



Grundstücksmarktbericht **2015**

für die Stadt Velbert (Auswertungsstand 31.12.2014)

Allgemeiner Bericht ohne die erforderlichen Daten für die Wertermittlung

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Velbert

Vorsitzender: Dipl.-Ing. Dieter Nakelski
Redaktion: Geschäftsstelle
Redaktionsschluss: 21.04.2015
Titelfoto: Velbert -Mitte
(Quelle: Schrägluftbilder Hans Blossey vom 05.02.2014)

© 2015

Nachdruck, Vervielfältigungen oder Wiedergabe von Auswertungsergebnissen ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Geschäftsstelle

Technische Betriebe Velbert AöR (IV.4.6)
Am Lindenkamp 33 (Baudezernat), 42549 Velbert

Geschäftsführer/in: N.N.

Telefon 02051 / 26 - 2688 oder - 2753
Telefax 02051 / 26 – 2693
E-Mail: gutachterausschuss@velbert.de
Internet: www.boris.nrw.de
www.gars.nrw.de/ga-velbert

Inhaltsverzeichnis der Gesamtausgabe

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2015	2
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3	Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	5
3.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.3	Aufgaben der Geschäftsstellen	6
3.4	Auszug aus der Gebührenordnung	7
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2014	9
5	Unbebaute Grundstücke	13
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
5.2	Geschosswohnungsbau	15
5.3	Gewerbliche Bauflächen	16
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
5.4.1	Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen	18
5.4.2	Bebaute Flächen im Außenbereich - Wohnen	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	18
5.6	Arrondierungsflächen	19
5.7	Erbbaurecht	20
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.2	Mehrfamilienhäuser	23
7	Wohnungs- und Teileigentum	24
7.1	Wohnungseigentum	25
8	Bodenrichtwerte	28
8.1	Gesetzlicher Auftrag	28
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	28
8.3	Umrechnungsfaktor	30
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	31
9	Erforderliche Daten	32
9.1	Indexreihen	32
9.2	Liegenschaftszinssätze	34
9.3	Bewirtschaftungskosten	37
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	38
9.5	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
9.6	Sachwertfaktoren	43
9.6.1	Erläuterung des Modells	43
9.6.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser	44
9.6.3	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser	45
9.6.4	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	46
9.7	Wohnungseigentum	47
9.8	Daten zum Jahresbericht NRW	51
9.9	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze	52
9.10	Mieten	52
9.10.1	Gewerbemieten	52
9.10.2	Wohnungsmieten (Stand: 1.1.2014)	54
9.10.3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	60
10.1	Soziologische Daten	60
10.2	Flächennutzung	60
10.3	Strukturdaten Bauen und Wohnen	61
10.4	Baugenehmigungen und -fertigstellungen	61
10.5	Indizes der Verbraucher- und der Einzelhandelspreise	62
10.6	Basis- und Spitzenrefinanzierungszinssatz	63
10.7	Zwangsversteigerungen	64

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2015

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 831 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 145 Mio. € registriert. Vergleicht man die Anzahl der Kaufverträge aus 2014 mit 2013, wurden 138 Immobilien mehr verkauft. Dies entspricht einem Anstieg von 20 %. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung wesentlich auf die Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 zurückzuführen ist. Das Aufkommen der übersandten Kaufverträge im letzten Monat des Jahres 2014 lässt den Schluss zu, dass geplante Käufe für das Jahr 2015 vorgezogen worden sind. Der Geldumsatz des Jahres 2014 liegt um rd. 32 % über dem des Jahres 2013. Insgesamt waren von 2007 bis 2010 leicht zurückgehende Preise in den einzelnen Teilmärkten festzustellen. 2011 und 2012 stagnierten die Immobilienpreise. Seit 2013 sind in nahezu allen Bereichen (Ausnahmen: Gewerbeflächen und Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe) leicht steigende Preise zu erkennen.

Unbebaute Grundstücke

In diesem Hauptteilmarkt wurden 7 Verträge mehr abgeschlossen als im Vorjahr. Das entspricht einem Anstieg von 8 %. Der Geldumsatz ist um rund 5 % gestiegen. Hierbei wurden sämtliche Verkäufe unbebauter Flächen berücksichtigt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 361 Fällen um 46 Fälle über dem Ergebnis des Vorjahres mit 315 Verkäufen.

Wohnungs- und Teileigentum (alle Fälle)

Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 371 Vorgängen um etwa 30 % über dem Ergebnis des Vorjahres mit 45 % Anteil am Immobilienmarkt.

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

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte sind auch im Internet einsehbar.

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale (seit 2011) bzw. lagetypische (bis 2010) Bodenrichtwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen;
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW;
- eine „Allgemeine Preisauskunft“ zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen;
- Immobilienpreisübersichten;
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt;
- Immobilienrichtwerte (in einigen Bereichen)
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Zukünftig werden noch weitere Produkte, wie zum Beispiel die Abfrage von Immobilienrichtwerten der Gutachterausschüsse, über das Portal BORISplus.NRW angeboten werden.

Hinter BORIS.NRW stehen 76 Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen, den großen kreisangehörigen Städten und einer Städtereion sowie der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte NRW.

Für die Nutzer von Smartphones und Tablets stehen Apps zur Verfügung, mit denen die Bodenrichtwerte angezeigt werden können.

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



Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Es handelt sich um vorläufige Endergebnisse für das Jahr 2014, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt erfahrungsgemäß mit hoher Genauigkeit widerspiegeln. Für das Endergebnis bei den Preisangaben sind keine Änderungen zu erwarten. Es können sich allerdings die Umsatzanteile und die Anzahl der Verträge geringfügig ändern. Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden.

Die einzelnen Kaufpreisdaten wurden rechnerisch zusammengefasst und graphisch aufgearbeitet.

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

Neben diesen allgemeinen Angaben werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren, Preise für Wohnungseigentum, für Ein- und Zweifamilienhäuser und Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser oder Reihemittelhäuser im Grundstücksmarktbericht (in Kapitel 9) veröffentlicht. Diese Daten oder der Grundstücksmarktbericht sind im Internet (als pdf-Datei) oder bei der Geschäftsstelle in gebundener Form gegen Gebühr erhältlich.

3 Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen, den großen kreisangehörigen Städten und einer Städteregion. Insgesamt gibt es in Nordrhein-Westfalen 76 Gutachterausschüsse.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483) sowie der Erlass über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Kaufpreissammlung-Erlass – KPS-Erl.) vom 14. April 2004 (MBI. NRW. S. 477) anzuwenden.

Bundesgesetze und Verordnungen können im Internet kostenfrei unter www.bundesrecht.juris.de, Landesgesetze und Verordnungen unter www.recht.nrw.de eingesehen oder herunter geladen werden.

3.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt regelmäßig die Mitglieder des Gutachterausschusses. Bestellt wurden als

Vorsitzender	Herr Dipl.-Ing. Nakelski (Geschäftsbereichsleiter)
stellvertretende Vorsitzende	Frau Dipl.-Ing. Glaubitz (StVermR)
stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Dipl.-Ing. Höhn (Ltd.St.VermD a.D.) Herr Dipl.-Ing. Pelke (Verm.Ing.)
ehrenamtliche Gutachter	Herr Dipl.-Ing. agr. Erdelmann (von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger) Herr Dipl.-Ing. Friedrich (Architekt) Herr Hessmann (Immobilienmakler) Herr Dipl.-Ing. Jäger (Ltd.Reg.VermD a.D.) Herr Dipl.-Ing. Krieger (Architekt) Herr Dipl.-Ing. Kriesten (Architekt) Herr Lahmeyer (gemäß EN 17024 zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung) Frau Dipl.-Ing. Lüthen-Schneider (Bauingenieurin) Herr Dipl.-Ing. Schwandke (Ltd.KVermD) Herr Dr. Werner (Verm. Ass.)
Finanzamt Velbert	Frau Bing (StAR) Herr Kache (StOAR)

3.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium für Inneres und Kommunales (MIK) bestellt. Sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Die **örtlichen** Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;
- Ermittlung von Bodenrichtwerten;
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren);
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken;
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile;
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen;
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte;
- Erstellung von Mietwertübersichten;
- Erstattung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht NRW);
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten;
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren;
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde;
- Führung des Informationssystems BORISplus;
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten;
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.3 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und zur Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der örtlichen Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die Erfüllung der weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu

übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundstücksdaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der ImmoWertV.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung;
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 – 14 ImmoWertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes;
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung;
- Vorbereitung der Wertermittlungen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an jedermann erteilt.

3.4 Auszug aus der Gebührenordnung

Die Gebühren für die Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses werden nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW vom 05. Juli 2010, GV. NRW. S. 390, geändert durch Verordnung vom 3. Februar 2011 (GV. NRW. S. 169)) erhoben.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertkarte enthält durchschnittliche Lagewerte für baureifes Land und für landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte.

- Standardisierter DIN A4 Auszug aus der Karte 8 €
- einfache, mündliche Auskünfte kostenfrei

Sonstige Auskünfte (anonymisiert)

- aus der Kaufpreissammlung je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichsfälle über unbebaute oder bebaute Grundstücke 120 €
- jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert 8 €
- Allgemeine Preisauskunft 8 €
- Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste 28 €

Grundstücksmarktbericht

- Grundstücksmarktbericht ohne Kapitel 9 mit allgemeinen Informationen gebührenfrei
- Gesamtausgabe des Grundstücksmarktberichtes 52 €
- weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht, jeweils 12 €
- als Download vom Portal BORISplus.nrw.de 25 % der oben genannten Gebühr

Gutachten

Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über		
<ul style="list-style-type: none"> - den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken, - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW) - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB Gebühr: 100 Prozent der Grundgebühr (siehe unten)		
<ul style="list-style-type: none"> - Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW) - den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG Gebühr: 1.500 € bis 3.000 €		
Grundgebühr		
Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln		
a) Wert bis 1 Mio. €	0,20 % des Verkehrswerts	zzgl. 1.000 €
b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,10 % des Verkehrswerts	zzgl. 2.000 €
c) Wert über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 % des Verkehrswerts	zzgl. 7.000 €
d) Wert über 100 Mio. €	0,01 % des Verkehrswerts	zzgl. 47.000 €
Zuschläge		
a) bis 400 €	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	
b) bis 800 €	wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	
c) bis 1.200 €	wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	
d) bis 1.600 €	für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	
Abschläge		
a) bis 500 €	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	
b) bis 500 €	je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach §196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	
c) 50 % der Grundgebühr	bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach §196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	
Wiederverwendung von Gutachten		
Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.		

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln. Maßgebend ist der jeweils ermittelte Verkehrswert. Alle Gebühren für Gutachten sind umsatzsteuerpflichtig.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Für das Jahr 2014 wurden der Geschäftsstelle 831 Kaufverträge übersandt. Nach einem stetigen Rückgang der Anzahl der Verträge im Zeitraum von 2001 bis 2007 und einer Stagnation von 2008 bis 2010 nahm die Anzahl der Verträge im Mittel von 2011 bis 2013 wieder zu. Im Berichtsjahr stieg die Anzahl der Verträge um 137 an. Dies entspricht einem Anstieg von 20 %.

Von den 831 Kaufverträgen aus dem Jahr 2014 entfallen 17 Fälle auf Zwangsversteigerungen. Das Verhältnis der Zwangsversteigerungen zu den übrigen Fällen lag im Vorjahr bei rund 4 % (27 von 693 Kaufverträgen). Der Anteil liegt nun bei rund 2 %. Der Anteil der Zwangsversteigerungen ist im Zeitraum von 2001 bis 2011 stetig angestiegen. Seit 2012 geht er zurück.

Der Geldumsatz des Jahres 2014 liegt um rd. 32 % über dem des Jahres 2013 (siehe Seite 2).

Bei der Betrachtung dieser Umsatzzahlen und der Entwicklung der Teilmärkte ist darauf hinzuweisen, dass konjunkturelle Einflüsse für den Grundstücksmarkt in Velbert häufig nicht allein maßgebend sind, sondern Planungsschritte und die Entwicklung einzelner Bauprojekte die Umsatzzahlen ebenso wie steuerliche Entwicklungen (wie z.B. Anhebung der Grunderwerbssteuer auch im Jahr 2011) wesentlich prägen können.

Unbebaute Grundstücke

In diesem Hauptteilmarkt wurden 7 Verträge mehr abgeschlossen als im Vorjahr. Das entspricht einem Anstieg von 8 %.

Der Geldumsatz ist um rund 5 % gestiegen. Hierbei wurden sämtliche Verkäufe unbebauter Flächen berücksichtigt.

Im Jahr 2014 wurden 36,1 ha, im Jahr 2013 34,6 ha verkauft. Der Anstieg der verkauften Fläche (+ 4 %) ergibt sich im Wesentlichen aus der Anzahl.

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues in Altlagen liegen sowohl über als auch unter den Preisen des Vorjahres. In Neubaugebieten und guten Lagen sind deutlich gestiegene Preise zu erkennen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Veräußerungen bebauter Objekte – Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- oder Industrieobjekte usw. – liegt mit 361 Fällen um 46 Fälle über dem Ergebnis des Vorjahres mit 315 Verkäufen.

Der Umsatz für diesen Hauptteilmarkt (87,6 Mio. €) liegt um rd. 22 % über dem des Jahres 2013 (71,9 Mio. €).

Weitere Erläuterungen sind dem entsprechenden Kapitel ab Seite 22 zu entnehmen.

