



Grundstücksmarktbericht **2008** Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2007 - 31.12.2007



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid



Grundstücksmarktbericht 2008 für Remscheid

Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2007

Preisentwicklungen – Tendenzen – Umsätze

Herausgeber und Vertrieb:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

Geschäftsstelle:

Rathaus Remscheid
Theodor-Heuss-Platz 1
42853 Remscheid

Tel.: (02191) 16 - 2468 (Geschäftsführer Herr Potthoff)
Fax: (02191) 16 - 3247

E-Mail: gutachterausschuss@str.de

Internet: www.boris.nrw.de

Auskünfte:

Bodenrichtwerte:	16 - 2368 oder 16 - 3446
Marktbericht:	16 - 2368 oder 16 - 3446
Wertermittlungen:	16 - 3048 oder 16 - 3047
Kaufpreissammlung:	16 - 2368 oder 16 - 3446
Gewerblicher Mietspiegel:	16 - 2849

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr sowie nach Vereinbarung

Gebühr: 25,00 €

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplares gebeten.**

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	10
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2007.....	11
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	12
4.2	Flächenumsatz 2007.....	13
4.3	Geldumsatz 2007.....	13
4.4	Teilmärkte.....	14
5.	Unbebaute Grundstücke.....	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	17
5.2	Geschosswohnungsbau.....	20
5.3	Gewerbliche Bauflächen	20
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
5.5	Bauerwartungs- und Rohbauland.....	22
6.	Bebaute Grundstücke.....	23
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (<i>inkl. Grundstück</i>)	25
6.2	Mehrfamilienhäuser.....	30
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	32
7.1	Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen).....	33
7.2	Teileigentum.....	39
8.	Bodenrichtwerte.....	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	41
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	45
9.	Erforderliche Daten.....	47
9.1	Indexreihen	47
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	53
9.3	Marktanpassungsfaktoren.....	54
10.	Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid.....	55

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2007 wurden in Remscheid 794 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 183 Mio. € und einem Flächenumsatz von 73 ha abgeschlossen. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2006 um ca. 4% gestiegen. Im Vergleich mit den Umsatzzahlen der letzten 20 Jahren ist der Umsatz im Berichtsjahr erneut sehr gering.

Unbebaute Grundstücke

Einen deutlichen Rückgang um ca. 24% gab es bei der Anzahl der verkauften Grundstücke. Insgesamt wurden 123 Grundstücke bzw. Grundstücksteile veräußert.

Die Preise stagnierten im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus.

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2007 durchschnittlich rd. 102.000 €. Im Jahr 2006 waren es rd. 98.000 €.

Die höchsten Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus liegen in Remscheid bei 260 €/m².

Bei Baugrundgrundstücken des Geschosswohnungsbaus zeigten sich im Berichtsjahr keine Preisveränderungen.

Steigende Preise wurden bei Baugrundstücken für klassisches Gewerbe verzeichnet.

25 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Dabei wurden 340.000 € umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug 20,25 ha.

Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr war bei den bebauten Grundstücken eine leichte Umsatzsteigerung zu beobachten. Hier wurden 7,5% mehr Kaufverträge registriert als im Vorjahr. Insgesamt wechselten 343 Objekte den Eigentümer.

Wohnungs- und Teileigentum

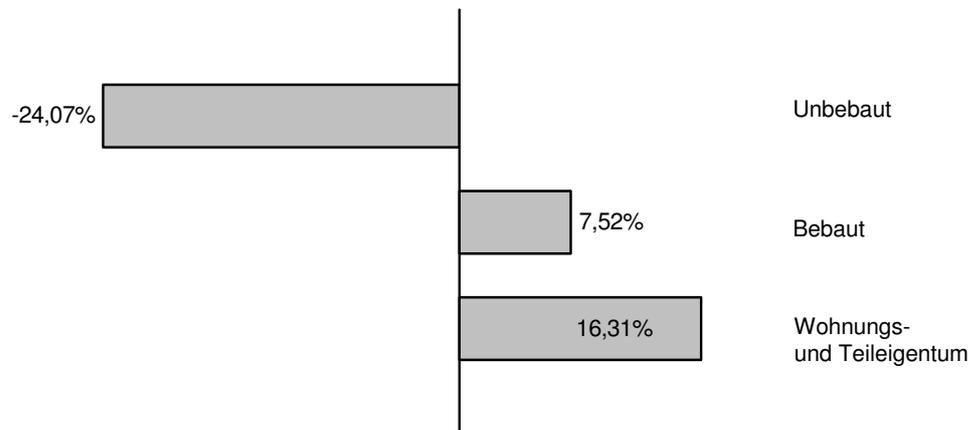
Die Vertragsabschlüsse von Wohnungs- und Teileigentum folgten dem Aufwärtstrend des Teilmarktes für bebaute Grundstücke und nahmen zum Vorjahr um ca. 16% zu. Insgesamt wechselten im Berichtsjahr 328 Objekte den Eigentümer.

Der Durchschnittspreis von Erstverkäufen lag mit 1.700 €/m² ca. 17% unter dem des Vorjahres. Der Grund hierfür liegt an den abweichenden Eigenschaften der wenigen Kaufobjekte (Baujahre, Wohnungsgrößen, Lage).

Die Preise für Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen gingen leicht auf 1.100 €/m² zurück.

Das Preisniveau von Umwandlungen stieg leicht an; im Durchschnitt wurden 1.150 €/m² gezahlt.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Bericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Remscheid. Er wird seit 19 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid herausgegeben.

Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des Immobilienmarktes darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Die Grundlage der Daten und Auswertungen bilden die beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2007.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, im Besonderen jedoch an diejenigen, die in ihrer Arbeit auf Kenntnisse des Grundstücksmarktes angewiesen sind, wie z. B. Bewertungssachverständige, Banken, Versicherungen, die öffentliche Verwaltung sowie die Bau- und Immobilienwirtschaft.

3. Gutachterausschüsse 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 und den meisten großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner).

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Verordnung über Grundsätze für Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988, sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der zur Zeit geltenden Fassung zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

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)
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht zusammenfassen und zu veröffentlichen (Grundstücksmarktbericht)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen

Der **Obere Gutachterausschuss** hat im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt NRW
- Erstattung von Obergutachten
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei den Gebietskörperschaften eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt 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 Verkehrswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der WertV.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erstellung des gewerblichen Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über die Grundstückswerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen 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 erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet; sie haben keinen Personenbezug. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke) können gegen Gebühr abgegeben werden.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2007 beurkundeten Kaufverträge. Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden nur im allgemeinen Teil des Grundstücksmarktberichtes berücksichtigt.

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen spiegelt erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Remscheider Grundstücksmarkt in allgemeiner Form wieder.

Abweichungen zu früheren oder späteren Veröffentlichungen können sich unter Umständen durch nachgereichte Verträge ergeben.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „**unbebaute Grundstücke**“ erfasst selbständig bebaubare Baugrundstücke der verschiedenen Grundstücksarten sowie Verkäufe von unselbständigen Grundstücksteilen (Arrondierungsflächen). Hinzu kommen Eigentumswechsel von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und von Bauerwartungs- und Rohbauland.

Der Teilmarkt „**bebaute Grundstücke**“ ist gegliedert in die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte sowie sonstige bebaute Grundstücke.

Der Teilmarkt „**Wohnungs- und Teileigentum**“ gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum an gewerblichen Räumen, Garagen oder Stellplätzen.

