



**STADT VELBERT**



**2008** **Wohnungsmarktbericht**

**Der Bürgermeister**  
Fachabteilung Bauen und Wohnen

## Impressum

**Herausgeber:**

Stadt Velbert  
Fachabteilung Bauen und Wohnen  
42547 Velbert  
[www.velbert.de](http://www.velbert.de)

**Redaktion:**

Ulrich Fröhlke  
Telefon 02051/26-2447  
Fax 02051/26-13-2447  
Email [ulrich.froehlke@velbert.de](mailto:ulrich.froehlke@velbert.de)

Doris Barysch  
Telefon 02051/26-2542  
Fax 02051/26-13-2542  
e-Mail [doris.barysch@velbert.de](mailto:doris.barysch@velbert.de)

**Titelfoto:**

Stadtwerke Velbert GmbH  
- Wasserturmhochhaus -

**Druck:**

Zentrale Dienste, Logistik

**Velbert im Oktober 2009**

**Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe**

## Vorwort

Im Jahr 2006 hat der Rat der Stadt Velbert das Strategische Zielprogramm „Velberts Zukunft“ beschlossen und damit die kommunalpolitischen Handlungsschwerpunkte für das nächste Jahrzehnt definiert. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem und zukunftssicherem Wohnraum unter Berücksichtigung der zu erwartenden, veränderten Nachfragebedingungen, ist eines der Ziele. Um die verschiedenen hierfür notwendigen Informationen zu erhalten und zu bündeln, wurde der Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems beschlossen. Mit Hilfe dieses Instrumentes wird das Marktgeschehen transparent und ermöglicht, rechtzeitig auf Probleme oder Tendenzen zu reagieren.

Damit ist die Basis für vorbeugendes und bedarfsgerechtes wohnungspolitisches Handeln auf kommunaler Ebene geschaffen.

Die Stadt Velbert ist im Jahr 2007 dem Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung – IK KomWoB – beigetreten, der durch die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) koordiniert wird. In diesem IK KomWoB, der im Jahr 2002 gegründet wurde, sind mittlerweile über 30 Städte vertreten.

Ich freue mich, Ihnen den 1. Velberter Wohnungsmarktbericht vorstellen zu können.

An der Sammlung der Daten waren eine Vielzahl von Wohnungsmarktakteuren, andere Behörden und Institutionen sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung beteiligt. Ohne deren tatkräftige Unterstützung wäre die Erstellung dieses ersten Berichtes in dem Umfang nicht möglich gewesen. Dafür möchte ich mich an dieser Stelle ausdrücklich bedanken.



Stefan Freitag  
Bürgermeister der Stadt Velbert

## Inhaltsverzeichnis

### Zusammenfassung

1. Wohnraumbedarf
  - 1.1 Bevölkerungsentwicklung
  - 1.2 Wanderungsbewegungen
  - 1.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose
2. Wohnraumnachfrage
  - 2.1 Baukosten und Hypothekenzinsen
  - 2.2 Entwicklung der Arbeitslosen
  - 2.3 Entwicklung der Einkommen
  - 2.4 Wohnungssuchende Haushalte
3. Wohnraumangebot
  - 3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand
  - 3.2 Bautätigkeit
  - 3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau
  - 3.4 Seniorengerechtes Wohnen
  - 3.5 Leerstand von Wohnraum
4. Mieten
5. Zeitungsanalyse
6. Grundstücksmarkt
  - 6.1 Entwicklung der Kauffälle
  - 6.2 Entwicklung der Baulandpreise
  - 6.3 Immobilienmarkt
7. Wohnungsmarktbarometer 2008
  - 7.1 Befragte Experten
  - 7.2 Probleme auf dem Wohnungsmarkt
  - 7.3 Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt
  - 7.4 Investitionsklima
  - 7.5 Anreize und Hemmnisse für Investitionen
  - 7.6 Wohnraum für Senioren

### Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

### Anhang

## Zusammenfassung

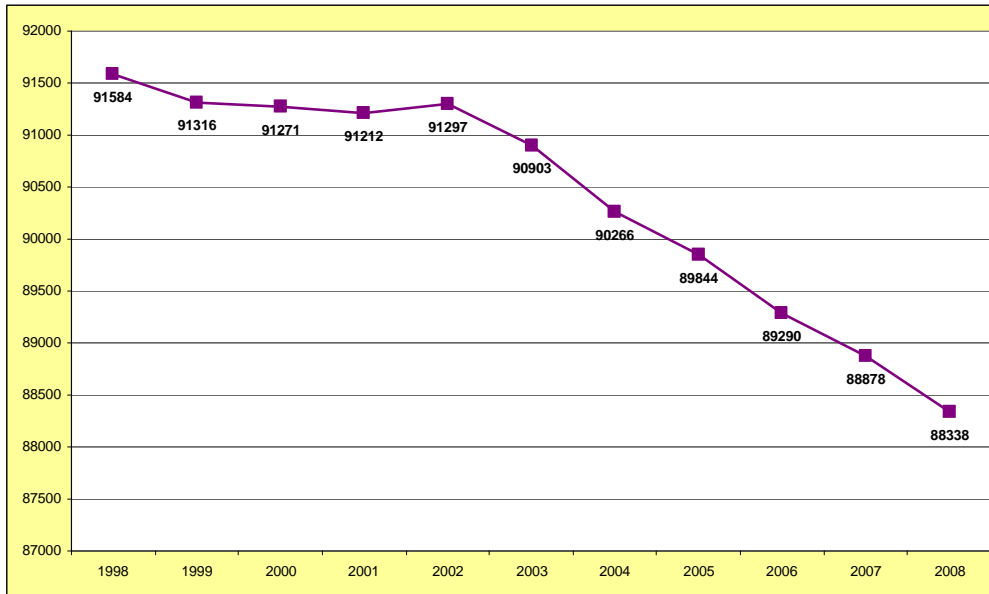
- Die Entwicklung der Velberter Bevölkerung ist von einem kontinuierlichen Rückgang geprägt. Seit 2002 hat die Einwohnerzahl um knapp 3.000 abgenommen.
- Die Veränderung in der Altersstruktur weist auf ein Fortschreiten des demografischen Alterungsprozesses hin, der sich auch auf die Wohnungsnachfrage auswirken wird.
- Seit 2002 ergibt sich ein konstant negatives Wanderungssaldo. Diese Entwicklung zeichnet sich auch beim Einwohnertausch mit den Nachbargemeinden ab. Hier gilt es, durch geeignete Maßnahmen zu reagieren.
- Das verfügbare Einkommen jedes Velberter Einwohners liegt über dem Landesdurchschnitt, aber unterhalb des Durchschnitts innerhalb des Kreisgebietes.
- Die Erhöhung der Mehrwertsteuer im Jahr 2007 und die steigenden Energiepreise, sowie eine offensichtlich weltmarktbedingte Verteuerung bei den Baustoffen, haben sich auf die Rahmenbedingungen für Investitionen ausgewirkt, auch wenn sich die Hypothekenzinsen noch auf niedrigem Niveau bewegen
- Die Zahl der Arbeitslosen hat sich im Jahr 2007 deutlich verringert und liegt mit 8,9 % unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt.
- Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist langfristig betrachtet deutlich zurückgegangen. Seit 2005 steigt die Zahl jedoch wieder an.
- Die Wohnfläche je Wohnung ist weiter gestiegen. Parallel zu dieser Entwicklung ist eine erhöhte Nachfrage nach größeren Wohnungen erkennbar. Das Angebot ist jedoch knapp.
- Bei der Wohnungsbautätigkeit ist eine Verlagerung auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erkennbar. Außerdem haben die Maßnahmen im Bestand überdurchschnittlich zugenommen.
- Der Bestand an geförderten Wohnraum verringert sich kontinuierlich. In den vergangenen 10 Jahren hat sich deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand halbiert. Die seit 2005 zu verzeichnenden Zugänge beruhen überwiegend auf Maßnahmen für Senioren und Familien mit drei und mehr Kindern.
- Mit einem kommunalen Programm fördert die Stadt Velbert den Bau oder Erwerb von Wohneigentum durch ein zinsfreies Darlehen in Höhe von insgesamt 12.500 Euro. Für Familien mit drei und mehr Kindern erhöht sich die Förderung auf bis zu 30.000 Euro.

- Das vorhandene Wohnraumangebot für Senioren deckt nicht den zu erwartenden Bedarf ab. Hier ist Neubau und Umbau im Bestand notwendig.
- In Velbert stehen 2.776 Wohnungen leer (Stand 31.05.2008). Das entspricht einer Leerstandsquote von 6,42 %. Die Quote ist auffällig. Nach Expertenmeinung ist eine Leerstandsquote von 3 % für gut funktionierende Wohnungsmärkte notwendig. Allerdings befindet sich ein großer Teil der Leerstände auch in Lagen mit Standortnachteilen.
- Die Bodenpreise für Wohnbauflächen haben sich seit 2001 nicht verändert und sind im Regionalvergleich am günstigsten.
- Auch die Immobilienpreise bewegen sich im Vergleich zu den Umlandgemeinden und den Gemeinden im Kreisgebiet auf niedrigstem Niveau.
- Die im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragten Experten bewerten den Velberter Wohnungsmarkt überwiegend als ausgewogen bis entspannt.
- Vor dem Hintergrund der Finanzkrise beurteilen die Experten im März 2009 das Investitionsklima in allen Segmenten des Wohnungsbaues aktuell und den nächsten drei Jahren als schlecht, mit leichten Verbesserungen bei Investitionen in Eigenheime und einer guten Investitionsbereitschaft bei Maßnahmen im Bestand.
- Als dominierende Hemmnisse für Investitionen in den Wohnungsbau wurden die Verfügbarkeit und die Kosten von Bauland genannt.
- Positiv hervorgehoben wurde die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis.

# 1. Wohnraumbedarf

## 1.1 Bevölkerungsentwicklung

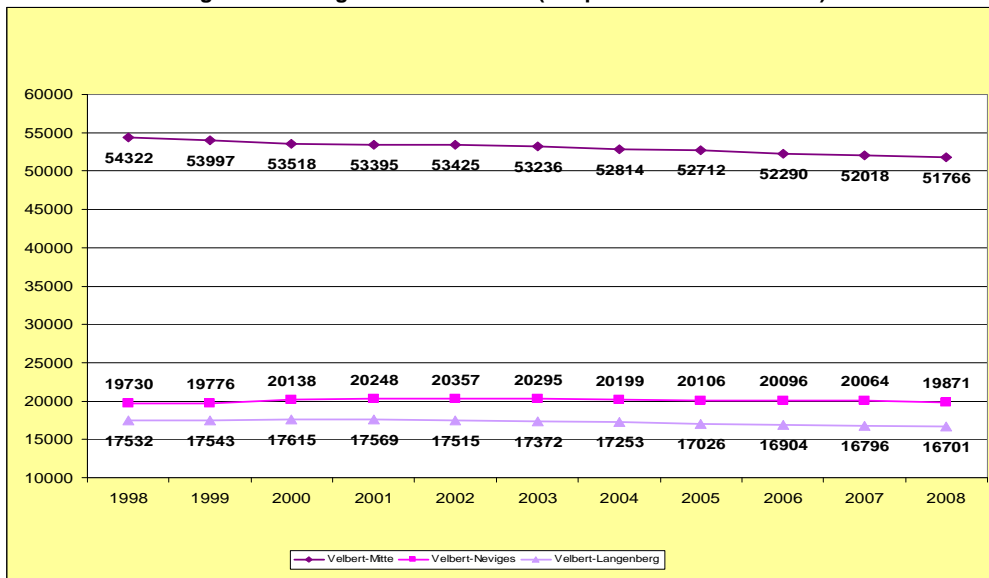
Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung (Haupt- und Nebenwohnsitz)



Quelle: Stadt Velbert, Zentrale Dienste (Stand jeweils zum 01.01.)

Die heutige Stadt Velbert entstand zum 01.01.1975 im Rahmen der kommunalen Neugliederung durch Zusammenschluss der ehemaligen Städte Velbert, Neviges und Langenberg. Am 31.12.1975 waren in der neuen Stadt Velbert noch 95.997 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet. Im Vergleich zum heutigen Stand (31.12.2007) ist die Einwohnerzahl um 7.659 oder rund 8 % zurückgegangen. Im Jahr der Wiedervereinigung waren 88.858 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet. Unwesentlich mehr als aktuell. In den unmittelbar darauf folgenden Jahren fand durch Zuwanderung aus den fünf neuen Bundesländern und aus osteuropäischen Ländern eine positive Bevölkerungsentwicklung statt. Seit mehr als 10 Jahren hat sich diese Entwicklung umgekehrt. Um die Jahrtausendwende waren die Einwohnerverluste noch sehr gering. Von 1998 bis 2002 verringerte sich die Einwohnerzahl nur um 287; seit 2002 jedoch um 2.959. Lediglich bei den Einwohnern mit Nebenwohnsitz ist in dem Zeitraum ein leichter Anstieg zu verzeichnen gewesen.

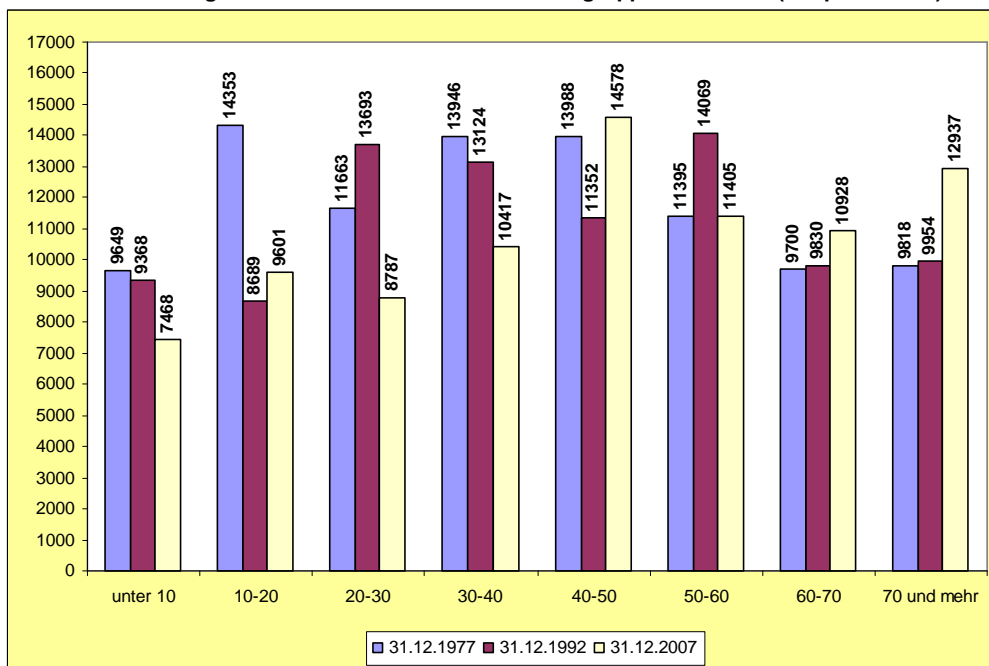
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen (Haupt- und Nebenwohnsitz)



Quelle: Stadt Velbert, Zentrale Dienste

Hier wird der demografische Wandel deutlich. Innerhalb von 30 Jahren hat sich der Anteil der Altersgruppe der unter 20-jährigen an der Bevölkerungszahl um rund 5,6 % verringert. Betrug deren Anteil an der Bevölkerung im Jahr 1977 noch gut 25 %, so ist er im Jahr 2007 auf unter 20 % gesunken. Gleichzeitig hat der Anteil der Altersgruppe der ab 60-jährigen um gut 7 % zugenommen und wird 2012 vermutlich bei etwa einem Drittel liegen.

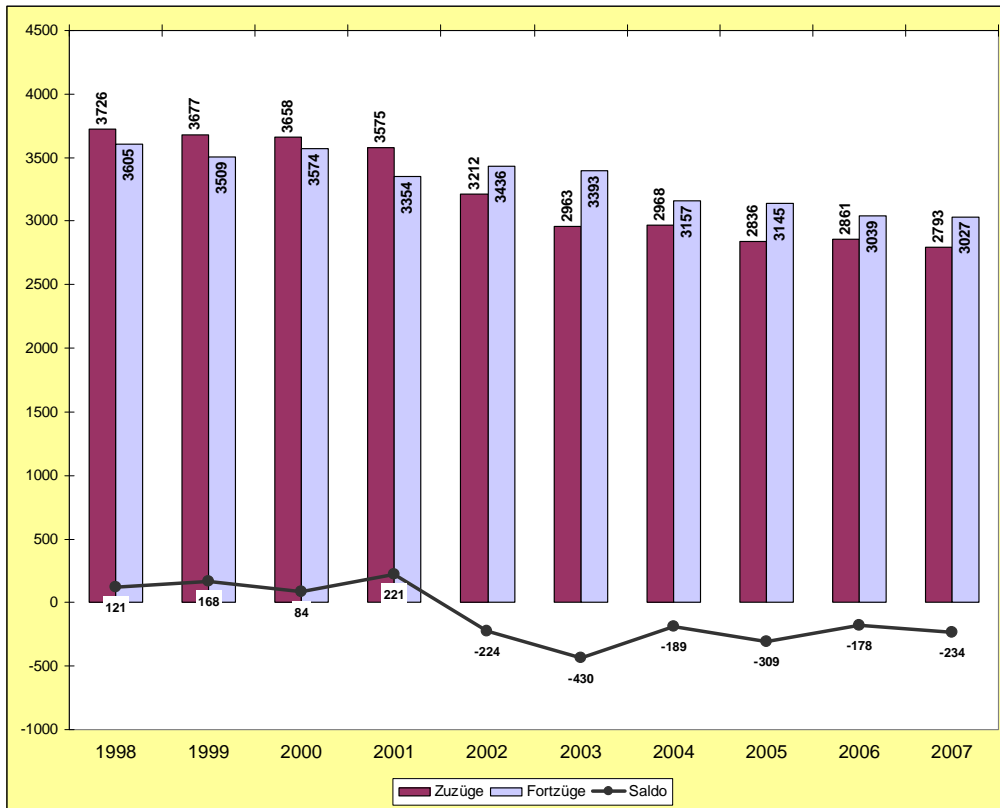
Abb. 3: Bevölkerung 31.12.1977 – 31.12.2007 nach Altersgruppen in Velbert (Hauptwohnsitz)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

## 1.2 Wanderungsbewegungen

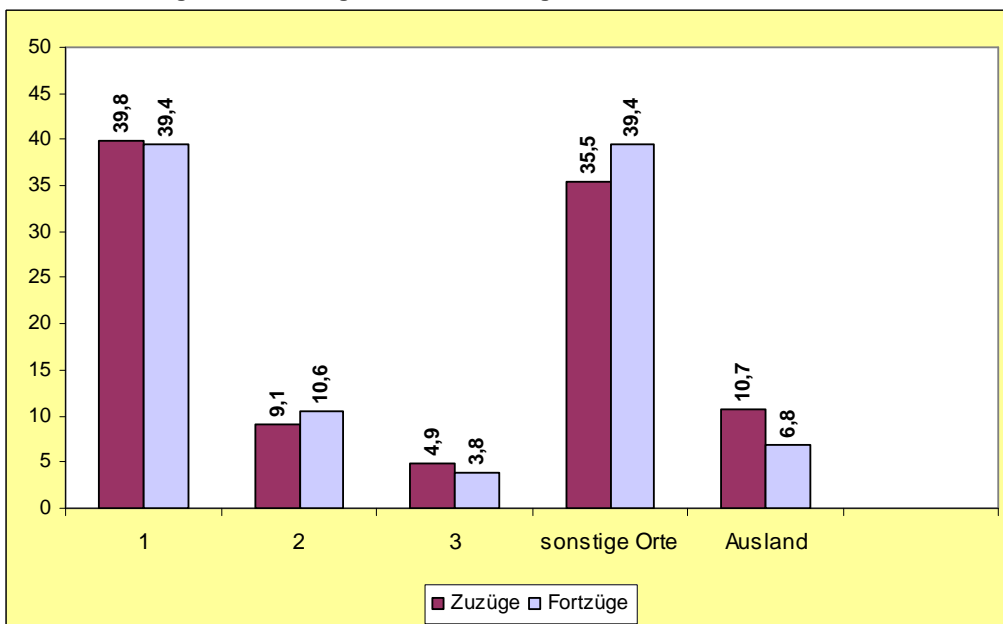
Abb. 4: Gesamtzahl der Zu- und Fortzüge und Wanderungssalden



Quelle: Stadt Velbert, Zentrale Dienste

Bis zum Jahre 2001 war das Saldo aus Zu- und Fortzügen noch positiv. Im Jahr 2002 ist dann eine Wende eingetreten. Seit diesem Jahr ist das Saldo konstant negativ. Die Anzahl der Fortzüge ist zwar kontinuierlich zurückgegangen, gleichzeitig aber auch die Anzahl der Zuzüge.

Abb. 5: Verteilung der Wanderungen nach Raumkategorien in %

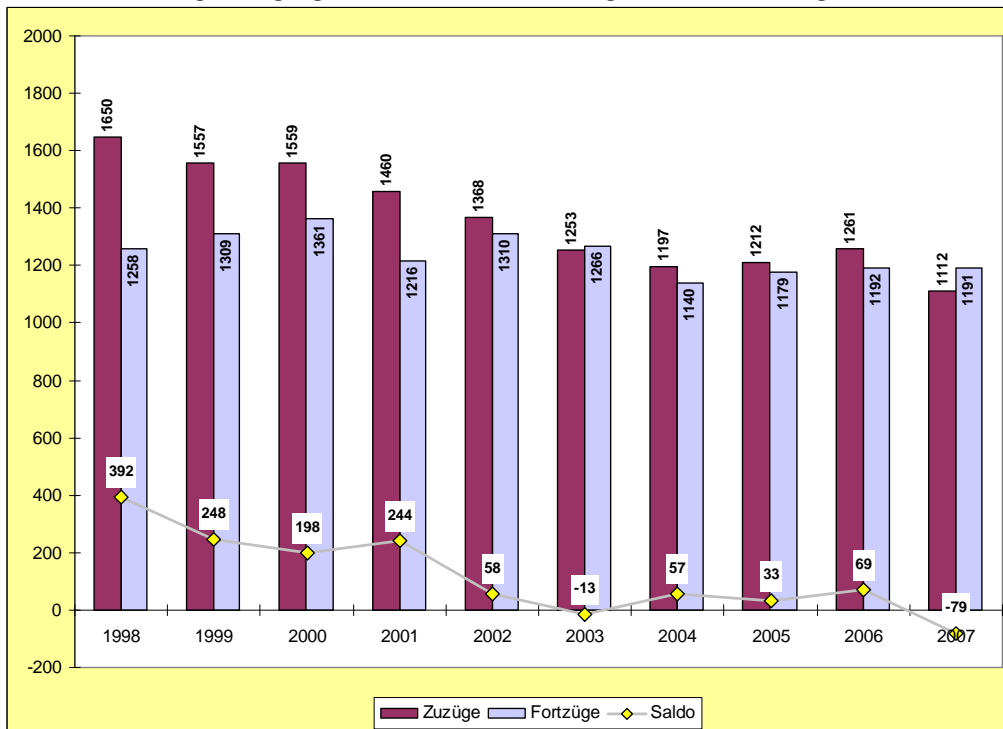


Zu 1: Essen, Wuppertal, Heiligenhaus, Wülfrath, Hattingen  
 Zu 2: Düsseldorf, Duisburg, Mülheim, Remscheid, Solingen, Köln, Bochum  
 Zu 3: Kreis Mettmann

Quelle: Stadt Velbert, Zentrale Dienste

Im Jahre 2007 entfielen rund 40 % der Fortzüge auf unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden und auf sonstige Orte innerhalb Deutschlands. Ähnlich ist die Entwicklung bei der Anzahl der Zuzüge, die mit etwa 40 % aus den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden erfolgen und mit rund 36 % bei den sonstigen Orten innerhalb von Deutschland nur geringfügig kleiner ausfällt.

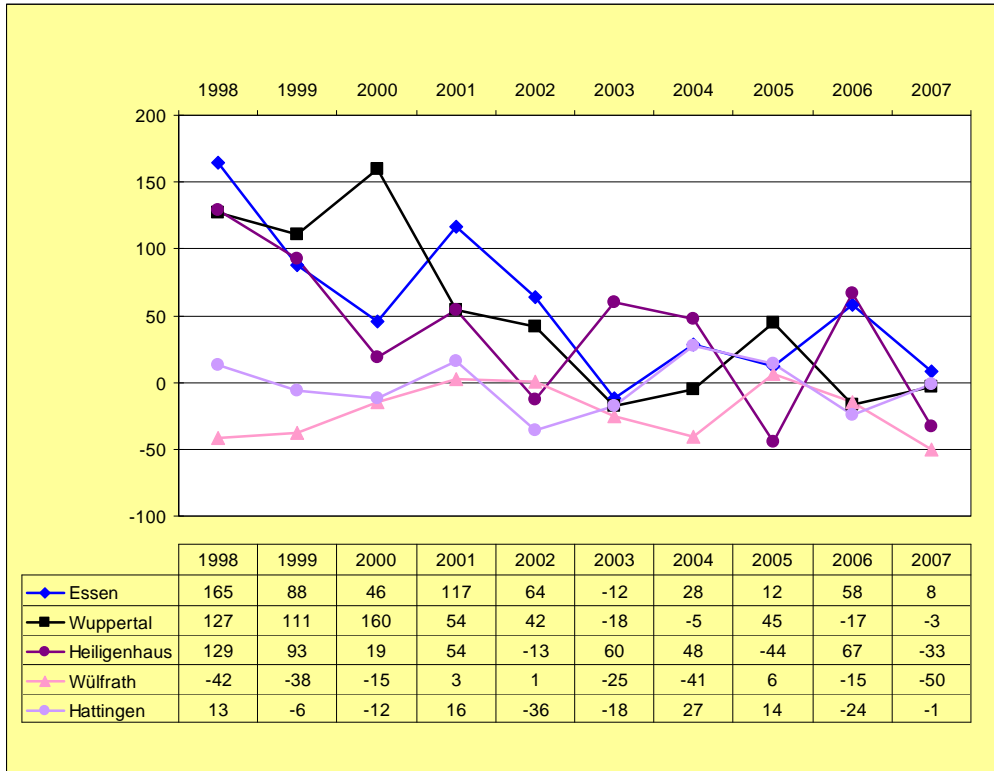
Abb. 6: Wanderungsbewegungen zwischen Velbert und angrenzenden Nachbargemeinden\*



\*Essen, Wuppertal, Heiligenhaus, Wülfrath, Hattingen  
 Quelle: Stadt Velbert, Zentrale Dienste

In der dargestellten 10-Jahresbetrachtung ist für Velbert im Ergebnis eine positive Wanderungsbewegung zu verzeichnen. Bei genauer Betrachtung fällt jedoch auf, dass das Saldo bis zum Jahre 2001 noch deutlich positiv ausfiel, sich dann aber merklich reduziert hat, bis hin zum negativen Saldo im Jahre 2007.