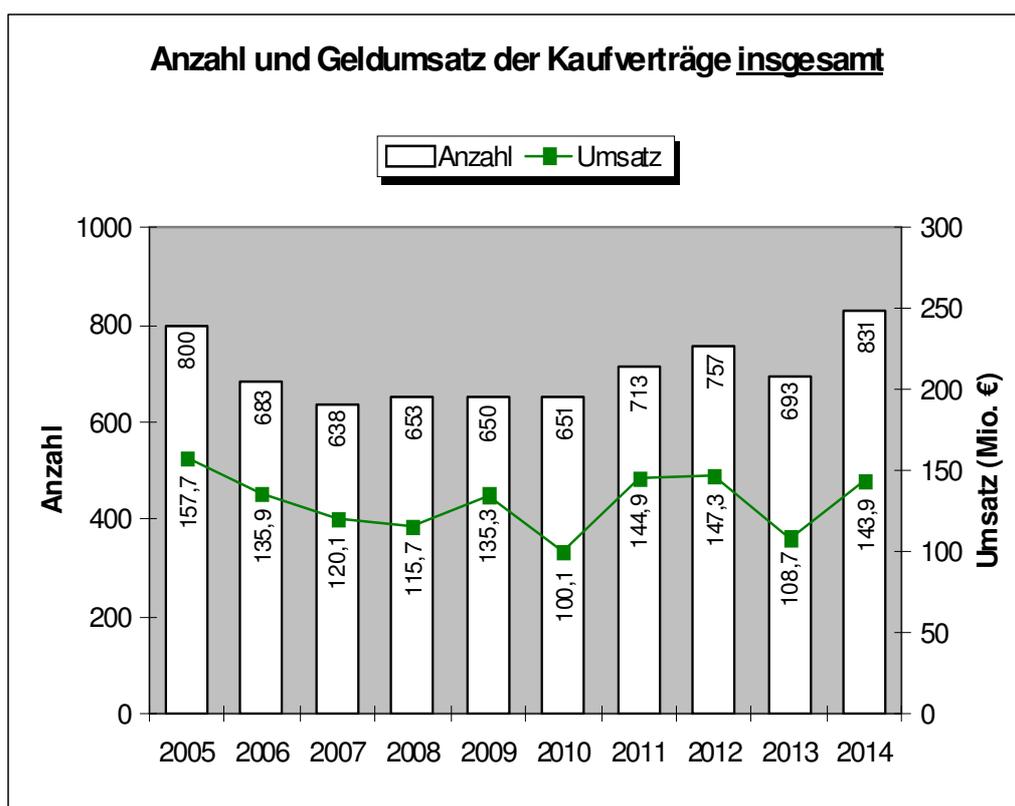
Wohnungs- und Teileigentum (alle Fälle)

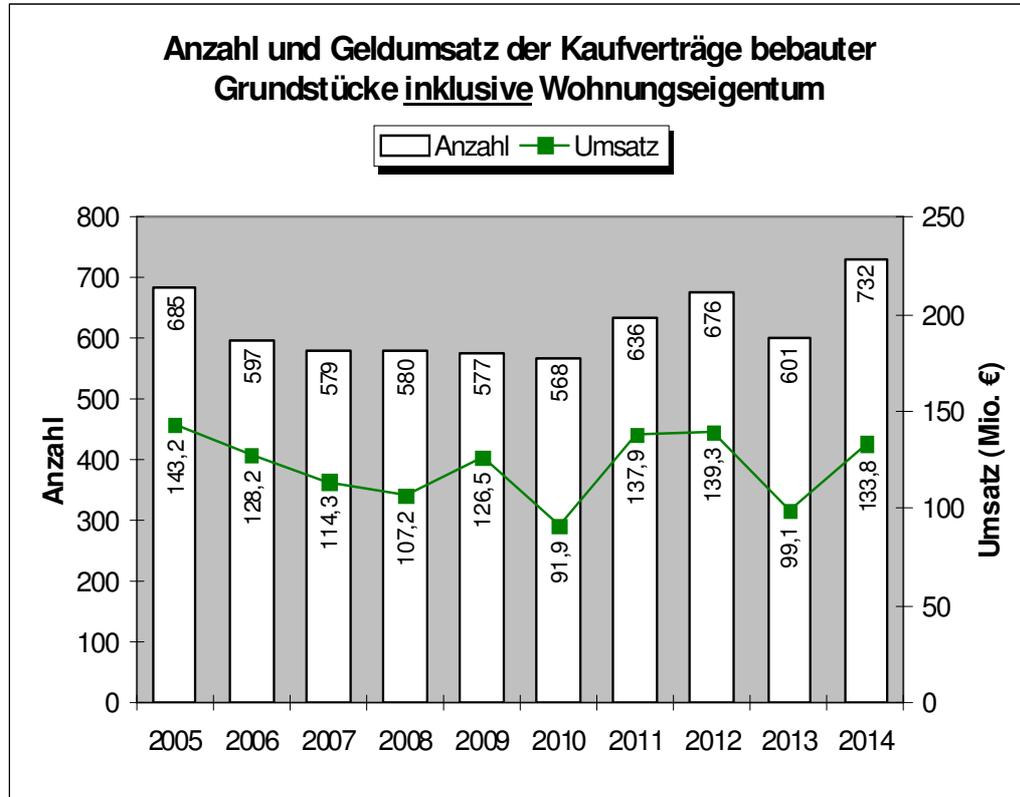
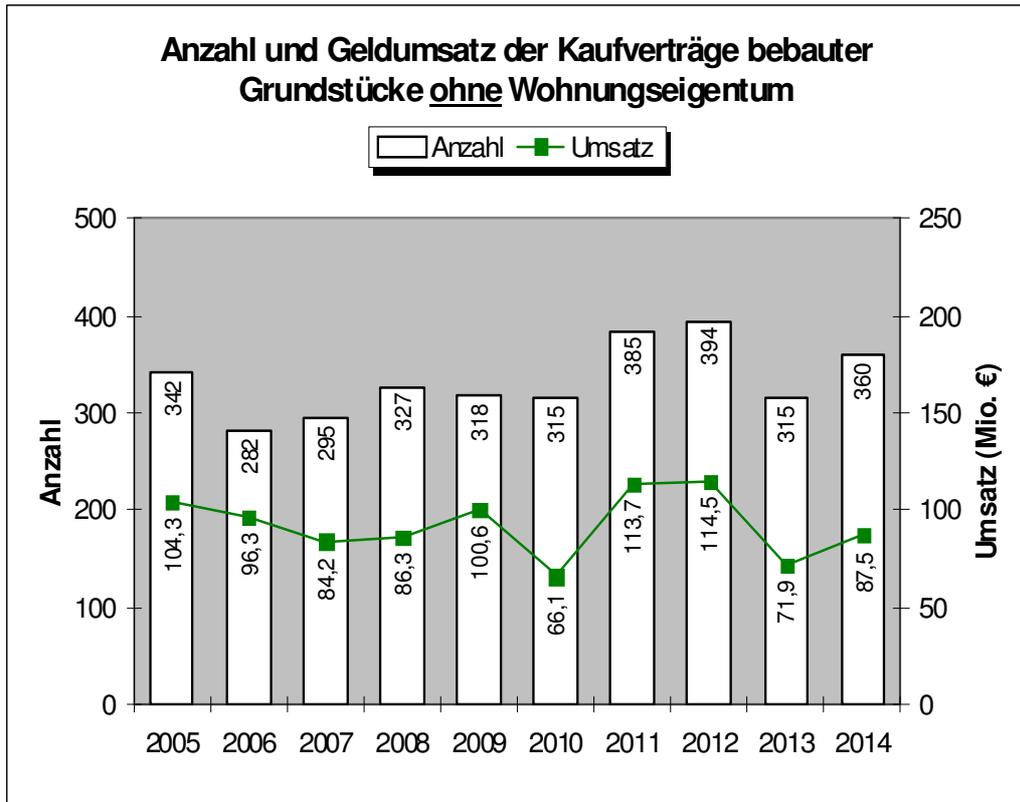
Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum (Neubaumaßnahmen, Wiederverkäufe, Umwandlungen) liegt mit 371 Vorgängen um rd. 30 % über dem Ergebnis des Vorjahres mit 45 % Anteil am Immobilienmarkt. Dieser Teilmarkt hatte zwischen 2008 und 2012 nur noch einen Anteil zwischen 35 % und 40 % am gesamten Markt. Erstmals seit sechs Jahren ist 2013 der Anteil wieder auf über 40 % gewachsen.

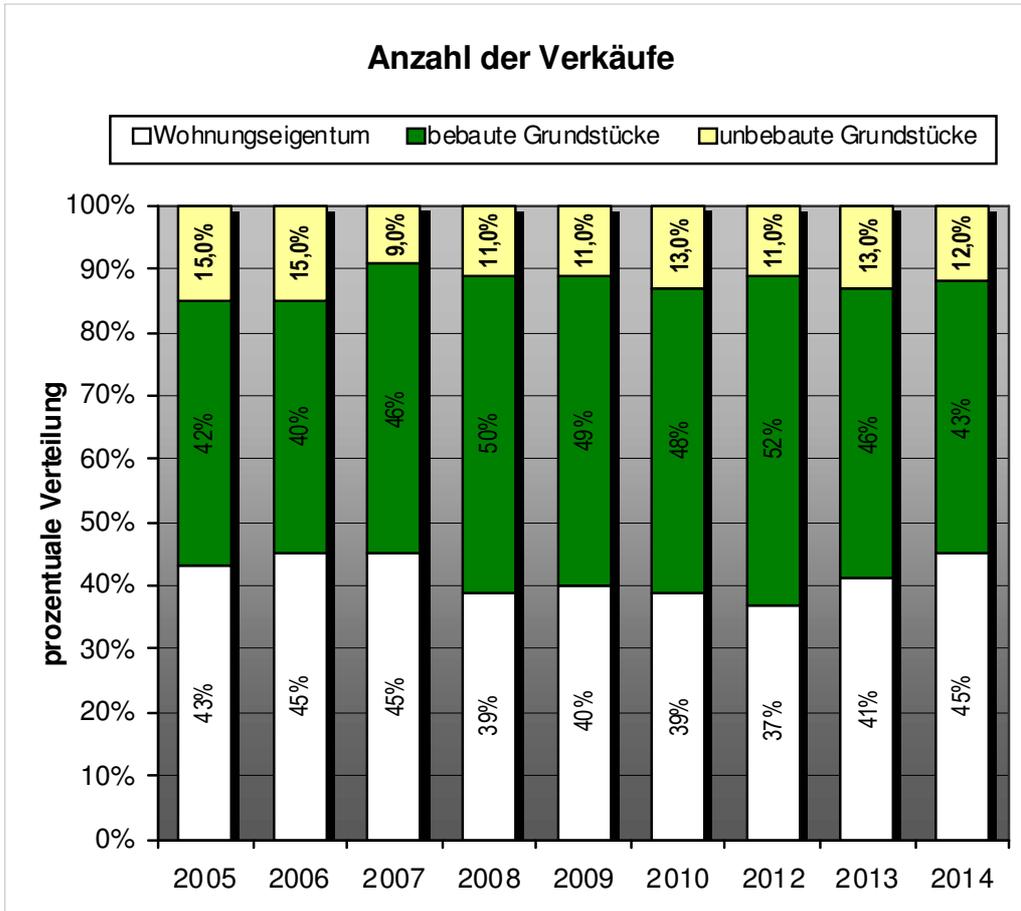
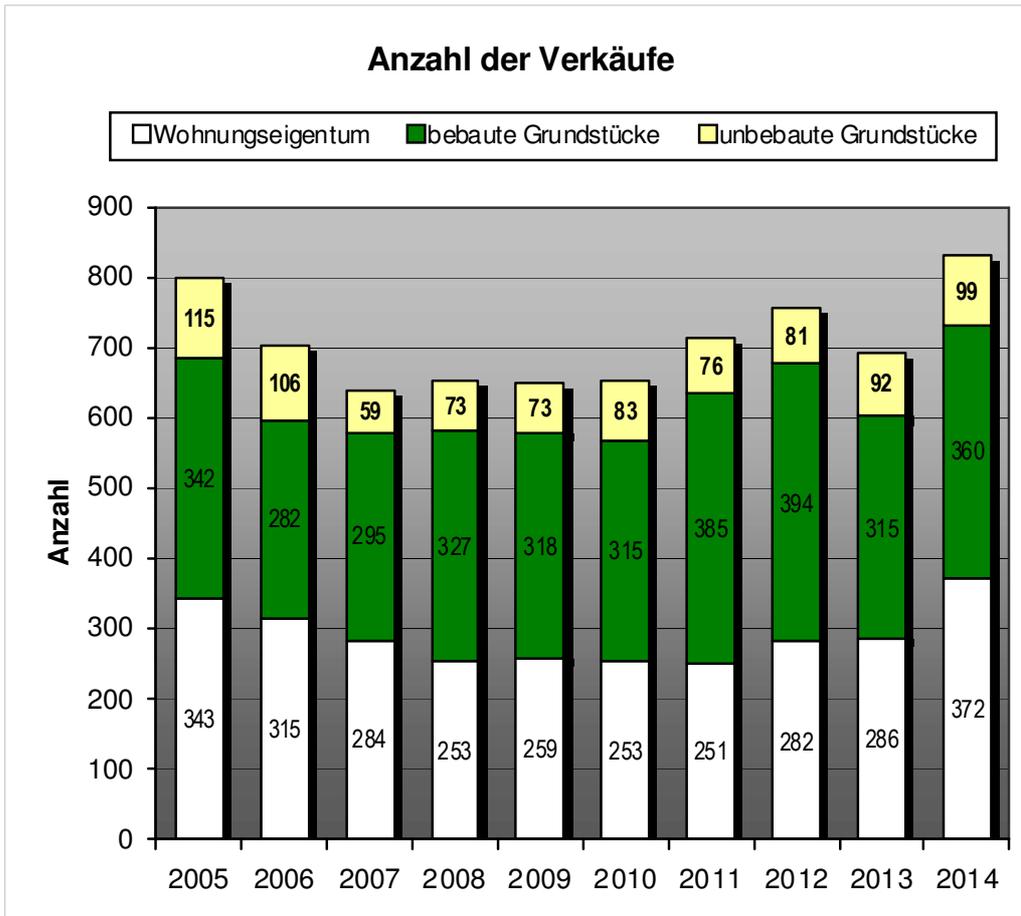
Der Geldumsatz liegt im Vergleichszeitraum um 70 % über dem Niveau des Vorjahres.