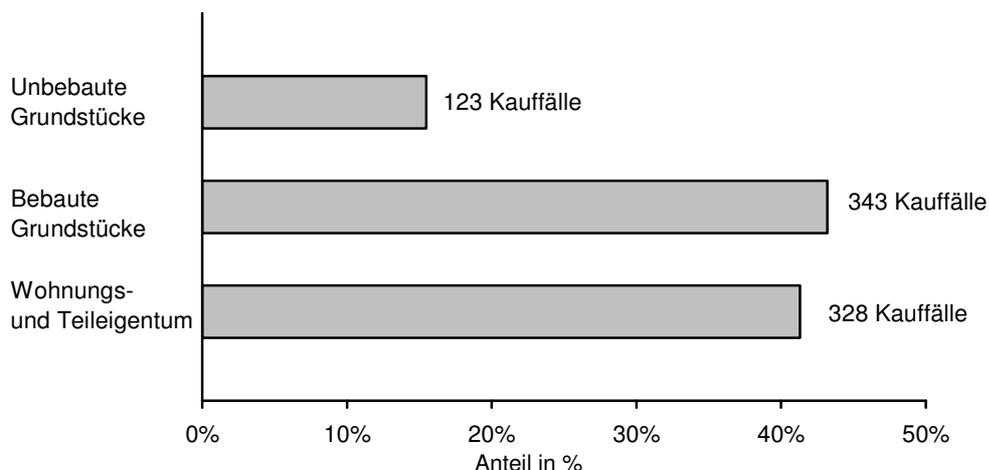
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2007 wurden insgesamt 794 Kaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle um ca. 4%.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt / Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Unbebaute Grundstücke	179	186	199	160	143	167	160	164	162	123
Bebaute Grundstücke	420	412	316	415	446	397	348	467	319	343
Wohnungs- und Teileigentum	615	536	446	501	513	465	410	452	282	328
Summe	1214	1134	961	1076	1102	1029	918	1083	763	794

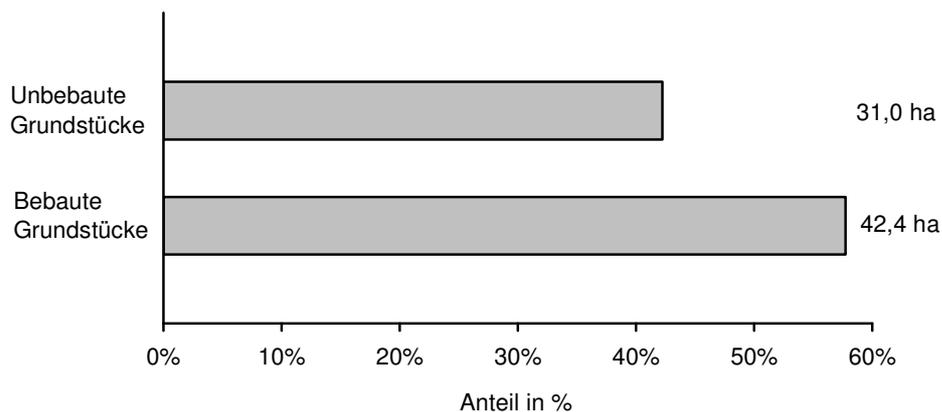
Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2007



4.2 Flächenumsatz 2007

Im Berichtsjahr wurden in Remscheid insgesamt rd. 73,4 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit fiel der Flächenumsatz zum Vorjahr um ca. 11% zurück. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde nicht ermittelt.

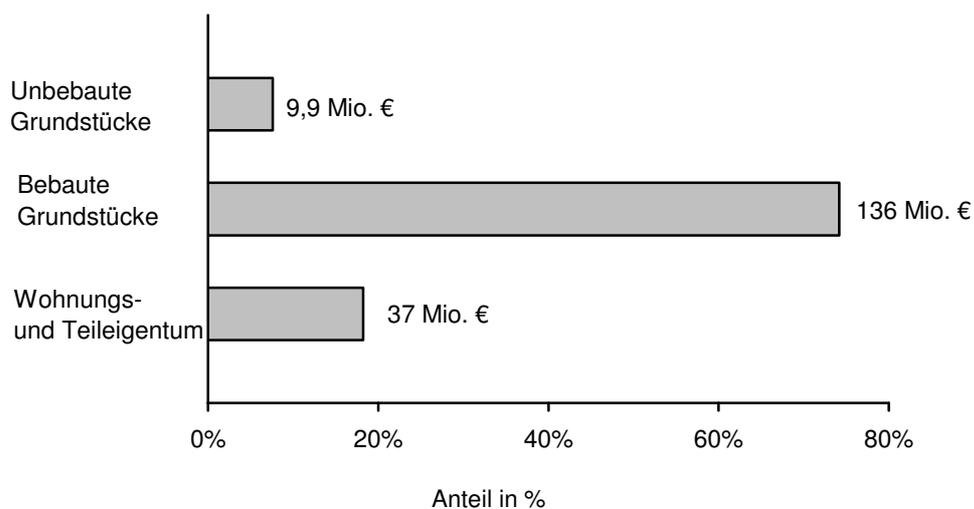
Anteile nach Flächenumsatz



4.3 Geldumsatz 2007

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 182,9 Mio. Euro und nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 11% zu.