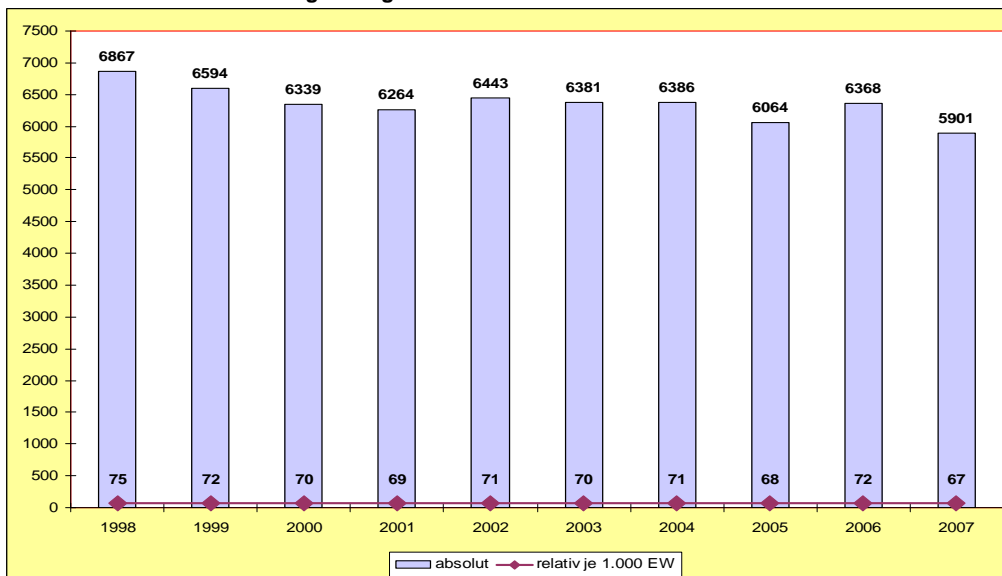
Abb. 7: Wanderungssalden mit angrenzenden Nachbargemeinden



Quelle: Stadt Velbert, Zentrale Dienste

Die meisten Wanderungsbewegungen finden zwischen Essen, Wuppertal und Heiligenhaus statt. Mit diesen Städten befindet sich Velbert auch in direkter Konkurrenz um Einwohner. Mit Wülfrath ergibt sich, wenn auch zahlenmäßig nicht hoch, ein insgesamt negatives Saldo. Mit Ausnahme von Essen war im Jahr 2007 das Saldo mit allen angrenzenden Nachbargemeinden negativ.

Abb. 8: Innerstädtische Umzugshäufigkeit – absolut und relativ



Quelle: Stadt Velbert, Zentrale Dienste

Die durchschnittliche Zahl der Umzüge lag in den Jahren 1998 – 2007 bei jährlich 6361 und war mit wenigen Ausnahmen relativ konstant. Deutlich

darüber lag die Anzahl der Umzüge nur in den Jahren 1998 und 1999. Ein merklicher Rückgang der Umzüge ist jedoch im Jahre 2007 zu verzeichnen.

Der Velberter Wohnungsmarkt präsentiert sich als ausgewogen bis entspannt. Eine verstärkte Nachfrage besteht lediglich bei größeren und sehr großen Wohnungen, sowie bei seniorengerechten Wohnungen. Diese Aussage wird so auch von den im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers im Herbst 2008 befragten Wohnungsmarktextperten bestätigt (s. Kapitel 7 und Anhang).

### **1.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose**

Um den zukünftigen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt einschätzen zu können, ist die Kenntnis über die zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung von grundsätzlicher Bedeutung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat das beauftragte Büro Planquadrat Dortmund eine Wohnflächenbedarfsprognose erstellt. In diesem Zusammenhang hat das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW eine Modellrechnung (3 Varianten) zur Bevölkerungsentwicklung in Velbert bis ins Jahr 2020 durchgeführt. Danach (Variante 1) ist für Velbert ein Rückgang der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohner um rund 7 % von 88.538 auf 82.377 Einwohner im Jahr 2020 prognostiziert worden.

Entscheidend für die Nachfrage von Wohnraum sind jedoch nicht einzelne Personen sondern Haushalte. Seit Jahrzehnten ist eine anhaltende Verkleinerung der Haushalte zu beobachten. Nach der Prognose (Variante 1) für Velbert werden sich die Haushalte bis 2020 von 2,14 Personen je Haushalt auf 2,06 Personen je Haushalt verkleinern. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass sich in Velbert die Zahl der Haushalte von 41.400 um 3,4 % auf etwa 40.000 reduzieren wird. Damit wird deutlich, dass der Rückgang der Haushaltszahlen nur etwa halb so hoch ausfällt wie der Rückgang der Einwohnerzahlen.

Das vom Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen beauftragte Pestel-Institut hat in seiner im Jahre 2006 erstellten Untersuchung zur Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in NRW bis 2025 für den Kreis Mettmann wegen seiner Lage zwischen Düsseldorf und Wuppertal insgesamt ein hohes Zuwanderungspotenzial prognostiziert. Allerdings werden die Städte in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf hiervon vermutlich mehr begünstigt. Mit dem Weiterbau der Autobahn A 44 ist aber zu erwarten, dass die Nachfrage auf dem Velberter Immobilien- und Wohnungsmarkt mit seinen vergleichsweise günstigen Preisen ansteigen wird.

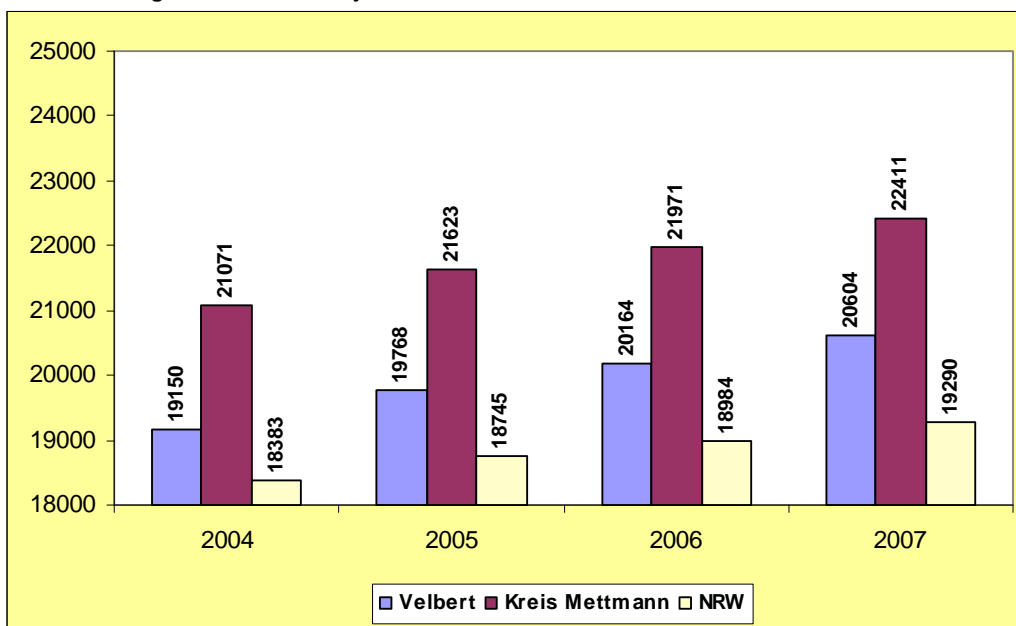
## **2. Wohnraumnachfrage**

Die Wohnraumnachfrage wird maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen geprägt. Entscheidend ist auch die sich durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ergebende wirtschaftliche Situation der Menschen. Wesentliche Faktoren sind darüber hinaus die Bau- und Finanzierungskosten sowie die Mietpreisentwicklung.

## 2.1 Entwicklung der Einkommen

Die Höhe der verfügbaren Einkommen wird aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelt. Hierbei fließen Einkommen aus Erwerbs- und Vermögenstätigkeit, aber auch aus Transfereinkommen wie Sozialhilfeleistungen, Arbeitslosenunterstützungen, Rentenzahlungen und Kindergeld, ein. Der sich daraus errechnete Durchschnitt ist das verfügbare Einkommen und ist ein wichtiger Anhaltspunkt für die zu erwartende Nachfrage. Wenn auch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Velbert unter dem Kreisdurchschnitt liegt, so liegt der Wert im Vergleich zum Landesdurchschnitt deutlich darüber. Auch im Vergleich in der Region, insbesondere zu den kreisfreien Städten Essen und Wuppertal, bewegt sich der Wert darüber.

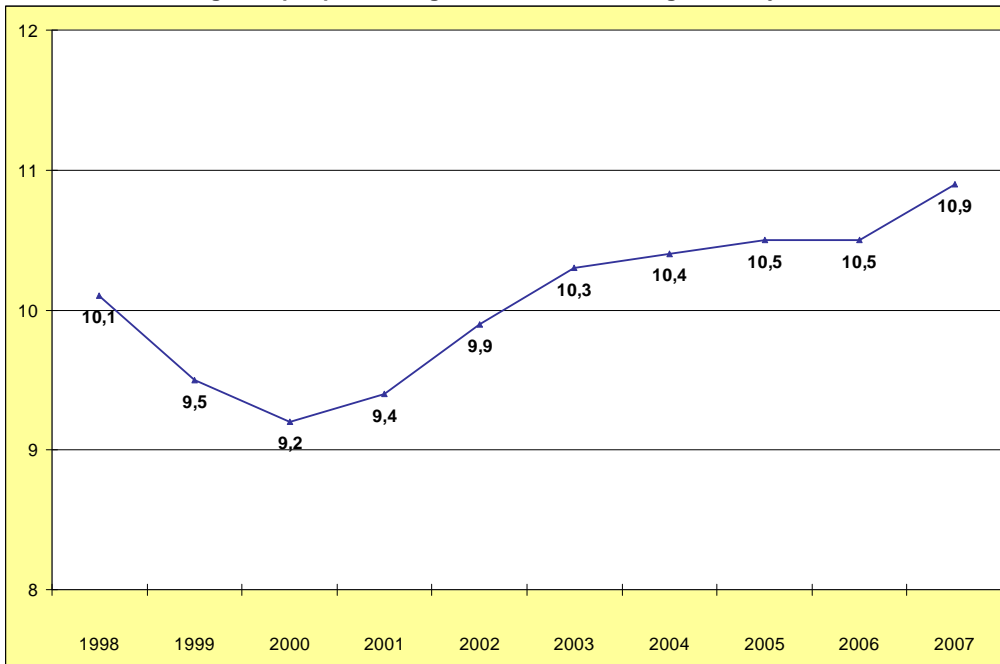
Abb. 9: Verfügbares Einkommen je Einwohner in EURO



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Die Sparquote hat nach einem kontinuierlichen Rückgang in den 90-er Jahren wieder stetig zugenommen. Nachdem die Quote in den Jahren 2005 und 2006 konstant geblieben ist, war in 2007 wieder ein Anstieg auf 10,9 % zu verzeichnen. Sie ist aber von den Zahlen der 70-er Jahre mit durchschnittlich 14,5 % noch weit entfernt.

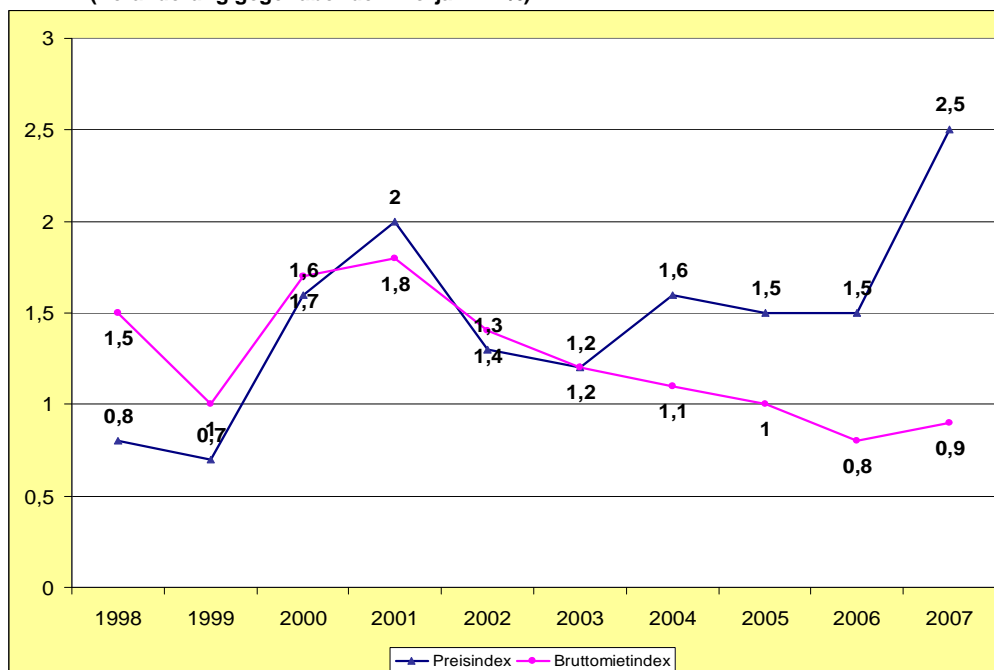
Abb. 10: Entwicklung der Sparquote bezogen auf die Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Im Jahr 2007 sind in Nordrhein-Westfalen die Kosten für die Lebenshaltung merklich angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr betrug die Steigerung 2,5 % und war in den vergangenen 10 Jahren, mit Ausnahme des Jahres 2001, nicht annähernd so hoch. Gleichzeitig lag die Steigerung der Bruttomieten, also Mieten einschließlich Nebenkosten, mit 0,9 % im Vergleich zum Jahr 2006 stets unterhalb des Preisindex. Die Entwicklung seit dem Jahr 2001, wonach die Bruttomieten nicht mehr deutlich stärker als die Lebenshaltungskosten steigen, setzt sich somit fort.

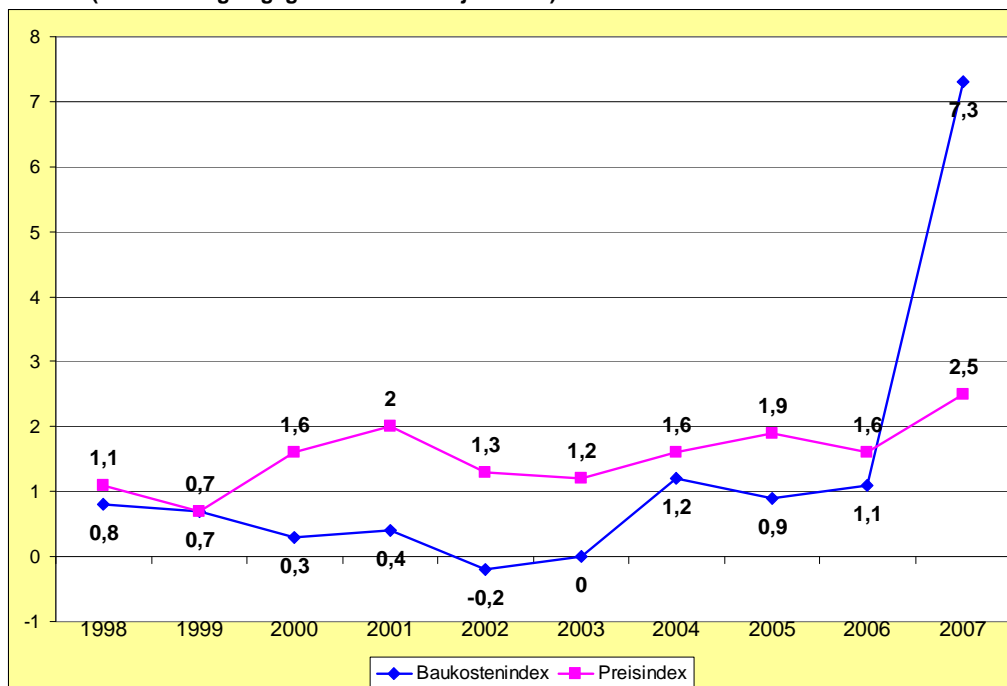
Abb. 11: Vergleich zwischen dem Preis- und Bruttomietindex (Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

## 2.2 Baukosten und Hypothekenzinsen

Abb. 12: Baukostenindex im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerungsrate;  
(Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %)

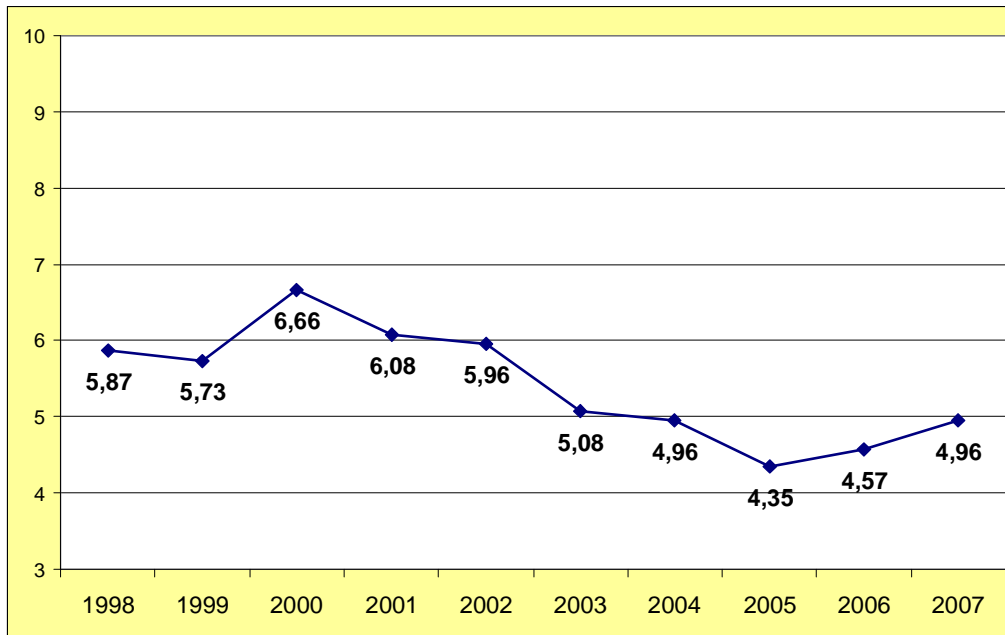


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Der Index der Baukosten für Wohngebäude lag im Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen seit dem Jahr 2000 wieder unter den Verbraucherpreisen. Im Jahr 2002 verringerten sich die Baukosten sogar geringfügig. Im Jahr 2007 war neben einer deutlichen Kostensteigerung bei den Verbraucherpreisen auch ein starker Anstieg bei den Baukosten zu verzeichnen. Maßgeblich hierfür war die Anhebung der Mehrwertsteuer zum 01.01.2007 von 16 % auf 19%.

Vermutlich hat auch der Wegfall der Eigenheimzulage dazu beigetragen, da mit der Ankündigung der Streichung der Eigenheimzulage die Bau- und Immobilienbranche eine starke Belebung erfahren hat, die zu den deutlichen Preissteigerungen führte.

**Abb. 13 : Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an Privathaushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung über 10 Jahre – Jahresdurchschnitt in %**



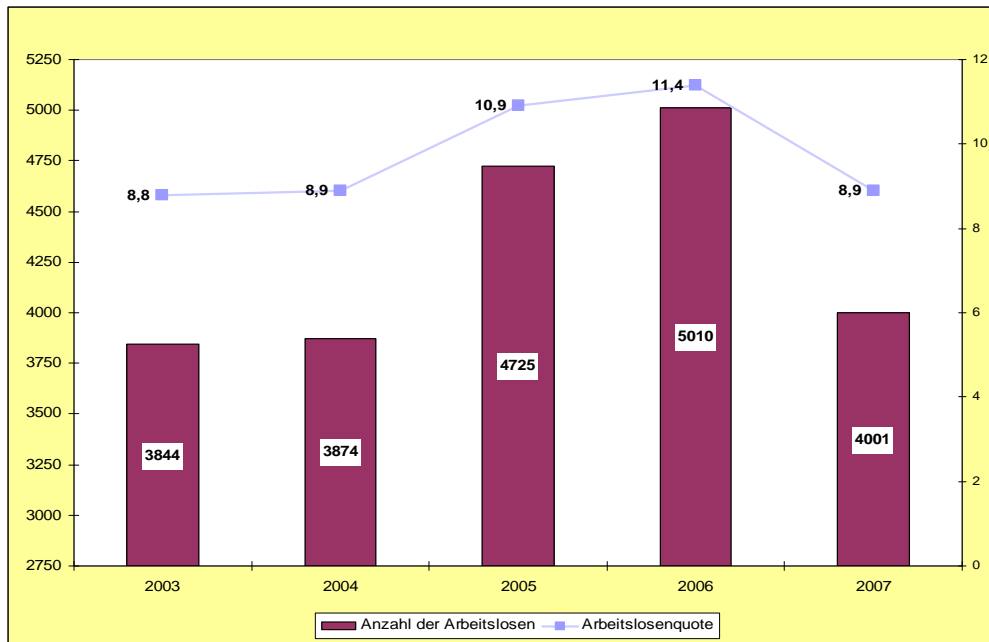
Quelle: Deutsche Bundesbank, Frankfurt a.M.

Zwischen den Jahren 2000 und 2005 sind die Zinssätze für Baufinanzierungskredite kontinuierlich bis auf einen historischen Tiefstand abgesunken. Die damit verbundenen geringen Belastungen für die Baufinanzierung stellen einen hohen Anreiz zum Bau oder Kauf von Wohneigentum dar. Allerdings sind die Effektivzinssätze in 2006 und 2007 wieder leicht angestiegen, bleiben aber unter 5 %.

### 2.3 Entwicklung der Arbeitslosen

Die gute konjunkturelle Entwicklung hat sich auch auf dem Velberter Arbeitsmarkt positiv ausgewirkt. Die Zahl der Arbeitslosen ist in 2007 gegenüber dem Vorjahr um rund 1.000 auf 4.001 Arbeitslose gesunken. Damit liegt die Quote mit 8,9 % wieder auf dem Niveau der Jahre 2003/2004 und unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Abb. 14: Arbeitslose in der Stadt Velbert



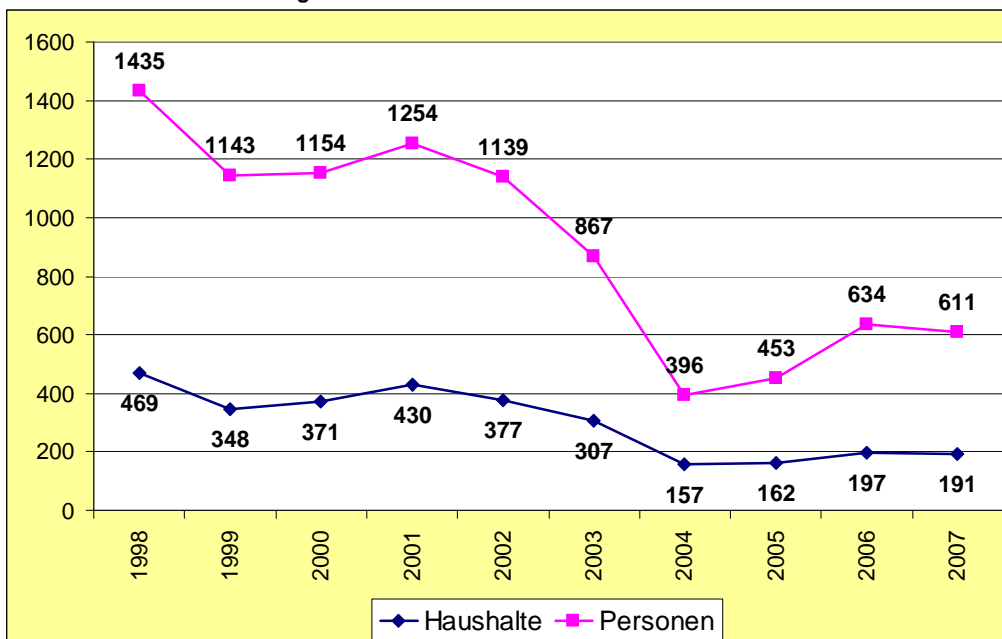
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Mit dem 01.01.2005 ist die Arbeitsmarktreform (Grundsicherung für Arbeitssuchende = ALG II) wirksam geworden. Damit werden auch erwerbsfähige ehemalige Bezieher von Sozialhilfe als Arbeitslose registriert. Für den Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften von Interesse, da für diese definierte angemessene Unterbringungskosten (Kosten der Unterkunft = KdU) von den Kommunen aufgebracht werden. Dieser Personenkreis wird daher Wohnungen bestimmter Größe im unteren Preissegment nachfragen. Aktuell betragen die angemessenen KdU = 5,40 €/qm/Monat zuzüglich der tatsächlichen Betriebskosten.

