	7	0,31	0,5 %	1,5 %

10.6 Verbraucherpreisindex und Inflationsrate

Verbraucherpreisindizes dienen insbesondere zur Messung der Geldwertstabilität und werden häufig als Bezugsgrößen für Wertsicherungsklauseln in Miet-, Pacht-, Übergabe-, Pensions- und anderen Verträgen über laufende Zahlungen verwendet.

Der Verbraucherpreisindex misst monatlich die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke kaufen. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat bzw. zum Vorjahr wird als Teuerungsrate oder als Inflationsrate bezeichnet.

Beim Berechnen des Verbraucherpreisindex bzw. der Inflationsrate verwenden das Statistische Bundesamt einen „Warenkorb“, der rund 700 Güterarten umfasst und sämtliche von privaten Haushalten in Deutschland gekauften Waren und Dienstleistungen repräsentiert.

Der Verbraucherpreisindex wird in regelmäßigen Abständen einer Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Mit der Veröffentlichung der entgültigen Ergebnisse für den Berichtsmonat Januar 2023 am 22. Februar 2023 erfolgte die Umstellung von der bisherigen Basis 2015 auf das Basisjahr 2020. Die Überarbeitung des Verbraucherpreisindex betrifft die Aktualisierung der Wägungsschemata für Waren und Dienstleistungen, für Geschäftstypen sowie für die Bundesländer. Darüber hinaus wurden methodische Verbesserungen implementiert.

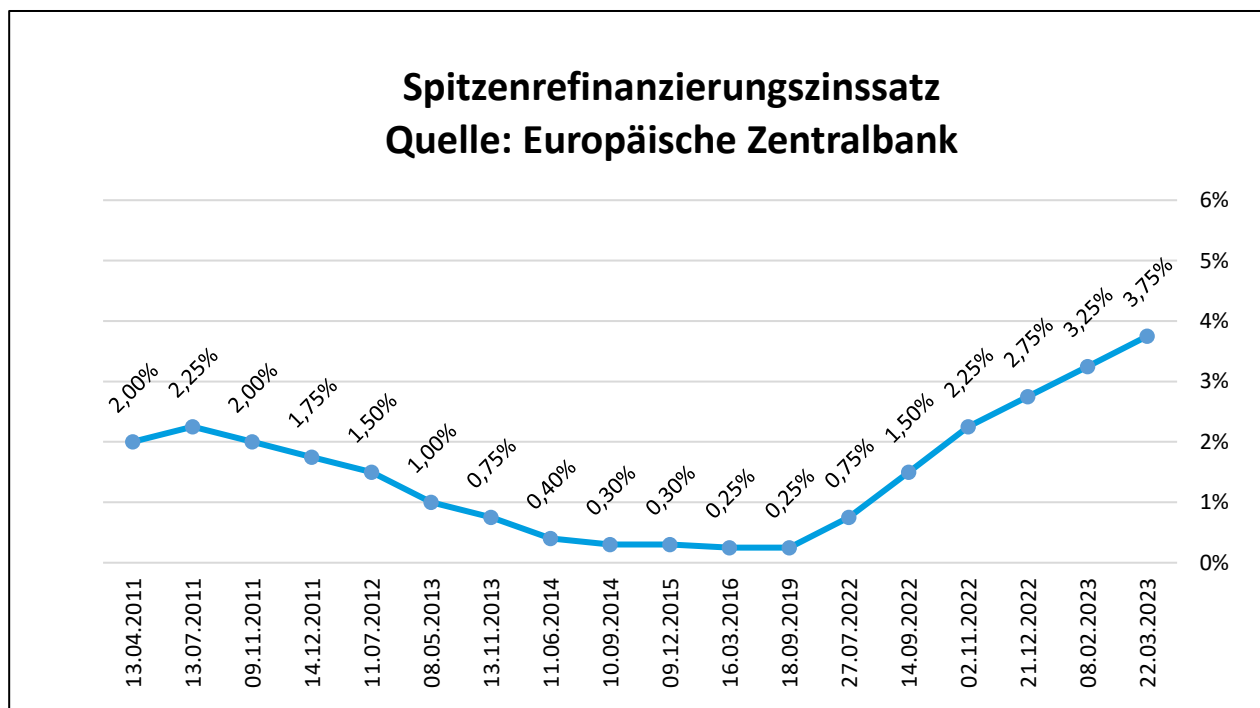
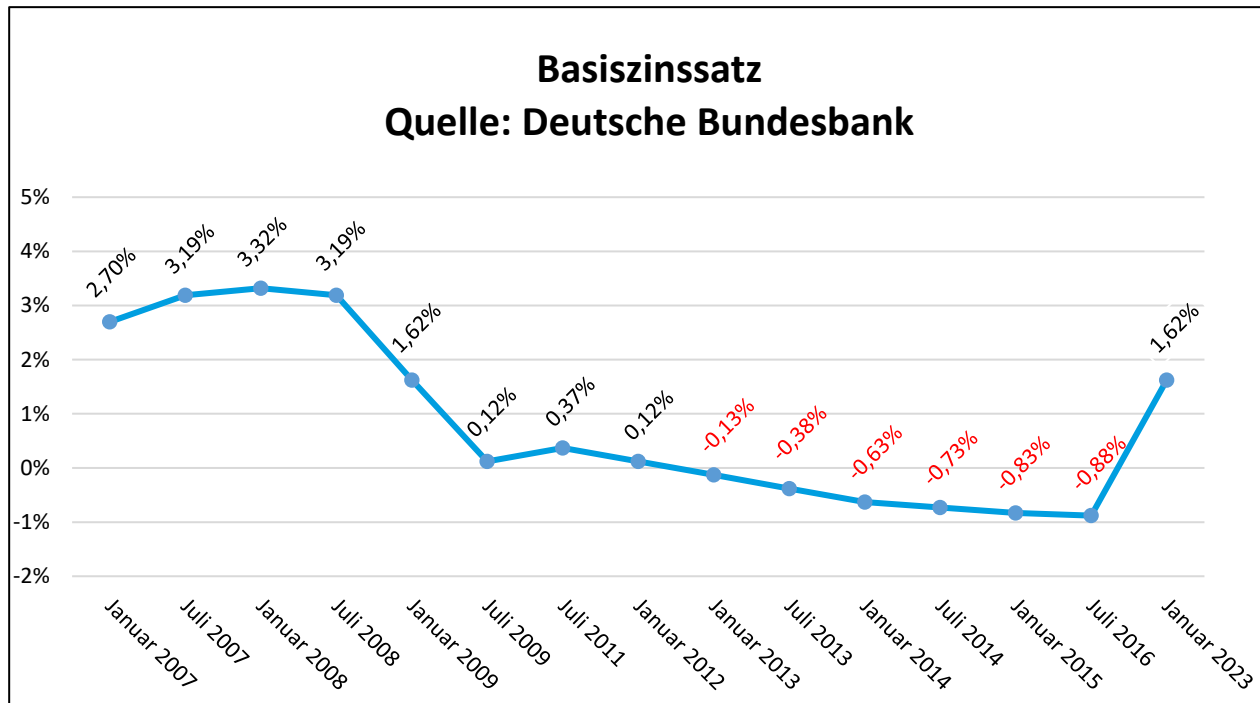
Was bedeutet das für die Vertragsparteien einer Wertsicherungsklausel?