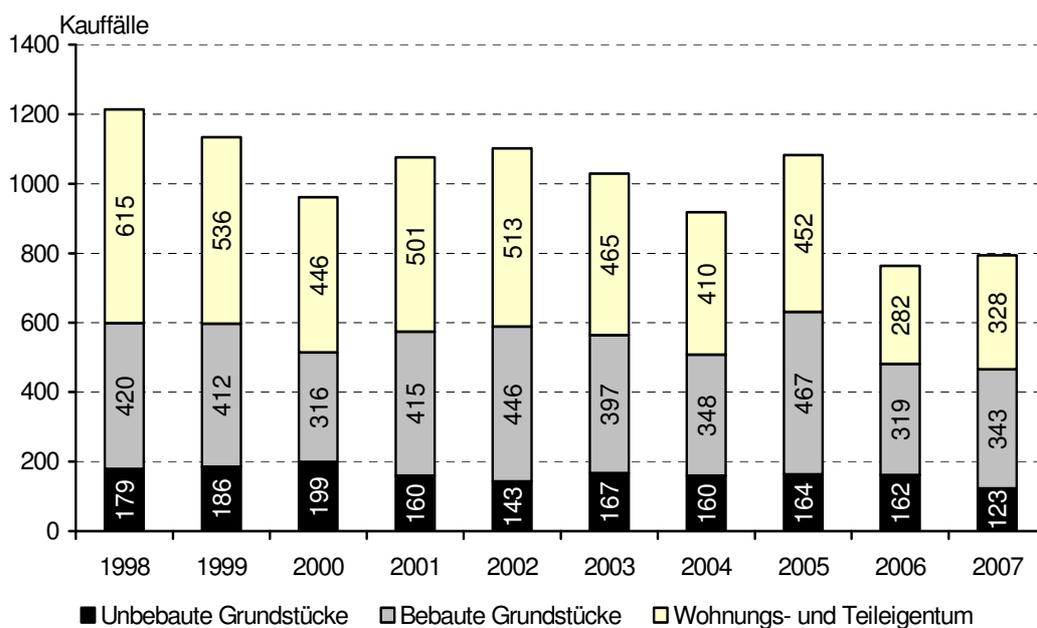
Anteile nach Geldumsatz



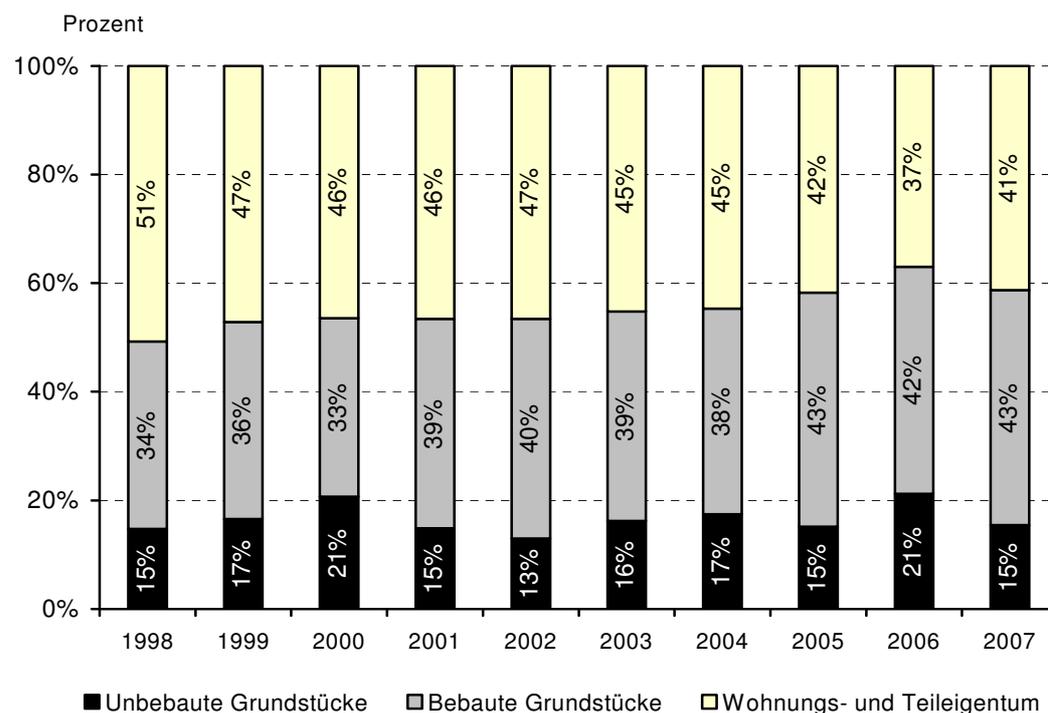
4.4 Teilmärkte

In den nachfolgenden Abbildungen wird die Umsatzentwicklung nach Anteilen der Teilmärkte aufgegliedert.

Umsatzentwicklung: Kauffälle der Teilmärkte



Umsatzentwicklung: Prozentuale Anteile der Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle



5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in verschiedene Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**
Grundstücke die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können. Hierzu zählen Baugrundstücke für eine freistehende Wohnhaus-Bebauung sowie einer Reihen- und Doppelhausbebauung.
- **Geschosswohnungsbau**
Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.
- **Gewerbliche Bauflächen**
Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten. Hierzu zählen auch gewerbliche Bauflächen mit Handelslage. Dies sind Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ Nutzung zugeführt werden können. Typisch sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung, z.B. an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.

- **Kern- und Mischgebietsgrundstücke**

Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben gemischt genutzt bebaut werden können (z.B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen).

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Zusätzlich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 der WertV).

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) begründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, 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.

- **Arrondierungsflächen**

In den verschiedenen vg. Kategorien werden neben selbstständig nutzbaren Grundstücksflächen auch sogenannte Arrondierungsflächen veräußert.

Als Arrondierungsflächen bezeichnet man nicht selbstständig nutzbare Grundstücksflächen, die der Erweiterung oder Abrundung eines vorhandenen Grundstückes dienen.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Jahr 2007 mit **123 Kauffällen** ein Geldumsatz von **9,9 Mio. Euro** erreicht.

Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken nahm gegenüber dem Vorjahr um 24% deutlich ab. Der Geldumsatz sank um ca. 20% und der Flächenumsatz um 23% ging auf 31 ha zurück.

Umsätze

Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	179	186	199	160	143	167	160	164	162	123
Geldumsatz [Mio.€]	21	23	24	18	22	11	14	18	13	10
Flächenumsatz [ha]	36	45	56	48	36	29	14	40	40	31

5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Umsatzentwicklung individueller Wohnungsbau

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	75	61	48
Geldumsatz [Mio.€]	5,26	4,64	3,90
Flächenumsatz [ha]	3,50	2,67	2,26

Preisentwicklung

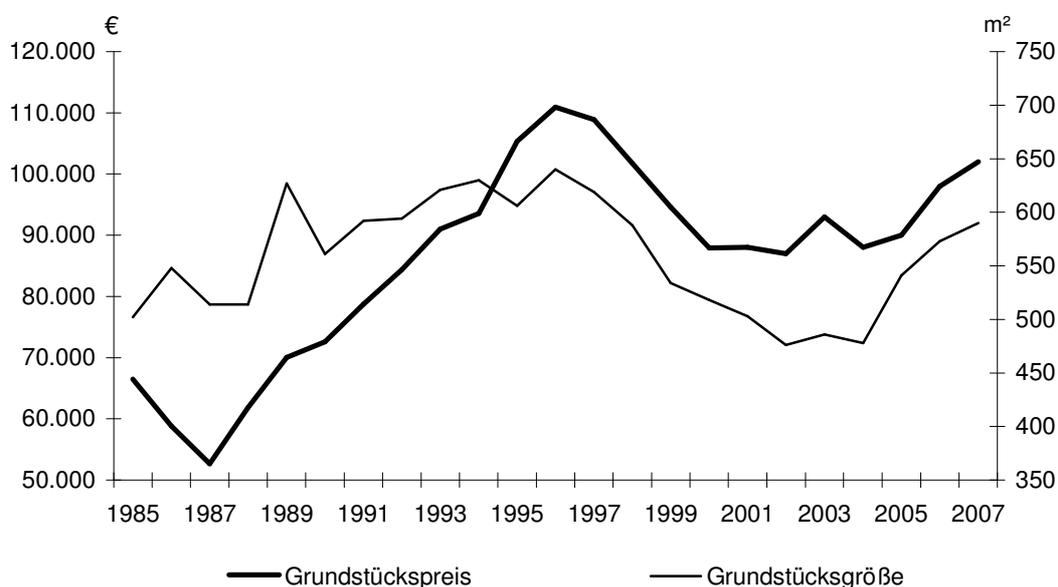
Im Jahr 2007 konnte keine Änderung des Preisniveaus für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beobachtet werden.

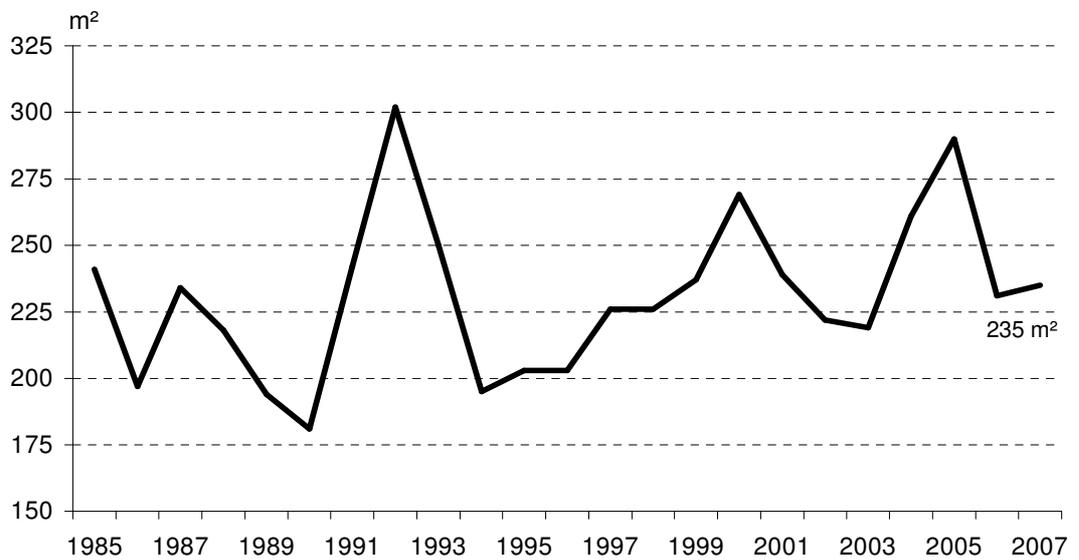
Die Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau wurden wie auch im Jahr 2006 nicht verändert.