## 2.4 Wohnungssuchende Haushalte

Unter dem Begriff „wohnungssuchend“ werden Haushalte erfasst, die beim Fachgebiet Wohnen als wohnungssuchend gemeldet sind, einen Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung haben und damit Nachfrager von gefördertem Wohnraum sind. Die Gesamtzahl ist ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

Abb. 15: Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen

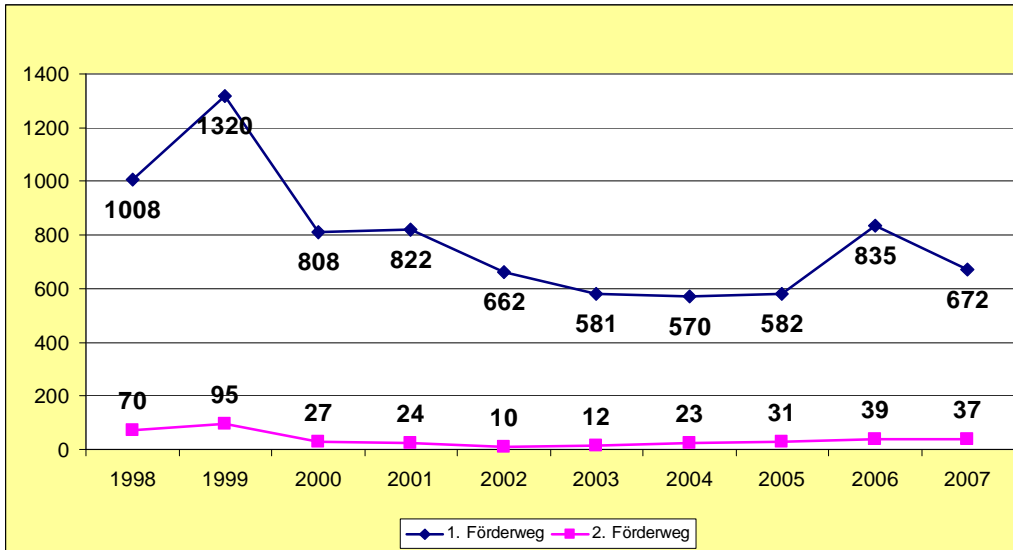
Zwischen 1998 und 2004 ist Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte kontinuierlich und deutlich gesunken, insgesamt um gut 70 %. Der Anstieg im Jahr 2005 und auch in den folgenden Jahren begründet sich im Wesentlichen mit der Wirksamkeit der Arbeitsmarktreform zum 01.01.2005, aber auch mit der Aufnahme der Velberter Nordstadt in das Programm Stadtumbau-West.

In diesem Stadtumbaubereich stehen vier Hochhäuser mit insgesamt 252 Wohneinheiten, die Anfang der 70er Jahre mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wurden, und nunmehr abgebrochen werden sollen. Ein Haus wurde bereits zum Jahreswechsel 2007/2008 abgebrochen. Dem Abbruch vorausgegangen ist die Versorgung der Bewohner mit familiengerechtem Wohnraum. Weitere Bewohner sind noch zu versorgen, da Haus zwei im Jahr 2009 abgebrochen werden soll. Vor diesem Hintergrund ist in den Jahren 2005 – 2007 auch Ersatzwohnraum, zum Teil in dem Stadtumbaubereich, im geförderten Wohnungsbau entstanden (vgl. Kapitel 3.1 Wohnungsbestand).

Mit dem Neubau von Ersatzwohnraum entwickelte sich rasch eine erhöhte Wohnungsnachfrage. Die Anträge der Wohnungssuchenden waren überwiegend mit unzureichender Ausstattung und unzureichender Größe des bewohnten Wohnraumes begründet. Außerdem stieg die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum sprunghaft an.

Vor dem Hintergrund auslaufender Belegungsrechte im geförderten Wohnungsbau ist aber auch die künftige Versorgung der Wohnberechtigten mit preiswertem Wohnraum zu beobachten.

Abb. 16: Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen im 1. und 2. Förderweg



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen

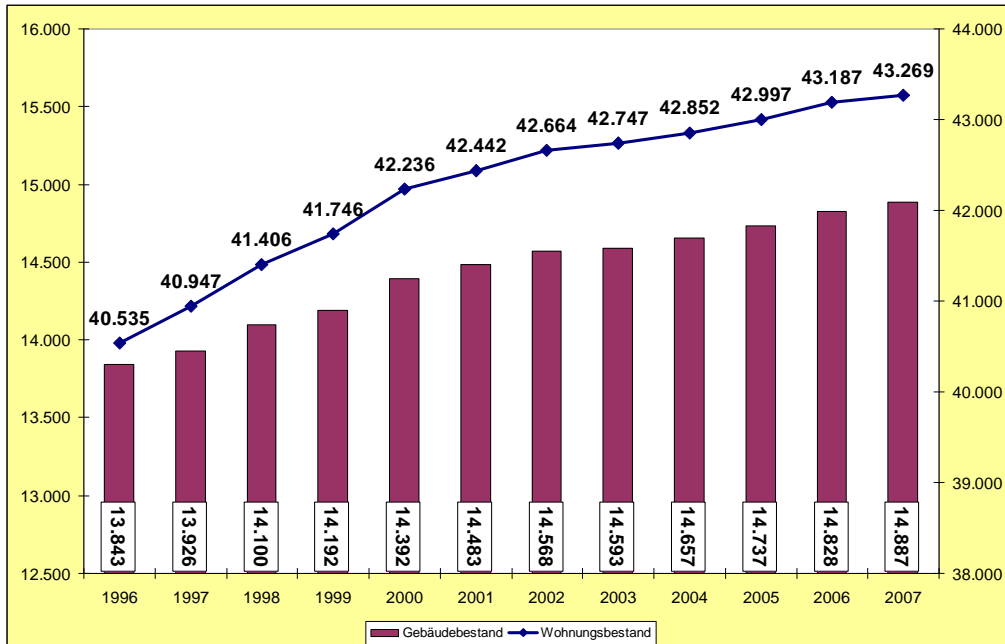
Im Vergleich zur Übersicht der Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte die Übersicht über die Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen. Zumindest seit dem Jahr 2004 liegt diese Zahl über der der beim Fachgebiet Wohnen registrierten wohnungssuchenden Haushalte. Damit wird deutlich, dass die Zahl der tatsächlich Wohnungssuchenden wesentlich höher ist.

### 3. Wohnraumangebot

Für Investitionen in den Wohnungsmarkt haben sich die Rahmenbedingungen in 2006 und 2007 spürbar verändert. So wurde in 2006 die Eigenheimzulage endgültig aufgehoben und die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau abgeschafft. Die Erhöhung der Mehrwertsteuer führte im Jahre 2007 zu einer deutlichen Preissteigerung bei den Baukosten (s.a. Abb. 12).

### 3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

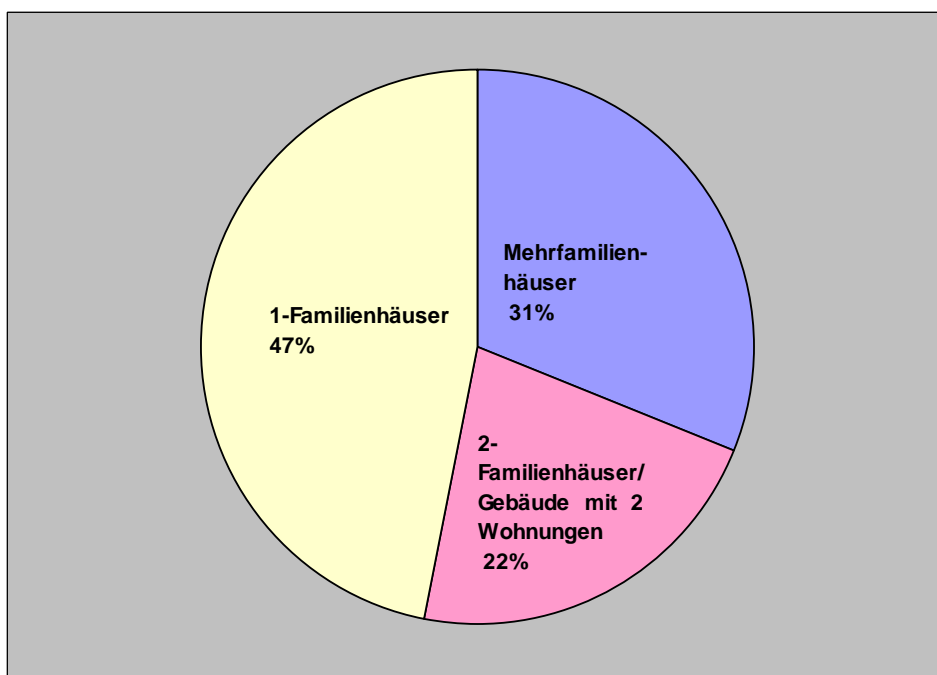
Abb. 17: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (incl. Nichtwohngebäude von 1996 - 2007)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Der Wohnungsmarkt wird im Wesentlichen durch die Entwicklung des Bestandes geprägt. Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist in der Zeit von 1996 – 2007 kontinuierlich angestiegen. In diesem Zeitraum hat der Wohnungsbestand um 2.734 (+6,75 %) und der Gebäudebestand um 1.044 (+7,54 %) zugenommen. Betragen die Zuwächse bei den Wohnungen bis zum Jahr 2000 noch durchschnittlich 425, das sind rund 1 %, haben sich die Zuwächse seit 2000 auf durchschnittlich 147 Wohnungen, das sind weniger als 0,5 % reduziert. Der Tiefpunkt der jährlichen Zuwächse ist im Jahr 2007 mit nur 82 Wohnungen (0,19 %) erreicht worden.

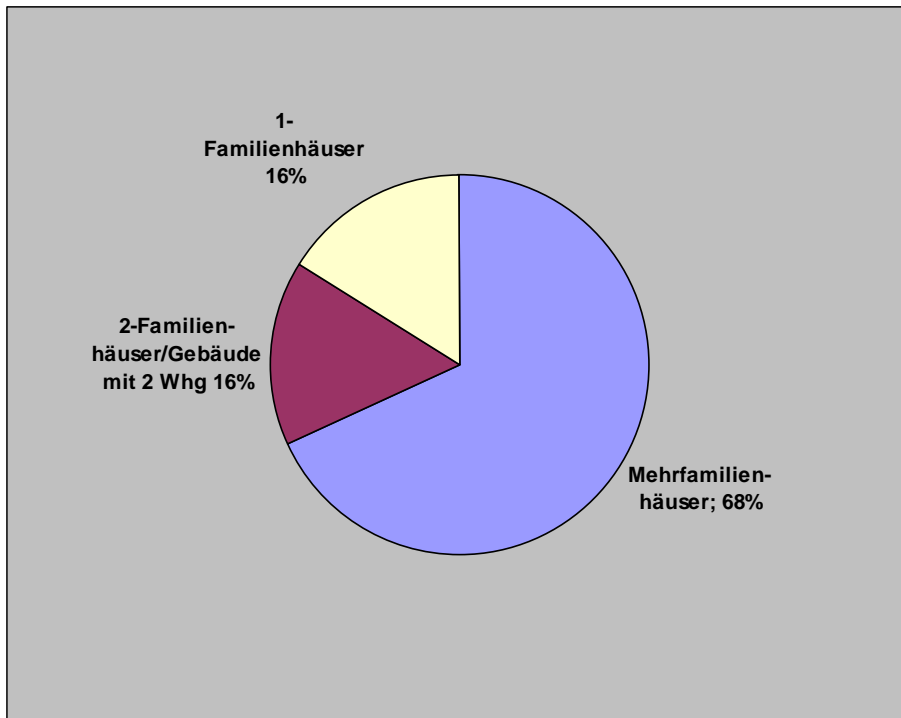
Abb. 18: Gebäudebestand am 31.12.2007



Quelle: Landesamt für Datenerarbeitung und Statistik NRW

Nahezu die Hälfte des Velberter Wohngebäudebestandes ist als Einfamilienhaus errichtet worden. Wohngebäude mit zwei Wohnungen haben am Gesamtbestand einen Anteil von rund 22 %. Fast ein Drittel des Wohngebäudebestandes sind Mehrfamilienhäuser.

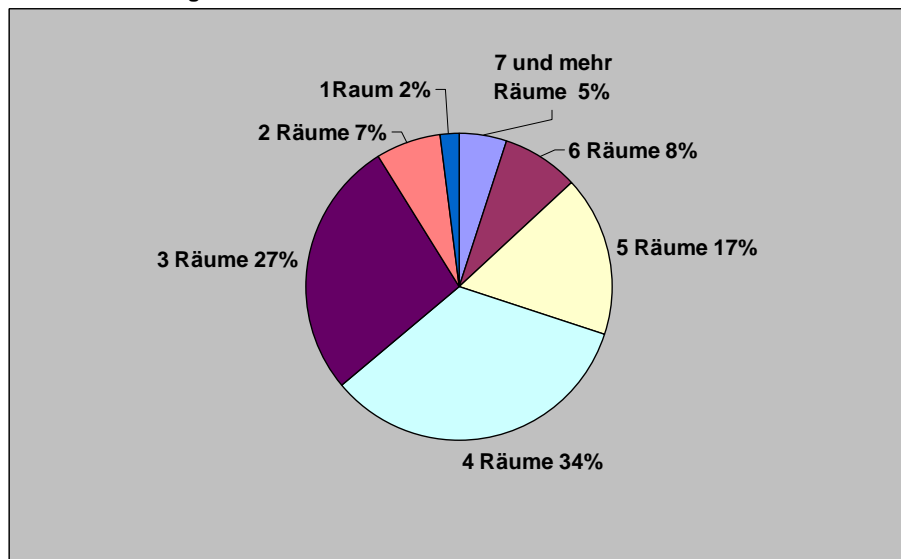
Abb. 19: Wohnungsbestand nach Haustypen am 31.12.2007



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Der Wohnungsbestand verteilt sich zu gut zwei Drittel auf Mehrfamilienhäuser, auch wenn diese Bauform nur ein Drittel am Gebäudebestand ausmacht. Umgekehrt ist das Verteilungsverhältnis bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, die am Gebäudebestand mit gut zwei Dritteln vertreten sind, aber nur ein Drittel des Wohnungsbestandes ausmachen.

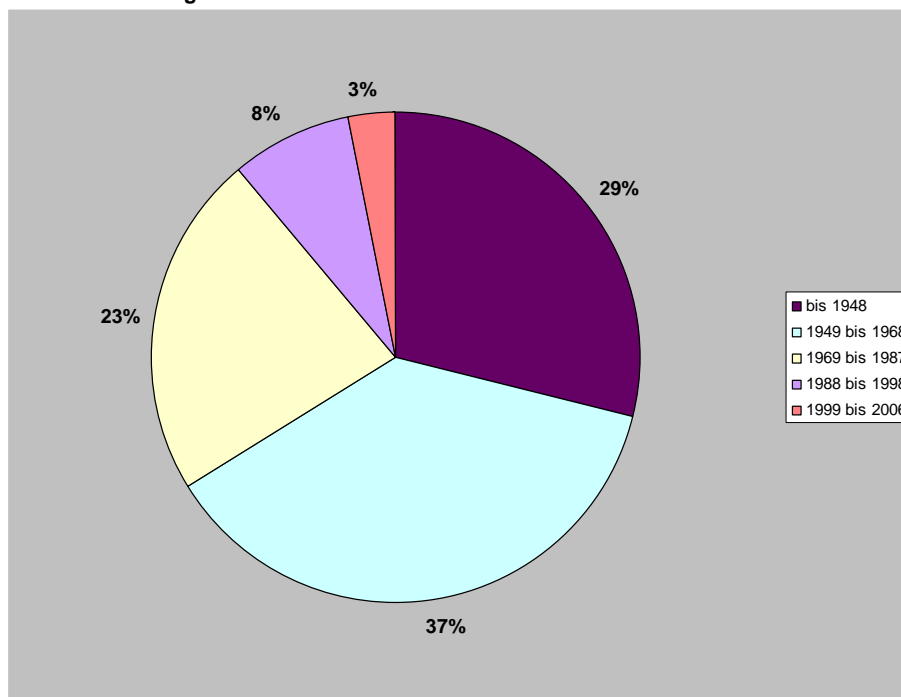
Abb. 20: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume am 31.12.2007



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Auffällig ist der hohe Anteil (rund 30 %) an größeren Wohnungen (fünf und mehr Räume). Für dieses Segment sehen die im Herbst 2008 befragten Wohnungsmarktextperten allerdings ein deutliches Versorgungsproblem (s. Kapitel 7 und Anhang), da offensichtlich hierfür kein ausreichendes Angebot vorzufinden ist. Bei der näheren Betrachtung muss berücksichtigt werden, dass darin auch die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern enthalten sind, die, gemessen am Gebäudebestand, den deutlich überwiegenden Anteil dieses Segments stellen dürften. Der Anteil kleinerer Wohnungen (ein und zwei Räume) liegt nur bei 9 %. Die drei- und vierräumigen Wohnungen bilden mit 61 % den größten Anteil am Gesamtbestand. Bei der Beurteilung ist jedoch zu berücksichtigen, dass in der Wohnungsbestandsstatistik die Küche als eigener Raum gezählt wird.

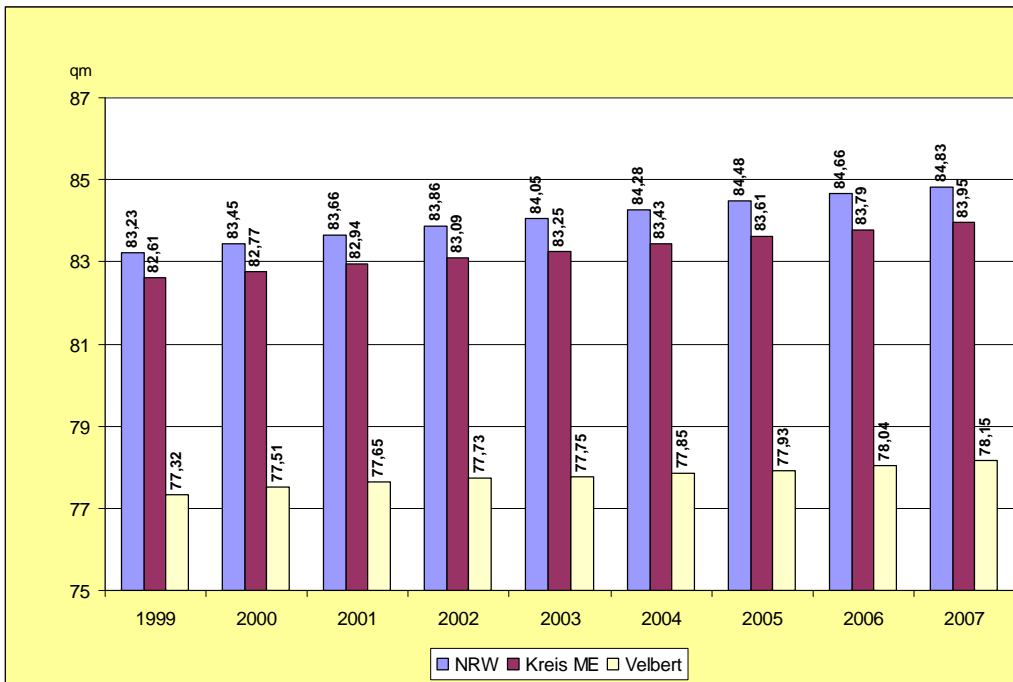
Abb. 21: Wohnungsbestand nach Baualter der Gebäude am 31.12.2006



Quelle: Wfa, Anstalt der NRW-BANK

Rund zwei Drittel (66 %) des Velberter Wohnungsbestandes sind in der Zeit bis 1968 errichtet worden. Der überwiegende Anteil des Bestandes ist also älter als 40 Jahre. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass in der Vergangenheit bereits eine Vielzahl von Wohnungen modernisiert worden ist, entspricht der überwiegende Anteil nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Anforderungen. Insbesondere bestehen Defizite bei der Wärmeisolierung und der Heiztechnik, aber auch bei den Wohnungszuschnitten und teilweise auch bei der Ausstattung.

Abb. 22: Entwicklung der Wohnfläche je Wohnung

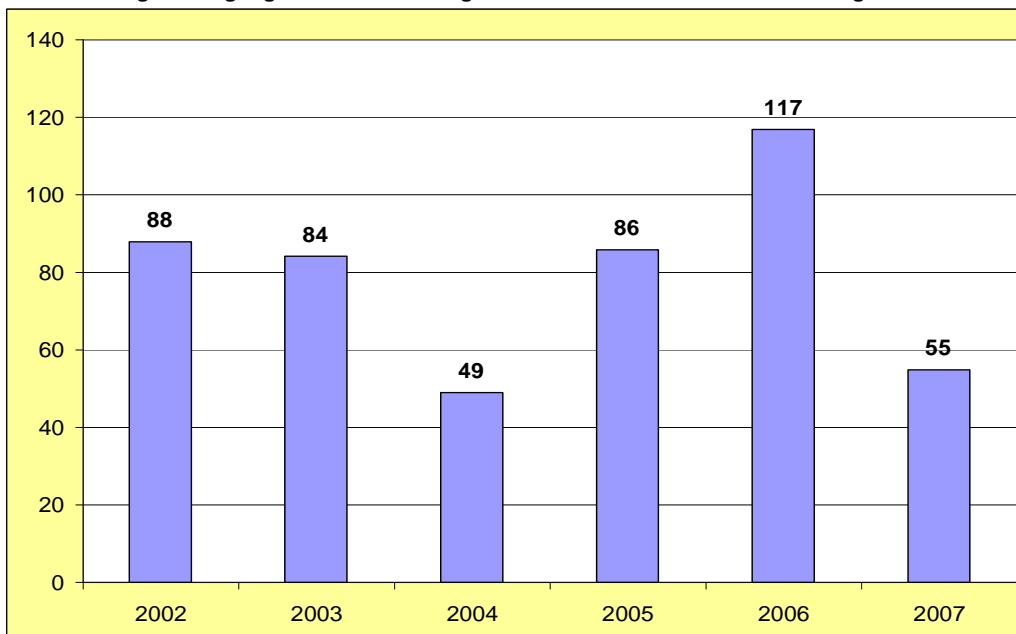


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Erkennbar wird hier der Trend zum größeren Wohnraum und bestätigt die momentane Nachfrage nach großen Wohnungen. Das vorhandene Angebot deckt jedoch offensichtlich nicht die Nachfrage. Wie bereits in diesem Kapitel erwähnt, bestätigen dies auch die befragten Wohnungsmarktexperten.

### 3.2 Bautätigkeit

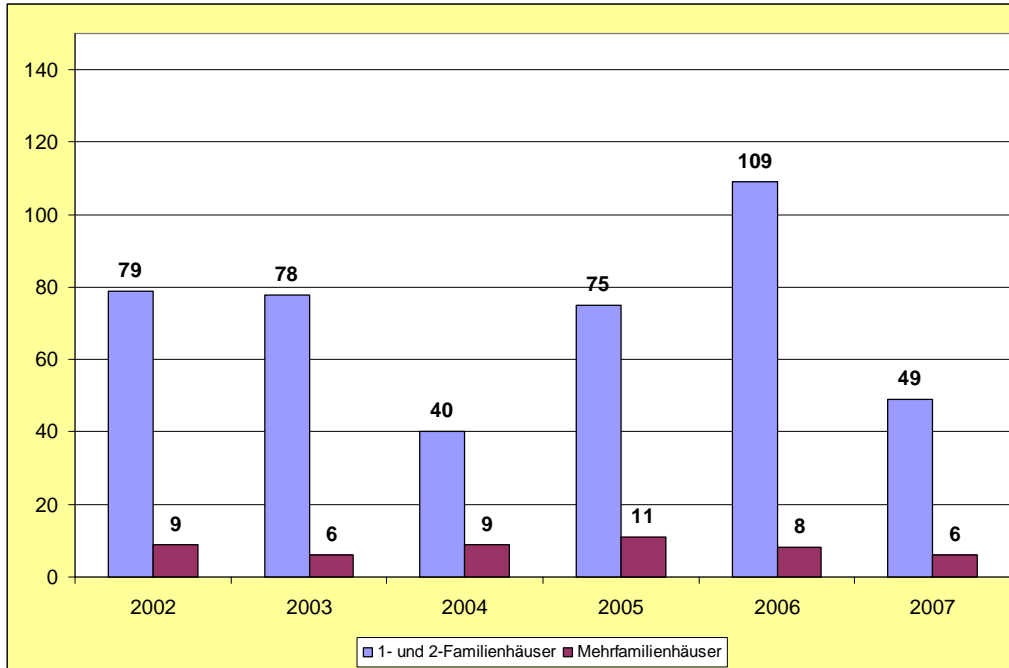
Abb. 23: Baugenehmigungen und Freistellungen bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

In den vergangenen sechs Jahren sind durchschnittlich 80 Baugenehmigungen und Freistellungen erteilt worden. Deutlich darüber liegt das Ergebnis für das Jahr 2006. Diese enorme Abweichung ist zurückzuführen auf den Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 und die Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 01.01.2007. Die dadurch verursachten Vorzieheffekte spiegeln sich auch im Ergebnis für das Jahr 2007 wider. Mit Ausnahme für das Jahr 2004 ist eine gleich bleibende Bautätigkeit zu verzeichnen

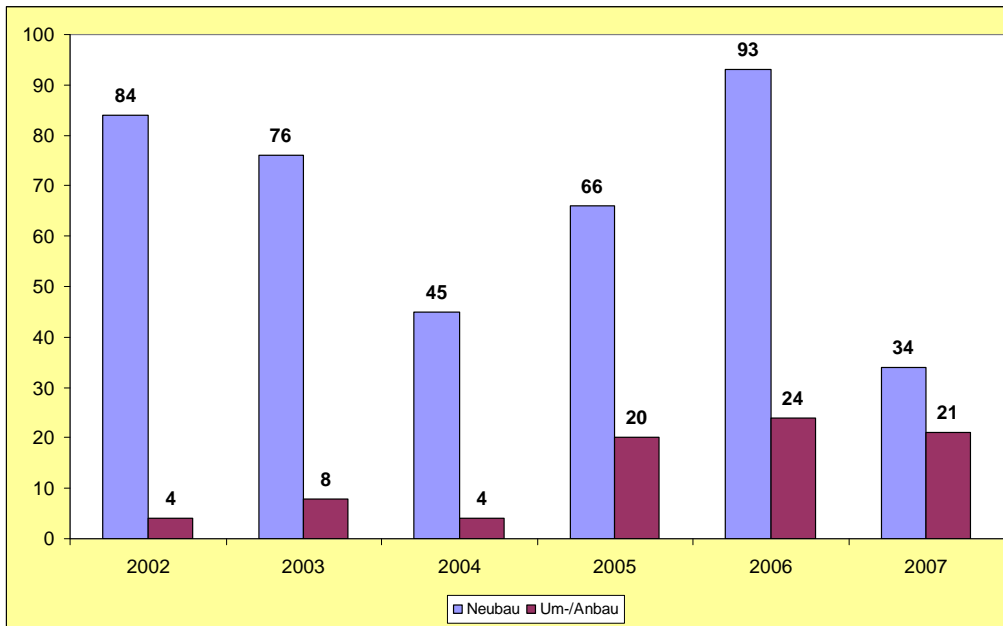
Abb. 24: Baugenehmigungen und Freistellungen bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden nach Haustyp



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Hier wird deutlich, dass sich die Wohnungsbautätigkeit auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser verlagert hat. In absoluten Zahlen wurden hier durchschnittlich 72 Baugenehmigungen und Freistellungen erteilt. Dagegen nur durchschnittlich 8 im Geschosswohnungsbau.