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

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz insgesamt	Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken	Geldumsatz bei Eigentumswohnungen	Geldumsatz bei bebauten Grundstücken
		in Hektar	in 1.000 €	in 1.000 €	in 1.000 €	in 1.000 €
2005	800	106,8	157.692	14.527	38.900	104.265
2006	683	73,3	135.934	7.733	31.918	96.283
2007	638	157,4	120.108	5.781	30.101	84.226
2008	653	116,9	115.746	8.496	20.944	86.306
2009	650	201,8	135.302	8.809	25.923	100.570
2010	651	89,0	100.111	8.136	25.845	66.130
2011	713	132,2	144.868	6.904	24.316	113.748
2012	757	161,7	147.302	8.035	24.798	114.469
2013	693	71,6	108.745	9.615	27.207	71.923
2014	831	76,5	143.863	10.109	46.264	87.490





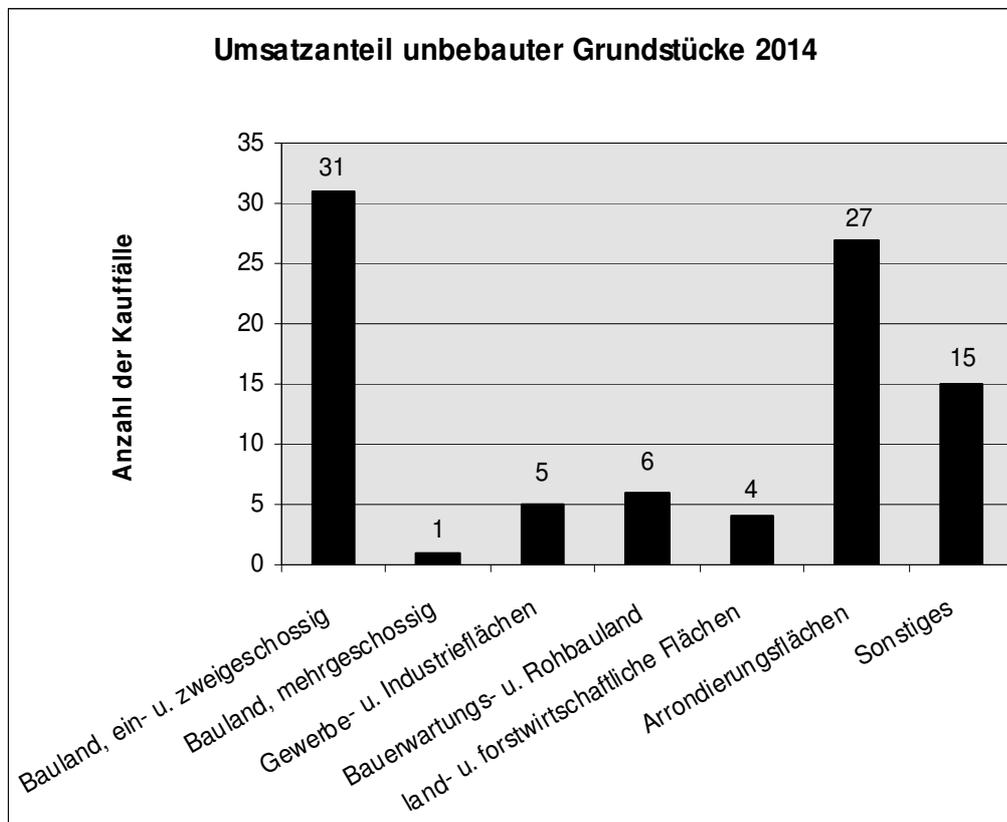


5 Unbebaute Grundstücke

Allgemeine Marktdaten

2014 sind insgesamt 99 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke vorgelegt worden. Von diesen übersandten Kaufverträgen sind 9 Verträge aufgrund verwandtschaftlicher Bindungen, Tausch u. ä. nicht zu berücksichtigen. Außerdem wurde ein Erbbaurecht neu begründet. Dieser Fall wird separat betrachtet. Die Angaben im Folgenden beziehen sich auf Kaufverträge, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind.

Die Kauffälle verteilen sich auf die Grundstücksgruppen Bauland ein- und zweigeschossig bebaubar, Bauland mehrgeschossig bebaubar (Wohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke), Gewerbe- und Industrieflächen, Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Arrondierungsflächen und sonstige Flächen - wie in den folgenden Diagrammen dargestellt:

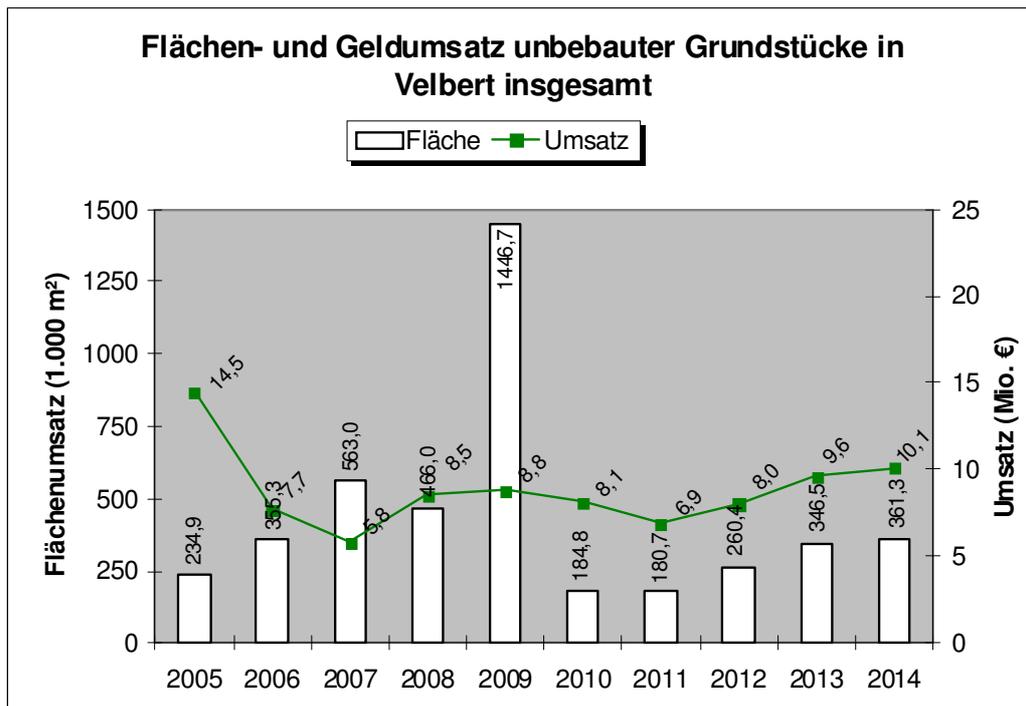


Die Entwicklung des Flächenumsatzes unbebauter Grundstücke insgesamt verläuft mit deutlichen Schwankungen. Die Steigerung des Flächenumsatzes 2005 bis 2009 ergeben sich durch die Verkäufe großer gewerblich nutzbarer und großer landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der Maximalwert des Umsatzes im Jahre 2005 beruht auf den Verkäufen von großen gewerblich genutzten Grundstücken zu hohen Preisen und einer großen Anzahl von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus.

Der maximale Flächenumsatz des Jahres 2009 erklärt sich aus dem Verkauf einer landwirtschaftlichen Fläche mit einem Anteil von 103,5 ha.

Seit 2010 sind steigende Flächen- und Geldumsätze festzustellen.



5.1 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um unbebaute Wohnbaugrundstücke in Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise, erschließungsbeitragsfrei.

Für diesen Teilmarkt werden nur die im sogenannten gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufverträge (d.h. außer Betracht bleiben alle durch die öffentliche Hand oder andere Träger unterstützten Maßnahmen sowie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise) berücksichtigt.

Die verkauften Grundstücke verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet (mit Häufungen in Neubaugebieten). Wertanpassungen zum Ausgleich unterschiedlicher Wohnlagen, Grundstücksgrößen und Ausnutzungen können nicht vorgenommen werden. Daher verzichtet der Gutachterausschuss an dieser Stelle auf eine Angabe von mittleren Kaufpreisen oder von Preisentwicklungen. In den zurückliegenden Jahren gab es regelmäßig eine Anzahl von Kaufpreisen, die zum Teil deutlich über dem Bodenrichtwertniveau lagen.

Im Jahr 2014 wurden in diesem Teilmarkt 31 Grundstücke verkauft. Zwei Drittel davon lagen in Neubaugebieten. Der Grundstücksmarkt des individuellen Wohnungsbaus wurde somit durch diese Verkäufe geprägt.

Bauland in Neubaugebieten wurde in den letzten Jahren zum größten Teil von der Wohnungsgesellschaft Velbert mbH oder der Stadt Velbert verkauft. Im Jahr 2014 wurden 21 Grundstücke verkauft, von denen 17 in fünf Neubaugebieten in Velbert-Mitte und drei bzw. einer in einem Neubaugebiet in Velbert-Langenberg bzw. Neviges liegen. Diese Neubaugebiete sind durch Umnutzung von Altstandorten entstanden. Auffällig ist, dass die Preise für diese Grundstücke zum Teil deutlich über den bis dahin vorhandenen Bodenrichtwerten liegen.

Die übrigen zehn verkauften Flächen liegen verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Nach wie vor werden in seit längerer Zeit hergestellten Wohngebieten sogenannte Restgrundstücke verkauft. Restgrundstücke sind baureife, voll erschlossene Flächen, die bisher nicht bebaut wurden, durch Grundstücksteilung oder durch Freilegung entstanden sind, in seit langem bebauten Wohnlagen liegen und die für eine Bebauung unmittelbar zur Verfügung stehen.

Die Preise für diese Grundstücke liegen, im Gegensatz zu früheren Jahren, nicht mehr über denen aus Neubaugebieten.

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

Diese Übersicht befindet sich auf der Seite 31.

5.2 Geschosswohnungsbau

Im Berichtszeitraum liegt ein Kaufvertrag für ein unbebautes Grundstück innerhalb eines Mischgebietes vor. Ein Bauantrag wurde noch nicht eingereicht. Daher wird der Kauffall aufgrund der Nutzbarkeit in diese Kategorie eingeordnet

Anhand der geringen Zahl der Kaufpreise für Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung der zurückliegenden Jahre, an denen die öffentliche Hand nicht beteiligt war, kann der Gutachterausschuss keine statistisch sicheren Schlüsse ziehen. Aus den Preisen der Vorjahre geht allerdings tendenziell hervor, dass sie um ca. 25 % über den Bodenrichtwerten liegen. Bei diesen Fällen handelte es sich grundsätzlich um projektierte Eigentumsmaßnahmen.

Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau wurden vom Gutachterausschuss am 19. Februar 2015 beschlossen. Nachzulesen sind sie in der Übersicht auf Seite 31 dieses Berichtes.

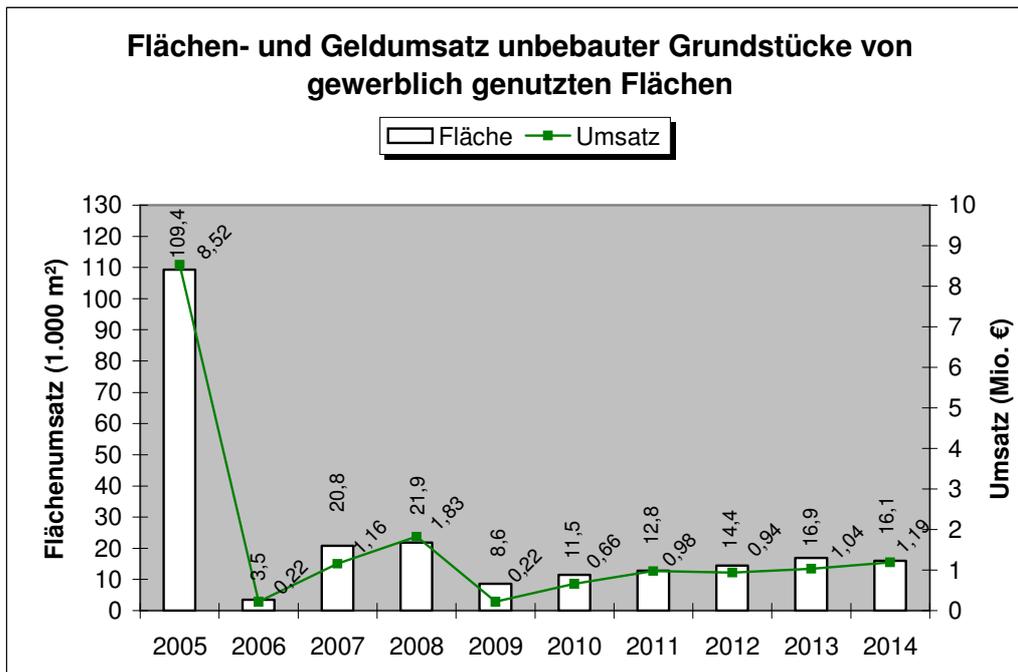
5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Die Anzahl der Verkäufe ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr gefallen. Es liegt nur ein Verkauf vor (gegenüber drei Verkäufen im Vorjahr).

Der Geldumsatz für gewerblich nutzbare Flächen ist leicht gestiegen. Der Flächenumsatz ist ebenfalls gestiegen. Das Preisniveau je m² Grundstück liegt rd. 10 €/m² über dem Vorjahresniveau und entspricht dem der Bodenrichtwerte .