Der durchschnittliche Grundstückspreis lag 2007 unabhängig von der Lage bei 102.000 € nach 98.000 € im Jahr 2006. Die durchschnittliche Grundstücksgröße stieg von 573 m² auf 590 m².

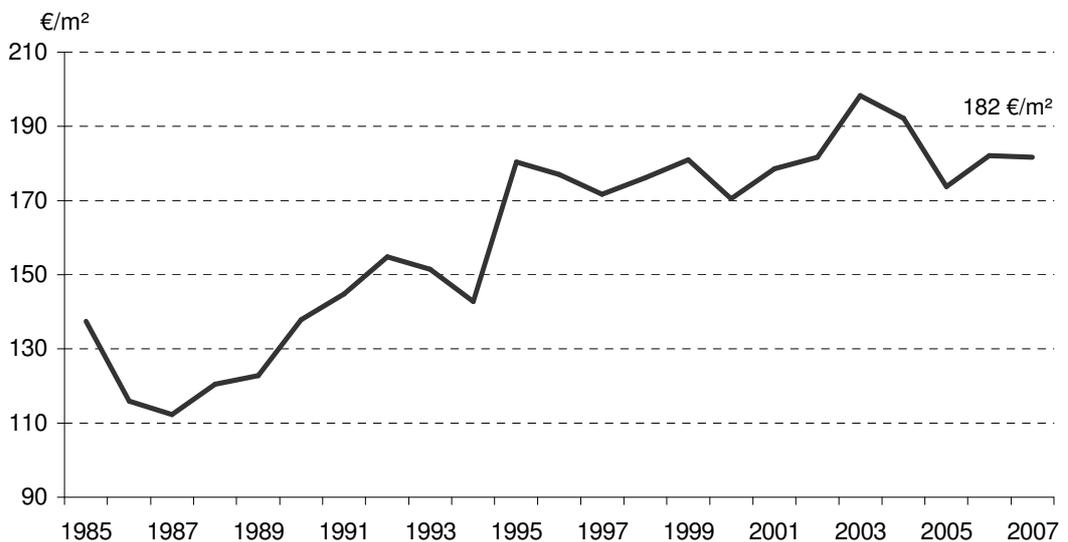
Das Preisniveau bei Reihenhausgrundstücken blieb in allen Wohnlagen unverändert.

Durchschnittlicher Grundstückspreis bzw. durchschnittliche Grundstücksgröße, ohne Berücksichtigung des Erschließungszustandes, für selbstständig bebaubare, baureife Wohnbauflächen für ein- und zweigeschossige Bauweise (WI/II), ab 1994 auch in Mischgebieten (MI II).



Durchschnittliche Grundstücksgröße für Reihenhausgrundstücke

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für erschließungsbeitragsfreie, selbständig bebaubare, baureife Wohnbauflächen für ein- und zweigeschossige Bauweise (WI/II), ab 1994 auch in Mischgebieten (MI II)



5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Umsatzentwicklung Geschosswohnungsbau

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	13	7	8
Geldumsatz [Mio.€]	0,97	1,29	1,23
Flächenumsatz [ha]	0,54	1,17	0,69

Preisentwicklung

Bei Baugrundstücken im Geschosswohnungsbau wurden keine Preisveränderungen festgestellt.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze

Umsatzentwicklung gewerbliche Bauflächen

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	18	22	30
Geldumsatz [Mio.€]	8,37	4,78	3,81
Flächenumsatz [ha]	5,89	5,57	6,41

Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, so dass die Bodenrichtwerte überwiegend um 5 € angehoben worden sind.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze

Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	22	44	25
Geldumsatz [Mio.€]	0,33	0,83	0,34
Flächenumsatz [ha]	20,52	29,79	20,25

Preisentwicklung

Preisentwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Nutzungsart/ Jahr		2005	2006	2007
Gartenland	Preisspanne [€/m ²]	7,7 - 16,7	6,0 - 18,0	10,2 - 12,4
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	11,50	10,50	11,20
	Mittelwert [m ²]	740	590	720
	Anzahl Kauffälle	3	12	5
Grünland/ Wiese	Preisspanne [€/m ²]	1,05 - 2,50	1,15 - 4,00	1,50 - 2,50
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	2,00	2,30	2,20
	Mittelwert [m ²]	14.000	6.980	5.670
	Anzahl Kauffälle	4	9	6
Waldflächen	Preisspanne [€/m ²]	0,50 - 2,50	0,90 - 2,10	0,80 - 1,40
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	1,50	1,30	1,10
	Mittelwert [m ²]	5.840	8.520	17.300
	Anzahl Kauffälle	5	9	7

Die Bodenrichtwerte für Gartenland (11,50 €/m²) und Grünland/Wiese (2,20 €/m²) wurden gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Bodenrichtwert für Waldflächen wurde von 1,40 €/m² auf 1,20 €/m² abgesenkt.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Umsätze

Umsatzentwicklung Bauerwartungs- und Rohbauland

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	13	4	2
Geldumsatz [Mio.€]	2,45	0,56	0,33
Flächenumsatz [ha]	6,17	0,62	0,80

Preisentwicklung

Da die Wartezeiten für einzelne Grundstücke bis zur endgültigen Baureife je nach Entwicklungszustand sehr unterschiedlich sind, konnte kein konkreter Wert für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland abgeleitet werden.

Für Bauerwartungsland können je nach Planungsstand nachfolgende Wertverhältnisse angesetzt werden. Ausgangsgröße ist der jeweilige *erschließungsbeitragspflichtige* Baulandwert.

- Planungsabsichten werden bekannt: ca. 20% vom Baulandwert
- Flächennutzungsplan stellt Bauland dar: ca. 30% vom Baulandwert
- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan gefasst^{*)}: ca. 35% vom Baulandwert

Für Rohbauland können 65 – 100% des *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwertes angesetzt werden.

^{*)} meist auch der Zeitpunkt, auf den sich die Vorwirkung einer öffentlichen Nutzung auswirkt

6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von **136 Mio. Euro** bei **343 Kauffällen** haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Remscheid. Während die Anzahl der Kauffälle um 7,5% gegenüber dem Vorjahr stieg, zog der Geldumsatz um ca. 11% an. Der Flächenumsatz blieb gegenüber dem Vorjahr konstant.

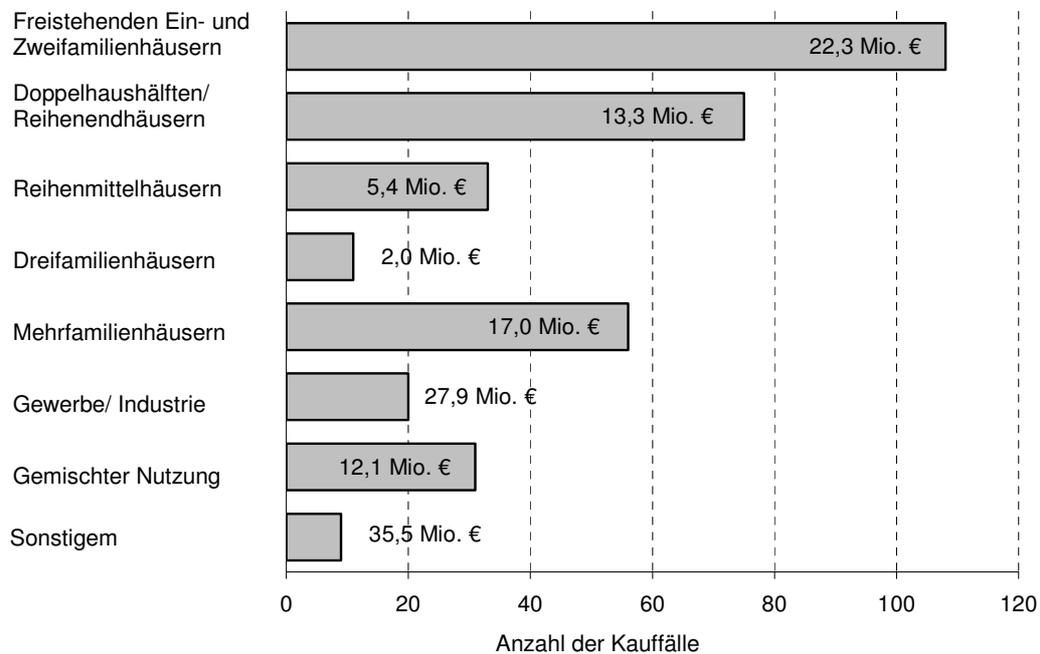
Umsätze

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	420	412	316	415	446	397	348	467	319	343
Geld- umsatz [Mio.€]	118	119	93	121	166	214	84	119	122	136
Flächen- umsatz [ha]	41	37	32	37	59	36	36	47	42	42