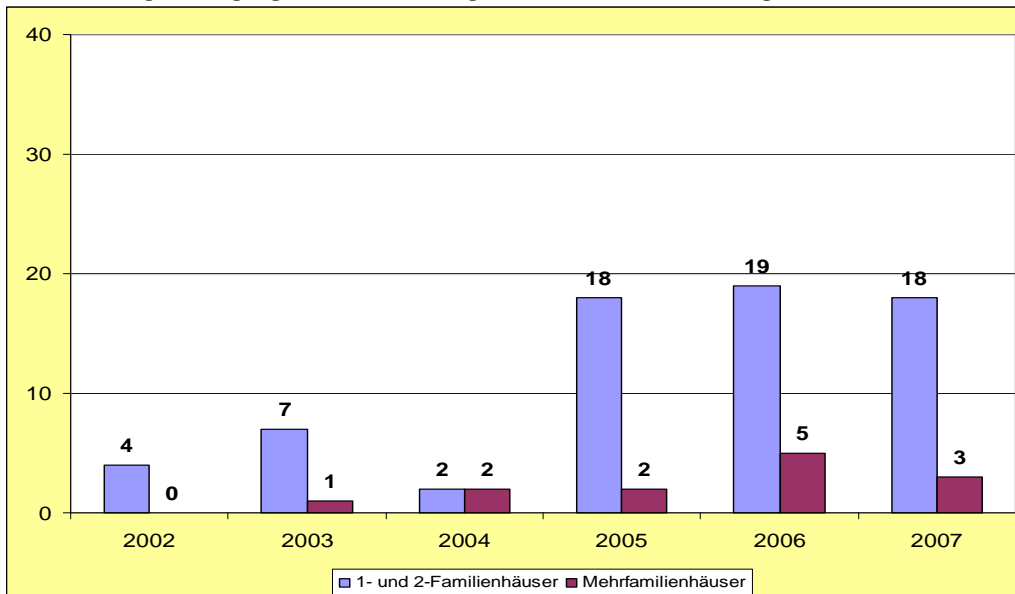
**Abb. 25: Baugenehmigungen und Freistellungen bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden nach Neubau und Um-/Anbau**



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Erkennbar wird hier, dass in den letzten drei Jahren die Maßnahmen im Bestand überdurchschnittlich zugenommen haben. Der Durchschnitt liegt in den sechs Jahren bei 13 Genehmigungen.

**Abb. 26: Baugenehmigungen und Freistellungen bei Umbauten von Wohngebäuden im Bestand**



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

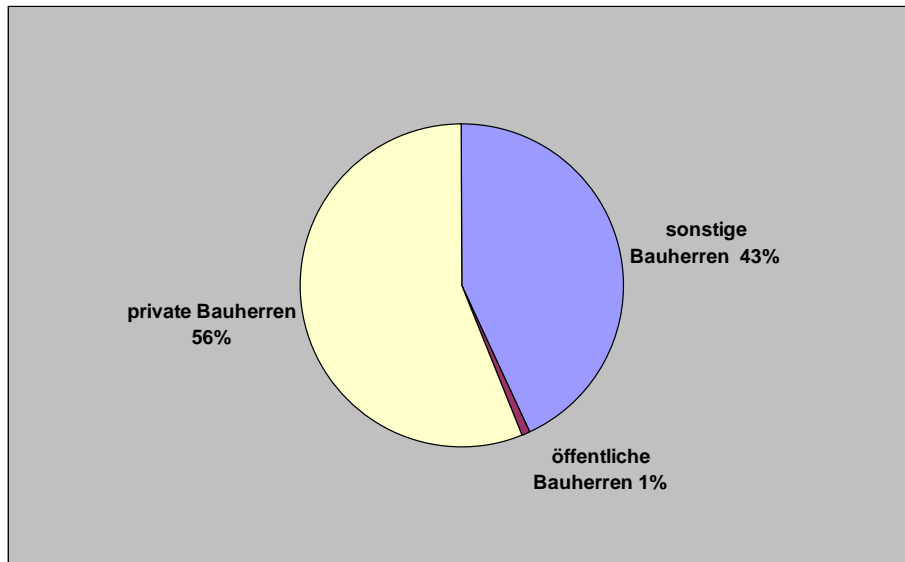
Nach Haustypen differenziert betrachtet wird deutlich, dass sich die Genehmigungen für Umbauten im Bestand auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren, insbesondere in den letzten drei Jahren.

Die starke Nachfrage bei Bestandsimmobilien für die Selbstnutzung spiegelt sich auch bei der Förderung von Wohneigentum wider. Ob hier das derzeit

geringe Angebot an Neubauimmobilien für die Selbstnutzung entscheidend ist, sollte beobachtet werden. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist hier mit einer Angebotserweiterung zu rechnen.

Insgesamt wird deutlich, dass der Geschosswohnungsbau auf niedrigem Niveau liegt. Wenn überhaupt noch in den Geschosswohnungsbau investiert wird, dann im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus (s. Kapitel 3.3).

Abb. 27: Bauherren und Investoren im Wohnungsbau in Velbert 2003 - 2007

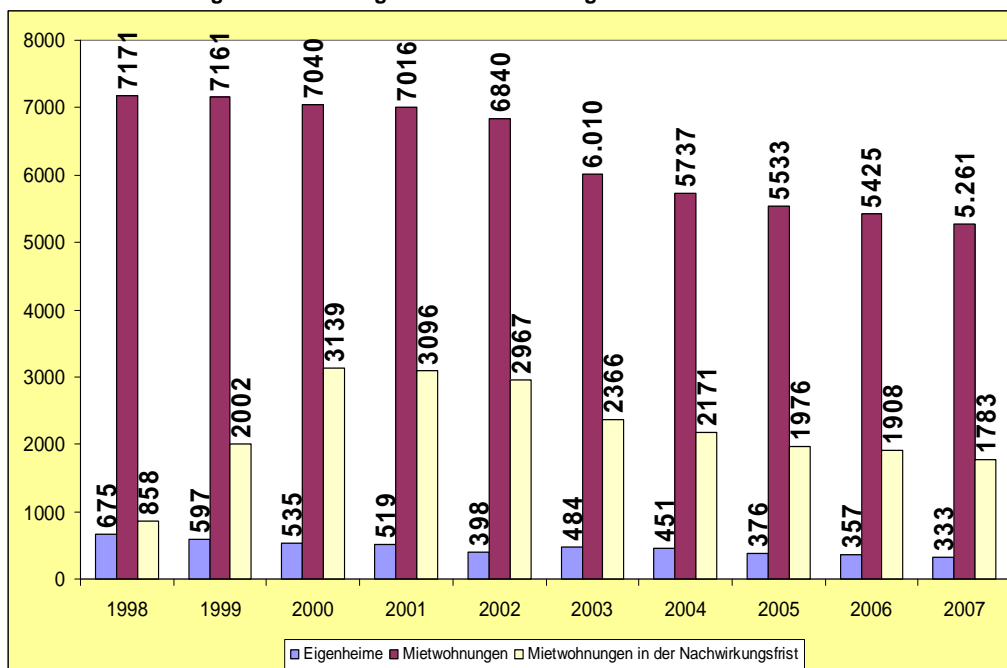


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Die privaten und die sonstigen Bauherren, zu denen Wohnungsunternehmen, Gewerbe, Handel und Banken gerechnet werden, bestimmen zu fast gleichem Anteil das Wohnungsbaugeschehen in der Stadt.

### 3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb. 28: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen

Zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand gehörten in Velbert am 31.12.2007 insgesamt 5.594 Wohnungen. Darin enthalten sind 333 vom Eigentümer selbst genutztes Wohneigentum. Die Anzahl der Mietwohnungen (5.261) entspricht einem Anteil von etwa 12 % am Gesamtwohnungsbestand. Mindestens rund ein Drittel (1.783 Wohnungen) des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes verliert in den nächsten 10 Jahren den Status der so genannten Sozialwohnung. Bereits Ende 2008 fallen 954 Wohnungen aus der Bindung. Bedingt durch Tilgungsauslauf der Förderungen wird die Zahl vermutlich höher sein. Damit verringert sich der Anteil am Gesamtwohnungsbestand zunächst auf nur noch 8 %. Im Jahr 1998 betrug der Anteil noch gut 17 %. Damit hat sich der Bestand innerhalb von 10 Jahren mehr als halbiert.

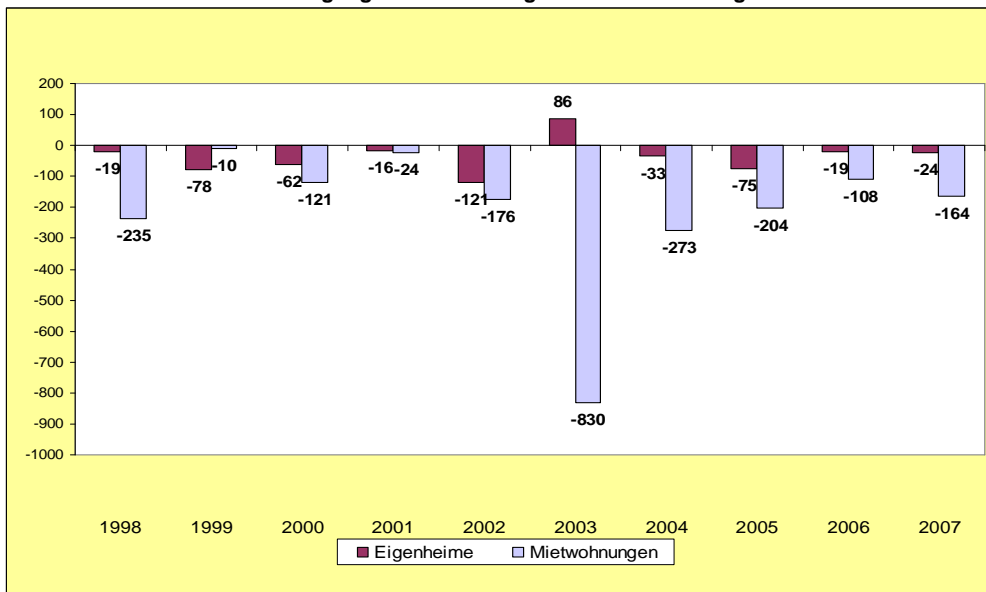
Von den rund 9 Millionen Haushalten in Nordrhein-Westfalen erfüllen derzeit rund 4,8 Millionen Haushalte die Voraussetzungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Mietwohnung. Darunter befinden sich knapp 2 Millionen Arbeitnehmer- und 1,8 Millionen Rentner/Pensionärshaushalte. Etwa 0,55 Millionen Haushalte bestehen aus Arbeitslosen und die restlichen Haushalte aus sonstigen nicht Erwerbstätigen.

Vor dem Hintergrund der Verschlechterung der sozioökonomischen Bedingungen vieler Haushalte ist diese Entwicklung kritisch zu sehen.

Mit dem Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindungen werden sich die Mieten wegen gesetzlicher Einschränkungen zunächst nur moderat erhöhen. Auszuschließen ist aber nicht, dass beabsichtigte Mieterhöhungen und Veränderungen der Mieterstrukturen den Zugang für wohnungssuchende Haushalte mit niedrigen Einkommen künftig erschweren könnten. Die

Entwicklungen bedürfen einer besonderen Beobachtung, um in dem Marktsegment der preiswerten Wohnungen Wohnungssuchende dauerhaft versorgen zu können.

Abb. 29: Salden der Zu- und Abgänge im öffentlich geförderten Wohnungsbestand

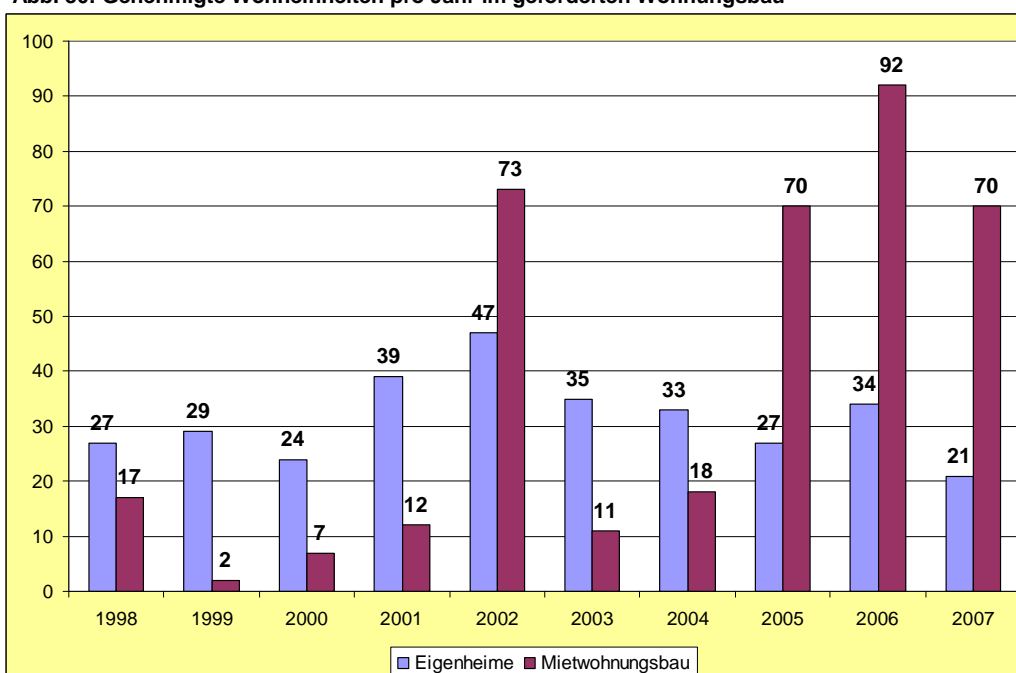


Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen

Hier wird deutlich erkennbar, dass die Ergebnisse der jährlich neu geschaffenen Eigenheime nicht ausreichen, um die durch vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Wohnungsbaudarlehen ausgelösten Abgänge auszugleichen. Ausnahme war das Jahr 2003 (Eigenheime). In der Gesamtbetrachtung kommt es jedoch durch die überwiegend negativen Salden zu einer Abnahme des Bestandes.

Die Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes ist ähnlich. Auch hier zeichnet sich eine kontinuierliche Abnahme des Bestandes ab.

Abb. 30: Genehmigte Wohneinheiten pro Jahr im geförderten Wohnungsbau



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen

Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten im Mietwohnungsbau ist zwar seit 2005 wieder überdurchschnittlich angestiegen. Dem entgegen steht jedoch die hohe Zahl der Wohnungen, die sich in der so genannten Nachwirkungsfrist (10 Jahre nach freiwilliger und vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Wohnungsbaudarlehen) befinden.

Aus der Abb. 30 ist zu entnehmen, dass in dem dargestellten Zeitraum durchschnittlich etwa 31 Eigenheime jährlich gefördert wurden. Ob dieses Niveau beibehalten werden kann, ist im Wesentlichen auch von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig.

### **3.3.1 Kommunale Förderung von Wohneigentum**

Um Familien den Bau oder Erwerb von Eigentum in Velbert zu erleichtern bzw. zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Velbert am 26.09.2009 ein kommunales Förderprogramm beschlossen. Dieses zinslose Darlehen kann auch neben der Wohneigentumsförderung des Landes NRW in Anspruch genommen werden. Die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung dürfen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms um bis zum 60 % überschritten werden. Hiermit wird insbesondere Schwellenhaushalten geholfen, die nach den derzeitigen landesrechtlichen Förderbestimmungen keine Mittel für den Eigentumserwerb erhalten.

Bis zum 31.12.2007 sind 58 (7 in 2006) Förderanträge eingegangen. 4 Anträge wurden zurückgezogen, ein Antrag konnte wegen Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze nicht bewilligt werden.

Von den 58 Förderanträgen entfielen nur 3 Anträge (ca. 5 %) auf die Förderung eines Neubauvorhabens. Offensichtlich fehlt hier ein Angebot an Neubaumaßnahmen und bestätigt den Trend zum Erwerb von Gebrauchtimmobilien.

### **3.4 Seniorengerechtes Wohnen**

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wird die Versorgung des stark ansteigenden Anteils älterer Menschen mit adäquatem Wohnraum künftig zunehmend an Bedeutung gewinnen. Lage und Ausstattung der Wohnung sind wesentliche Kriterien für eine möglichst lang andauernde unabhängige und eigenständige Lebensführung. Auch wenn der Einzelne unterschiedliche Vorstellungen von der eigenen Wohnsituation hat, bevorzugen die meisten älteren Menschen das Leben in den eigenen vier Wänden. Um jedoch den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden, ist ein breit gefächertes Angebot an Wohnformen erforderlich. Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Rentenniveaus wird in Zukunft aber auch die Bezahlbarkeit der Wohnung ein entscheidendes Kriterium werden.

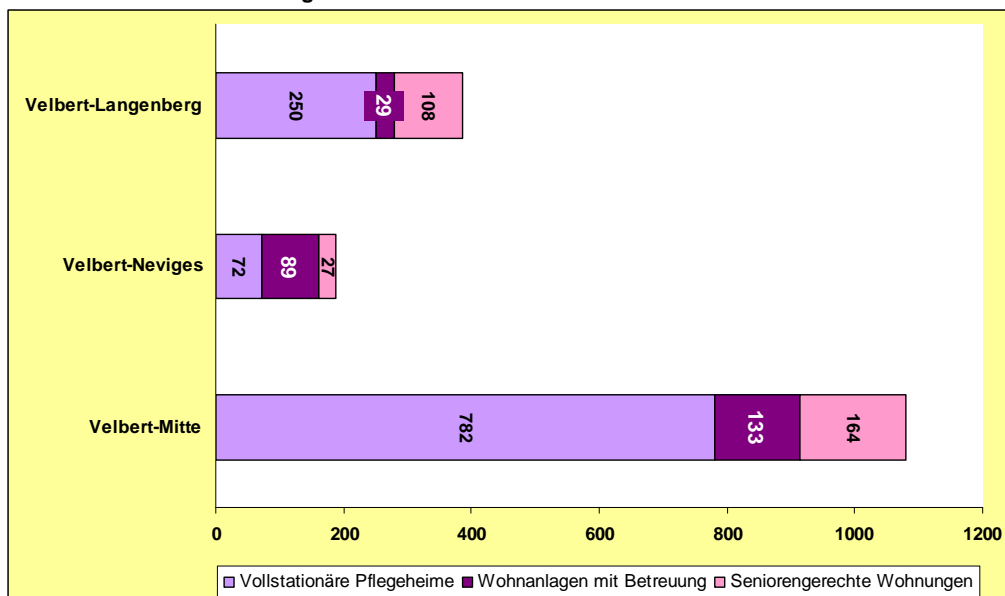
Zunächst die klassische Mietwohnung. Teilweise befinden sich diese in Wohnanlagen mit Betreuung. Für das Betreuungsangebot ist grundsätzlich eine Pauschale für die angebotene Grundleistung zu zahlen, auch wenn diese nicht in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus werden häufig weitere Leistungen

angeboten, die aber nur bei Inanspruchnahme zu bezahlen sind.

Neben der klassischen Mietwohnung ist seit jüngster Vergangenheit eine neue Wohnform am Markt, die Gruppenwohnung. In dieser Wohnung können mehrere Bewohnerinnen und Bewohner gemeinschaftlich leben, sich gegenseitig unterstützen und aktiv das Gemeinschaftsleben mit gestalten. Innerhalb der Wohnung befindet sich ein großer Wohnraum, der von allen Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten, wie beispielsweise kochen und essen, genutzt werden kann. Zusätzlich hat jeder Bewohner aber auch seinen eigenen Wohn- und Schlafbereich, teilweise sogar mit eigenem Bad und Kochmöglichkeit.

In den vergangenen Jahren ist das Wohnraumangebot für ältere Menschen deutlich verbessert worden. So sind überwiegend in Velbert-Mitte mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung 61 Mietwohnungen an 2 Standorten neu entstanden, davon 33 mit Betreuungsangebot. Aber auch im nicht geförderten Wohnungsbau ist das Angebot ausgeweitet worden. Weitere neue Wohnanlagen sind abschließend geplant oder bereits im Bau und werden vermutlich bis Ende 2010 fertig gestellt sein. Diese Wohnanlagen werden in allen Stadtteilen errichtet. Mit der Fertigstellung wird sich das Wohnraumangebot für ältere Menschen um 104 Mietwohnungen, darunter eine Gruppenwohnung für sechs Bewohner, erweitern. Außerdem entstehen in Velbert-Mitte 80 und in Velbert-Langenberg 143 vollstationäre Pflegeplätze.

Abb. 31: Wohnraum-/Platzangebot für Senioren am 31.01.2008 incl. Vorhaben im Bau



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen

Da davon auszugehen ist, dass das vorhandene und das absehbar hinzukommende Wohnungsangebot für ältere Menschen vermutlich nicht den zu erwartenden Bedarf abdecken kann, ist der Wohnungsbestand durch bauliche Maßnahmen an den heutigen Ausstattungsstandard anzupassen. Hierzu hat das Land Nordrhein-Westfalen das Förderprogramm BestandsInvest aufgelegt.

Durch Anbau der Aufzugstürme sind sämtliche Wohnungen barrierefrei zugänglich geworden



Das Land Nordrhein-Westfalen hat bereits 1998 für den Bau von Mietwohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung die barrierefreie Bauausführung vorgeschrieben. Sämtliche damit geschaffenen Wohnungen sind somit dem Grunde nach für ältere Menschen geeignet.

Die Vermittlung der im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geschaffenen Wohnungen wird vom Fachgebiet Wohnen vorgenommen. Die Pflege- und Wohnberatung, Fachabteilung Jugend, Familie und Soziales, informiert über Fragen zum Wohnen im Alter.

### 3.5 Leerstand von Wohnraum

Leerstand entsteht dort, wo Wohnungsangebot und –nachfrage nicht mehr zusammenpassen. Hierbei spielen Faktoren wie Ausstattung, Lage und Preis eine entscheidende Rolle. Zur Einschätzung des Wohnungsmarktes ist die Kenntnis über den Leerstand von Wohnraum ein wichtiger Gradmesser.

Die im Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung vertretenen Städte haben sich, auch aus Gründen der Vergleichbarkeit, bei der Gewinnung von Daten über den Leerstand von Wohnraum auf die sogenannte „Stromzähler Methode“ als einheitliches Verfahren verständigt. Hierbei werden abgemeldete (vertragslose) Zähler erfasst, aber auch Anschlüsse mit einem geringen Jahresverbrauch von bis zum 150 kWh, der darauf schließen lässt, dass die betreffende Wohnung unbewohnt ist. Mit diesem Verfahren werden Leerstände unabhängig vom Grund erfasst, also auch Wohnungen die unbewohnbar sind, die umfassend modernisiert / instandgesetzt, abgerissen oder unbewohnt veräußert werden sollen.

Zur Gewinnung der Leerstandsdaten wurde mit dem lokalen Energieversorger, den Stadtwerken Velbert GmbH, Mitte 2008 eine Vereinbarung über eine regelmäßige Auswertung von Stromzählerdaten getroffen.

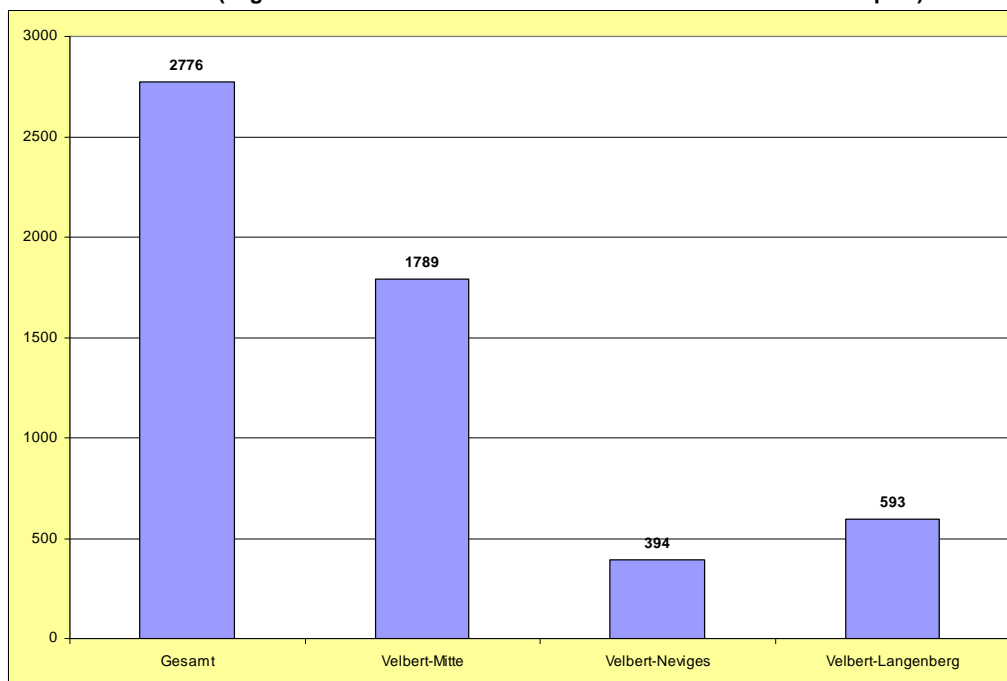
Die Daten für die abgemeldeten Zähler werden monatlich aktualisiert und auf kleinräumiger Ebene zur Verfügung gestellt. Bei den Zählern mit einem geringen Jahresverbrauch sind die Daten älter (im Mittel etwa 6 Monate), da die

Stromzähler nicht vollständig zu einem festgelegten Stichtag, sondern zu verschiedenen Zeitpunkten über das Jahr verteilt abgelesen werden (rollierendes Ableseverfahren).

Nach den zum Stichtag 31.05.2008 gelieferten Daten stehen in Velbert 2.776 Wohnungen leer. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand (s. unter Kapitel 3.1) beträgt die Leerstandsquote danach 6,42 %. Darin enthalten sind jedoch auch modernisierungs- und fluktuationsbedingte Leerstände, die nach Expertenmeinung in einer Größenordnung von 2 – 3 % für funktionierende Wohnungsmärkte erforderlich sind. Da die Leerstandsquote jedoch deutlich über der als notwendig erachteten Quote von 2 – 3 % liegt, ist davon auszugehen, dass strukturelle Leerstände (länger als 3 Monate) vorliegen, die auf Vermietungsprobleme in Teilbereichen hinweisen.