Jahr	Fläche	Umsatz	Ø
2005	109.434 m ²	8.517.506 €	78 €/m ²
2006	3.500 m ²	224.000 €	64 €/m ²
2007	20.798 m ²	1.162.630 €	56 €/m ²
2008	21.880 m ²	1.825.407 €	83 €/m ²
2009	8.601 m ²	215.025 €	25 €/m ²
2010	11.534 m ²	661.746 €	57 €/m ²
2011	12.839 m ²	983.957 €	77 €/m ²
2012	14.450 m ²	939.250 €	65 €/m ²
2013	16.923 m ²	1.035.750 €	61 €/m ²
2014	16.140 m ²	1.188.730 €	74 €/m ²



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Im innerlandwirtschaftlichen Geschäftsverkehr sind 2014 zwei Wald-, und zwei Grünlandflächen veräußert worden. Der Kaufpreis einer Grünlandfläche liegt deutlich über dem Bodenrichtwert. Diese Fläche wird vom Nachbarn erworben. Die übrigen Kaufpreise bestätigen die durch den Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

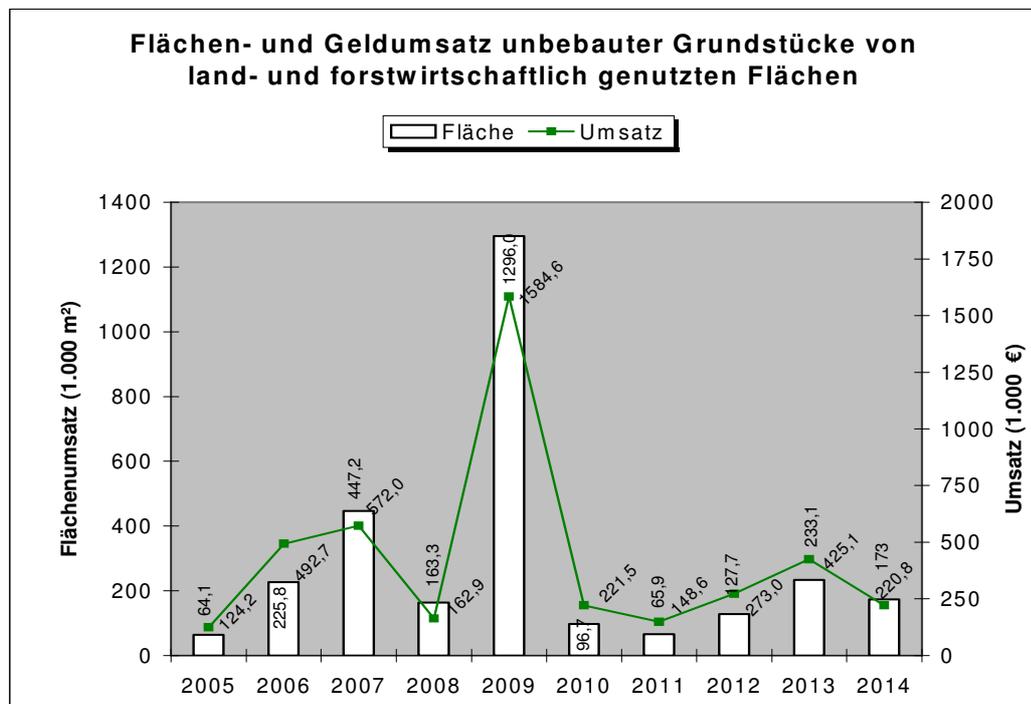
Diese lauten:

1,25 €/m² für Wald (inkl. Aufwuchs)
1,50 €/m² für Grünland
2,25 €/m² für Ackerland

Weitere fünf Verkäufe sind den „besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ zuzuordnen (siehe 5.4.1).

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

Jahr	Fläche	Umsatz	Ø
2005	64.149 m ²	124.164 €	1,94 €/m ²
2006	225.810 m ²	492.740 €	1,93 €/m ²
2007	447.195 m ²	572.000 €	1,28 €/m ²
2008	163.323 m ²	162.921 €	1,00 €/m ²
2009	1.296.033 m ²	1.584.564 €	1,22 €/m ²
2010	96.696 m ²	221.476 €	2,29 €/m ²
2011	65.908 m ²	148.562 €	2,25 €/m ²
2012	127.703 m ²	272.998 €	2,14 €/m ²
2013	233.090 m ²	425.107 €	1,82 €/m ²
2014	172.976 m ²	200.800 €	1,28 €/m ²



Die Kaufpreise für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen innerhalb einer Spanne von:

- 1,00 €/m² bis 1,50 €/m² für Wald (inklusive Aufwuchs)
- 1,25 €/m² bis 1,75 €/m² für Grünland und
- 1,50 €/m² bis 3,00 €/m² für Ackerland

5.4.1 „Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerland- oder -forstwirtschaftliche Nutzung (z.B. Kleingärten, Reitwiesen, Campingplatz u.ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind („begünstigtes Agrarland“). Das Preisspektrum erstreckt sich je nach Nutzung und Lage zwischen 5 €/m² und 20 €/m².

Für angrenzende Hausgärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, oder Kleingartenflächen werden Bodenwerte zwischen 10 €/m² bis 20 €/m² gezahlt. Weideflächen für Pferde und größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen dagegen am unteren Rand mit rd. 5 €/m².

5.4.2 Bebaute Flächen im Außenbereich - Wohnen

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

Das Bodenrichtwertgrundstück zu diesem Bodenrichtwert wird wie folgt beschrieben:

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

Der Bodenrichtwert beträgt **80 €/m²**. Weitere Teilflächen, wie z.B. Obstwiesen, Gartenland, Acker- und Grünflächen oder Waldflächen sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

2014 wurden zwei Bauerwartungslandflächen veräußert. Die Kaufpreise liegen bei 27 % und 21% des vergleichbaren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes.

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtszeitraum wurden drei solcher Flächen gehandelt. Der mittlere Kaufpreis liegt bei 79 % des vergleichbaren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (Minimum 34 %, Maximum 110 %).

5.6 Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet und wird dort nicht weiter differenziert.

Für eine weitergehende Untersuchung wurden die Kauffälle über Zukauflflächen der Jahrgänge 2010 bis 2014 herangezogen.

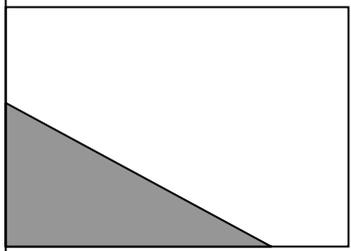
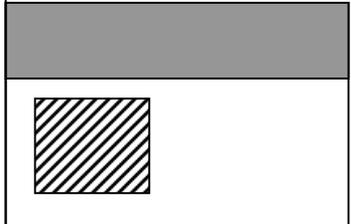
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- **Baulandteilflächen:**
Hierunter werden die Teilflächen verstanden, die
 - eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen;
 - einen Überbau bereinigen;
 - als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können
- **Nicht erforderliche oder unmaßgebliche Teilflächen:**
In diese Gruppierung fallen die Teilflächen, die nicht einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, sondern zur anderweitigen Verwendung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden, z.B. Flächen für die Gartenerweiterung im Hinterland oder sogenanntes seitliches Hinterland.

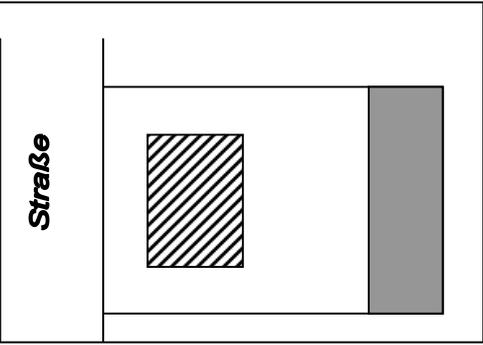
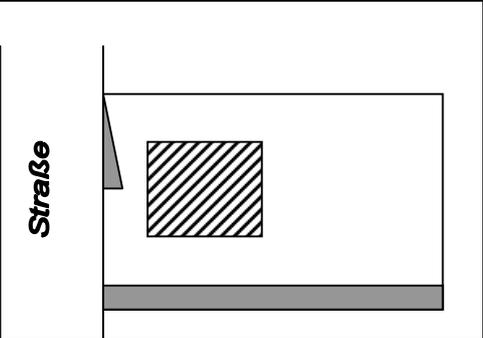
Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesehen. Die Preisspanne ist ein Ausdruck der üblichen Streuungsbreite und lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in dem nachfolgenden Schaubild dargestellt.

Baulandteilflächen

<p>1.</p> 	<p>Arrondierungsflächen - zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 15</p> <p>Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 107 %</p> <p>Bandbreite: 12 % bis 334 %</p>
<p>2.</p> 	<p>Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 26</p> <p>Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 76 %</p> <p>Bandbreite: 10 % bis 286 %</p>

Unmaßgebliche Teilflächen

<p>3.</p>  <p>Straße</p>	<p>Garten- und Hinterlandzukaufe</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 9</p> <p>Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 32 %</p> <p>Bandbreite: 7 % bis 100 %</p>
<p>4.</p>  <p>Straße</p>	<p>Unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukaufsflächen</p> <p>Anzahl der Kauffälle: 37</p> <p>Prozentualer Durchschnittswert des Baulandwertes: 32 %</p> <p>Bandbreite: 4 % bis 111 %</p>

5.7 Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Erbbaurechtsverträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeit des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, Heimfallregelungen usw. vereinbart werden. Die Erbbaurechtsverträge gliedern sich in drei Bereiche:

Verkauf von bestehenden Erbbaurechten (Regelfall)

Der Erbbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude.

Vertragsjahr	Erbbaurechtstyp	Anzahl	Geldumsatz
2012 (2011)	Erbbaurecht	0 (2)	0 € (275.000 €)
2013	Erbbaurecht	1	90.000 €
2014	Erbbaurecht	1	240.469 €

Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer

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

In einem Vertrag verkaufte der Erbbaurechtsgeber im Berichtsjahr 2014 zwei Grundstücke an den Erbbaurechtsnehmer. Der Geldumsatz dafür beträgt 590.000 €. Hierbei wurden zwei Erbbaurechtsgrundstücke verkauft, die mit sonstigen Gebäuden bebaut sind.

Neubegründung von Erbbaurechten (meist bei Neubau)

Dies ist eine alternative Finanzierungsart des Grund und Bodens gegenüber dem herkömmlichen Kaufgrundstück. Häufig möchte der Grundstückseigentümer (z. B. Kirchen) nicht das Eigentum an dem Grundstück aufgeben.

Vertragsjahr	Kauffälle	Stadtteil	Nutzung	Erbbauzins p.a. oder Erbbauzins	
2010	1	Velbert-Mitte	MFH	7,50 €/m ²	4,5 %
2011	0	keine Erbbaurechtsbestellungen			
2012	4	Neviges	EFH	6,30 €/m ²	3,5 %
2013	0	keine Erbbaurechtsbestellungen			
2014	1	Neviges	EFH	6,65 €/m ²	3,5 %