Umsätze nach Art der Bebauung

Grundstücke mit:



Anzahl der Kauffälle

Art der Bebauung	2005	2006	2007
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	147	87	108
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	129	76	75
Reihenmittelhäuser	43	36	33
Dreifamilienhäuser	11	11	11
Mehrfamilienhäuser	63	50	56
Gewerbe/Industrie	23	21	20
Gemischte Nutzung	40	31	31
Sonstiges	12	7	9

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück)

Umsätze

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 216 (+8,5%) Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser mit einem Geldumsatz von 40,9 Mio.€ (+10%) den Eigentümer.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück)

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	147	87	108
Geldumsatz [Mio.€]	29,70	17,32	22,26
Flächenumsatz [ha]	11,90	8,39	10,67

Nach dem Jahr 2006 mit dem niedrigsten Umsatz bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten 10 Jahren, stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke im Berichtsjahr um ca. 24% auf 108 Kauffälle.

Doppelhaushälften / Reihenhäuser (inkl. Grundstück)

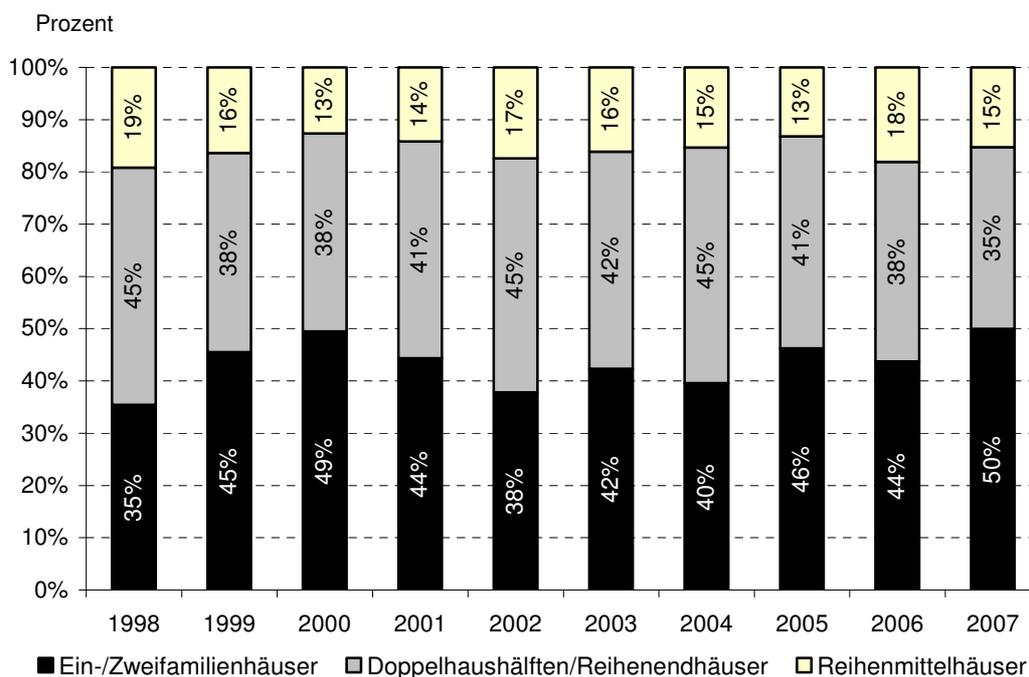
	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	129	76	75
Geldumsatz [Mio.€]	24,30	13,52	13,29
Flächenumsatz [ha]	5,70	3,01	2,97

Reihenmittelhäuser (inkl. Grundstück)

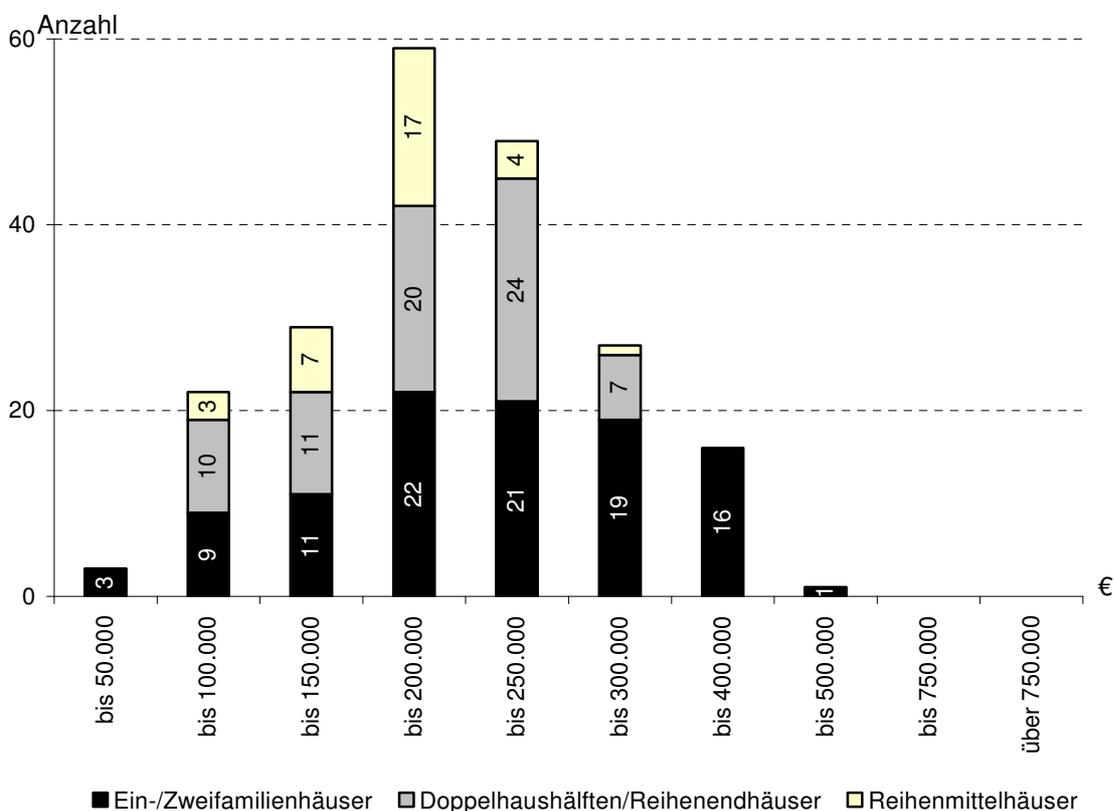
	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	42	36	33
Geldumsatz [Mio.€]	7,80	6,39	5,39
Flächenumsatz [ha]	1,00	0,80	0,87

Die Anzahl der Kaufverträge über Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser blieb zum Vorjahr nahezu konstant. Im Berichtszeitraum wurden dagegen ca. 8 % Reihenmittelhäuser weniger veräußert.