Aus der nachstehenden Abbildung ist die Verteilung auf die Stadtteile zu erkennen. Da für die Stadtteile keine Daten über den Wohnungsbestand verfügbar sind, kann keine Quote ermittelt werden.

Abb. 32: Leerstände (abgemeldete Zähler und Zähler mit einem Verbrauch < 150 kWh p. a.)



Quelle: Stadtwerte Velbert

Da die Leerstandsdaten auf kleinräumiger Ebene zur Verfügung gestellt worden sind, wurde geprüft, ob und wo sich Leerstände konzentrieren. Leerstände bilden sich erfahrungsgemäß bevorzugt in Lagen mit Standortnachteilen. Hierzu gehören insbesondere Lagen mit Lärmproblemen und Lärmauswirkungen, Gebäudebestände, die von hohem Modernisierungsbedarf geprägt sind und / oder unter Imageproblemen leiden.

Zur Bestimmung von lärmbelasteten Lagen wurde der vom Rat der Stadt Velbert noch zu beschließende Lärmaktionsplan (Vorentwurf vom 10.07.2009) der Stadt Velbert, 1. Stufe, herangezogen. Darin sind die von sehr starkem Verkehrslärm betroffenen Straßen aufgeführt. Dies sind die

- Heiligenhauser Straße / Heidestraße, Friedrich-Ebert-Straße, Schlossstraße, Berliner Straße, Höferstraße, Güterstraße, Grünstraße, Oststraße, Langenberger Straße sowie die A 44 und A 535

Weitere von erheblichem Verkehrslärm betroffene Straßen sind dem Lärminderungsplan der Stadt Velbert aus dem Jahr 2006 entnommen worden. Benannt worden sind dort die

- Bogenstraße (teilweise), Bonsfelder Straße, Elberfelder Straße (teilweise) Hattinger Straße, Hauptstraße (teilweise) Nevigeser Straße und die Wilhelmstraße

Außerdem ist im Lärminderungsplan noch das Gewerbegebiet Liefersfeld aufgeführt. Dieses Gewerbegebiet ist von einer Wohnbebauung umgeben.

Der Stadtteil Birth mit den dort von 1950 - Ende der 70er Jahre geschaffenen Wohnungsbeständen wurde als Beispiel für einen Bereich herangezogen, in dem ein hoher Modernisierungsbedarf besteht. Vor dem Hintergrund, dass dieser Stadtteil in das Landesprogramm Soziale Stadt aufgenommen wurde, ist eine nähere Betrachtung der Leerstände dort sicherlich angebracht.

Da in den Innenstadtbereichen überwiegend Althausbestände vorzufinden sind, bei denen zu einem großen Anteil auch noch Modernisierungsbedarf besteht, wurden die gelieferten Daten mit den Innenstadtbereichen von Velbert-Mitte, Neviges und Langenberg abgeglichen.

In den benannten Bereichen stehen 1.159 Wohnungen leer, das sind gut 40 % der leerstehenden Wohnungen oder rund 2,7 % des Wohnungsbestandes. Der überwiegende Anteil des Leerstandes (609 Wohnungen) ist in den Innenstadtbereichen vorzufinden, gefolgt von den lärmbelasteten Lagen mit 372 Wohnungen. In Birth stehen 178 Wohnungen leer. Bei rund 2.900 Haushalten/Wohnungen in diesem Stadtteil liegt die Quote damit leicht unterhalb der gesamtstädtischen Leerstandsquote von 6,42 %.

Mit diesen Zahlen wird bestätigt, dass sich der Leerstand dort konzentriert, wo Standortnachteile vorzufinden sind.

Aus den von den Stadtwerken gelieferten Daten zu den abgemeldeten Zählern ist nicht erkennbar, wann der Leerstand begonnen hat. Dies wäre aber für die Beurteilung der Leerstandsart von Interesse. Unterschieden wird nach strategischem (bis zu 3 Monate) und strukturellem Leerstand.

In einem weiteren Schritt wurden daher in einer Stichprobe jeweils 10 % der von den Stadtwerken gelieferten Daten, bezogen auf den Stadtteil, durch eine Besichtigung vor Ort überprüft. Hierbei hat sich ergeben, dass von den 280 überprüften Wohnungen tatsächlich nur noch 115 Wohnungen leer standen. In der Relation zu den von den Stadtwerken erhaltenen Zahlen würde der Leerstand nach dem Ergebnis der örtlichen Überprüfung nur noch 2,66 % betragen. Allerdings liegen zwischen dem Zeitpunkt der Datenlieferung (Stand: 31.05.2008) und der örtlichen Überprüfung 15 Monate. Für die Zukunft wurde daher mit den Stadtwerken vereinbart, dass die gelieferten Daten um das Datum der Zählerabmeldung ergänzt werden und damit transparent wird, wie

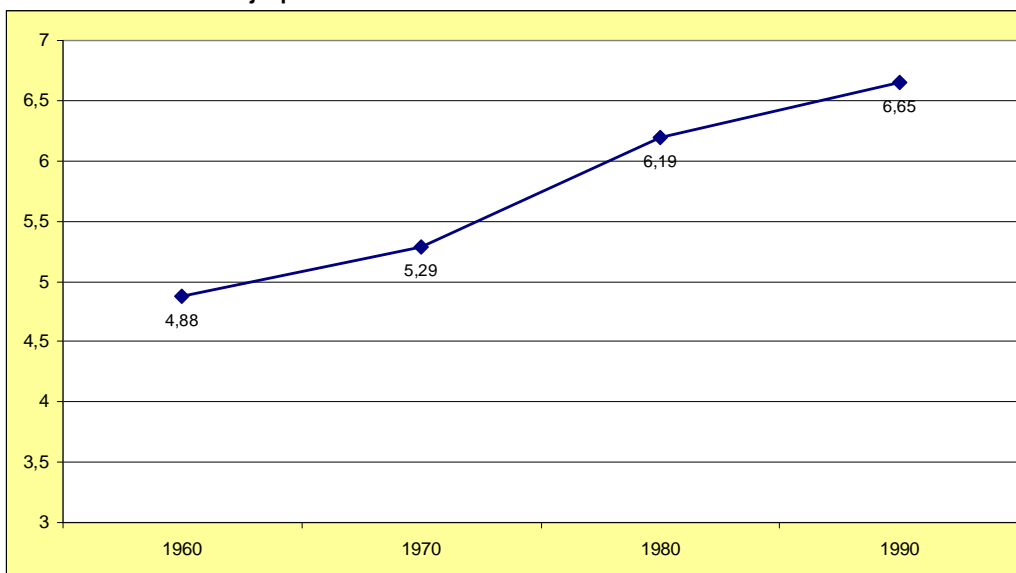
lange die einzelne Wohnung tatsächlich leer steht.

## 4. Mieten

Zur Beurteilung von Höhe und Entwicklung der Wohnungsmieten in Velbert kann die Mietwerttabelle herangezogen werden. Die Mietwerttabelle wird zwischen dem Mieterverein Groß-Velbert und Umgebung e.V., dem Mieterverein Neviges, Tönisheide und Umgebung e.V., Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V., Haus & Grund e.V. Velbert und Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Langenberg e.V. regelmäßig vereinbart. Da diese Mietwerttabelle auch für das Stadtgebiet der Nachbarstadt Heiligenhaus Gültigkeit hat, ist auch Haus & Grund Heiligenhaus e.V. beteiligt. Die Mietwerttabelle Stand 01.01.2007 befindet sich im Anhang.

Zum Vergleich wurden die Mietwerttabellen der Jahre 1999, 2002, 2005 und 2007 (Stand jeweils 01. Januar) herangezogen. Abgesehen von der Umstellung auf Euro, die mit dem maßgeblichen Umrechnungsfaktor vorgenommen wurde, sind die betrachteten Mietwerttabellen inhaltlich identisch. Die vereinbarten Mietpreisspannen sind danach im gesamten Zeitraum unverändert geblieben. Alle befragten Akteure haben bestätigt, dass sich der Velberter Wohnungsmarkt als entspannt darstellt (s. hierzu Kapitel 7 und Anhang). Als Beispiel, auch für Vergleichszwecke, wurde eine Wohnung mit einer Größe von 70 qm, ausgestattet mit Heizung, Bad und WC in mittlerer Wohnlage herangezogen.

Abb. 33: Mittelwert in € je qm Wohnfläche monatlich aus der Mietwerttabelle



Quelle: Mietspiegel für die Stadt Velbert und eigene Darstellung

Um die Werte der Mietwerttabelle mit dem Marktgeschehen vergleichen zu können wurde der Preisspiegel des Ring Deutscher Makler (RDM) und des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Region West e.V. herangezogen. Darin sind ausschließlich Mietpreise, die bei einer Neuvermietung erzielt worden sind, erfasst; also keine Bestandsmieten. Frühere DM-Werte wurden genau in Euro-Werte umgerechnet.

**Tab. 1: Nettokaltmieten in € je qm Wohnfläche mtl. bezogen auf 3 Zimmer, ca. 70 qm, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Fertigstellung bis 1948</b>										
einfacher Wohnwert	3,07	3,27	2,81	3,07	3,50	3,50	3,00	3,80	4,20	4,50
mittlerer Wohnwert	4,35	4,40	4,09	4,35	4,40	4,40	4,00	4,50	4,70	4,90
guter Wohnwert	5,11	4,96	5,11	5,11	5,20	5,00	5,00	5,00	5,40	5,50
<b>Fertigstellung nach 1948</b>										
einfacher Wohnwert	4,35	4,09	3,58	4,09	4,30	4,30	4,00	4,50	4,90	5,10
mittlerer Wohnwert	5,11	4,76	4,60	4,86	5,20	5,00	5,00	5,20	5,60	5,80
guter Wohnwert	6,14	5,88	5,88	5,88	6,50	6,00	6,00	6,00	6,20	6,40
<b>Neubau/Erstbezug</b>										
mittlerer Wohnwert	6,14	6,39	6,39	6,39	6,80	6,40	6,00	6,50	6,60	6,60
guter Wohnwert	6,65	7,16	7,16	7,16	7,50	7,00	6,50	7,00	7,20	7,20

Erläuterungen:

Einfacher Wohnwert : z.B. WC in der Wohnung; mit einfachem Bad; heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage; Fenster Einfachverglasung

Mittlerer Wohnwert : z.B. Bad und WC; Verbundglasfenster; Zentralheizung; in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz; ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Guter Wohnwert : z.B. modernes Bad, WC; Zentralheizung; Isolierverglasung; Balkon; gegebenenfalls Fahrstuhl; gute Wohnlage

Quelle: Preisspiegel des Immobilienverbandes von Deutschland (IVD)

Beim Vergleich der Werte aus der Mietwerttabelle (Abb. 33) mit den Werten aus dem Preisspiegel des Immobilienverbandes von Deutschland (IVD) (Tabelle 1) wird deutlich, dass die Werte nah beieinander liegen. Für den Vergleich wurde zunächst der Durchschnitt aus den in der Tabelle 33 aufgeführten Werten (5,76 €) ermittelt. Darin sind die Mietwerte von Wohnraum enthalten, der in den Jahren 1960 – 1990 bezugsfertig geworden ist. In der Tabelle 1 liegt der Vergleichswert bei 5,80 € (Fertigstellung nach 1948 – kein Neubau/Erstbezug).

Die Mietwerttabelle differenziert nicht weiter und nennt nur Werte für Wohnraum, der ab 1990 bezugsfertig geworden ist. Der Mittelwert (s. Abb. 33) beträgt 6,65 € und liegt nah bei dem Wert (6,60 €), den die IVD in der Tabelle 1 für neugebaute oder erstbezogene Wohnungen angibt.

**Tab. 2: Wohnungsmieten des RDM/IVD im Regionalvergleich 2007**

Standort	Neubau/Erstbezug €/qm	Fertigstellung nach 1948 €/qm
Velbert	6,60	5,80
Ratingen	8,00	8,00
Mettmann	6,50	5,20
Hattingen	6,00	5,00
Essen	6,50	5,50
Wuppertal	6,70	5,50

Quelle: Preisspiegel des Immobilienverbandes von Deutschland (IVD)

Im Regionalvergleich liegen die Mietpreise relativ nah beieinander, auch zum günstigsten Mietpreis in der Stadt Hattingen. Die Ausnahme ist hier Ratingen, wo sich die Nähe zur Landeshauptstadt widerspiegelt.

Ein weiterer Vergleich ist mit den Angebotsmieten möglich. Im Kapitel 5 ist die

Auswertung aus den örtlichen Tageszeitungen (Samstagsausgabe) und den beiden Wochenblättern (erscheinen mittwochs und samstags) dargestellt.

## 5. Zeitungsanalyse

Eine weitere Betrachtung der Mietpreisentwicklung kann durch eine Zeitungsanalyse erfolgen. Durch Auswertung der Zeitungsinserate ergibt sich die Möglichkeit einer zeitnahen und differenzierten Betrachtung des Mietwohnungsmarktes. Durch Zeitreihenbetrachtungen werden Entwicklungen frühzeitig erkennbar, die erst sehr viel später in Statistiken erscheinen.

Zur Gewinnung der Daten wurden die Zeitungen Stadtanzeiger, Supertip und die Westdeutsche Allgemeine Zeitung (WAZ - Lokalausgabe Velberter Zeitung) ausgewertet. Die Westdeutsche Zeitung (WZ) wurde wegen des geringen Anzeigenaufkommens für den Velberter Markt nicht für die Auswertung herangezogen. Von der WAZ wurde nur die Samstagsausgabe ausgewertet, da an den anderen Erscheinungstagen nur ein geringes Anzeigenangebot vorzufinden war.

Die WAZ scheint ein etwas „höherwertiges“ Marktsegment abzudecken, weil darin ein höherer Anteil von Wohnungen mit gehobener Ausstattung, ein höherer Anteil von Maklerinseraten und sonstigen gewerblichen Anzeigen, sowie im Schnitt ein etwas größeres und teureres Angebot vorgefunden wurde.

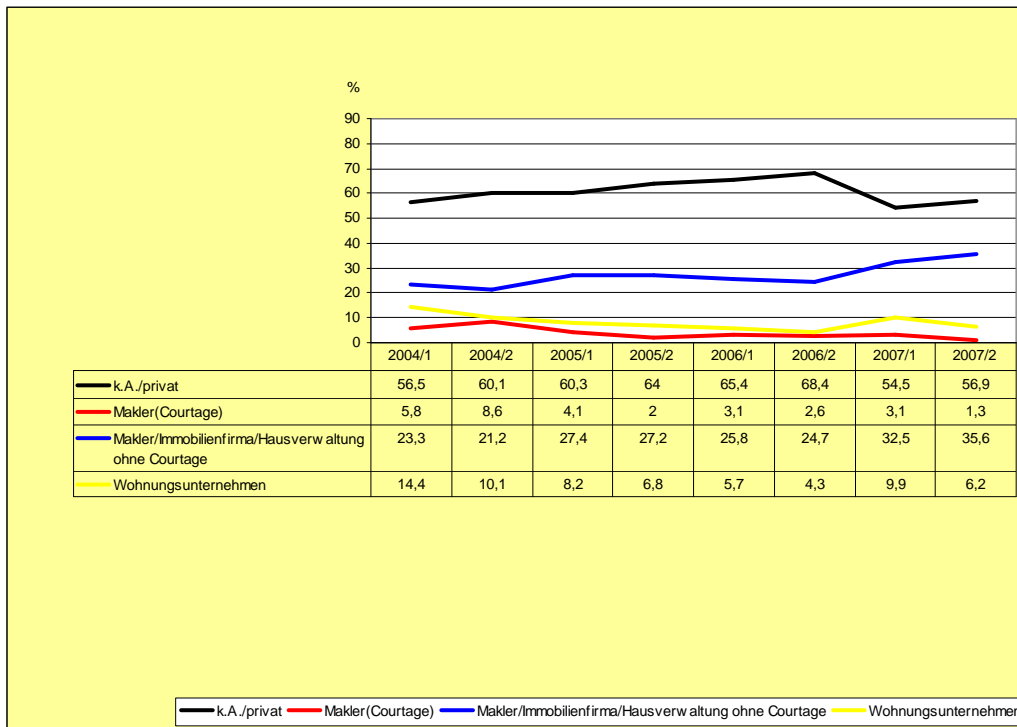
Da in den Zeitungen kaum (124) preisgebundene Mietwohnungen (Sozialwohnungen) angeboten werden, obwohl diese etwa 12 % am gesamten Velberter Wohnungsbestand ausmachen, erfolgt seit April 2008 die Erfassung für die erst- und wiederbelegten Sozialwohnungen über die vom Vermieter an die Stadt Velbert zurückgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen. Eine Auswertung hierzu erfolgt allerdings erst zusammen mit der Zeitungsanalyse für das Jahr 2008.

Für die Jahre 2004 – 2007 wurden im Zeitraum Januar bis Dezember insgesamt 6.608 Mietangebote erfasst, usw. für Mietwohnungen und auch angebotene Einfamilienhäuser. Das sind durchschnittlich 1.650 Mietangebote pro Jahr.

Erfasst wurden im Wesentlichen Angaben über die Höhe des Mietpreises und der Nebenkosten, Anzahl der Zimmer, sowie Größe und Ausstattung der/des angebotenen Wohnung/Hauses. Vor der Auswertung sind Duplikate (Wiederholungsanzeigen, Parallelinserate in verschiedenen Zeitungen) entfernt worden. Dennoch ist nicht völlig ausgeschlossen, dass einzelne Wohnungen mehrfach erfasst wurden. Verblieben für die Auswertung sind 4.933 Angebote. Davon entfielen auf den Supertip 2.671 Anzeigen oder 54,2 %, den Stadtanzeiger 1.856 Anzeigen = 37,6 % und die WAZ 406 Anzeigen mit einem Anteil von 8,2 %.

Über die Hälfte der Angebote bezieht sich auf Velbert-Mitte (55 %), aus Langenberg kommen 27 % und aus Neviges 18 % der Angebote.

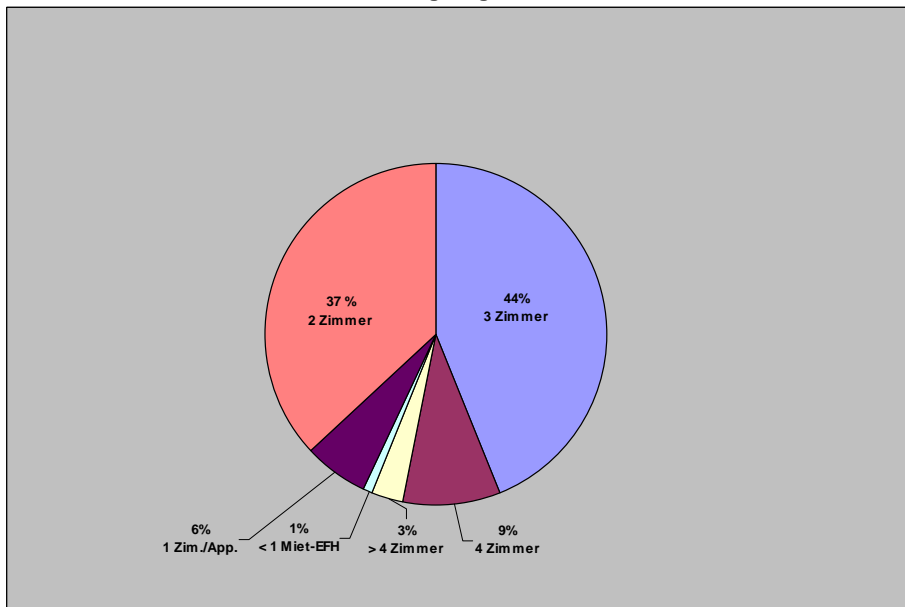
Abb. 34: Entwicklung der Angebote nach Anbietern (Anteil am Gesamtangebot in %)



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen (Zeitungsauswertung)

In dem für die Zeitungsanalyse herangezogenen Zeitraum sind durchschnittlich 617 Angebote je Halbjahr erschienen. Im Vergleich hierzu ist die Zahl der tatsächlichen Angebote je Halbjahr relativ konstant.

Abb. 35: Größenstruktur des Mietwohnungsangebotes 2007

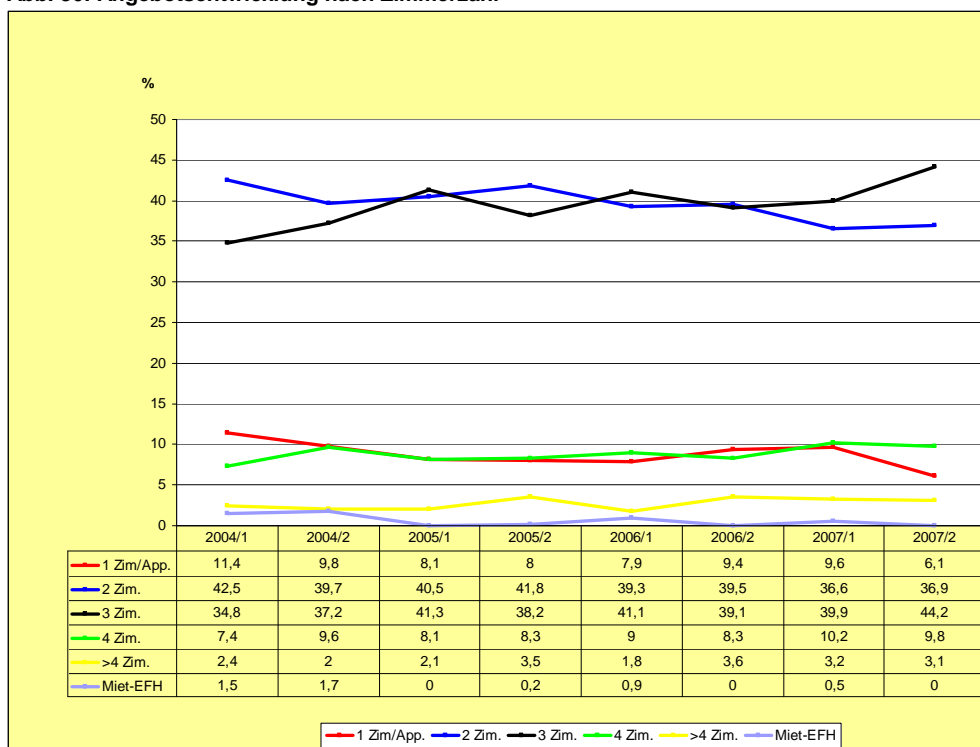


Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen (Zeitungsauswertung)

Das Tortendiagramm (Abb. 35) zeigt, wie sich das Angebot auf die Wohnungsgrößen verteilt. Der Schwerpunkt des Mietangebotes in Velbert liegt auf 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Damit ist das Mietangebot mit den umliegenden Großstädten vergleichbar und weist keine typische

Umlandstruktur auf. Allerdings ist der Anteil von 1-Zimmer-Wohnungen und Appartements recht gering. Zwischen den Stadtteilen (ohne Abb.) zeigen sich kaum Unterschiede.

Abb. 36: Angebotsentwicklung nach Zimmerzahl



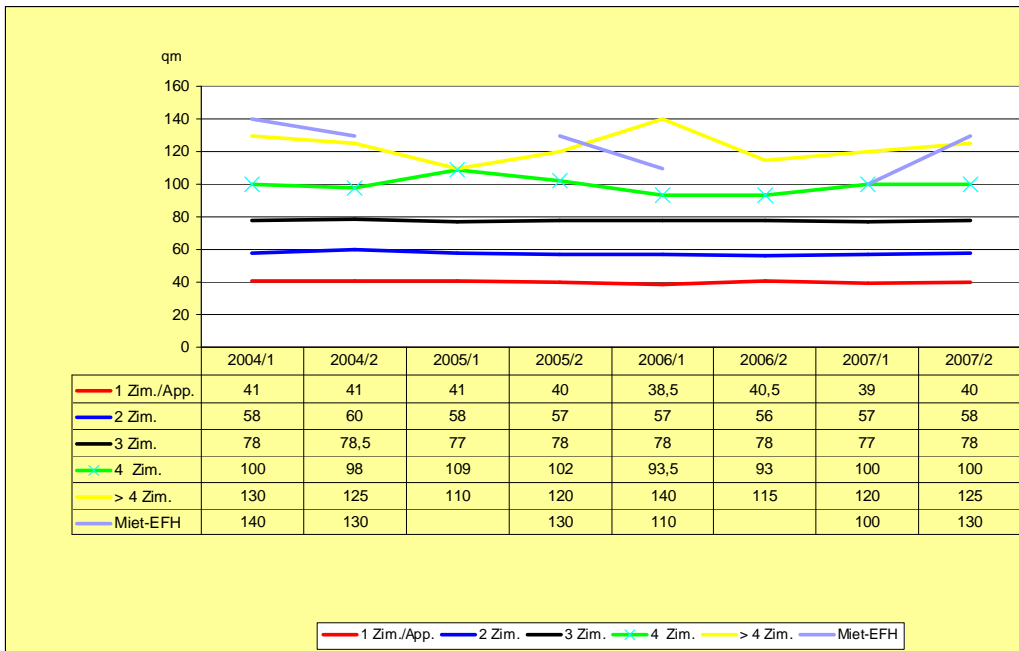
Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen / (Zeitungsauswertung)

Im Verlauf des betrachteten Zeitraumes ist die Verteilung auf den ersten Blick recht stabil geblieben. Auffällig ist allerdings, dass der Anteil kleiner Wohnungen leicht zurückgegangen ist. Bei den 1-Zimmer-Wohnungen/Appartements von 11 im Jahre 2004/1 auf zuletzt 6 % im Jahre 2007/2 und bei den 2-Zimmer-Wohnungen von 43 auf 37 %. Diese Entwicklung könnte auf eine Angebotsverknappung im Segment kleiner Wohnungen hinweisen. Hintergrund könnte eine verringerte Fluktuation bei SGB-II-Empfängern sein. In den Stadtteilen verläuft die Entwicklung ähnlich, allerdings ist die Ausprägung für Langenberg bei den 1-Zimmer-Wohnungen/Appartements am deutlichsten. Hier ist der Anteil der Angebote im dargestellten Zeitverlauf von 12,4 % auf 4,9 % gesunken.

Ebenso auffällig ist auch die leichte Zunahme bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern in dem betrachteten Zeitraum. Ob dies auf einem mit dem demografischen Wandel begründeten Trend hinweist (mehr große Wohnungen werden frei) wird die künftige Beobachtung zeigen müssen.

