



Grundstücksmarktbericht 2009

Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2008 - 31.12.2008



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid



Grundstücksmarktbericht 2009 für Remscheid

Berichtszeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008

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:	(02191) 16 - 2368 oder 16 - 3446
Marktbericht:	(02191) 16 - 2368 oder 16 - 3446
Wertermittlungen:	(02191) 16 - 3048 oder 16 - 3047
Kaufpreissammlung:	(02191) 16 - 2368 oder 16 - 3446
Gewerblicher Mietspiegel:	(02191) 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 2008.....	11
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	12
4.2	Anzahl der Kauffälle.....	13
4.3	Geldumsatz 2008.....	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	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
11.	Anlage - Sachwertmodell der AGVGA – NRW.....	58

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2008 wurden in Remscheid 863 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 134 Mio. € und einem Flächenumsatz von 126 ha abgeschlossen. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2007 um ca. 9% gestiegen. Im Vergleich zu den Umsatzzahlen der letzten 20 Jahre ist der Umsatz im Berichtsjahr erneut gering.

Unbebaute Grundstücke

Eine Steigerung um ca. 12% gab es bei der Anzahl der verkauften Grundstücke. Insgesamt wurden 138 Grundstücke bzw. Grundstücksteile veräußert.

Die Preise stagnierten im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus.

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2008 durchschnittlich rd. 98.000 €. Im Jahr 2007 waren es rd. 102.000 €.

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

Fallende Preise wurden bei Baugrundgrundstücken des Geschosswohnungsbaus verzeichnet. Im Durchschnitt wurden die Bodenrichtwerte um 5% abgesenkt.

Bei Baugrundstücken für klassisches Gewerbe zeigten sich im Berichtsjahr keine Preisveränderungen.

38 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Dabei wurden 870.000 € umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug 32,73 ha.

Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr war bei den bebauten Grundstücken eine leichte Umsatzsteigerung zu beobachten. Hier wurden 7,3% mehr Kaufverträge registriert als im Vorjahr. Insgesamt wechselten 368 Objekte den Eigentümer.

Wohnungs- und Teileigentum

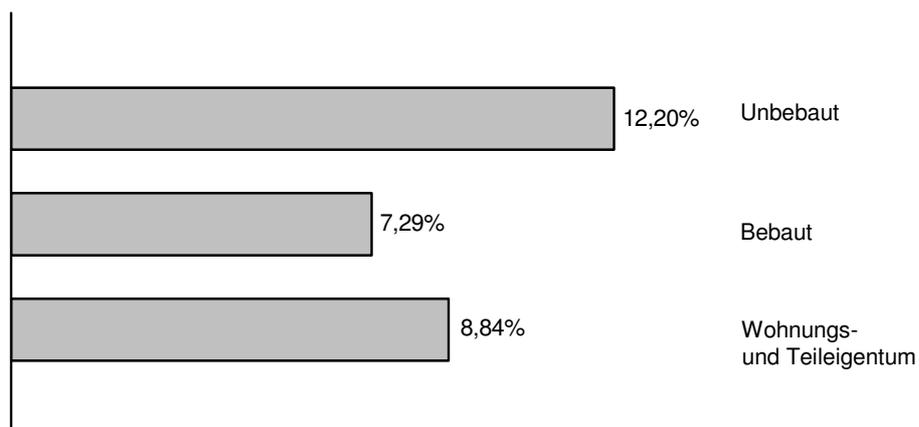
Die Vertragsabschlüsse von Wohnungs- und Teileigentum folgten dem Aufwärtstrend des Teilmarktes für bebaute Grundstücke und nahmen zum Vorjahr um ca. 9% zu. Insgesamt wechselten im Berichtsjahr 357 Objekte den Eigentümer.

Der Durchschnittspreis von Erstverkäufen lag mit 1.800 €/m² ca. 16% über dem des Vorjahres.