Entwicklung der prozentualen Marktanteile bei Ein- und Zweifamilienhäusern nach Anzahl der Verträge



Preisgruppenverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Preise inkl. Grundstück)



Seiten 27 - 31 nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

7. Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Ladenlokale, Büro- und Geschäftsräume) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

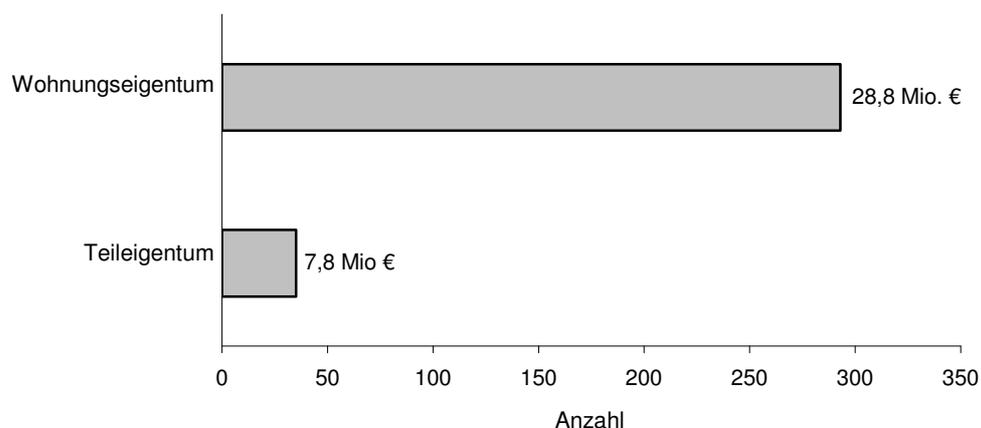
Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr **328 Kaufverträge** mit einem Geldumsatz von **37 Mio. Euro** abgeschlossen. Insgesamt wurden somit ca. 16% mehr Kauffälle getätigt als 2006. Der Umsatz nahm um ca. 23% zum Vorjahr zu.

Umsätze

Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	615	536	446	501	513	465	410	452	282	328
Geldumsatz [Mio.€]	82	65	47	53	57	47	38	51	30	37

Umsätze nach Art der Nutzung

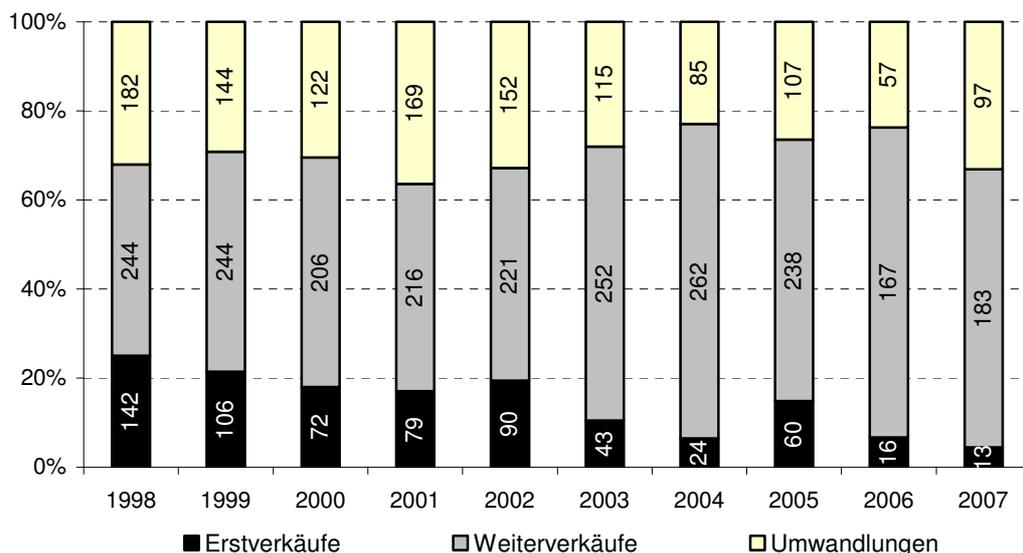


7.1 Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums lässt sich in drei Teilbereiche untergliedern:

- *Erstverkäufe*
Erstverkäufe umfassen alle Verkäufe von neuerbauten Eigentumswohnungen
- *Weiterverkäufe*
Verkäufe von bereits bestehendem Wohnungseigentum
- *Umwandlungen*
Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmals im Berichtsjahr verkauft wurden.

Entwicklung der prozentualen Marktanteile bei Wohnungseigentum nach Anzahl der Verträge



Umsätze

Erstverkäufe

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	60	16	13
Geldumsatz [Mio.€]	10,78	3,40	1,66

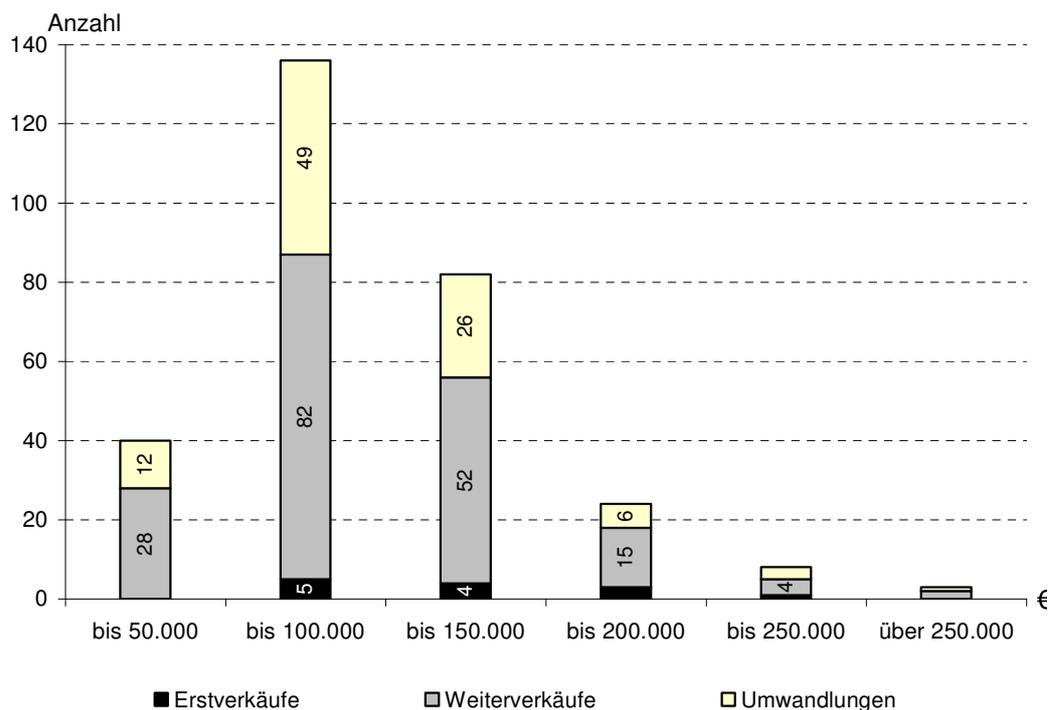
Weiterverkäufe

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	238	167	183
Geldumsatz [Mio.€]	24,40	15,20	17,65