Des Weiteren fällt auf, dass insbesondere in Velbert-Mitte der Rückgang von 2-Zimmer-Wohnungen bei gleichzeitiger Zunahme von 3-Zimmer-Wohnungen erkennbar ist. Ähnlich, aber nicht so ausgeprägt wie in Velbert-Mitte, ist die Entwicklung in den Stadtteilen. Dies könnte ein Indiz für geänderte Präferenzen für kleine Wohnungen als Folge von Harz IV sein.

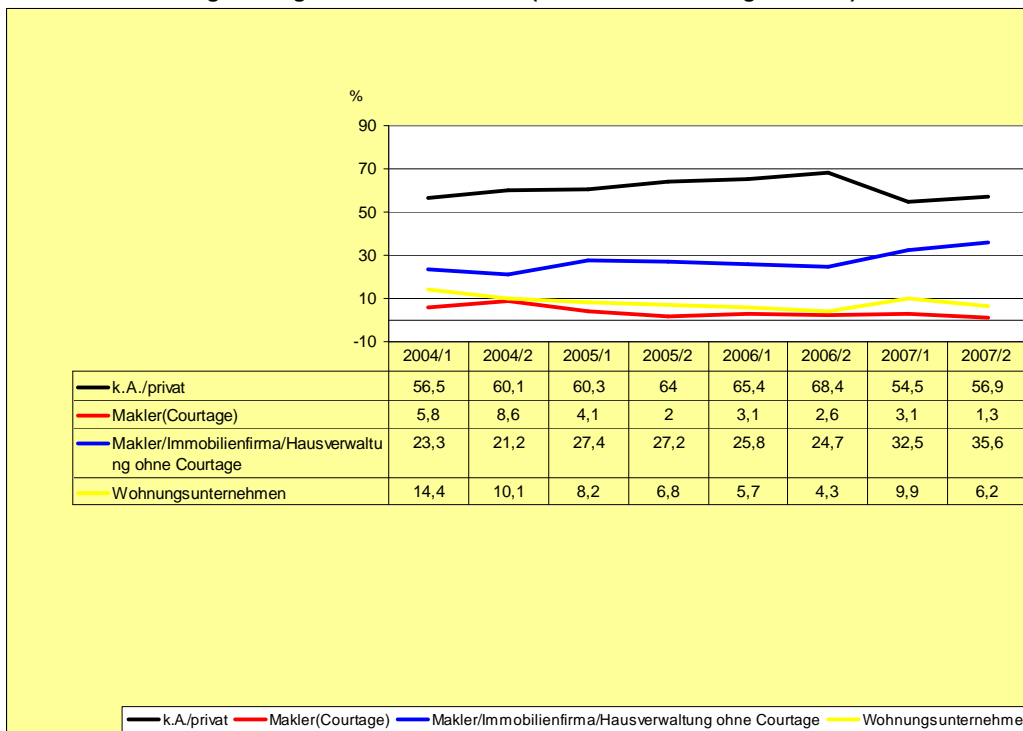
Abb. 37: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnungen (Zeitungsauswertung)

Die Betrachtung der durchschnittlichen Wohnfläche der einzelnen Zimmerkategorien führt zu dem Ergebnis, dass die Wohnungsgröße im Mittel offenbar sehr stabil ist.

Abb. 38: Entwicklung der Angebote nach Anbietern (Anteil am Gesamtangebot in %)



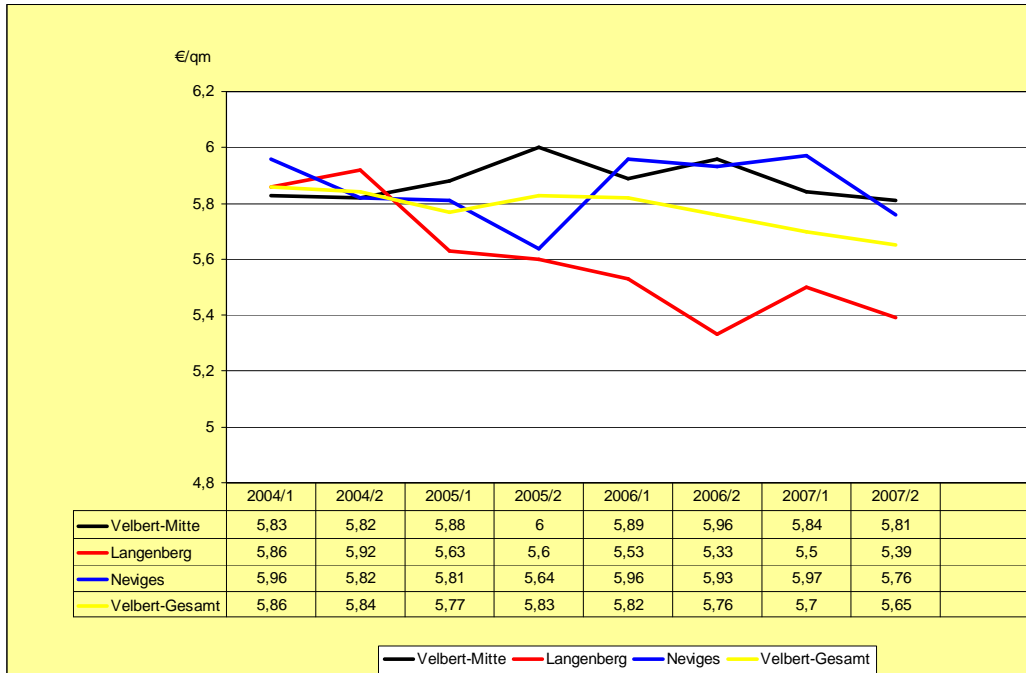
Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen (Zeitungsauswertung)

Die Analyse soll zeigen, welche Rolle gewerbliche Anbieter auf dem lokalen Wohnungsmarkt spielen, welches Segment sie bedienen und auch, ob die Zeitungsauswertung die Angebote der gewerblichen Wohnungswirtschaft abdeckt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Marktanteil gewerblicher Anbieter mit etwa einem Drittel des Angebotes recht hoch ist. Deutlich wird, dass die Makler-Angebote, bei denen der Mieter die Vermittlungsprovision zahlt, offenbar immer geringer werden.

Die Anzahl der Angebote von Wohnungsunternehmen ist hier unterrepräsentiert. Zu überlegen wäre daher, ob für künftige Auswertungen von den größten Wohnungsunternehmen Daten über erfolgte Neuvermietungen hinzugezogen werden sollten.

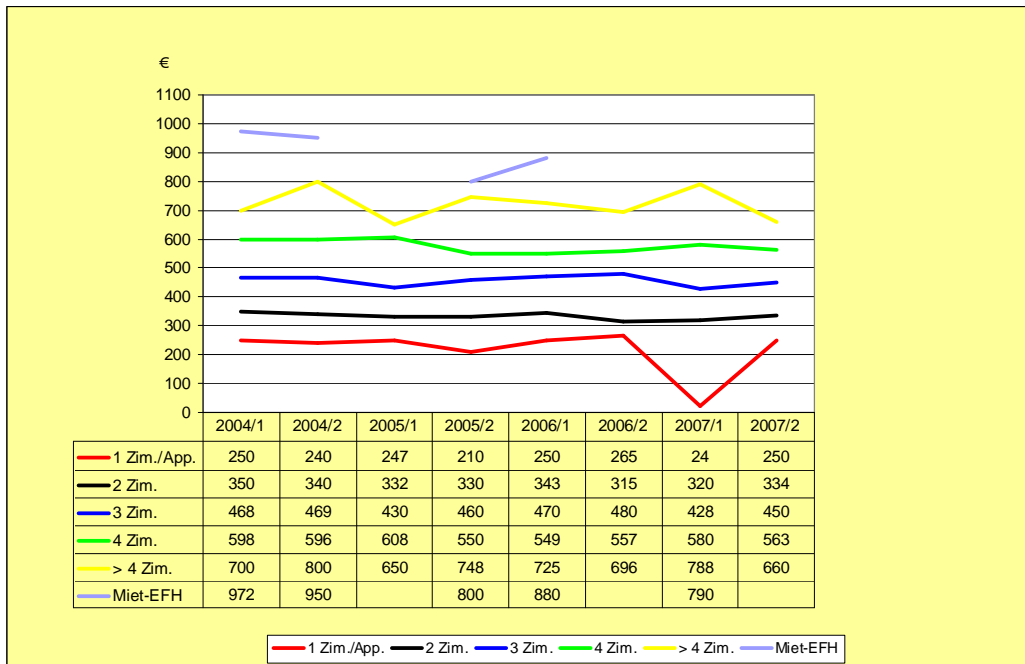
Abb. 39: Entwicklung der Durchschnittsmieten (netto kalt je qm)



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen (Zeitungsauswertung)

In den untersuchten Jahren ist die mittlere Miete (Median) in Velbert leicht zurückgegangen. In Velbert-Mitte und Neviges blieb das Mietniveau etwa stabil, auch wenn in Neviges deutliche Schwankungen erkennbar sind. Dies kann aber auch auf die Fallzahl zurückzuführen sein. Bemerkenswert ist jedoch der deutliche Rückgang der Angebotsmieten in Langenberg. Diese Entwicklung sollte besonders beobachtet werden.

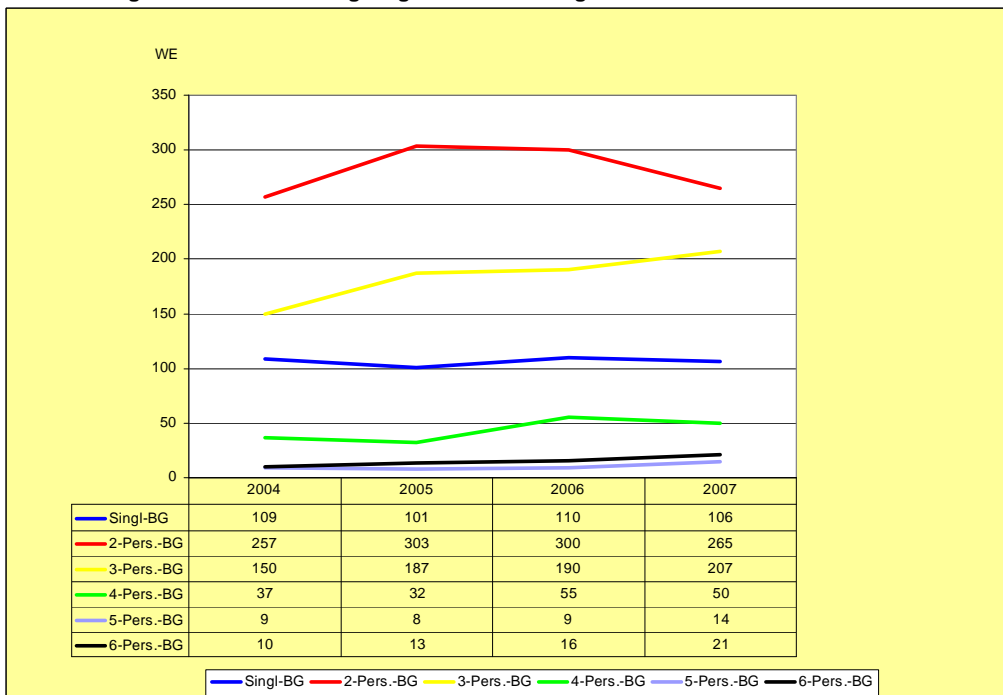
**Abb. 40: Entwicklung der Durchschnittsmieten nach Zimmerzahl (Gesamtmiete netto kalt)**



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen (Zeitungsauswertung)

Im Rahmen der Zeitungsanalyse wurde das Angebot aus den Zeitungen auch den aktuellen Angemessenheitsrichtwerten (5,40 €/qm, netto kalt) für Bezieher von ALG-II-Leistungen gegenübergestellt. Soweit die notwendigen Angaben vorhanden waren, wurden die in den Anzeigen genannten bzw. aus den Angaben errechneten Gesamtmieten der Wohnungen (ohne Nebenkosten) mit dem angemessenen Richtwert abgeglichen und zahlenmäßig erfasst. In der nachstehenden Abbildung ist das Ergebnis der Auswertung dargestellt.

**Abb. 41: Angemessenes Wohnungsangebot Entwicklung 2004 - 2007**



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen (Zeitungsauswertung)

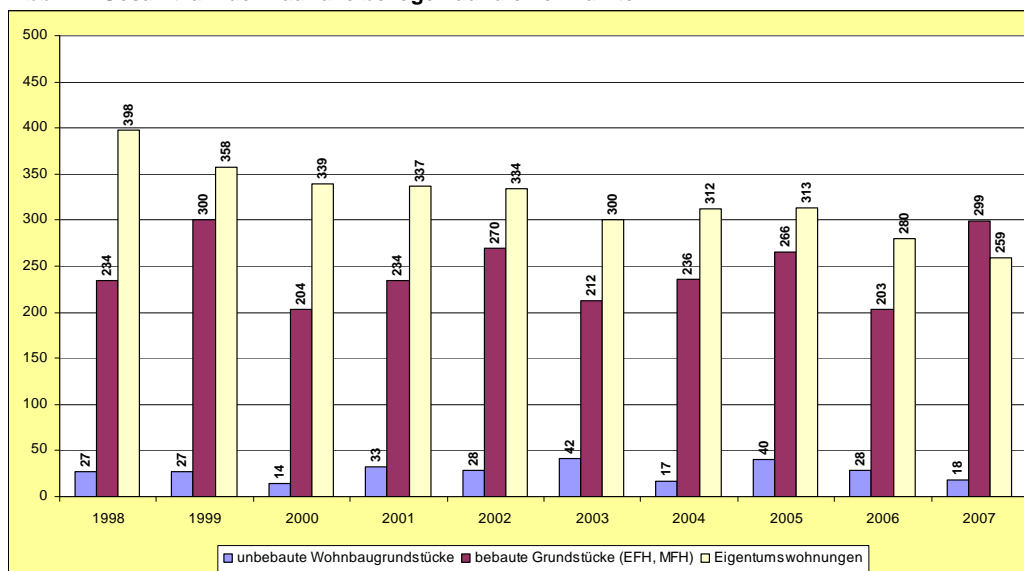
Seit 2004 stellen sich die Angebote für Single-Bedarfsgemeinschaften (BG) als stabil dar. Dagegen hat das Angebot für BG mit 4 und mehr Personen leicht zugenommen. Stark zugenommen hat jedoch das Angebot für 3-Personen-Haushalte. Lediglich beim Angebot für 2-Personen-BG ist ein verringertes Angebot zu erkennen.

## 6. Grundstücksmarkt

### 6.1 Entwicklung der Kauffälle

Das Preisgefüge auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten auf diesem Markt beeinflusst. Steigende Verkaufsfälle für Grundstücke lassen auf eine zunehmende Bautätigkeit schließen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht. Darin sind die im Stadtgebiet jährlich getätigten Kauffälle von allen Immobilien, unterteilt auf die jeweiligen Teilmärkte, abgebildet. Die wichtigsten Ergebnisse des darin dargestellten Marktgeschehens sind hier zusammengefasst wiedergegeben.

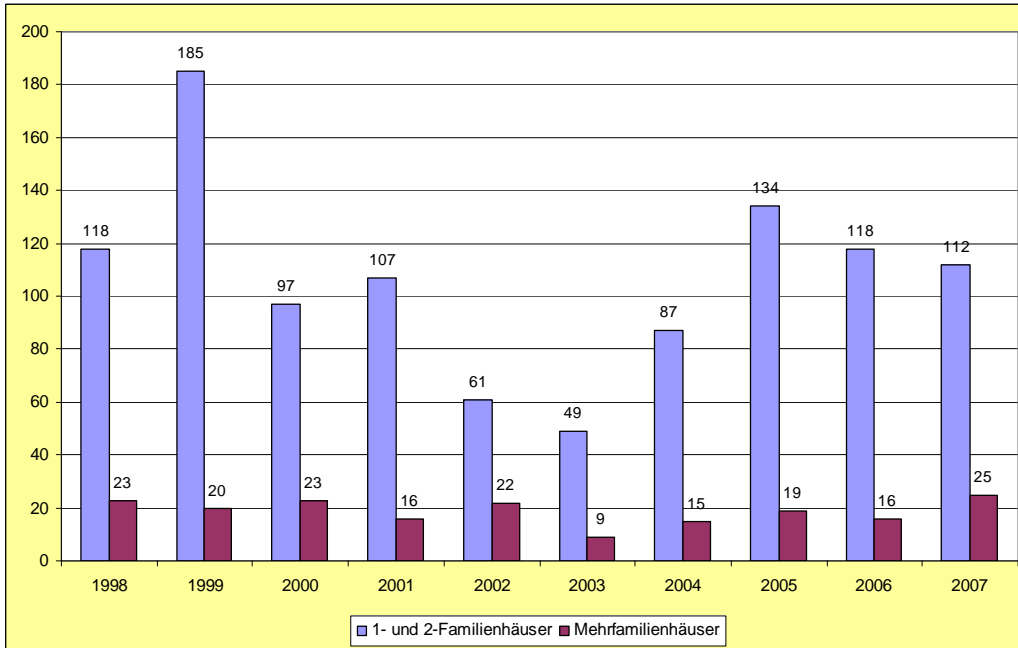
Abb. 42: Gesamtzahl der Kauffälle bezogen auf die Teilmärkte



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

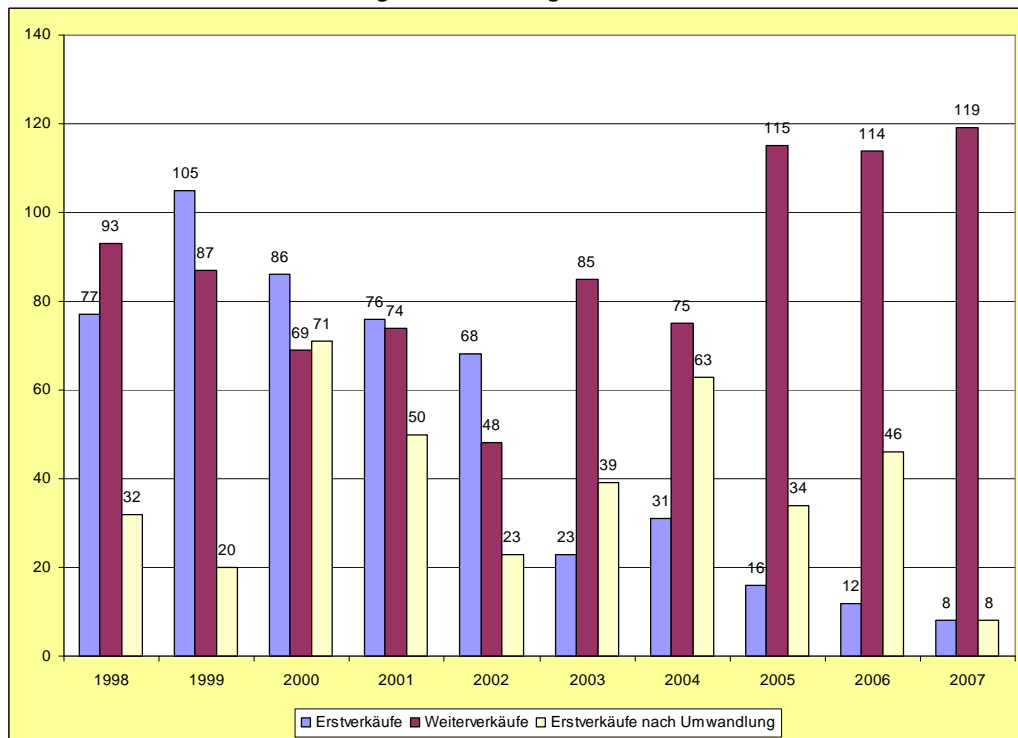
Im Jahr 2007 wurden insgesamt 576 Verkäufe von Immobilien für Wohnzwecke getätigt. Gegenüber dem Vorjahr ist trotz der Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 01.01.2007 eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. Allerdings sind die geringen Verkaufsfälle im Jahr 2006 auf die Vorzieheffekte durch den Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen. Dies spiegelt sich in der Gesamtzahl der Verkäufe des Jahres 2005 wider. Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre lag die Anzahl der Verkaufsfälle bei 596. Der Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre lag bei 565 Verkäufen. Erkennbar ist der Rückgang bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen. Aber auch bei den unbebauten Grundstücken liegen die Verkaufszahlen deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (30,5) und auch 5 Jahre (29).

Abb. 43: Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

Abb. 44: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

## 6.2 Entwicklung der Baulandpreise

Der Gutachterausschuss beschließt in jedem Jahr die Bodenrichtwertkarte. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein baureifes Grundstück.

Tab. 3: Bodenpreise für Wohnbauflächen (€/qm)

Stadtteile	Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau				Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau (ETW)				Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen)			
	Lage				Lage				Lage			
	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr gut	gut	mittel	einfach
Velbert-Mitte	260	225	200	170		215	185	160			155	
Velbert-Langenberg	240	210	195	155		225	175				175	
Velbert-Neviges	230	215	195	170		225	175	160			170	

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

Die Bodenrichtwerte sind im gesamten Stadtgebiet von Velbert seit dem Jahr 2001 konstant geblieben. Zwar variieren die Bodenrichtwerte innerhalb der Stadtteile, allerdings ist der Unterschied nicht erheblich.

Tab 4: Baulandpreise für baureife Grundstücke (€/qm) für den individuellen Wohnungsbau im Regionalvergleich

Stadt/Gemeinde	sehr gute Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Velbert-Mitte	260	225	200	170
Velbert-Langenberg	240	210	195	155
Velbert-Neviges	230	215	195	170
Heiligenhaus		310	215	180
Wülfrath		250	230	200
Mettmann		305	265	230
Haan		360	265	235
Erkrath		285	270	240
Hilden		380	320	270
Langenfeld		330	330	265
Monheim		295	280	255
Ratingen		345	305	240
Essen		350	270	160
Wuppertal		335	250	
Hattingen		270	160	

Quelle: Grundstücksmarktberichte 2008 benachbarter Gutachterausschüsse

Die dargestellten Werte geben die Preise für ein baureifes Grundstück zur Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus wieder. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden und den übrigen kreisangehörigen Gemeinden verfügt Velbert über die günstigsten Bodenpreise. Das Preisniveau ist ein wichtiger Faktor für die Entscheidung, an welchem Standort investiert oder der Wohnsitz genommen wird.

Tab. 5: LBS-Immobilienpreisspiegel 2008

Standort	Neubaumarkt		Gebrauchtwohnungsmarkt		
	Reiheneigen- heime in €	ETW in €/qm Wohnfläche	freistehende Eigenheime in €	Reiheneigen- heime in €	ETW in €/qm Wohnfläche
	<b>häufigster Wert</b>	<b>häufigster Wert</b>	<b>häufigster Wert</b>	<b>häufigster Wert</b>	<b>häufigster Wert</b>
Velbert	220.000	1.750	270.000	210.000	1.350
Erkrath	250.000	2.000	350.000	220.000	1.300
Haan	290.000	2.100	390.000	240.000	1.600
Hilden	300.000	2.500	430.000	240.000	1.500
Heiligenhaus	260.000	2.000	300.000	230.000	1.350
Langenfeld	250.000	2.300	360.000	230.000	1.400
Mettmann	260.000	2.100	350.000	240.000	1.300
Monheim	225.000	1.850	325.000	200.000	1.250
Ratingen	300.000	2.500	470.000	280.000	1.750
Wülfrath	250.000	2.000	320.000	215.000	1.200
Essen	220.000	1.700	280.000	210.000	1.200
Wuppertal	220.000	2.250	320.000	215.000	1.050
Hattingen	230.000	1.700	290.000	190.000	1.250

Quelle: LBS-Preisspiegel 2008

Da dem Gutachterausschuss für belastbare Auswertungen zum Teil nur geringe Fallzahlen (auswertbare Unterlagen) zur Verfügung standen, die damit nur für eine grobe Orientierung dienen können, wurde, auch für den regionalen Vergleich, der LBS-Preisspiegel herangezogen. Im Regionalvergleich sind in Velbert, vor allem auf dem Neubaumarkt, mit die niedrigsten Preise vorzufinden. Lediglich in Essen und Hattingen liegen die Preise für Eigentumswohnungen geringfügig unter den Preisen in Velbert. Ähnlich ist das Preisniveau auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt, wo sich im Vergleich die Immobilienpreise in Velbert im unteren Viertel bewegen. Trotz des vergleichsweise geringen Immobilienpreisniveaus verliert Velbert Einwohner an unmittelbare Nachbargemeinden wie Heiligenhaus und Wülfrath (s. Kapitel 1).

## 7. Wohnungsmarktbarometer

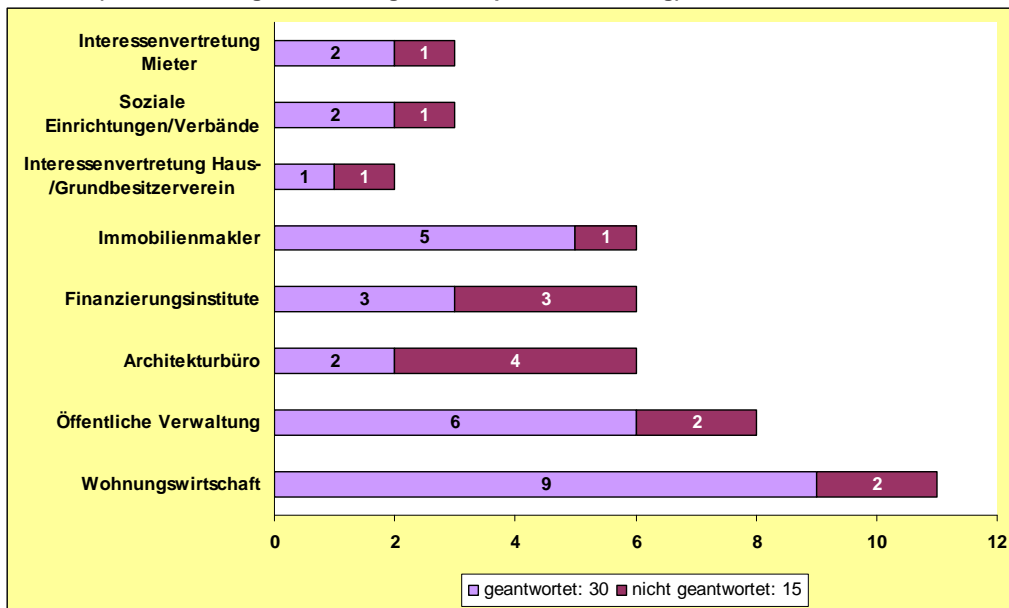
Da Statistiken und Daten die vielfältigen Veränderungen und Trends der kommunalen Wohnungsmärkte oftmals nicht in der gebotenen Deutlichkeit wiedergeben, wird im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung Expertenwissen durch regelmäßige Befragung einbezogen. Erstmals wurden im Herbst 2008 daher Akteure aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen befragt, wie sie die aktuelle Lage auf dem Velberter Wohnungsmarkt und dessen künftige Entwicklung einschätzen. Die Befragung ist nicht mit einer repräsentativen Studie zu vergleichen, vielmehr soll damit das Stimmungs- und Meinungsbild der Befragten, die durch ihre tägliche berufliche Praxis über ein breites Erfahrungsspektrum verfügen, eingebracht werden.