6 Bebaute Grundstücke

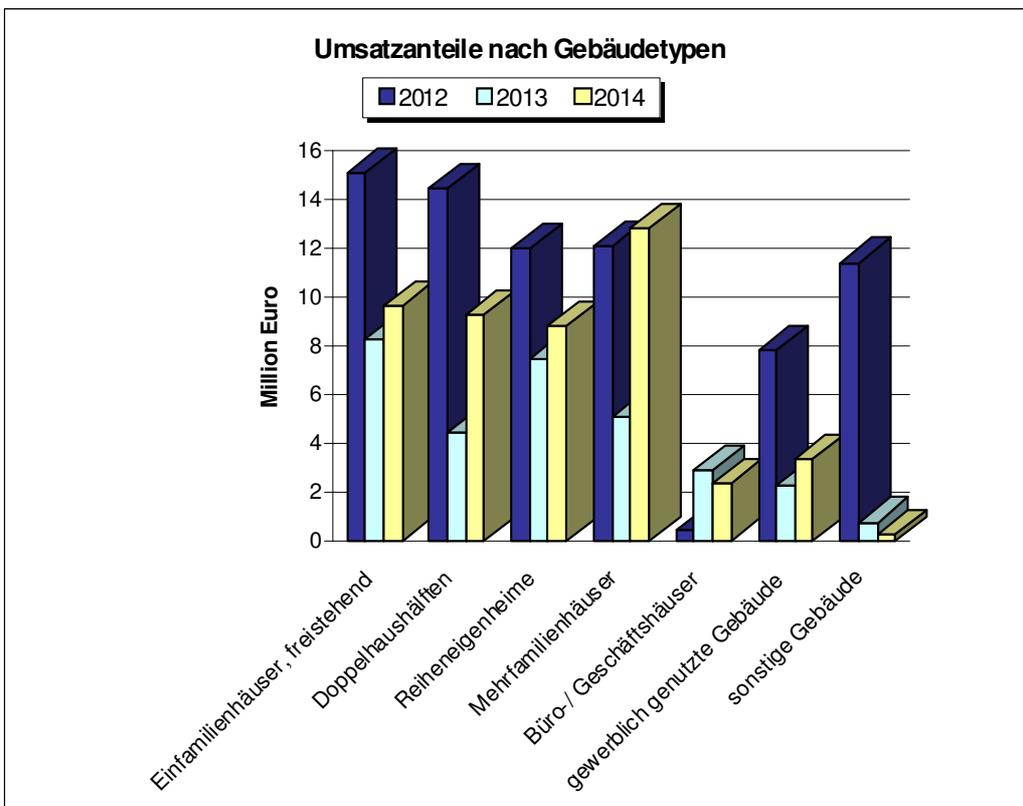
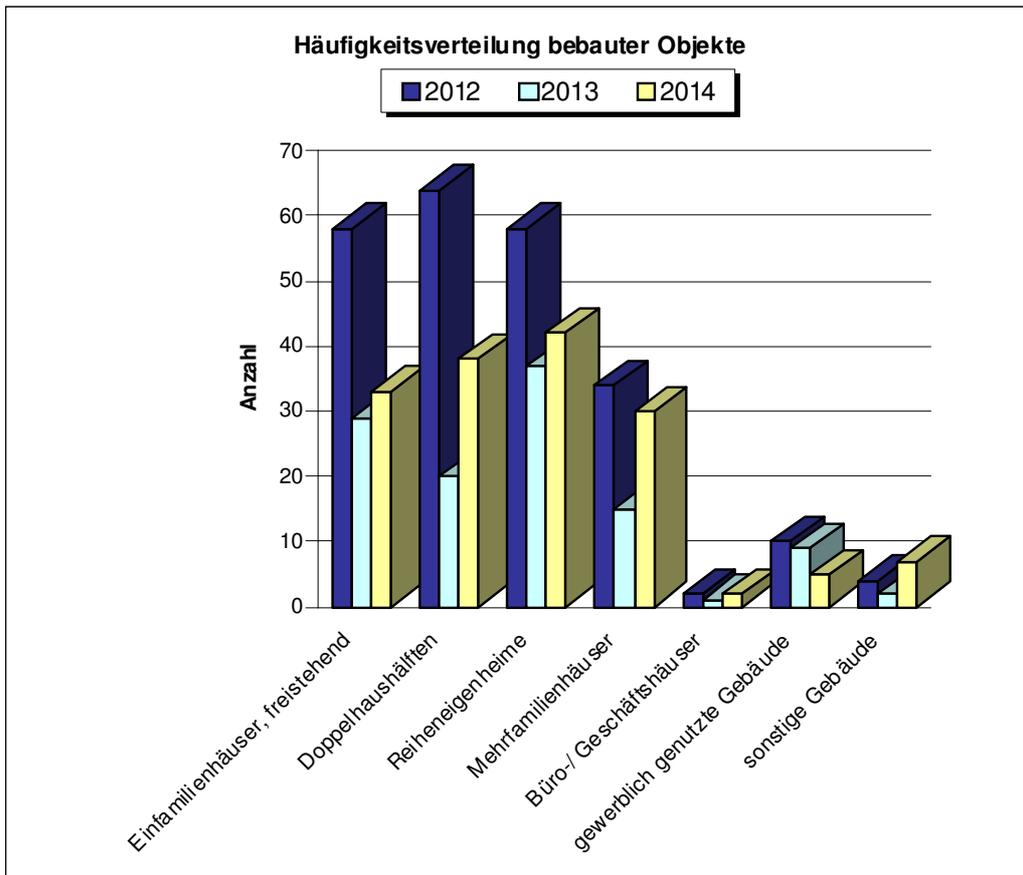
Die Zahl der registrierten Kaufverträge dieses Teilmarktes (361) liegt im Berichtsjahr um rd. 15 % über der Zahl des Vorjahres. Der Geldumsatz des Jahres 2014 liegt um rd. 20 % über dem des Jahres 2013.

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

Die Tabelle auf dieser Seite und die Diagramme auf der nächsten Seite zeigen die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle* und des Umsatzes* in den Jahren 2012 – 2014, unterteilt nach Gebäudetypen (ohne Wohnungs- und Teileigentum, Garagen, Stellplätze):

Art des Bauwerks	2012		2013		2014	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
(geeignete Kauffälle)						
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	58	15,1	35	10,2	33	9,6
- Doppelhaushälften	64	14,4	30	6,7	38	9,3
- Reiheneigenheime	58	12,0	53	10,9	42	8,8
- Mehrfamilienhäuser	34	12,1	24	6,9	30	12,8
- Büro-/ Geschäftshäuser	2	0,5	1		2	2,4
- gewerblich genutzte Gebäude	10	7,8	10	2,9	5	3,4
- sonstige Gebäude	4	11,4	4	0,8	7	0,3
Gesamt	230	73,3	157	41,4	157	46,6
vorverfasste, aber nicht weiter ausgewertete Kaufverträge (ohne Fragebogen)	90	31,5	91	21,7	129	34,1
Erbbaurechtsvertrag neu begründet	4	0,2			1	0,3
ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse	70	9,5	67	8,8	73	6,5
Summe aller Kauffälle:	394	114,5	315	71,9	360	87,5

* Die Anzahl der Kauffälle und der Umsatz können von den Veröffentlichungen aus den Vorjahren abweichen, da jeweils im laufenden Geschäftsjahr weitere Auswertungen der Kaufverträge erfolgen können (z.B. durch verspätetes Eintreffen von Fragebögen, Bekanntwerden der Unwirksamkeit von Kaufverträgen, Kaufpreisänderungen usw.).



Der hohe Umsatz bei den sonstigen Gebäuden 2012 ergibt sich durch den Verkauf einer Sonderimmobilie.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bisher sind 113 Kaufverträge, davon ein Erbbaurecht, das separat behandelt wird, aus dem Jahr 2014 vollständig ausgewertet. Diese Anzahl liegt unter dem Niveau der ausgewerteten Kaufverträge des Jahres 2013 [- 4 %]. Die Rücklaufquote der Fragebögen zum Kaufvertrag liegt bei 55 %.

Der Umsatz ist nahezu gleich.

Dividiert man den Umsatz durch die Anzahl der Verkäufe ergeben sich in den vergangenen Jahren folgende Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser. In diesen Gesamtzahlen sind alle ausgewerteten Fälle für Ein- und Zweifamilienhäuser (mit Ausnahme des Erbbaurechts und der Grundstücke, die im Außenbereich liegen) enthalten.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Baujahr
2008	125	222.000 €	491 m ²	135 m ²	1970
2009	97	211.000 €	462 m ²	135 m ²	1963
2010	135	219.000 €	485 m ²	142 m ²	1969
2011	91	224.000 €	531 m ²	140 m ²	1970
2012	165	231.000 €	526 m ²	143 m ²	1971
2013	111	230.000 €	585 m ²	144 m ²	1963
2014	104	245.000 €	522 m ²	151 m ²	1969

Auch in diesem Jahr wurde eine Auswertung von Neubauten durchgeführt. Es wurden in diesem Segment insgesamt 15 Verträge aus Velbert-Mitte ausgewertet. Die Objekte teilen sich auf in 6 Reihenhäuser (1 Reihenendhäuser, 5 Reihenmittelhäuser) und 9 Doppelhaushälften.

Für die schlüsselfertigen Häuser wurde aus den Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis inkl. Grundstückswert von 270.000 € (Vorjahr 240.000 €) ermittelt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße ergibt sich zu 259 m² (Vorjahr 259 m²), die durchschnittliche Wohnfläche zu 136 m² (Vorjahr 127 m²).

Damit liegt der Mittelwert um 12 % über dem Niveau des Wertes aus dem Vorjahr. Der höhere Wert ergibt sich durch größere Wohnfläche.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Bisher wurden im Bereich der Mehrfamilienhäuser 30 Verkäufe ausgewertet, wobei auch hier in fünf Fällen die Auswerteunterlagen unvollständig sind. Da die wertbestimmenden Eigenschaften dieser Immobilien so stark streuen, dass eine Gruppenbildung nicht möglich ist, wird hier auf weitere Angaben verzichtet.

Die Gebäudetypen verteilen sich auf

- 6 Dreifamilienhäuser,
- 12 Mehrfamilienhäuser,
- 4 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 20% und
- 8 Mehrfamilienhaus mit einem gewerblichen Mietanteil über 20%.

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle liegt bei 427.000 €, Minimum 100.000 €, Maximum 2.100.000 €.

Bei den Mehrfamilienhäusern (ohne gewerblichen Mietanteil) ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 510.000 €, Minimum 115.000 €, Maximum 2.100.000 €.

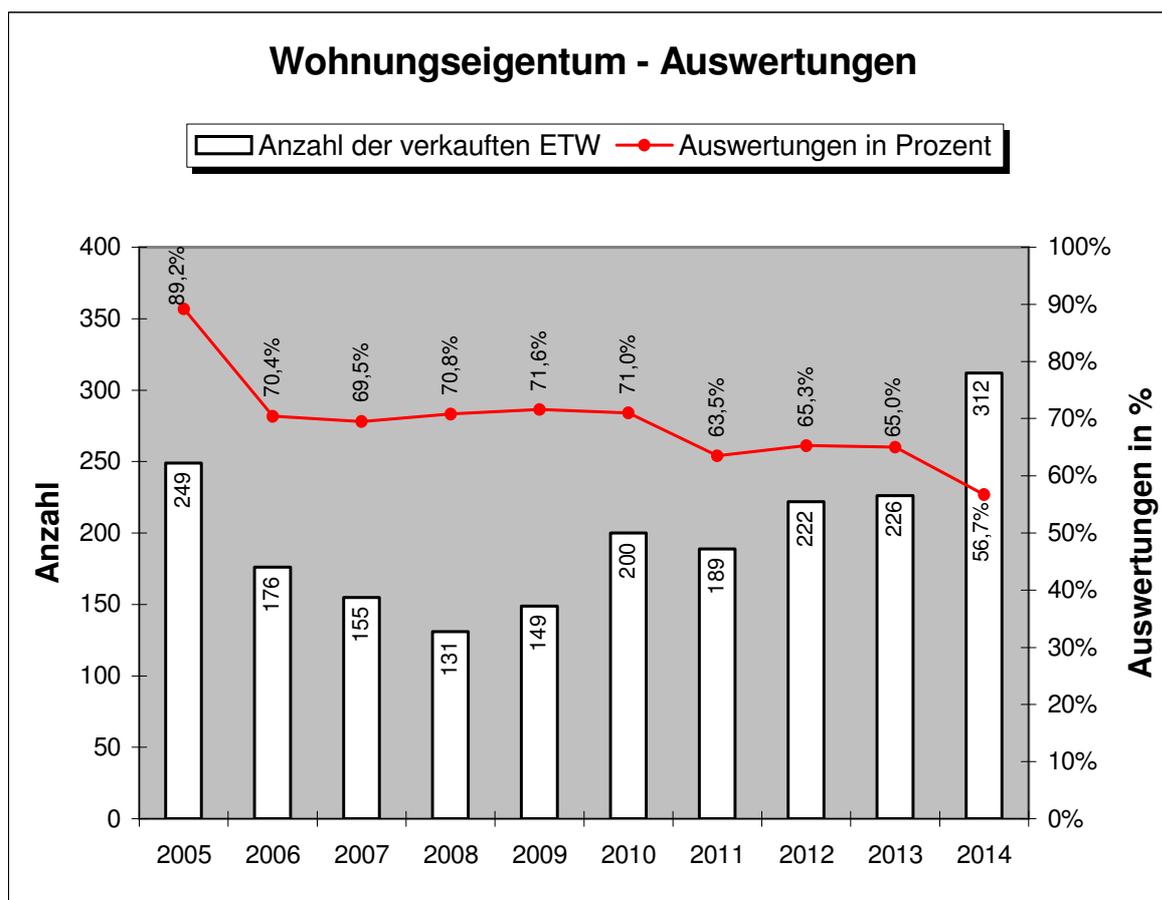
Im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil über 20 % betragen die Werte: Mittel 440.000 €, Minimum 146.000 €, Maximum 866.000 €.

Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz

Von den 371 Fällen für Wohnungs- und Teileigentum waren 36 durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst. 23 Verträge entfallen auf Teileigentum. Von den verbleibenden 312 Fällen für Wohnungseigentum konnten 177 Verträge ausgewertet werden. Das Vertragsmaterial ist erst vollständig, wenn der an den Käufer versandte Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt wird. Die Rücklaufquote an Fragebögen für Wohnungseigentum beträgt zum Zeitpunkt der Auswertung 56,7 %. Aufgrund der großen Anzahl der im Dezember 2014 abgeschlossenen Verträge wurden die Fragebögen erst im Januar 2015 versendet. Daher ist die Rücklaufquote deutlich niedriger als in den Vorjahren.

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



Bedingt durch den zeitlichen Ablauf werden im Jahre 2015 weitere Vertragsfälle des Jahres 2014 ausgewertet, da erst dann die entsprechenden Angaben übersandt werden. Für die folgenden Preisangaben sind nur minimale Änderungen durch die nachträgliche Auswertung zu erwarten, wie auch die Erfahrung der Vorjahre zeigt.

Von den 23 Verträgen über Teileigentum entfallen 17 Verträge auf Garagen oder Stellplätze, zwei Verträge auf einen Kellerraum und vier Verträge auf nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten (Büros, Werkstatt oder Ladenlokal).

Die im folgenden Kapitel (7.1) genannten Zahlen lassen keine Plausibilitätsprüfungen zu, da nicht immer vollständige Informationen über die Wohnungen vorliegen (z.B. Wohnfläche). Außerdem werden bei der Mittelbildung die statistischen Ausreißer nicht berücksichtigt.