- Der Verbraucherpreisindex und der Index der Einzelhandelspreise wurden zum genannten termin auf das neue Basisjahr 2020 = 100 umgestellt. Dabei wurden alle Indizes ab dem Berichtsmonat Januar 2020 unter Berücksichtigung der neuen Wägungsschemata und aktueller Berechnungsmethoden neu berechnet. Dadurch ergaben sich Änderungen der Teuerungsrate für die Jahre 2020 bis 2022.
- Zeiträume vor Januar 2020 wurden nicht neu berechnet, sondern nur auf das neue Basisjahr umgerechnet. Änderungen in den Teuerungsrate bewegen sich daher in diesem Zeitraum in engen Grenzen und sind ausschließlich rundungsbedingt.
- Für die Vertragsparteien von Wertsicherungsklauseln gilt: Die Veröffentlichung von Verbraucherpreisindizes auf der neuen Basis 2020 hat keine Auswirkung auf bereits erfolgte Anpassungen.
- Da Verbraucherpreisindizes auch für Jahre vor 2015 bereitgestellt werden, werden Zahlungsanpassungen auch nach der Revision ermittelbar bleiben, selbst wenn der Vertragsbeginn oder die letzte Anpassung schon länger zurückliegt.

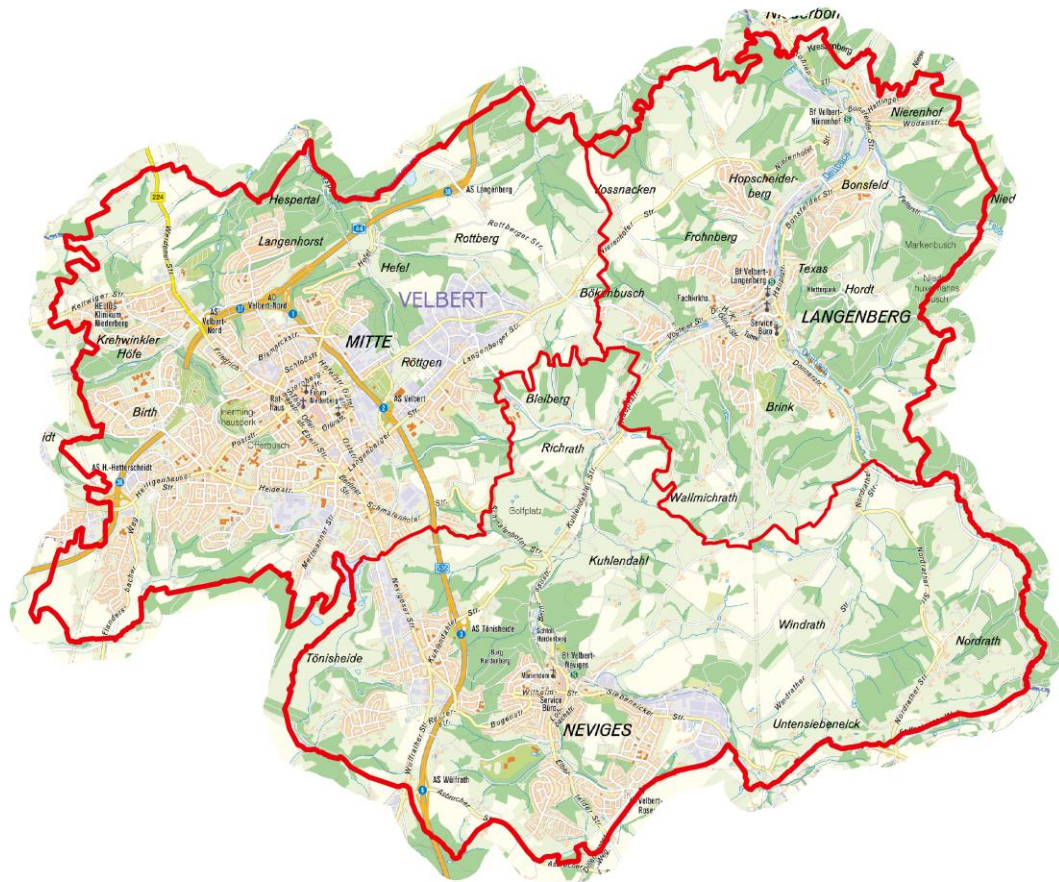
Für Nutzer von Wertsicherungsklauseln, deren Verträge weggefallenen Indizes zu Grunde liegen, steht eine kostenfreie **Rechenhilfe zur Anpassung von Verträgen** unter www.destatis.de zur Verfügung, so dass der Umstieg von alten Indizes auf den neuen Index einfach und nutzerfreundlich vollzogen werden kann.

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), zuletzt geändert am 15. September 2021 (GV. NRW. S. 1102), 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehrerer Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

	Gebühr:
a) Wert bis einschließlich 1 Million €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.400 €
b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Million €	0,1 % vom Wert zzgl. 2.400 €
c) Wert über 10 Million Euro; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen anzusetzen.	0,03 % vom Wert zzgl. 9.400 €

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 Gebührensatz 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 er-

läutern. 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) nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,
- b) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
- c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen
Gebühr: keine.

5.3.2.2

Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

11.2 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Absatz 2 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgelegt.

Die Immobilienrichtwerte in Velbert werden für die Teilmärkte

- Eigentumswohnung (ETW)
- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser u. Doppelhaushälften)

ermittelt.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung und durch Stützung auf Kauffälle, die dem gewöhnlichen Rechtsverkehr entsprechen. Die Werte beziehen sich auf ein bebautes Grundstück einschließlich Anteil am Grund und Boden - bezogen auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (€/m²).

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Für folgende Merkmale werden Umrechnungskoeffizienten berechnet:

Teilmarkt ETW	Teilmarkt EFH/ZFH (freistehend)	Teilmarkt EFH/ZFH (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
Baujahr	Baujahr	Baujahr
Boden-/Lagewert	Boden-/Lagewert	Boden-/Lagewert
		Ergänzende Gebäudeart
Gebäudestandard	Gebäudestandard	Gebäudestandard
	Grundstücksgröße	Grundstücksgröße
Mietsituation		
Objektgruppe		
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche

Weitere Informationen sind in den örtlichen Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte unter www.boris.nrw.de zu finden.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Velbert

www.boris.nrw.de