Die Antworten zu den standardisierten Fragen über die einzelnen Segmente des Wohnungsmarktes sollen wiedergeben, welche Tendenz sich am Markt abzeichnet. Hierbei war zu beachten, dass die Einschätzung der Marktlage jeweils aus der Sicht der Nachfrage erfolgte: „Anspannung“ bedeutet danach geringes Angebot und „Entspannung“ ein hohes Angebot. Der Fragebogen mit

den entsprechenden Ergebnissen ist im Anhang dargestellt. Bedingt in der Sicht des Einzelnen sind die Antworten teilweise breit gestreut und damit nicht eindeutig zu interpretieren. Aus diesem Grunde wurden die Befragungsergebnisse im März 2009 mit den Wohnungsmarktexperten an einem so genannten Runden Tisch diskutiert.

## 7.1 Befragte Experten

Abb. 45: Tätigkeitsbereich der befragten Experten  
(Liste der befragten Wohnungsmarktexperten im Anhang)

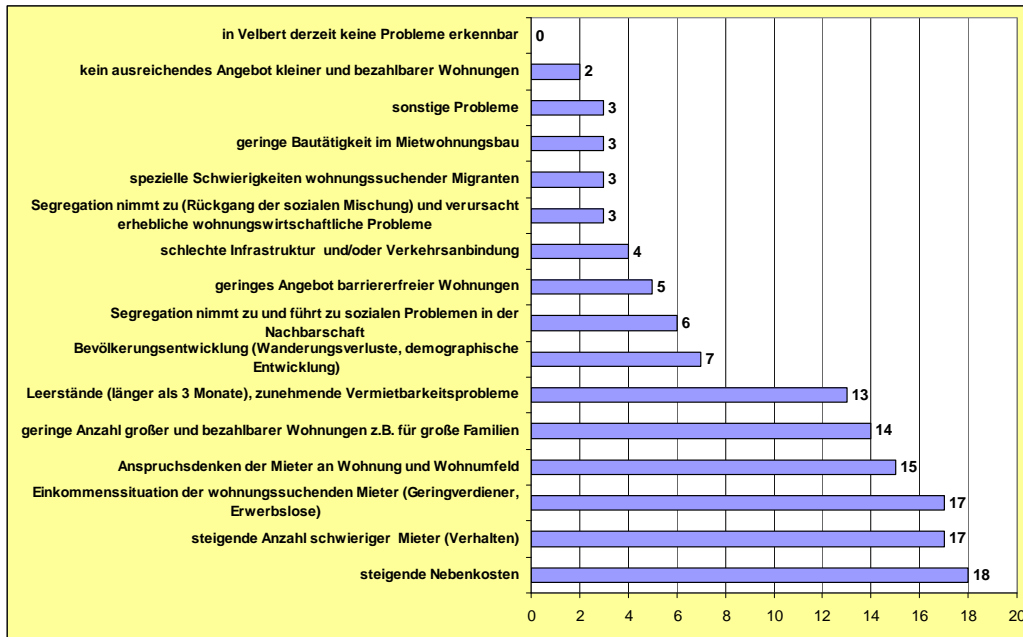


Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

Im Herbst 2008 wurden insgesamt 45 Wohnungsmarktexperten aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen angeschrieben, von denen 30 geantwortet haben (Rücklaufquote 66,66 %). Nicht jeder hat aber zu allen Teilmärkten eine Einschätzung abgegeben. Bei der Auswahl der Experten wurde bewusst ein Querschnitt aus allen am Wohnungsmarktgeschehen beteiligten Akteuren genommen. Die befragten Wohnungsunternehmen repräsentieren mit rund 8.500 Wohnungen knapp 20 % des gesamten Velberter Wohnungsbestandes.

## 7.2 Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Abb. 46: Aktuelle Probleme (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

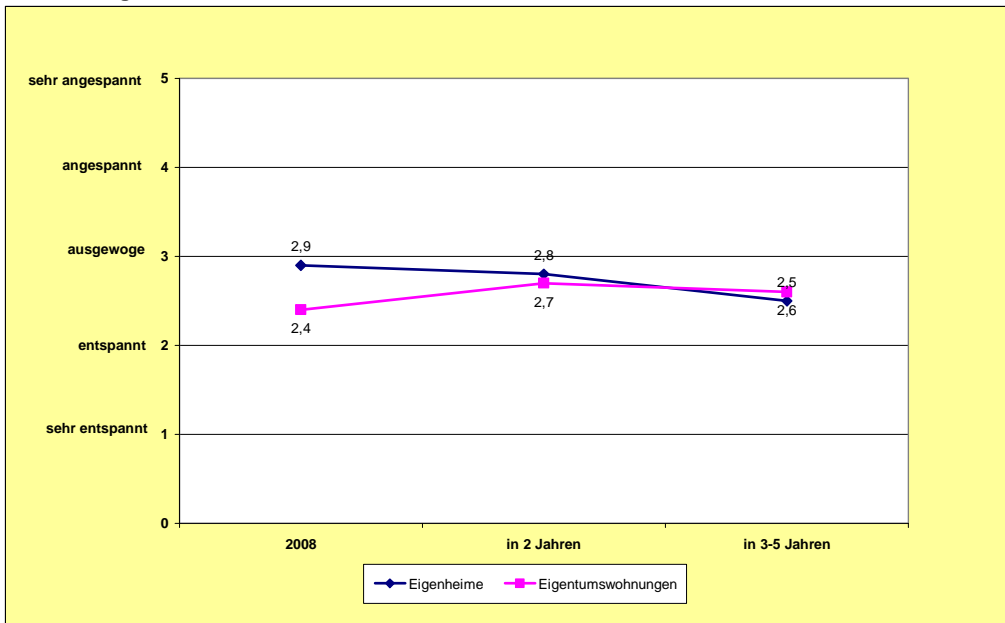
Anhand einer Liste mit 16 vorgegebenen Antwortmöglichkeiten wurden die Experten nach Problemen befragt, die aus ihrer Erfahrung das Geschehen auf dem Velberter Wohnungsmarkt bestimmen. Darüber hinaus konnten eigene Probleme genannt werden, wovon jedoch wenig Gebrauch gemacht wurde.

Als größtes Problem wurde von fast zwei Dritteln der Befragten der Anstieg der Wohnnebenkosten genannt. Hierbei spiegelten sich vermutlich auch noch die in 2008 explodierten Energiekosten wider. Mit jeweils über 50 % wurden die steigende Zahl „schwieriger Mieter“ und die Einkommenssituation (Geringverdiener, Erwerbslose) der wohnungssuchenden Haushalte benannt. Auch das Anspruchsdenken der Mieter an Wohnung und Wohnumfeld, geringe Anzahl großer und bezahlbarer Wohnungen und zunehmende Vermietbarkeitsprobleme wurden von fast der Hälfte der Befragten als Probleme genannt.

## 7.3 Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Das Ergebnis der Befragung lässt erkennen, dass die befragten Experten den Velberter Wohnungsmarkt überwiegend als ausgewogen bis entspannt einschätzen. Allerdings ist auch zu erkennen, dass die einzelnen Experten die Beurteilung der aktuellen sowie der künftigen Wohnungsmarktlage unterschiedlich beurteilen.

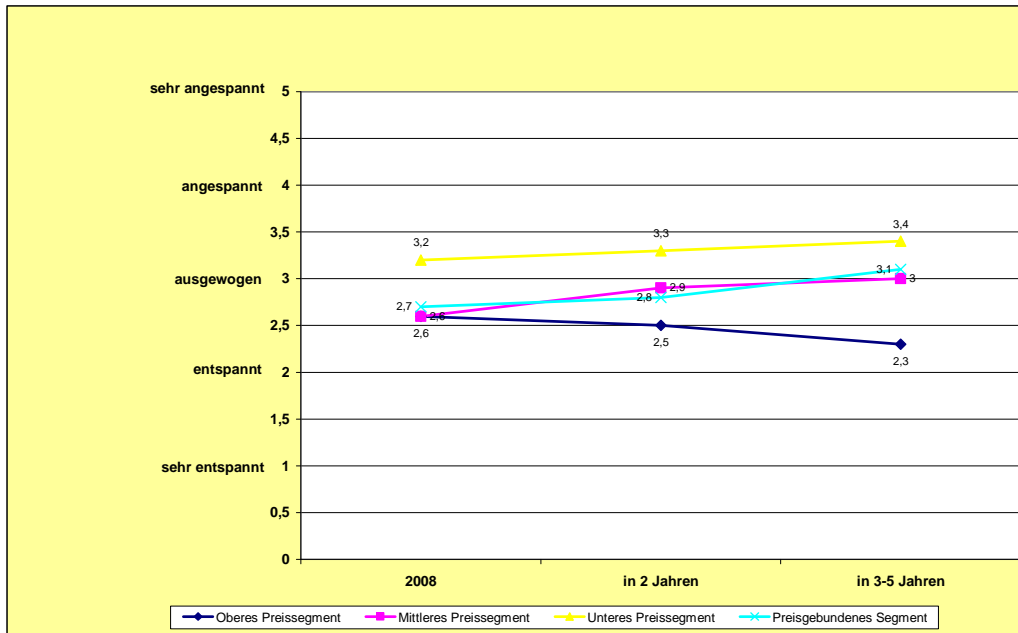
**Abb. 47: Einschätzung der aktuellen Lage und der künftigen Entwicklung im Eigentumsbereich**



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

Von den befragten Experten wird der Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen als ausgewogen eingeschätzt. Bei Eigentumswohnungen wird aktuell eine Tendenz zur Entspannung gesehen. Auch bei der kurzfristigen Beurteilung bleibt die Einschätzung einer ausgewogenen Marktlage bestehen. Die auf dem Markt für Eigentumswohnungen aktuell noch gesehene Tendenz zur Entspannung ist bei der kurzfristigen Einschätzung nicht mehr gegeben. Nach der mittelfristigen Betrachtung verändert sich die Einschätzung der Marktlage nur geringfügig. Die Marktlage wird hier, insbesondere bei den Eigenheimen, tendenziell in Richtung Entspannung gehend gesehen.

**Abb. 48: Einschätzung der aktuellen Lage und der künftigen Entwicklung im Mietwohnungsbau**



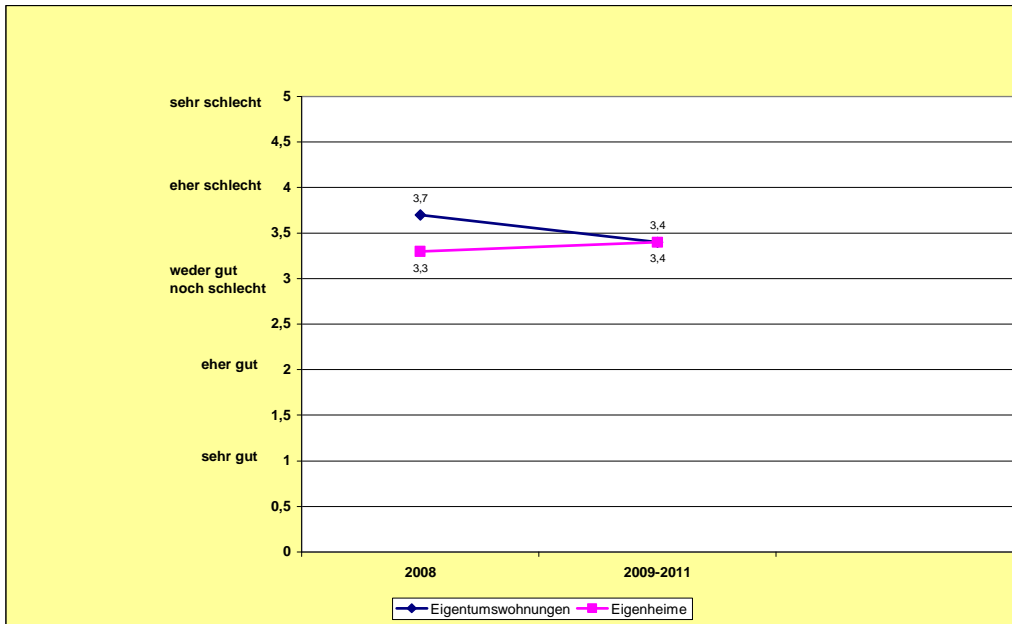
Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

Auch der Markt für die Mietwohnungen wird überwiegend als ausgewogen bis entspannt bewertet, dies insbesondere im mittleren Preissegment. Für einen kleinen Teil der Wohnungsmarktextperten war allerdings nicht nachvollziehbar, warum im unteren Preissegment eine Tendenz zur Anspannung, also zu einem geringeren Angebot, gesehen wird. Hier wurde deutlich gemacht, dass einzelne in diesem Segment eher eine sehr entspannte Marktlage sehen, also ein Überangebot, die sich in vermehrtem Leerstand zeigt. Bei den preisgebundenen Mietwohnungen wird die Entwicklung in Richtung Anspannung beurteilt. Dies korrespondiert mit der Abnahme der geförderten Mietwohnungsbestände und der weiterhin hohen Zahl der berechtigten Haushalte.

## 7.4 Investitionsklima

Mit der Auswertung der Befragung zum Investitionsklima wird deutlich, dass die Einschätzungen der Befragten aktuell überwiegend zu einem eher schlechten Investitionsklima tendieren. Diese Einschätzung wird so auch für die nächsten 1 – 3 Jahre abgegeben. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen waren sich die Experten im März 2009 am Runden Tisch jedoch einig, dass sich das Investitionsklima zunächst weiter verschlechtern wird.

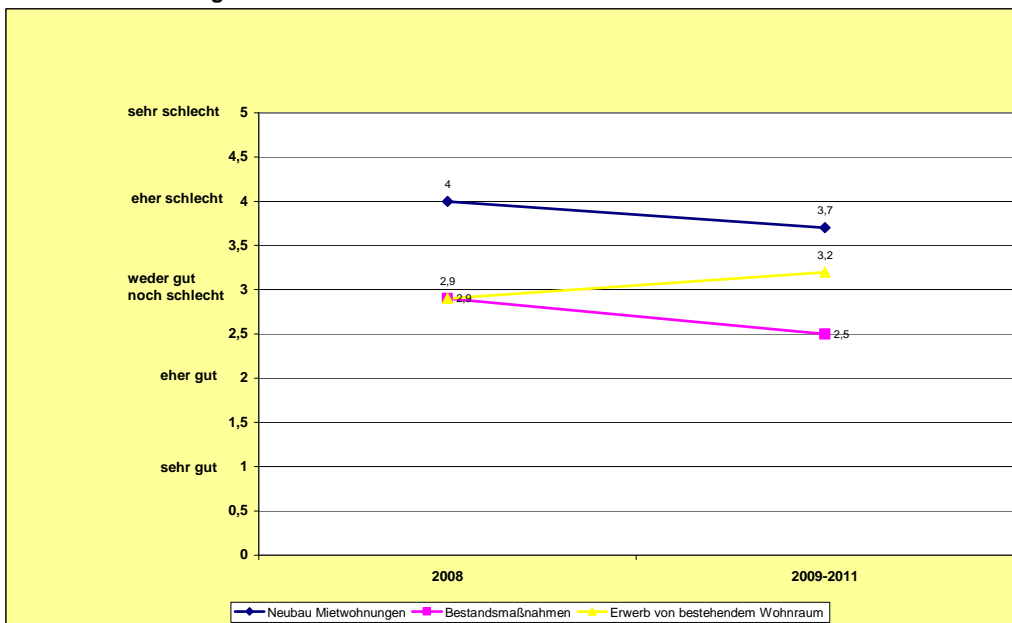
**Abb. 49: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas und Entwicklung im Eigentumsbereich in den nächsten 1 – 3 Jahren**



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

Das aktuelle Investitionsklima im Eigentumsbereich und auch das für die nächsten drei Jahre wird von den Experten, insbesondere bei den Eigentumswohnungen, als eher schlecht eingeschätzt. Bei den Eigenheimen wird zumindest aufgrund der Nennungen in den nächsten drei Jahren eine Tendenz zu einer leichten Klimaverbesserung gesehen. Ob und inwieweit diese Entwicklung durchschlagen wird, ist im Wesentlichen auch von der Dauer der Finanzkrise abhängig.

**Abb. 50: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas im Mietwohnungsbau und Entwicklung in den nächsten 1 – 3 Jahren**



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

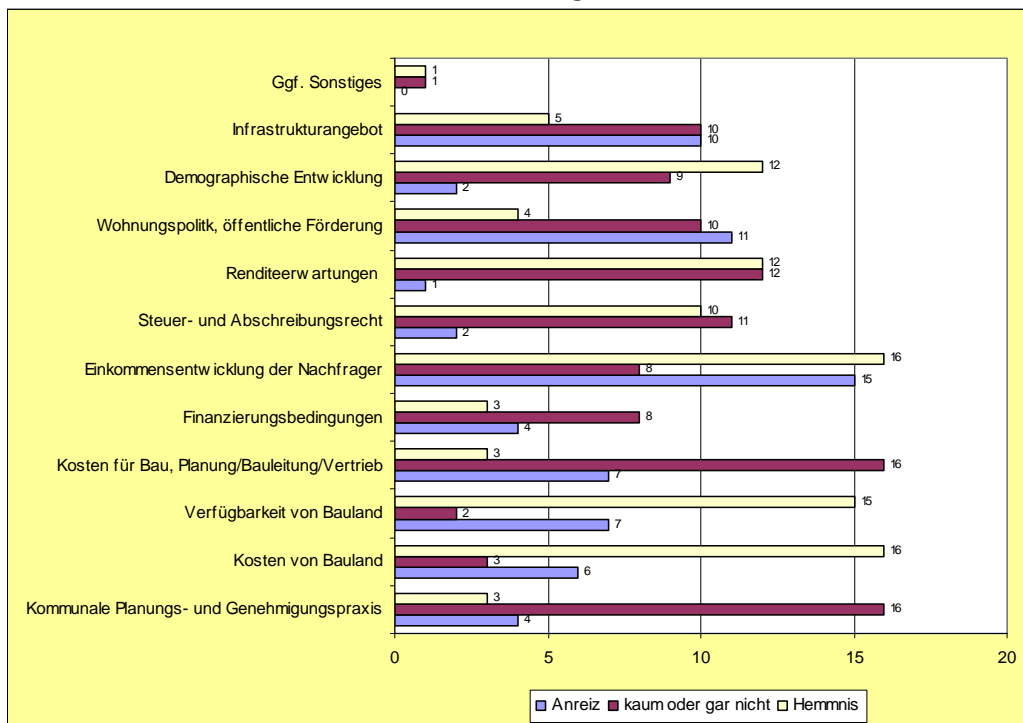
Auch für den Mietwohnungsbau wird das aktuelle Investitionsklima und das der nächsten drei Jahre als eher schlecht gesehen. Dagegen wird in den nächsten

drei Jahren die Investitionsbereitschaft bei Maßnahmen im Bestand eher gut eingeschätzt. Hierunter fallen Sanierungs-, Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen. Das Segment des Erwerbs von bestehendem Wohnraum wird sowohl in der aktuellen als auch der kurzfristigen Betrachtung als weder gut noch schlecht eingeschätzt, obwohl sich gerade im geförderten Wohnungsbau über 90 % der Förderanträge auf den Erwerb von bestehendem Wohnraum beziehen. Hier wird wieder deutlich, dass die Einschätzung aller beteiligten Experten in den jeweiligen Teilmärkten unterschiedlich ist.

### 7.5 Anreize und Hemmnisse für Investitionen

Ergänzend zu der Einschätzung zum Investitionsklima wurden die Experten befragt, durch welche der im Fragebogen genannten Faktoren das Investitionsverhalten derzeit beeinflusst wird.

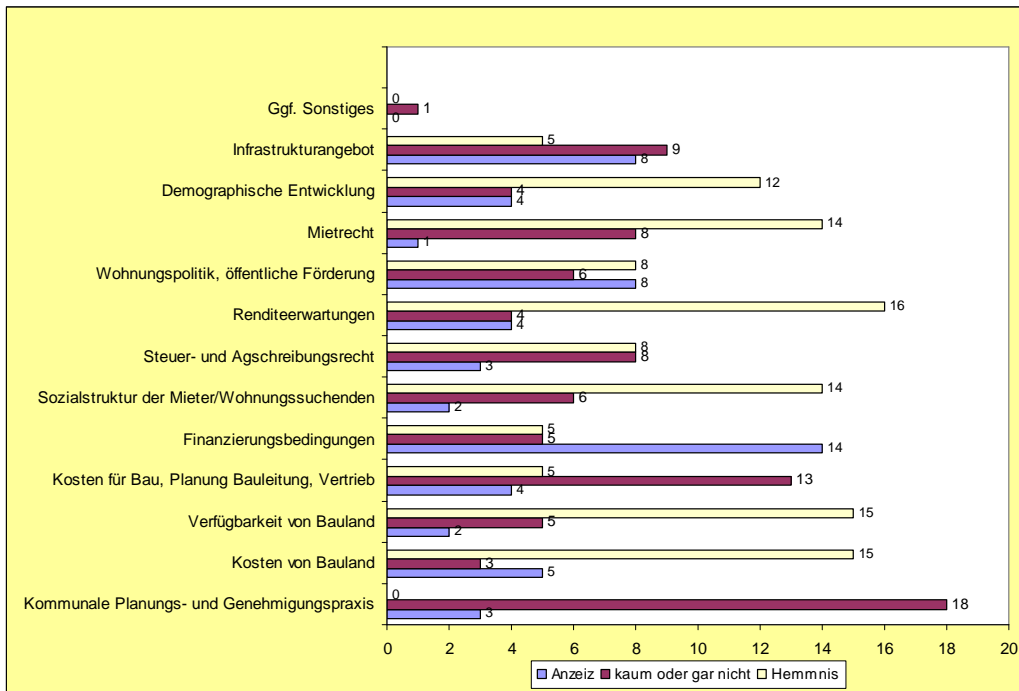
Abb. 51: Anreize und Hemmnisse für Investitionen in Eigentumsmaßnahmen



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

Bei den Eigentumsmaßnahmen sehen die befragten Experten mehr Hemmnisse als Anreize. Herausragend genannt wurden die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland und die Einkommensentwicklung der Nachfrager. Als Anreiz wurden die Finanzierungsbedingungen, die Wohnungspolitik und öffentliche Förderung, sowie das Infrastrukturangebot am häufigsten benannt. Von einem Teil der Wohnungsmarktexperten wurde am Runden Tisch ausdrücklich als positiv die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis hervorgehoben. Im Vergleich zu früher erlauben die heutigen Bebauungspläne eine flexiblere und damit individuellere Bauausführung, da in ihnen nicht mehr alle Dinge reguliert sind.

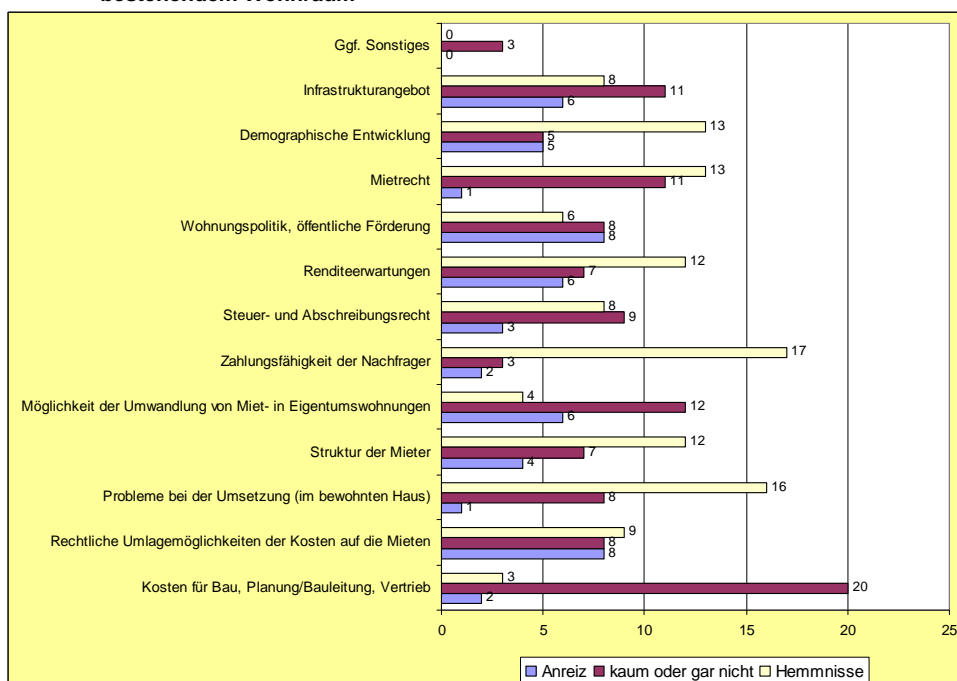
**Abb. 52: Anreize und Hemmnisse für Investitionen in den Mietwohnungsbau**



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

Auch für Investitionen in den Mietwohnungsbau überwiegen die Hemmnisse. Die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland und die Renditeerwartungen sind in diesem Segment die dominierenden Hemmnisse. Deutlich oft wurden auch die Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden, das Mietrecht und die demografische Entwicklung genannt. Wie auch bei den Eigentumsmaßnahmen sind die Finanzierungsbedingungen als Anreiz erkennbar oft genannt worden. Die positiven Signale der Wohnungsmarktexperten zu den Bebauungsplänen gelten auch für den Mietwohnungsbau.

**Abb. 53: Anreize und Hemmnisse für Investitionen in den Bestand und beim Erwerb von bestehendem Wohnraum**



Quelle: Stadt Velbert, Fachgebiet Wohnen, Wohnungsbarometer 2008

Die nachvollziehbaren Hemmnisse liegen hier vor allem in der mangelnden Zahlungsfähigkeit der Nachfrager sowie zu erwartender Probleme bei der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Haus. Herausragende Anreize fallen nicht auf. Allerdings wurden die Wohnungspolitik/öffentliche Förderung und die rechtlichen Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieten häufiger genannt.