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums 2014 setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

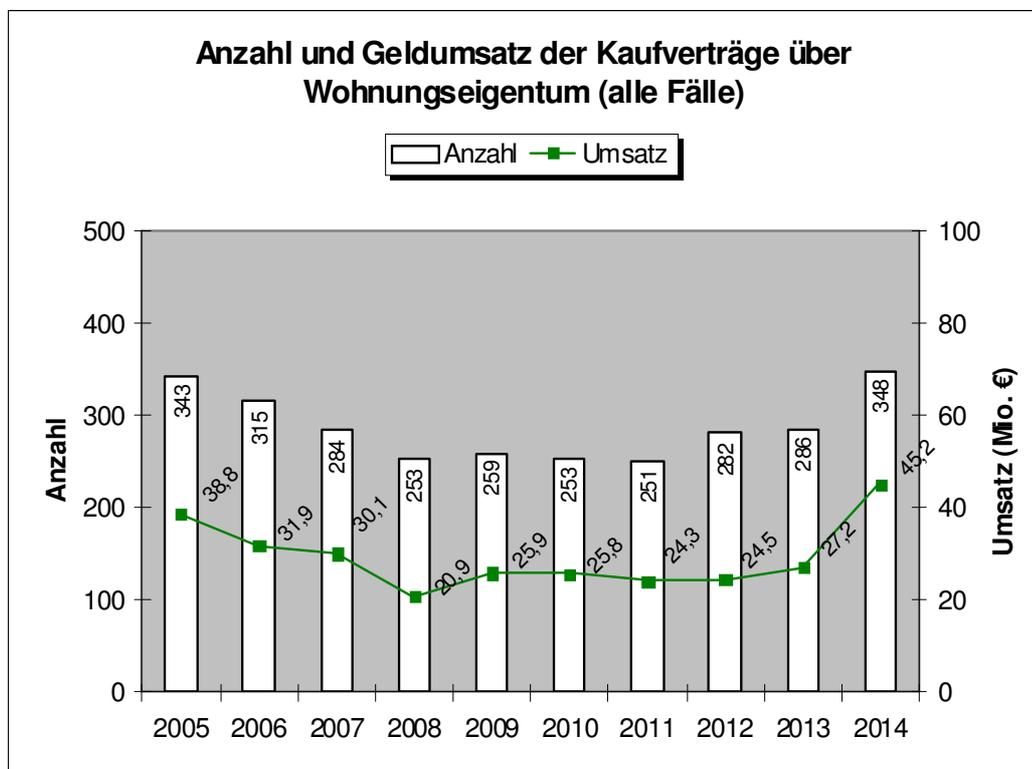
- 15 % Erstverkäufe (Neubauwohnungen)
- 69 % Wiederverkäufe
- 4 % Umwandlungen
- 12 % Teileigentum

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

7.1 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz der bisher auswertbaren Fälle des Wohnungseigentums 2014 besteht aus

7.731.340 €	=	35 % Neubauten,
13.373.460 €	=	60 % Wiederverkäufen,
1.100.370 €	=	5 % Umwandlungen.



Von 2005 bis 2008 sind Anzahl und Geldumsatz der verkauften Eigentumswohnungen gesunken. Nach einem vierjährigen Zeitraum der Stagnation ist seit 2013 eine Zunahme des Geldumsatzes festzustellen. Die Entwicklung hat sich, bedingt durch die Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 1.1.2015, im Jahr 2014 verstärkt. Eine Zunahme der Verkäufe für Wohnungseigentum ist bereits seit 2012 erkennbar, wie nachfolgend dargestellt.

Die in den folgenden Abschnitten und Diagrammen gemachten Preisangaben sind bereinigte Werte. Die Mittelbildung der Kategorien (Erstverkäufe, Wiederverkäufe, Umwandlungen) erfolgte aus den Kauffällen unter Ausscheidung der statistischen Ausreißer. Eine Abhängigkeitsuntersuchung der einzelnen wertbildenden Einflüsse wie Lage, Wohnungsgröße etc. ist nicht durchgeführt worden.

Die in einigen Kaufpreisen enthaltenen Anteile für Stellplätze (oberirdisch, Garage, Tiefgarage) sowie für mitverkauftes Inventar wurden herausgerechnet. Da nur bereinigte Mittelwerte angegeben werden, sind zusätzlich die Mittelwerte der Preisanteile für Stellplätze (oberirdisch, Garage oder Tiefgarage) errechnet und in den Aufstellungen dargestellt.

Erstverkäufe

Bisher wurden 29 Erstverkäufe ausgewertet. Diese Kaufpreise entfallen auf Neubauwohnungen (Baujahr \geq 2013) aus sechs Objekten. Diese Objekte bestehen aus drei Mehrfamilienhäusern und drei Reiheneigenheimanlagen. Bei der Ermittlung des mittleren Kaufpreises wurde jeweils der durchschnittliche Kaufpreis aus einem Objekt verwendet.

Der mittlere Kaufpreis beträgt je Quadratmeter Wohnfläche 2.136 €/m² (\pm 291 €/m² Standardabweichung des Mittelwertes). Die Preisspanne reicht von 1.749 €/m² bis 2.466 €/m². Dieser Mittelwert liegt um rd. 10 % unter dem Mittelwert des Vorjahres.

Eine Mittelbildung nach Typ ergibt, dass eine **Wohnung in einem Mehrfamilienhaus** durchschnittlich **2.373 €/m²** (\pm 252 €/m², Minimum 2.202 €/m², Maximum 2.606 €/m²) kostet. Vergleicht man nun diesen Mittelwert mit dem des Vorjahres, ergibt sich keine Veränderung.

Dagegen ergibt sich bei den **Eigentumswohnungen als Reiheneigenheim** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **1.899 €/m²** (\pm 148 €/m², Minimum 1.708 €/m², Maximum 2.141 €/m²)

Häufigkeitsverteilung der Preise pro m² Wohnfläche

1.250 € bis 1.500 €	1.500 € bis 1.750 €	1.750 € bis 2.000 €	2.000 € bis 2.250 €	2.250 € bis 2.500 €	mehr als 2.500 €
0	0	4	7	14	4

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

Garage 16.000 €, Tiefgarage 17.000 €

Wiederverkäufe

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

Es wurden 136 Kaufverträge ausgewertet. Nach Kappung der Ausreißer liegt der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche dieser Gruppe (132 Fälle) bei **1.116 €/m²** (\pm 399 €/m² Standardabweichung des Mittelwertes) und ist um ca. 6,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

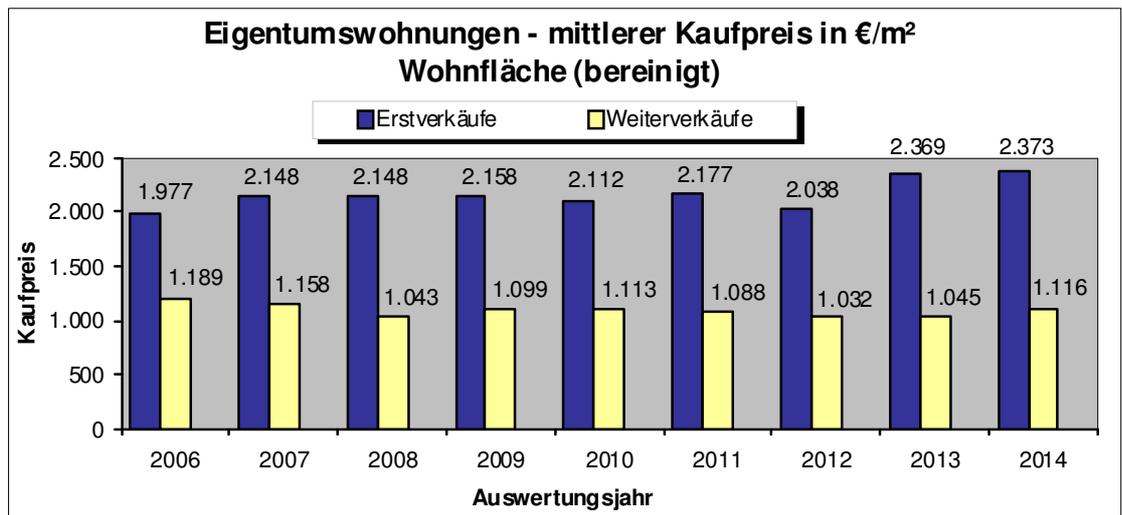
Die Preisspanne bewegt sich hierbei zwischen 333 €/m² und 2.206 €/m².

Häufigkeitsverteilung der Preise pro m² Wohnfläche

bis 750 €	750 € bis 1.000 €	1.000 € bis 1.250 €	1.250 € bis 1.500 €	1.500 € bis 1.750 €	mehr als 1.750 €
29	27	21	31	20	4

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

Garage 8.300 €, Tiefgarage 6.900 €, Stellplatz 3.000 €



Detaillierte Auswertungen der Wiederverkäufe nach Altersklassen und Wohnungsgrößen sind im Kapitel 9.7 ab Seite 47 zu finden.

Umwandlungen

Dieser Teilmarkt enthält nur Kauffälle über Wohnungen, die nach einer Umwandlung von einer Mietwohnung zu einer Eigentumswohnung erstmals 2014 verkauft wurden.

Es wurden 9 Kaufverträge aus zwei Objekten ausgewertet. Es ergibt sich ein auf die Wohnfläche bezogener Durchschnittswert von **1.249 €/m²**, wobei die Preisspanne von 1.077 €/m² bis 1.387 €/m² reicht.

Häufigkeitsverteilung der Preise pro m² Wohnfläche

bis 1.000 €	1.000 € bis 1.250 €	1.250 € bis 1.500 €	1.500 € bis 1.750 €	1.750 € bis 2.000 €	mehr als 2.000 €
0	6	3	0	0	0

In sechs Fällen wurde eine **Garage** mit einem Preisanteil von **6.000 €** mitverkauft.

Zur Information wird nachfolgend eine Übersicht über die durchschnittliche Wohnungsgröße der Erstverkäufe, Wiederverkäufe und Umwandlungen angegeben.

Erstverkäufe			Wiederverkäufe			Umwandlungen		
Anzahl	Größe	Räume	Anzahl	Größe	Räume	Anzahl	Größe	Räume
13	91 m ²	4	78	103 m ²	3	2	78 m ²	4

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Bodenrichtwerte werden jahrgangsweise ermittelt und mit dem Stichtag 1. Januar von den Gutachterausschüssen nach eingehender Beratung beschlossen. Die Bodenrichtwerte werden georeferenziert und können daher in geographischen Informationssystemen ebenso wie in Karten dargestellt werden. Ihre Veröffentlichung ist eine gesetzliche Verpflichtung. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten, die Bodenrichtwertkarte erwerben, einsehen, Auszüge erhalten oder das Immobilieninformationssystem www.boris.nrw.de nutzen.

Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung (Zuschnitt, Größe, Lage etc.), Bodenbeschaffenheit, Ausnutzbarkeit und Lage – bewirken Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.

Erstmalig wurden zum Auswertungstand 01.01.2011 aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen zonale Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen, nachdem in den Jahren zuvor lagetypischen Bodenrichtwerte ermittelt wurden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Seit 2001 gibt es keine Entwicklung in der Höhe dieser Bodenrichtwerte.

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

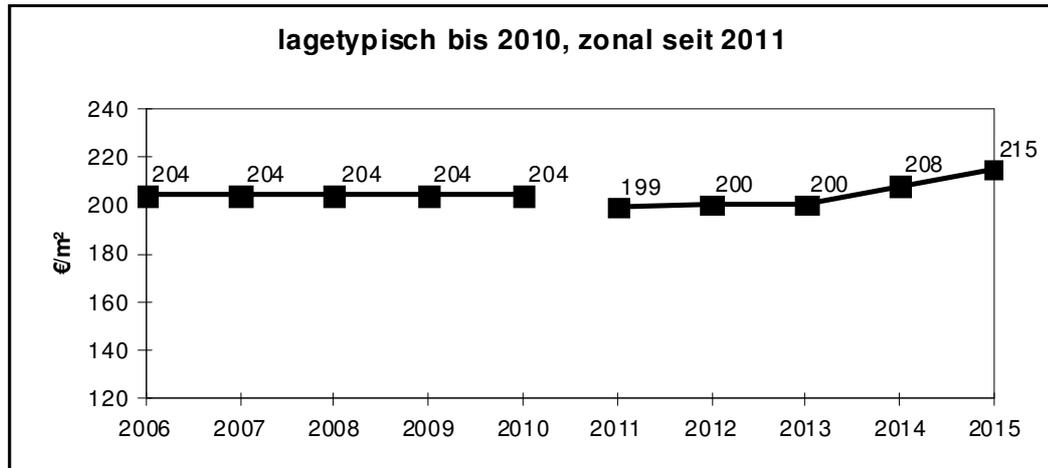
Ab 2014 bezieht sich der Bodenrichtwert auf gebietstypische Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von circa 30 m.

Die zonalen Bodenrichtwerte werden auf volle 10 € gerundet angegeben. Bei den lagetypischen Richtwerten gab es 5 € Abstufungen. Bedingt durch diese Umstellung ergeben sich im Mittel geringfügig niedrigere Mittelwerte für die einzelnen Stadtteile.

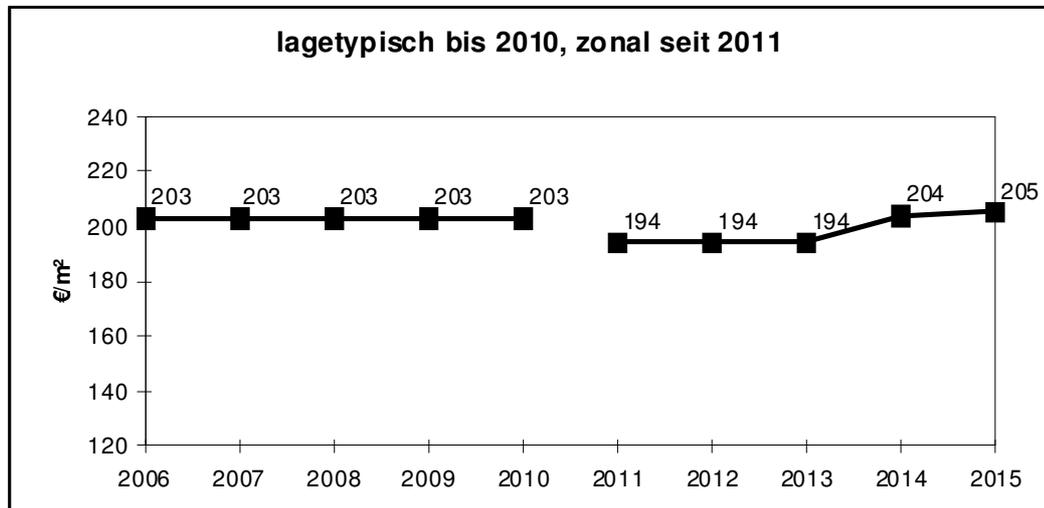
Ebenso ist erkennbar, dass ein unterschiedliches Preisniveau in den einzelnen Stadtbezirken kaum vorhanden ist.

Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) für den individuellen Wohnungsbau:

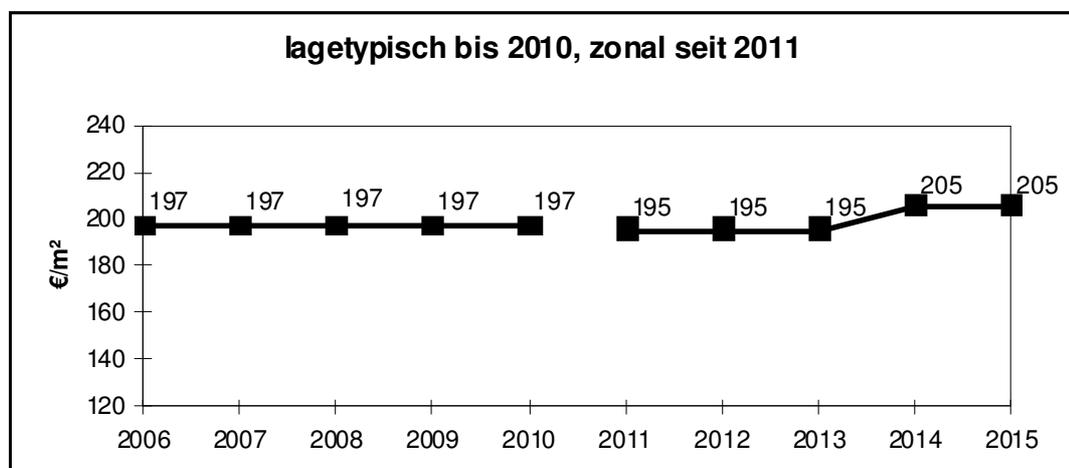
in Velbert-Mitte



in Velbert-Neviges



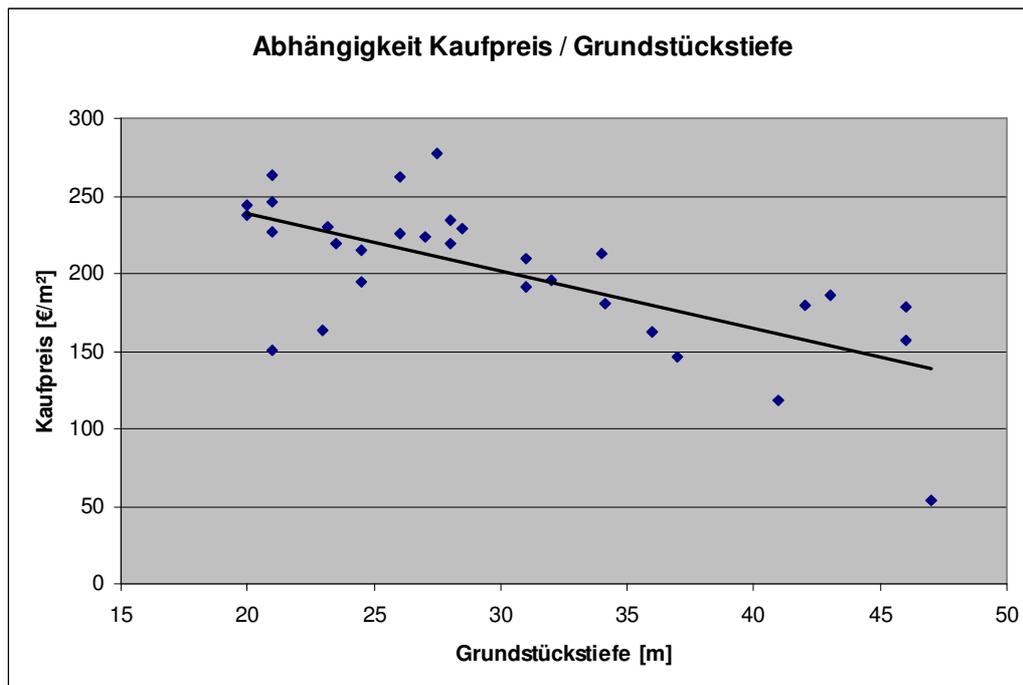
in Velbert-Langenberg



8.3 Umrechnungsfaktor

Die Bodenrichtwerte für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Velbert beziehen sich auf gebietstypische Wohngrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Tiefe von ca. 30 m, mit Ausnahme der mit Flächenbegrenzung angegebenen Bodenrichtwerte für Reihenhausgrundstücke.

Der Gutachterausschuss hat mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse die funktionelle Beziehung zwischen den Kaufpreisen je m² Grundstücksfläche und der Grundstückstiefe ermittelt. Für die Untersuchung lagen dem Gutachterausschuss 33 auswertbare Fälle aus einem Zeitraum von 4 Jahren (2010 bis 2013) vor. Die Kauffälle aus den zurückliegenden Jahren wurden an das Preisniveau des letzten Jahres des Auswertzeitraums angepasst. Die Kaufpreise aus dem Jahr 2014 bestätigen diese funktionelle Beziehung.



Nach Eliminierung der statistischen Ausreißer verbleiben 31 Fälle, aus denen sich folgende Regressionsfunktion (Bestimmtheitsmaß 0,4579) ergibt:

$$\text{Faktor} = 1,56 - 0,0186 \times \text{Grundstückstiefe}$$

Tabelle zur Umrechnung von Bodenrichtwerten auf eine Grundstückstiefe von 30 m

Grundstückstiefe in m	Umrechnungsfaktor
30	1,00
35	0,91
40	0,81
45	0,72
50	0,63

Bemerkung:

- Umrechnung bei einer Grundstückstiefe von 30 m bis 50 m;
- Keine Umrechnung bei einer Grundstückstiefe unter 30 m;
- Bei einer Grundstückstiefe von mehr als 50 m ist das Grundstück in Bauland und Gartenland zu teilen. Der Wert von Gartenland kann mit den Angaben zu Arrondierungsflächen (5.6) sachverständig festgelegt werden;
- Eine zusätzliche Bebaubarkeit muss ausgeschlossen sein

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom **19.02.2015** folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
1 Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	300	230	190
1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	250	200	190
1.3 Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	250	200	190
2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
2.1 Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	220	200	170
3 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
3.1 Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	70	50	45

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziologische Daten

Stadt Velbert – Flächen und Strukturen

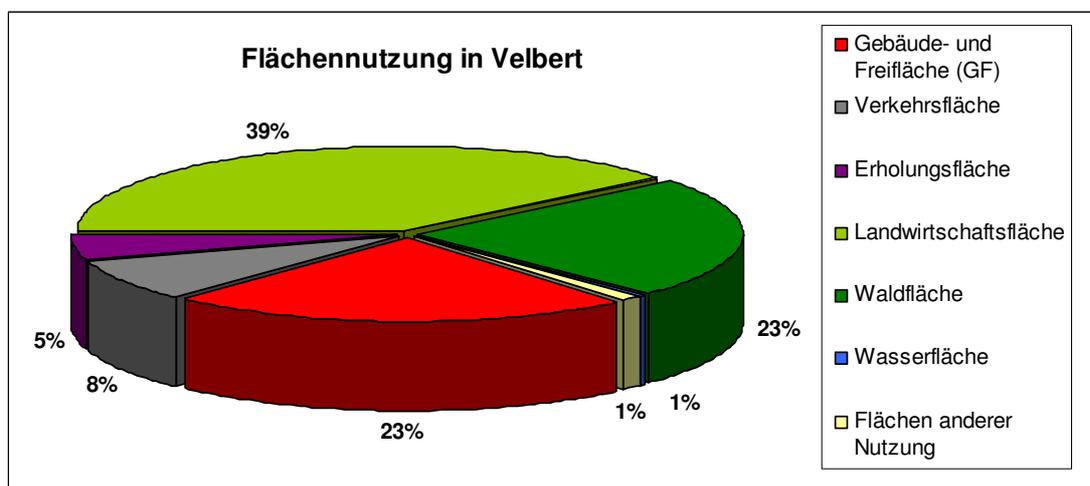
Die Stadt Velbert, im Jahr 1975 durch kommunale Neugliederung der ehemals selbstständigen Städte Langenberg, Neviges und Velbert in ihrer jetzigen Form und Größe entstanden, liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Mettmann. Die Region ist als Ballungsrandzone des Rhein-Ruhr-Wupper-Raumes durch direkte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

Velbert in Zahlen

Einwohner (Stand: 09..03.2015)	83.294
Wanderungsgewinn / -verlust (Zeitraum 2 Jahre)	- 0,31 %
Katasterfläche	74,9 km ²
davon 37 % Siedlungs- und Verkehrsflächen	27,7 km ²
und 63 % Wald, Acker, Wiese	47,2 km ²
höchster Punkt	303 m über NN
niedrigster Punkt	77 m über NN
Einwohnerdichte (Einwohner/ km ²)	1.116
Arbeitslosenquote (März 2015)	7,6 %
Gewerbesteuer (Hebesatz 2014)	440 %
Grundsteuer A (Hebesatz 2014)	215 %
Grundsteuer B (Hebesatz 2014)	550 %

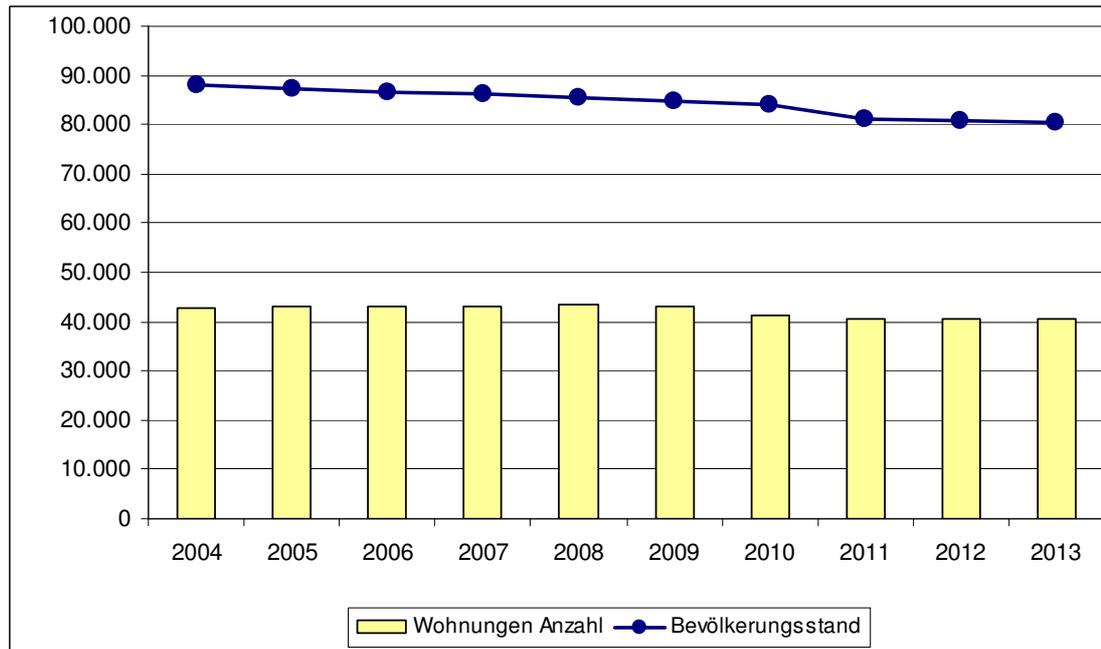
10.2 Flächennutzung

Eine detaillierte Flächenaufschlüsselung ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



10.3 Strukturdaten Bauen und Wohnen (jeweils zum 31.12.)

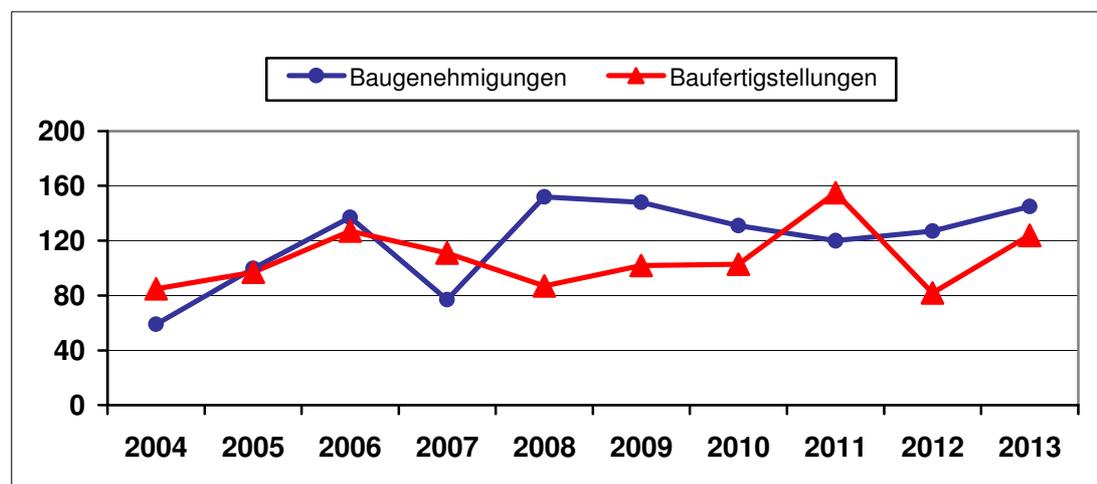
Quelle: Landesdaten des Landesamtes für Statistik



Daten aus 2014 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor.