Die Preise für Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen gingen leicht auf 1.050 €/m² zurück.

Das Preisniveau von Umwandlungen stagnierte bei 1.150 €/m².

Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Bericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Remscheid. Er wird seit 20 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 2008.

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 2008

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2008 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.

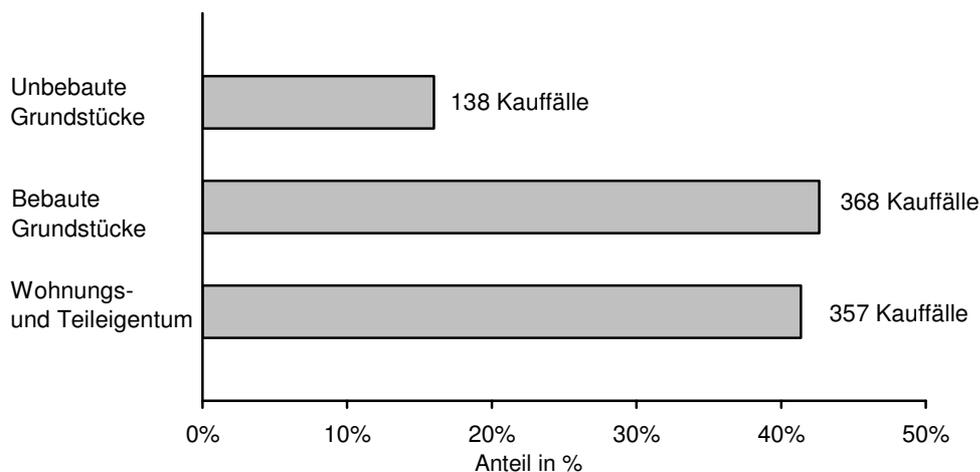
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2008 wurden insgesamt 863 Kauffälle in der Geschäftsstelle registriert. Im Vergleich zum Vorjahr stieg damit die Anzahl um ca. 9%.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt / Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Unbebaute Grundstücke	186	199	160	143	167	160	164	162	123	138
Bebaute Grundstücke	412	316	415	446	397	348	467	319	343	368
Wohnungs- und Teileigentum	536	446	501	513	465	410	452	282	328	357
Summe	1134	961	1076	1102	1029	918	1083	763	794	863

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2008

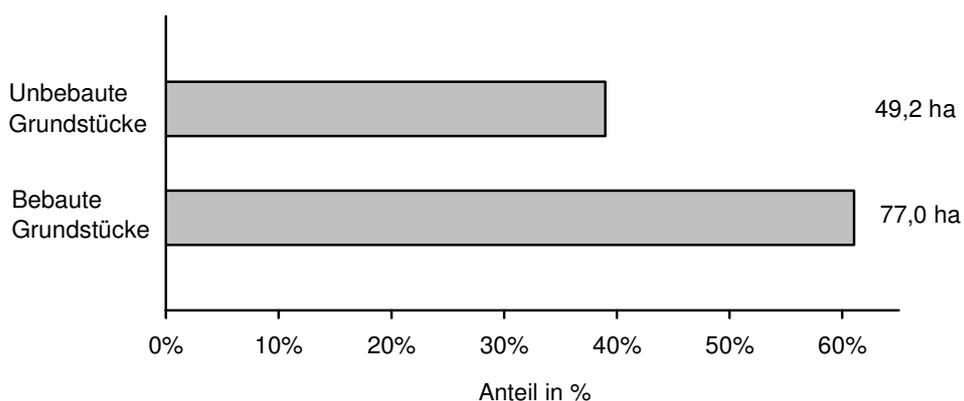


4.2 Flächenumsatz 2008

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid insgesamt 126,2 ha Flächen veräußert. Damit stieg der Flächenumsatz zum Vorjahr um ca. 70%. Die starke Steigerung ist u.a. auf den Verkauf von großflächigen bebauten Objekten zurückzuführen.

Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde nicht ermittelt.

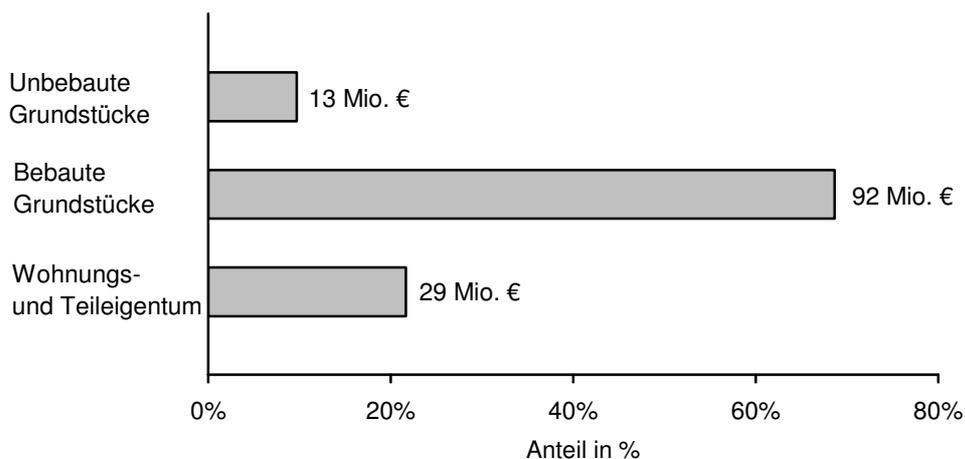
Anteile nach Flächenumsatz



4.3 Geldumsatz 2008

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 134 Mio. Euro und nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 27% ab.