## **7.6 Wohnraum für Senioren**

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der darin begründeten Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt wurde im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers eine ergänzende Befragung zur Einschätzung von aktuellem Angebot und Investitionsklima in diesem Segment durchgeführt. Im Ergebnis wird sowohl im Eigentumsbereich als auch im Mietwohnungsbau das aktuelle Angebot als angespannt, also mit einem zu geringen Angebot, eingeschätzt. Auch ein Teil der Experten hat am Runden Tisch das zu geringe Angebot an Mietwohnungen, insbesondere im Stadtzentrum genannt. Die gleichen Experten thematisierten in dieser Runde auch das nicht ausreichende zentrumsnahe Angebot im Eigentumsbereich. Nach deren Einschätzung suchen ältere Menschen, die bisher schon über Wohneigentum verfügen, nach solchen Angeboten. Vorstellbar wären auch kleine Baugrundstücke, auf denen kleine Bungalows errichtet werden könnten. Vor diesem Hintergrund sollte auch das Segment Wohnraum für Senioren mehr Berücksichtigung finden.

Bei der nachgefragten Einschätzung zu der geeignetsten Wohnform für Senioren wurde mit deutlicher Mehrheit das Wohnen mit Betreuungsangebot benannt.

## Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung (Haupt- und Nebenwohnsitz)	6
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen (Haupt- und Nebenwohnsitz)	7
Abb. 3	Bevölkerung 31.12.1977 – 31.12.2007 nach Altersgruppen in Velbert (Hauptwohnsitz)	7
Abb. 4	Gesamtzahl der Zu- und Fortzüge und Wanderungssalden	8
Abb. 5	Verteilung der Wanderungen nach Raumkategorien in %	8
Abb. 6	Wanderungsbewegungen zwischen Velbert und angrenzenden Nachbargemeinden	9
Abb. 7	Wanderungssalden mit angrenzenden Nachbargemeinden	10
Abb. 8	Innerstädtische Umzugshäufigkeit – absolut und relativ	10
Abb. 9	Verfügbares Einkommen je Einwohner in EURO	12
Abb. 10	Entwicklung der Sparquote bezogen auf die Veränderung zum Vorjahr in %	13
Abb. 11	Vergleich zwischen dem Preis- und Bruttomietenindex (Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %)	13
Abb. 12	Baukostenindex im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerungsrate (Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %)	14
Abb. 13	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an Privathaushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung über 10 Jahre - Jahresdurchschnitt in % -	15
Abb. 14	Arbeitslose in der Stadt Velbert	16
Abb. 15	Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte	17
Abb. 16	Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen im 1. und 2. Förderweg	18
Abb. 17	Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes (incl. Nichtwohngebäude von 1996 – 2007)	19
Abb. 18	Gebäudebestand am 31.12.2007	19
Abb. 19	Wohnungsbestand nach Haustypen am 31.12.2007	20
Abb. 20	Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume am 31.12.2007	20
Abb. 21	Wohnungsbestand nach Baualter der Gebäude am 31.12.2006	21
Abb. 22	Entwicklung der Wohnfläche je Wohnung	22
Abb. 23	Baugenehmigungen und Freistellungen bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden	22
Abb. 24	Baugenehmigungen und Freistellungen bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden nach Haustyp	23
Abb. 25	Baugenehmigungen und Freistellungen bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden nach Neubau und Um-/Altbau	24
Abb. 26	Baugenehmigungen und Freistellungen bei Umbauten von Wohngebäuden im Bestand	24
Abb. 27	Bauherren und Investoren im Wohnungsbau in Velbert 2003-2007	25

Abb. 28	Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes	26
Abb. 29	Salden der Zu- und Abgänge im öffentlich geförderten Wohnungsbestandes	27
Abb. 30	Genehmigte Wohneinheiten pro Jahr im geförderten Wohnungsbau	27
Abb. 31	Wohnraum-/Platzangebot für Senioren am 31.01.2008 incl. Vorhaben im Bau	29
Abb. 32	Leerstände (abgemeldete Zähler und Zähler mit Verbrauch < 150 kWh p.a.)	31
Abb. 33	Mittelwert in € je qm Wohnfläche monatlich aus der Mietwerttabelle	33
Abb. 34	Entwicklung der Angebote nach Anbietern (Anteil am Gesamtangebot in )	36
Abb. 35	Größenstruktur des Mietwohnungsangebotes 2007	36
Abb. 36	Angebotsentwicklung nach Zimmerzahl	37
Abb. 37	Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer	38
Abb. 38	Entwicklung der Angebote nach Anbietern (Anteil am Gesamtangebot in %)	38
Abb. 39	Entwicklung der Durchschnittsmieten (netto kalt je qm)	39
Abb. 40	Entwicklung der Durchschnittsmieten nach Zimmerzahl (Gesamtzahl netto kalt)	40
Abb. 41	Angemessenes Wohnungsangebot Entwicklung 2004 – 2007	40
Abb. 42	Gesamtzahl der Kauffälle bezogen auf die Teilmärkte	41
Abb. 43	Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken	42
Abb. 44	Anzahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen	42
Abb. 45	Tätigkeitsbericht der befragten Experten (Liste der befragten Wohnungsmarktextperten im Anhang)	45
Abb. 46	Aktuelle Probleme (Mehrfachnennungen möglich)	46
Abb. 47	Einschätzung der aktuellen Lage und der künftigen Entwicklung im Eigentumsbereich	47
Abb. 48	Einschätzung der aktuellen Lage und der künftigen Entwicklung im Mietwohnungsbau	48
Abb. 49	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas und Entwicklung im Eigentumsbereich in den nächsten 1 – 3 Jahren	49
Abb. 50	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas im Mietwohnungsbau und Entwicklung in den nächsten 1 – 3 Jahren	49
Abb. 51	Anreize und Hemmnisse für Investitionen in Eigentumsmaßnahmen	50
Abb. 52	Anreize und Hemmnisse für Investitionen im Mietwohnungsbau	51
Abb. 53	Anreize und Hemmnisse für Investitionen in den Bestand und beim Erwerb von bestehendem Wohnraum	51

## Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Nettokaltmieten in € je qm Wohnfläche mtl. bezogen auf 3 Zimmer, ca. 70 qm, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau	29
Tab. 2	Wohnungsmieten des RDM/IVD im Regionalvergleich 2007	29
Tab. 3	Bodenpreise für Wohnbaufläche (€/qm)	43
Tab. 4	Baulandpreise für baureife Grundstücke (€/qm) für den Individuellen Wohnungsbau im Regionalvergleich	43
Tab. 5	LBS-Immobilienpiegel 2008	44

## Anhang

Mietwerttabelle (Mietspiegel) Stand 01.01.2007

Fragebogen Wohnungsmarktbarometer

Liste der befragten Wohnungsmarkexperten

**Informationen erteilen:**

**DEUTSCHER MIETERBUND**

**Mieterverein Groß Velbert und Umgebung e.V.**

Friedrich-Ebert.-Straße 62-64, 42549 Velbert

Telefon (02051) 252423 für Velbert und Heiligenhaus

Beratungszeiten: Montag von 8.00 - 12.00 Uhr

Dienstag von 8.00 - 12.00 Uhr 16.30 - 18.00 Uhr

Mittwoch von 15.00 - 18.00 Uhr

Donnerstag von 15.00 - 18.00 Uhr

**DEUTSCHER MIETERBUND**

**Mieterverein Neviges, Tönisheide und Umgebung e.V.**

Postfach 150301, 42522 Velbert, Telefon (02053) 2732

Beratung nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

**DEUTSCHER MIETERBUND**

**Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.**

Paradestraße 63, 42107 Wuppertal

Telefon (0202) 24296-0 · Telefax (0202) 2 4296-24

Beratungszeiten: Montag von 8.30 - 11.30 Uhr

(ohne vorherige Mittwoch von 8.30 - 11.30 Uhr

Anmeldung) Donnerstags von 8.30 - 11.30 Uhr

Weitere Beratungstermine (auch abends) nach telefonischer Vereinbarung.

Teil, Kurzberatung montags bis freitags von 12.00 - 13.00 Uhr

Außenstelle in Velbert-Langenberg, Donnerstraße 13 (VHS)

Beratungszeit: jeden 1. und 3. Dienstag im Monat

von 15.00 - 16.00 Uhr

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

Bayernstr. 24, 42579 Heiligenhaus, Telefon (02056) 980122

Beratungszeiten: Mittwochs von 15.00-17.30 Uhr

im Reisebüro Heiligenhaus, Hauptstraße 166

**Haus & Grund e.V. Velbert**

Friedrichstraße 284, 42551 Velbert

Telefon (02051) 54416, Telefax (02051) 59622

Beratungszeiten: Montag von 17.00 - 19.00 Uhr

Dienstag von 10.00 - 12.00 Uhr

Donnerstag von 17.00 - 19.00 Uhr

**Haus und Grund Langenberg e.V.**

Froweinplatz 6b, 42555 Velbert

Telefon und Fax (02052) 84774

Beratungszeiten: Jeden 2. und 4. Freitag im Monat von

16.00-17.30 Uhr in der Geschäftsstelle Froweinplatz 6b

**MIETSPIEGEL**

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in Velbert einschließlich Neviges, Tönisheide, Langenberg und Heiligenhaus nach dem Stand vom 1. Januar 2007

vereinbart zwischen:

**Mieterverein Groß Velbert und Umgebung e.V.**

**Haus & Grund e.V. Velbert**

**Mieterverein Neviges, Tönisheide und Umgebung e.V.**

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

**Haus und Grund 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 der Betriebskosten-Verordnung BKVO dar. Sind Betriebskosten im vereinbarten Mietzins enthalten, so sind angemessene Zuschläge gerechtfertigt.

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

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

- a) Fenster mit Doppelverglasung (wärme- und schalldämmend, bis Baujahr 1979)
- b) ein Fußboden von gehobener Qualität
- c) eine Verfliesung des Bades und der Küche von gehobener Qualität
- d) ein separates Zweit-WC oder ein separates Zweitbad (Dusche)
- e) Einbauschränke gehobener Qualität und eine Einbauküche
- f) ein Balkon von über 10 qm 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 Abs. 1 Wohnraumbeförderungsgesetz.

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 erhoben. Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

2007

	Gruppe I Wohnungen, die bis Juni 20.08.1948 belegungslos waren:		Gruppe II Wohnungen, die von 20.06.1949-1959 belegungslos waren sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umsatzlos sind (einschl. weiterer 1971):		Gruppe III Wohnungen, die von 1.01.1969 bis 1985 belegungslos waren sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umsatzlos (einschl. weiterer) waren sind:		Gruppe IV Wohnungen, die von 1970-1979 belegungslos waren sowie Wohnungen, die bis 31.12.1989 umsatzlos (einschl. weiterer) waren sind:		Gruppe V Wohnungen, die von 1980 bis 1989 belegungslos waren sowie Wohnungen, die bis 31.12.1999 umsatzlos (einschl. weiterer) waren sind:		Gruppe VI Wohnungen, die ab 1990 belegungslos waren sowie Wohnungen, die bis 31.12.2009 umsatzlos (einschl. weiterer) waren sind:	
	in mehreren Etagen	in einem Wohnung Etagen	in mehreren Wohnungen Etagen	in einem Wohnung Etagen	in mehreren Wohnungen Etagen	in einem Wohnung Etagen	in mehreren Wohnungen Etagen	in einem Wohnung Etagen	in mehreren Wohnungen Etagen	in einem Wohnung Etagen	in mehreren Wohnungen Etagen	in einem Wohnung Etagen
<b>A Wohnungen bis 40 qm Größe</b>												
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhof	2,25-2,96	2,45-3,12	2,61-3,27	2,81-3,47	2,97-3,63	3,17-3,83	3,37-4,03	3,57-4,23	3,77-4,43	3,97-4,63	4,17-4,83	4,37-5,03
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,71-3,37	2,91-3,57	3,11-3,77	3,31-3,97	3,51-4,17	3,71-4,37	3,91-4,57	4,11-4,77	4,31-4,97	4,51-5,17	4,71-5,37	4,91-5,57
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,17-3,83	3,37-4,03	3,57-4,23	3,77-4,43	3,97-4,63	4,17-4,83	4,37-5,03	4,57-5,23	4,77-5,43	4,97-5,63	5,17-5,83	5,37-6,03
d) mit Heizung, Bad/WC	3,63-4,29	3,83-4,49	4,03-4,69	4,23-4,89	4,43-5,09	4,63-5,29	4,83-5,49	5,03-5,69	5,23-5,89	5,43-6,09	5,63-6,29	5,83-6,49
e) mit beheizbarer Abstellkammer	4,28-5,27	4,50-5,42	4,70-5,78	4,90-5,98	5,10-6,18	5,30-6,38	5,50-6,58	5,70-6,78	5,90-6,98	6,10-7,18	6,30-7,38	6,50-7,58
<b>B Wohnungen von 40 qm bis 70 qm Größe</b>												
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhof	2,80-2,81	3,49-2,97	3,51-3,23	3,56-3,17	3,61-3,22	3,66-3,23	3,71-3,28	3,76-3,33	3,81-3,38	3,86-3,43	3,91-3,48	3,96-3,53
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,90-3,12	3,51-3,22	3,71-3,23	3,76-3,32	3,81-3,37	3,86-3,43	3,91-3,48	3,96-3,53	4,01-3,58	4,06-3,63	4,11-3,68	4,16-3,73
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,00-3,53	3,19-3,78	3,37-4,06	3,57-4,83	3,77-4,83	3,97-4,83	4,17-4,83	4,37-4,83	4,57-4,83	4,77-4,83	4,97-4,83	5,17-4,83
d) mit Heizung, Bad/WC	3,00-4,00	3,18-4,70	4,09-4,91	4,08-5,81	4,28-5,22	4,50-5,47	4,72-5,67	4,94-5,89	5,16-6,11	5,38-6,33	5,60-7,28	5,82-8,14
e) mit beheizbarer Abstellkammer	3,19-5,16	4,33-5,32	4,65-5,62	4,25-5,17	4,50-5,70	4,85-5,88	5,20-6,24	5,55-6,59	5,90-6,94	6,25-7,29	6,60-7,64	6,95-8,14
<b>C Wohnungen von 70 qm bis 90 qm Größe</b>												
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhof	2,25-2,74	2,58-2,86	2,49-3,17	2,69-3,07	2,89-3,27	3,09-3,47	3,29-3,67	3,49-3,87	3,69-4,07	3,89-4,27	4,09-4,47	4,29-4,67
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,40-3,12	2,91-3,17	2,96-3,27	3,06-3,37	3,16-3,47	3,26-3,57	3,36-3,67	3,46-3,77	3,56-4,07	3,66-4,17	3,76-4,27	3,86-4,77
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,81-3,43	3,00-3,58	3,17-3,94	3,35-4,15	3,53-4,35	3,71-4,55	3,89-4,73	4,07-5,17	4,25-5,37	4,43-6,17	4,61-7,17	4,79-7,67
d) mit Heizung, Bad/WC	3,20-4,45	3,68-4,80	4,09-4,91	4,04-4,86	4,28-5,31	4,52-5,65	4,76-5,89	5,00-6,11	5,24-6,33	5,48-6,57	5,72-7,81	5,96-8,94
e) mit beheizbarer Abstellkammer	3,19-5,11	4,26-5,22	4,50-5,42	4,25-5,17	4,45-5,65	4,70-5,88	4,95-6,11	5,20-6,33	5,45-6,57	5,70-6,83	5,95-7,94	6,20-8,14
<b>D Wohnungen über 90 qm Größe</b>												
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhof	2,15-2,26	2,25-2,71	2,49-2,97	2,70-3,07	2,91-3,27	3,12-3,47	3,33-3,67	3,54-3,87	3,75-4,07	3,96-4,27	4,17-4,47	4,38-4,67
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,48-2,97	2,90-3,12	2,91-3,17	2,91-3,17	2,91-3,17	2,91-3,17	2,91-3,17	2,91-3,17	2,91-3,17	2,91-3,17	2,91-3,17	2,91-3,17
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,79-3,37	2,97-3,53	3,20-3,81	3,37-4,26	3,54-4,43	3,71-4,60	3,88-4,77	4,05-5,07	4,22-5,37	4,39-6,17	4,56-7,17	4,73-7,77
d) mit Heizung, Bad/WC	3,23-4,29	3,63-4,58	3,94-4,86	3,89-4,86	4,06-5,01	4,23-5,17	4,40-5,33	4,57-5,51	4,74-5,67	4,91-5,83	5,08-6,71	5,25-8,14
e) mit beheizbarer Abstellkammer	4,08-5,06	4,26-5,27	4,44-5,17	4,28-5,42	4,28-5,42	4,28-5,42	4,28-5,42	4,28-5,42	4,28-5,42	4,28-5,42	4,28-5,42	4,28-5,42

Die nachfolgendes Matrix geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und stellen dem höhere oder niedrigere Medien nicht aus.

## Wohnungsmarktbarometer 2008

### Stadt Velbert Fachgebiet Wohnen

#### Frage 1: In welchem Bereich sind Sie tätig?

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Wohnungswirtschaft/Hausverwaltung | <input type="checkbox"/> |
| Immobilienmakler                  | <input type="checkbox"/> |
| Finanzierungsinstitut             | <input type="checkbox"/> |
| Architektenbüro                   | <input type="checkbox"/> |
| Haus- und Grundbesitzerverein     | <input type="checkbox"/> |
| Mieterverein                      | <input type="checkbox"/> |
| Öffentliche Verwaltung            | <input type="checkbox"/> |
| Andere Bereiche                   | <input type="checkbox"/> |

#### Ansprechpartner

Alle Angaben werden anonym ausgewertet und veröffentlicht. Falls wir Rückfragen haben, wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie uns einen Ansprechpartner nennen:

Anrede: Herr/Frau      Name: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_ Institution: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_

#### Frage 2: Nennen sie aus der folgenden Seite die wichtigsten Probleme, die aus Ihrer eigenen Erfahrung heraus aktuell auf dem Velberter Wohnungsmarkt bestehen (Mehrfachnennungen möglich)

##### Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt:

- in Velbert derzeit keine Probleme erkennbar
- steigende Nebenkosten
- geringe Anzahl großer und bezahlbarer Wohnungen (z.b. für große Familien und Wohnungen)
- kein ausreichendes Angebot kleiner und bezahlbarer Wohnungen
- steigende Anzahl schwieriger Mieter (Verhalten)
- Leerstände (länger als 3 Monate), zunehmende Vermietbarkeitsprobleme
- Anspruchsdenken der Mieter an Wohnung und Wohnumfeld
- Einkommenssituation der wohnungssuchenden Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose)
- geringes Angebot barrierefreier Wohnungen
- spezielle Schwierigkeiten wohnungssuchender Migranten
- Segregation nimmt zu (Rückgang der sozialen Mischung)
  - und führt zu sozialen Problemen in der Nachbarschaft
  - und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Probleme
- schlechte Infrastruktur und/oder Verkehrsanbindung
- geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbau
- Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)

sonstige Probleme (bitte ergänzen): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Frage 3: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes?**

Bitte beachten Sie: „**Anspannung/Entspannung**“ verstehen sich aus der Perspektive der Nachfrager: „**Anspannung**“ bedeutet also Wohnungsmangel, „**Entspannung**“ ist mit einem ausreichenden bis reichlichen Wohnungsangebot gleichzusetzen

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit	Eigentum		Mietwohnungen			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Öffentlich gefördert
...sehr entspannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...entspannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...ausgewogen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
angespannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sehr angespannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Frage 4: Wie schätzen Sie die zukünftige Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes ein?**

**a) kurzfristig (in 2 Jahren)**

In ca. 2 Jahren wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt ...	Eigentum		Mietwohnungsmarkt			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Öffentlich gefördert
...sehr entspannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...entspannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...ausgewogen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
angespannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sehr angespannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**b) mittelfristig (in 3 -5 Jahren)**

In ca. 3-5 Jahren wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt ...	Eigentum		Mietwohnungsmarkt			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Öffentlich gefördert
...sehr entspannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...entspannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...ausgewogen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
angespannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sehr angespannt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Frage 5: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?**

Das Investitionsklima ist derzeit	Eigentumsbereich Neubau		Neubau von Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Energieeinsparmaßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigenheim	Eigentumswohnung			
sehr schlecht 5					
eher schlecht 4					
weder gut noch schlecht 3					
eher gut 2					
sehr gut 1					

**Frage 6: Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung das Investitionsklima in den nächsten 1 – 3 Jahren entwickeln?**

Das Investitionsklima wird sich	Eigentumsbereich Neubau		Neubau von Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Energieeinsparmaßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigenheim	Eigentumswohnung			
sehr verschlechtern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eher verschlechtern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht verändern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eher verbessern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sehr verbessern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Frage 7a: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima im Eigentumsbereich derzeit positiv, kaum, gar nicht oder negativ beeinflussen:**

Beim Neubau im Eigentumsbereich wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis				
Kosten von Bauland				
Verfügbarkeit von Bauland				
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb				
Finanzierungsbedingungen				
Einkommensentwicklung der Nachfrager				
Steuer- und Abschreibungsrecht				
Renditeerwartungen				
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung				

Demographische Entwicklung				
Infrastrukturangebot				
Ggf. sonstiges				

**Frage 7b: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima im Mietwohnungsbau positiv, kaum, gar nicht oder negativ beeinflussen:**

Beim Neubau von Mietwohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis				
Kosten von Bauland				
Verfügbarkeit von Bauland				
Kosten für Bau, Planung, Bauleitung, Vertrieb				
Finanzierungsbedingungen				
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden				
Steuer- und Abschreibungsrecht				
Renditeerwartungen				
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung				
Mietrecht				
Demographische Entwicklung				
Infrastrukturangebot				
Ggf. sonstiges				

**Frage 7c: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima für Investitionen im Bestand und beim Erwerb von bestehendem Wohnraum positiv, kaum, gar nicht oder negativ beeinflussen:**

Bei Investitionen in den Bestand/beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb				
Rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieten				
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)				

Struktur der Mieter				
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen				
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager				
Steuer- und Abschreibungsrecht				
Renditeerwartungen				
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung				
Mietrecht				
Demographische Entwicklung				
Infrastrukturangebot				
Ggf. sonstiges				

**Frage 8a: Wie bewerten Sie für das Stadtgebiet Velbert das Angebot an Wohnraum für Senioren?**

Die Marktlage im Segment „Wohnraum für ältere Menschen“ ist		Eigentum	Mietwohnungen
Sehr angespannt	5		
Angespannt	4		
Ausgewogen	3		
Entspannt	2		
Sehr entspannt	1		
Keine Angabe			
<b>Summe</b>			
<b>Durchschnittswert</b>			

**Frage 8b: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima für diesen Teil des Wohnungsmarktes ein:**

Das Investitionsklima in diesem Segment ist		Eigentum	Mietwohnungen
Sehr schlecht	5		
Eher schlecht	4		
Weder gut noch schlecht	3		
Eher gut	2		
Sehr gut	1		
Keine Angabe			
<b>Summe</b>			
<b>Durchschnittswert</b>			

## Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten Wohnungsbarometer 2008

- in alphabetischer Reihenfolge (sofern nicht anonym) –

André Grimmert	Ernst-Moritz-Arndt-Str. 96a, 42549 Velbert
Arbeiterwohlfahrt Kreis Mettmann	Gottfried-Wetzel-Str. 8, 40822 Mettmann
Architekt Siegfried Künzler	Gartenstr. 19, 42555 Velbert
Baugenossenschaft Niederberg eg	Heidestr. 191, 42549 Velbert
Bürogemeinschaft Witt Immobilien	Wilhelmstr. 15A, 42553 Velbert
Commerzbank AG	Poststr. 5, 42551 Velbert
Diakonisches Werk	
im Kirchenkreis Niederberg e.g.	Kurze Str. 5, 42551 Velbert
Engel & Völkers Immobilien	Thomasstr. 7, 42551 Velbert
GAGFAH Group	Rüttenscheider Str. 30-34, 45128 Essen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert	Am Lindenkamp 31, 42549 Velbert
Haus- und Grund Langenberg e.V.	Froweinplatz 6b, 42555 Velbert
Hessmann Immobilien GmbH & Co.KG	Bahnhofstr. 24, 42551 Velbert
Immobilienverwaltung Hennenberg	Deilbachstr. 10, 42553 Velbert
Kreis Mettmann, Kämmerei/Wohnungsweisen	Am Kolben 1, 40822 Mettmann
LBS	Friedrichstr. 183, 42551 Velbert
LEG Wohnen Dortmund GmbH	Paul-Klinger-Str. 7, 45127 Essen
Mieterverein Groß-Velbert und Umgebung e.V.	Friedrich-Ebert-Str. 62-62, 42549 Velbert
Sahle Wohnen GmbH & Co.KG	Bismarckstr. 34, 48268 Greven
Schwandtke, Wolfgang	Langenhorster Str. 183, 42551 Velbert
Spar- und Bauverein e.G.	Grünstr. 3, 42551 Velbert
Sparda-Bank e.G.	Friedrichstr. 140, 42551 Velbert
Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert	Friedrichstr. 181, 42551 Velbert
Stadt Velbert, FA Bauen und Wohnen	Am Lindenkamp 31, 42549 Velbert
Stadt Velbert, FA Wirtschaftsförderung	Thomasstr. 1a, 42551 Velbert
Wohnungsbaugesellschaft Derr mbH & Co.KG	Wohlauer Str. 32, 40721 Hilden
Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH	Rheinlandstr. 15-19, 42551 Velbert

An dieser Stelle ein Dank an alle Wohnungsmarktakteure, die an der Erstellung des Wohnungsbarometers 2008 mitgewirkt haben



[www.wohneninvelbert.de](http://www.wohneninvelbert.de) ist ein kostenloses Portal der wichtigsten Ansprechpartner für Wohnungssuchende in Velbert: die Stadt Velbert sowie die vier großen Velberter Wohnungsunternehmen

- **Wobau Velbert GmbH**
- **Baugenossenschaft Niederberg eG**
- **Spar- und Bauverein eG**
- **Sahle Wohnen GmbH & Co. KG**



Wir wollen

- bei der Suche nach Wohnungen, Häusern und Grundstücken behilflich sein
- geeignete Objekte provisionsfrei anbieten und zeigen sowie
- Fördermaßnahmen erläutern

[www.wohneninvelbert.de](http://www.wohneninvelbert.de)