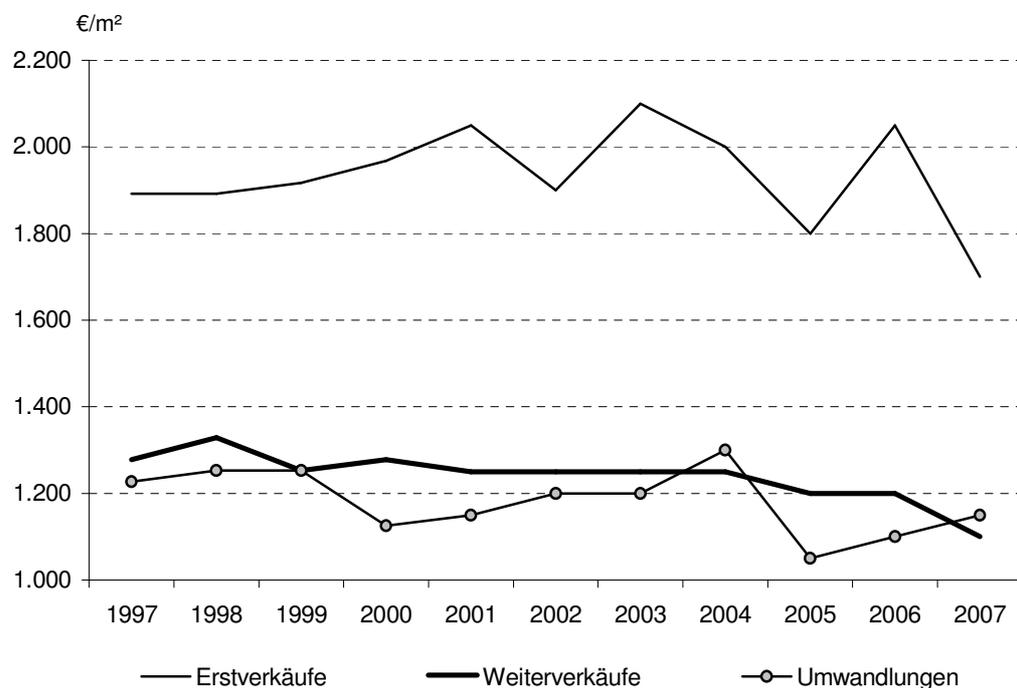
Umwandlungen

	2005	2006	2007
Anzahl Kauffälle	107	57	97
Geldumsatz [Mio.€]	9,54	5,20	9,51

Preisgruppenverteilung Wohnungseigentum



Mittlere Kaufpreisentwicklung



Im Berichtsjahr lagen die Quadratmeterpreise im Durchschnitt bei:

Erstverkäufen: 1.700 €/m² *

Weiterverkäufen: 1.100 €/m²

Umwandlungen: 1.150 €/m²

* Dieser Wert bezieht sich auf alle Erstverkäufe (d. h. Verkäufer = Bauherr) aus Objekten, die in den Jahren 2000 – 2007 errichtet worden sind, ohne Berücksichtigung der Wohnungsgröße.

Seiten 36 - 40 nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss bis zum 15. Februar eines jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

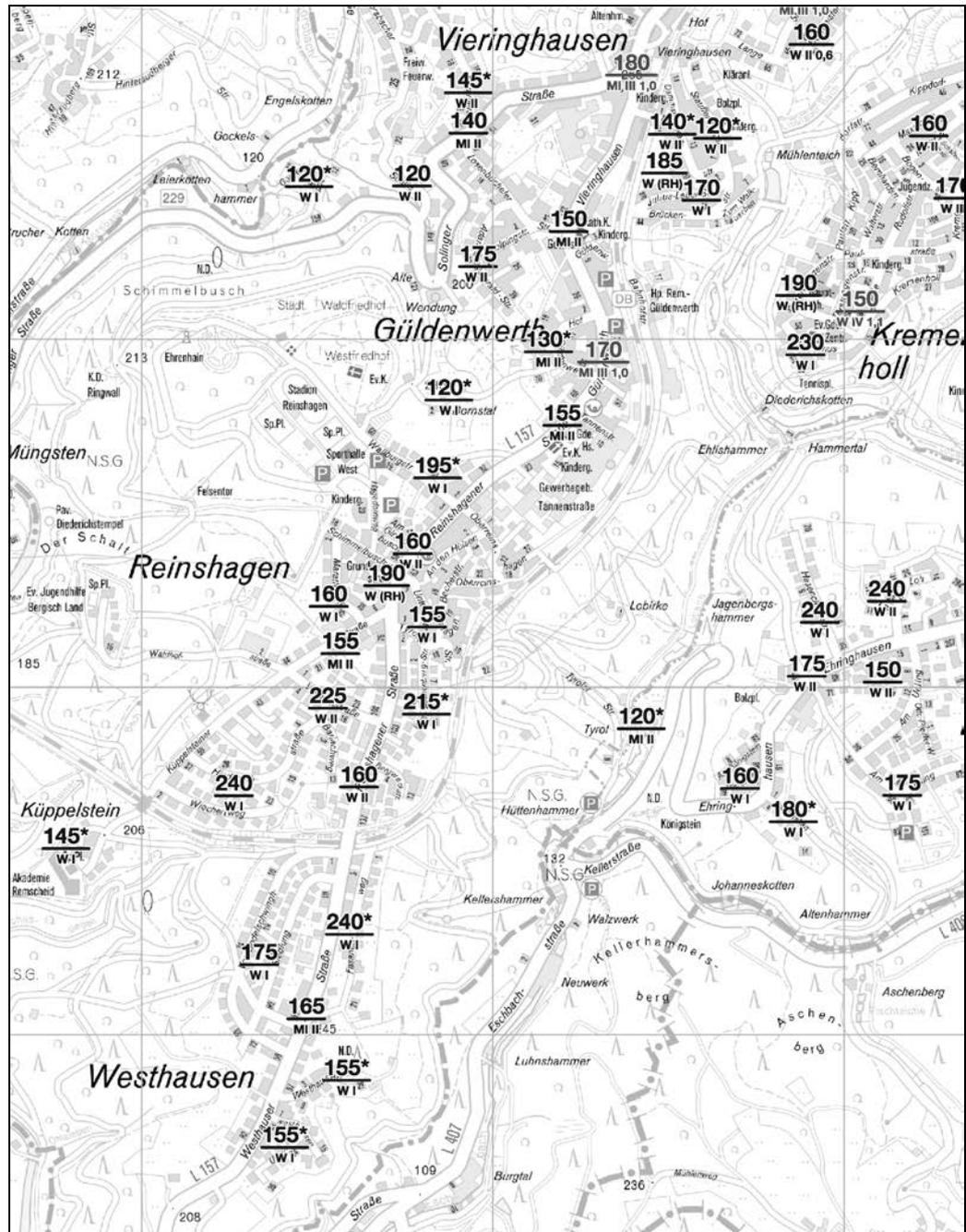
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Ferner sind die Bodenrichtwerte im Internet unter www.boris.nrw.de einsehbar.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2008



Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte sind am 13.02.2008 gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 und gemäß § 11 der Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Euro je Quadratmeter ermittelt und beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind - sogenanntes Bodenrichtwertgrundstück -.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat in der Regel in Wohn- und Mischgebieten eine Tiefe bis zu 40 m und in Kerngebieten bis zu 30 m, bei einer Nutzung mit individuellem Wohnungsbau eine Größe von ca. 600 m² und als Reihenhaushausgrundstück von ca. 200 m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt, können Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken. Die Berechnung der Geschossflächenzahl wird gemäß der Baunutzungsverordnung von 1977 durchgeführt.

In den Lagen, in denen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage G(H) ausgewiesen sind, bestehen bei Kaufpreisen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

Besondere Bodenrichtwerte:

Die in den Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen ausgewiesenen „Besonderen Bodenrichtwerte“ (Anfangswerte) beinhalten keine sanierungs- bzw. entwicklungsbedingten Werterhöhungen (§§153, 169 BauGB).

Die in den Sanierungsgebieten ausgewiesenen „Besonderen Bodenrichtwerte“ (Endwerte) beinhalten die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung (allgemeine und zonenspezifische Einflüsse).

Bodenrichtwerte / „Besondere Bodenrichtwerte“ gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Zeichenerklärung

Angaben im Zähler:

▪ Beitragszustand

175 Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, für das Erschließungsbeiträge i.S. des BauGB, Abgaben nach dem KAG und Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB nicht mehr zu entrichten sind.