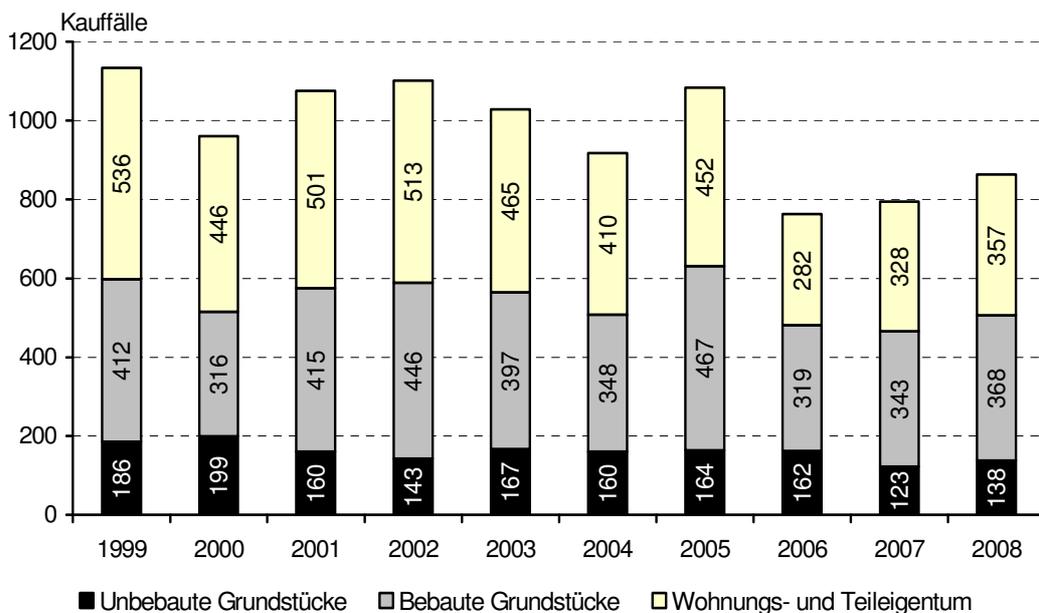
Anteile nach Geldumsatz



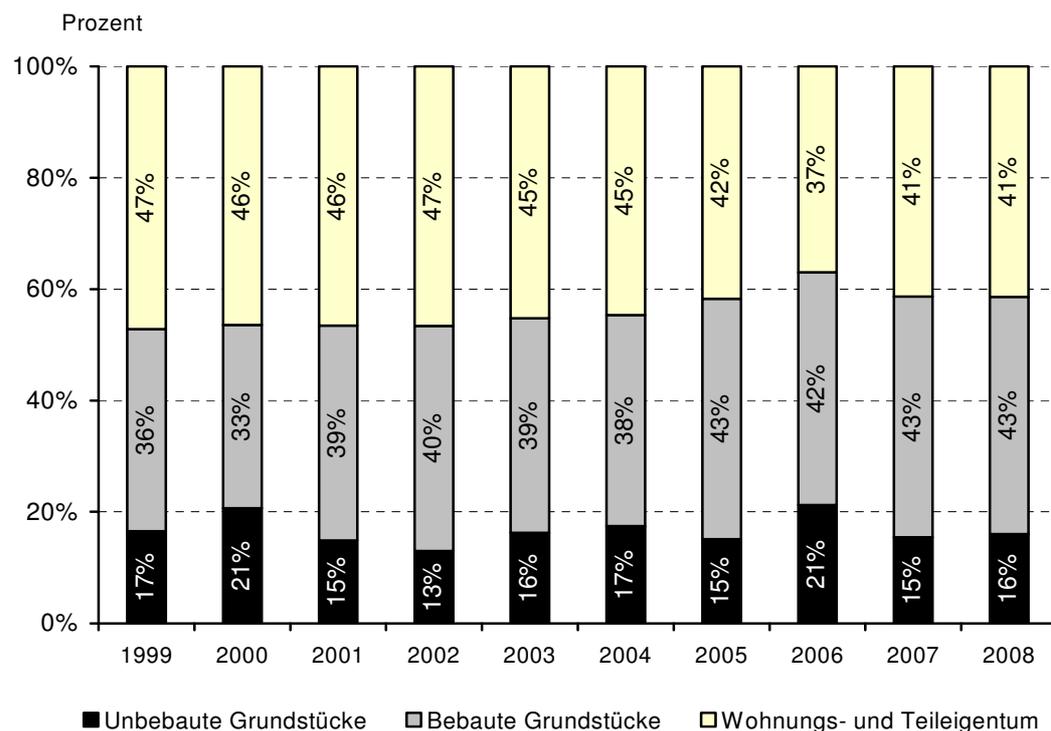
4.4 Teilmärkte

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 Wohnhausbebauung 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 2008 mit **138 Kauffällen** ein Geldumsatz von **13,0 Mio. Euro** erreicht.

Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 12% zu. Der Geldumsatz stieg um ca. 30% und der Flächenumsatz erhöhte sich um ca. 60% auf 49,2 ha.

Umsätze

Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	186	199	160	143	167	160	164	162	123	138
Geldumsatz [Mio.€]	23	24	18	22	11	14	18	13	10	13
Flächenumsatz [ha]	45	56	48	36	29	14	40	40	31	49

5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Umsatzentwicklung individueller Wohnungsbau

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	61	48	46
Geldumsatz [Mio.€]	4,64	3,90	2,60
Flächenumsatz [ha]	2,67	2,26	1,73