10.4. Baugenehmigungen und -fertigstellungen

Quelle: Landesdaten des Landesamtes für Statistik



Daten aus 2014 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor. Die Anzahl der Fertigstellungen ist gestiegen, die Anzahl der Baugenehmigungen ist leicht gestiegen.

10.5 Indizes der Verbraucher- und der Einzelhandelspreise

An dieser Stelle wurde bisher die Entwicklung der Indizes der Lebenshaltungskosten und der Mieten aller privaten Haushalte abgedruckt. Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte wird nicht mehr ermittelt. Stattdessen wurde der Verbraucherpreisindex eingeführt.

Der umfassendste Verbraucherpreisindex ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland. Bis zum Jahr 2002 wurde er unter dem Namen „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ veröffentlicht. Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

Zusätzlich werden für Deutschland

- der Index der Einzelhandelspreise und
- der harmonisierte Verbraucherpreisindex berechnet.

Mit Einführung der Basis 2000 = 100 werden die folgenden Indizes für das frühere Bundesgebiet und die neuen Länder und Berlin-Ost nicht mehr ermittelt:

Preisindex für die Lebenshaltung

- aller privaten Haushalte;
- von 4-Personen-Haushalten von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen;
- von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen;
- von 2-Personen-Rentnerhaushalten mit geringem Einkommen.

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

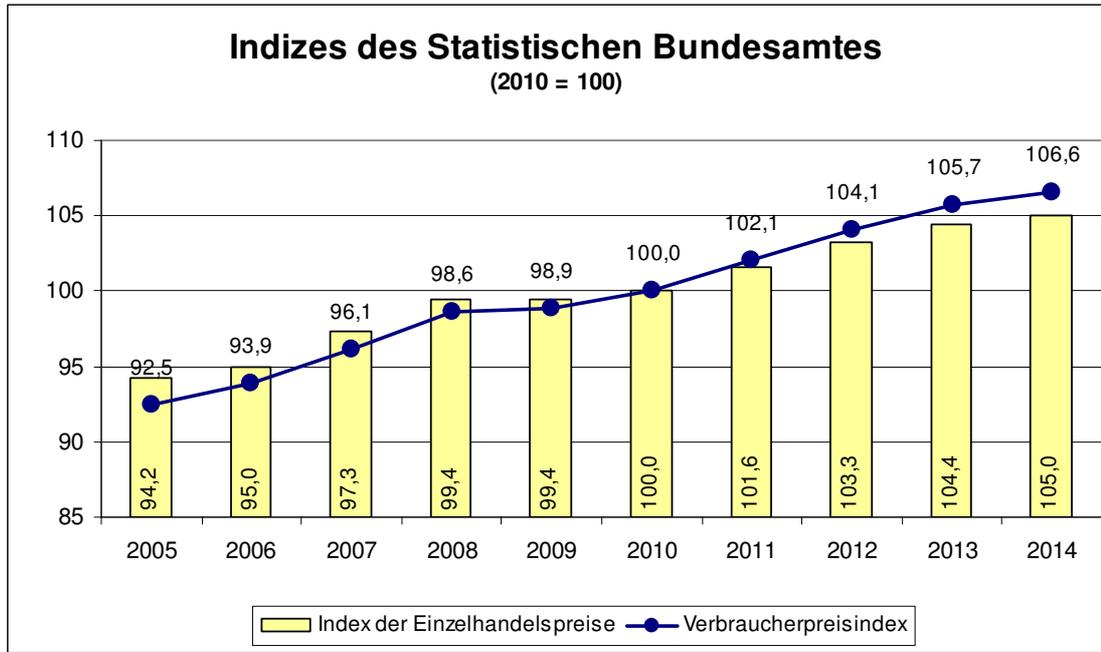
Bereits mit Einführung der Basis 1991 = 100 wurde die Berechnung der Indizes der Einzelhandelspreise für das frühere Bundesgebiet in der Untergliederung nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige eingestellt. Seither werden diese Indizes für Deutschland insgesamt nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige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

Verbraucherpreisindizes bzw. Indizes der Einzelhandelspreise dienen häufig als Bezugsgrößen für Wertsicherungsklauseln in Miet-, Pacht-, Übergabe-, Pensions- und anderen Verträgen über laufende Zahlungen. Für Nutzer von Wertsicherungsklauseln, deren Verträge weggefallenen Indizes zu Grunde liegen, ist ein rechnerischer Übergang von diesen Preisindizes auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland notwendig. Das Statistische Bundesamt hat Vorsorge getroffen, dass der Umstieg von alten Indizes auf den neuen Index einfach und nutzerfreundlich vollzogen werden kann.

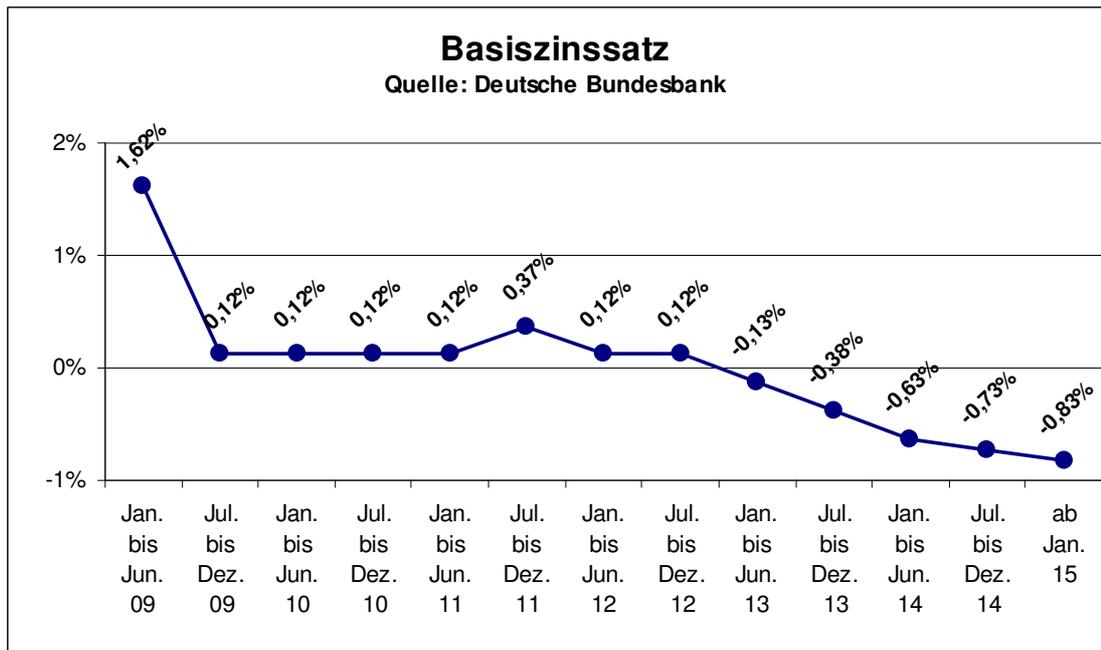
Umfangreiche Hilfestellung bei Nutzung von Preisindizes in Wertsicherungsklauseln

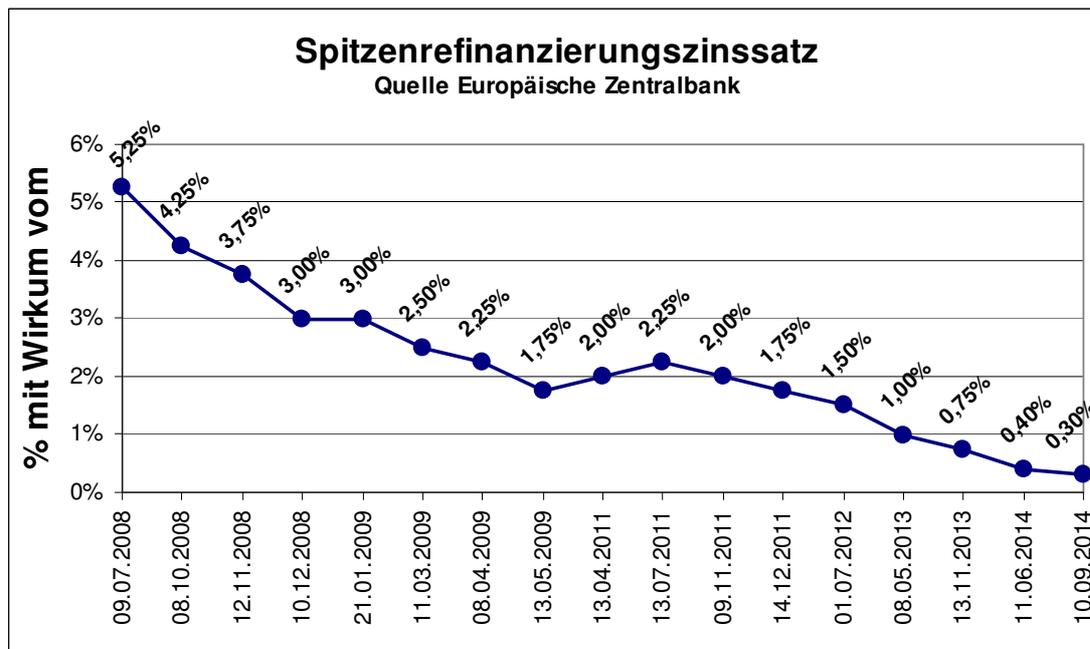
- Das Statistische Bundesamt hat in sein Internetangebot ein interaktives Programm eingestellt, das eine selbstständige Berechnung von Schwellenwerten für den Verbraucherpreisindex für Deutschland bei vorhandenen Wertsicherungsklauseln ermöglicht. Dieses Programm ist unter www.destatis.de/wsk/ erreichbar.
- Alternativ ist diese Anleitung auch in schriftlicher Form erhältlich (Internet: Download als Datei im PDF-Format); E-mail: verbraucherpreisindex@destatis.de).
- Wer sich die Schwellenwerte durch das Statistische Bundesamt berechnen lassen möchte, kann auf gleichem Weg (wie unter Punkt 2) oder über Faxabruf (0611/75-3622) ein Formblatt zur Abfrage der Vertragsmodalitäten anfordern.
- Eine Berechnung durch das Statistische Bundesamt kostet 30 Euro.

Das Rechtsberatungsgesetz lässt eine über diese rechnerische Hilfeleistung hinausgehende bzw. juristische Beratung durch das Statistische Bundesamt nicht zu. Zum darüber hinausgehenden Beratungsbedarf wird auf Rechtsanwälte und Notare sowie auf die Verbraucherzentralen verwiesen.

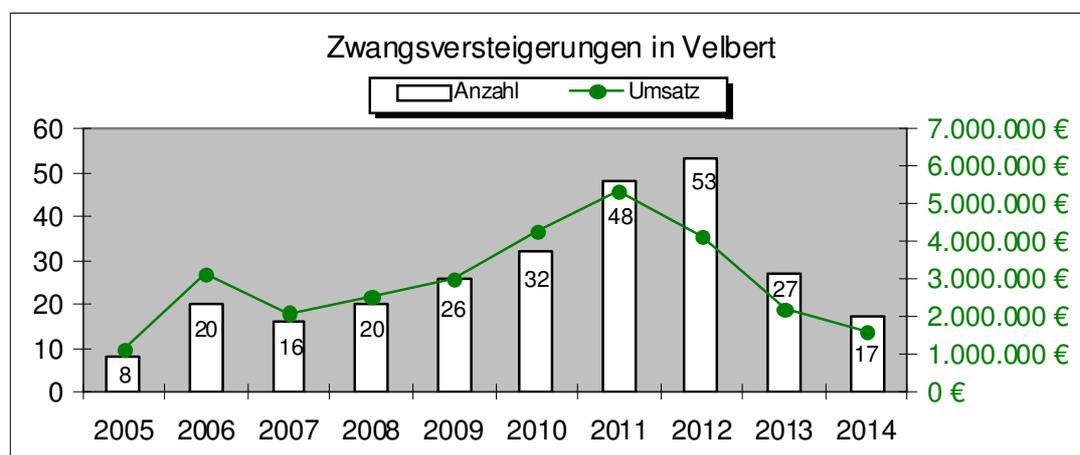


10.6 Basis- und Spitzenrefinanzierungzinssatz





10.7 Zwangsversteigerungen



Der Umsatzanteil der Zwangsversteigerungen am gesamten Geldumsatz lag bis 2005 mit Ausnahme deutlich unter 1 %. Von 2005 bis 2011 ist der Umsatzanteil stetig gestiegen. 2012 hat sich lediglich die Fallzahl erhöht, der Umsatzanteil in Geld ist dagegen rückläufig. Seit 2013 nahmen Anzahl und Umsatzanteile der Zwangsversteigerungen deutlich ab.

Die versteigerten Objekte unterteilen sich in die Teilmärkte:

Jahr	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		% - Anteil am gesamten Geldumsatz	Prozentualer Anteil an Gesamtzahl
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €		
2003			6	0,92	19	0,04	1,2 %	3,1 %
2004					9	0,60	0,7 %	1,2 %
2005			6	1,05	2	0,85	0,7 %	1,0 %
2006	2	0,19	9	2,45	9	0,09	2,4 %	2,9 %
2007			9	1,36	7	0,48	1,5 %	2,5 %
2008	2	0,04	10	2,09	8	0,40	2,2 %	3,1 %
2009			12	2,09	14	0,38	2,2 %	4,0 %
2010	3	0,37	14	2,78	15	0,90	4,2 %	4,9 %
2011	2	0,004	18	3,40	28	1,95	3,5 %	6,7 %
2012	3	0,01	19	2,79	31	1,35	2,8 %	7,0 %
2013			11	1,38	16	0,84	2,0 %	3,9 %
2014	1	0,05	8	1,17	8	0,39	1,1 %	2,0 %