175 * Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, für das Erschließungsbeiträge i.S. des BauGB, Abgaben nach dem KAG und Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB noch zu entrichten sind.

Angaben im Zähler (Forts.):

- Verfahrensstand
 - A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswert)
 - N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwert)
- Entwicklungszustand
 - E Bauerwartungsland

Angaben im Nenner:

- Art der Nutzung
 - W Wohngebiet
 - W (RH) Reihenhausesgebiet
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - WB besonderes Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
 - G gewerbliche Bauflächen
 - G (H) gewerbliche Bauflächen mit Handelslage
 - GE Gewerbegebiet
 - PRIV.GRÜN privates Grün
 - GBF Gemeinbedarfsfläche
- Maß der baulichen Nutzung
 - I,II...VI Anzahl der Vollgeschosse
 - 0,7...3,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

Schraffuren

Sanierungsgebiet (SAN) oder städtebaulicher Entwicklungsbereich (ENT)

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über Bodenrichtwerte in €/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum 01.01.2008

Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2005	2006	2007
einfach	140	140	140
normal	160	160	160
gut	230	230	230

Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2005	2006	2007
einfach	180	180	180
normal	195	195	195
gut	215	215	215

Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil ≤ 20%)

Lage	2005	2006	2007
einfach	145	140	140
normal	165	160	160
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil > 20%)

Lage	2005	2006	2007
einfach	160	155	155
normal	170	170	170
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für *klassische* Gewerbenutzung

Lage	2005	2006	2007
einfach	48	48	50
normal	60	60	65
gut	75	75	80

Baureife Grundstücke für *tertiäre* Gewerbenutzung

Lage	2005	2006	2007
einfach	-	-	-
normal	135	135	135
gut	220	220	220

Durchschnittliche Bodenrichtwerte in €/m² für die Grundstücksgruppen mit ein- und zweigeschossiger Wohnbauweise (WI/II) in Abhängigkeit des Erschließungszustandes

Erschließungszustand	2005	2006	2007
frei	175	175	175
pflichtig	155	155	155

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

Indexreihen sind Zahlenreihen, die Veränderungen von Messziffern (in diesem Marktbericht Preise) im Zeitverlauf angeben. Das Jahr, das den Ausgangswert liefert, nennt man Basisjahr, es erhält den Wert 100.

Preisveränderungen zwischen zwei Zeitpunkten A und B lassen sich z.B. durch einen Vervielfältiger ausdrücken, indem man den Quotienten

$$\text{Index B / Index A}$$

bildet.

Beispiel: Index „Wohnungseigentum“ (A) 1980 = 183
Index „Wohnungseigentum“ (B) 1992 = 201

Preisveränderungen der beobachteten Verkaufsfälle zwischen 1980 und 1992 berechnen sich zu $201/183 = 1,10$.

Die beobachteten Kaufpreise sind in diesem Zeitraum um das 1,10 - fache gestiegen.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2008 hat der Gutachterausschuss nachfolgende Indexreihen zusammengestellt.

Zur Information ist eine Indexreihe nach Veröffentlichungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen über die Baupreisentwicklung beigefügt.

Seiten 48 - 54 nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

10. Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 118.000 Einwohnern die kleinste Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks.

Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

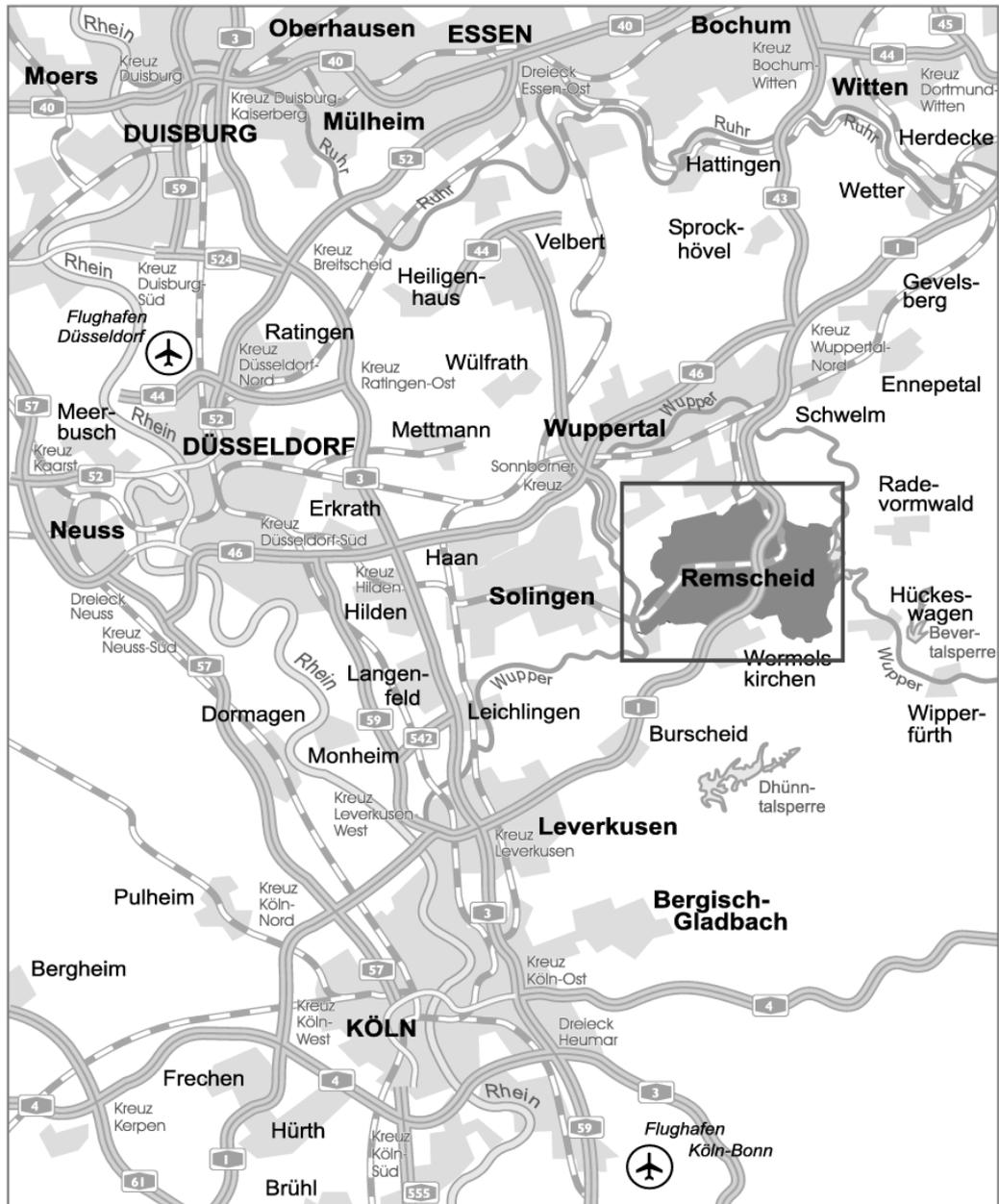
Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 Köln-Dortmund an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.

Statistische Angaben

	Stadt Remscheid	Stadt Solingen	Stadt Wuppertal
Gebietsfläche in km ²	74,6	89,5	168,4
Einwohner	117.274	163.126	358.043
Bevölkerungsdichte (Ew./km ²)	1.574	1.823	2.126
Gebäude mit Wohnungen	19.760	28.821	50.735
Wohnungen	59.709	78.578	190.932
Einwohner je Wohnung	2,0	2,1	1,9

Stand 31.12.2006

ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



-  Blattschnitt der Amtlichen Stadtkarte 1 : 15 000
-  Eisenbahn
-  Internationaler Flughafen
-  Autobahn



Übersichtskarte der Stadt Remscheid