Preisentwicklung

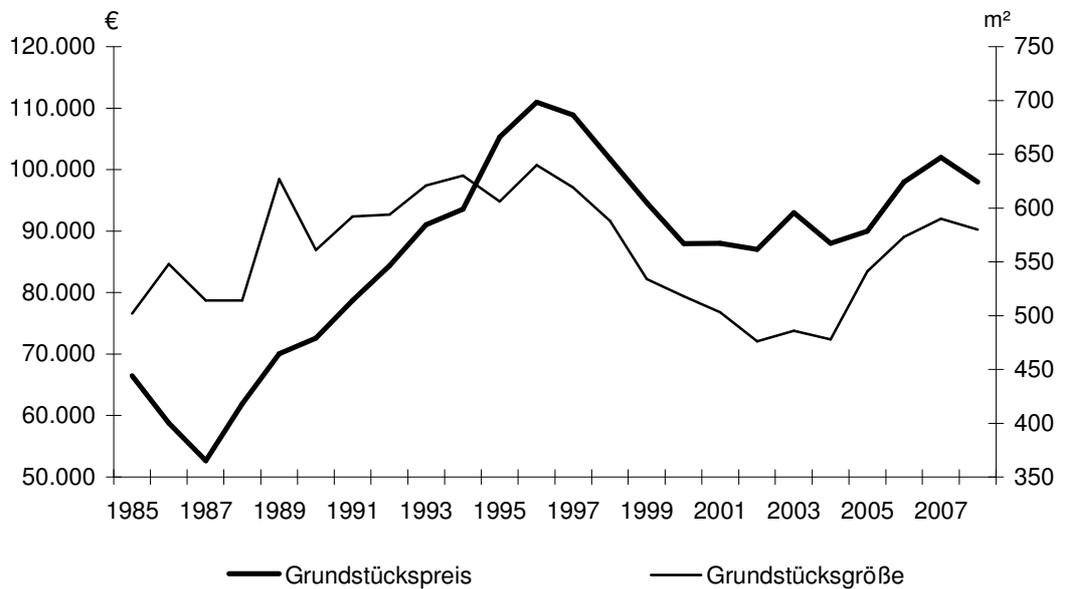
Im Jahr 2008 konnte keine Änderung des Preisniveaus für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beobachtet werden.

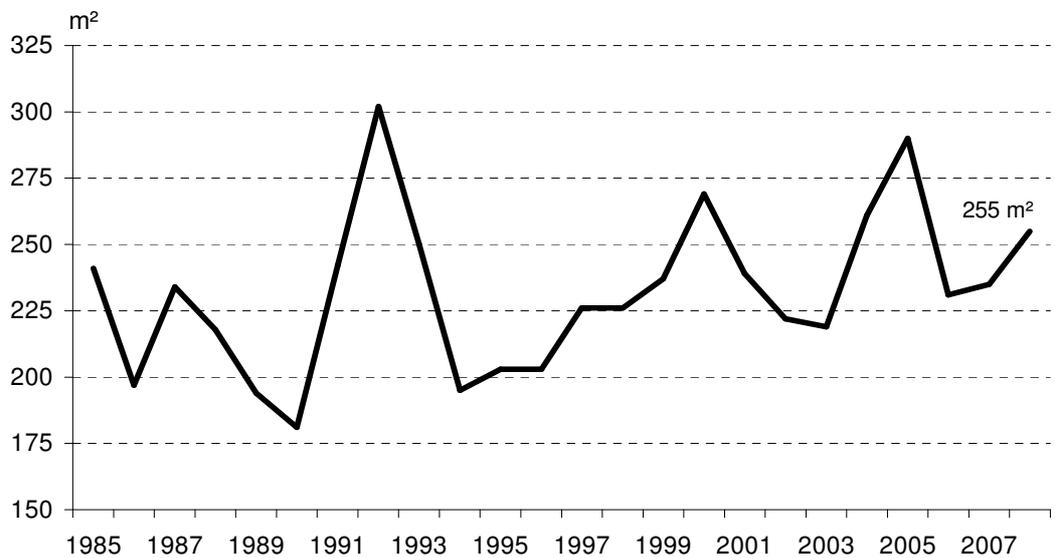
Die Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau wurden wie auch im Jahr 2007 nicht verändert.

Der durchschnittliche Grundstückspreis lag 2008 unabhängig von der Lage bei 98.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße fiel leicht von 590 m² auf 580 m².

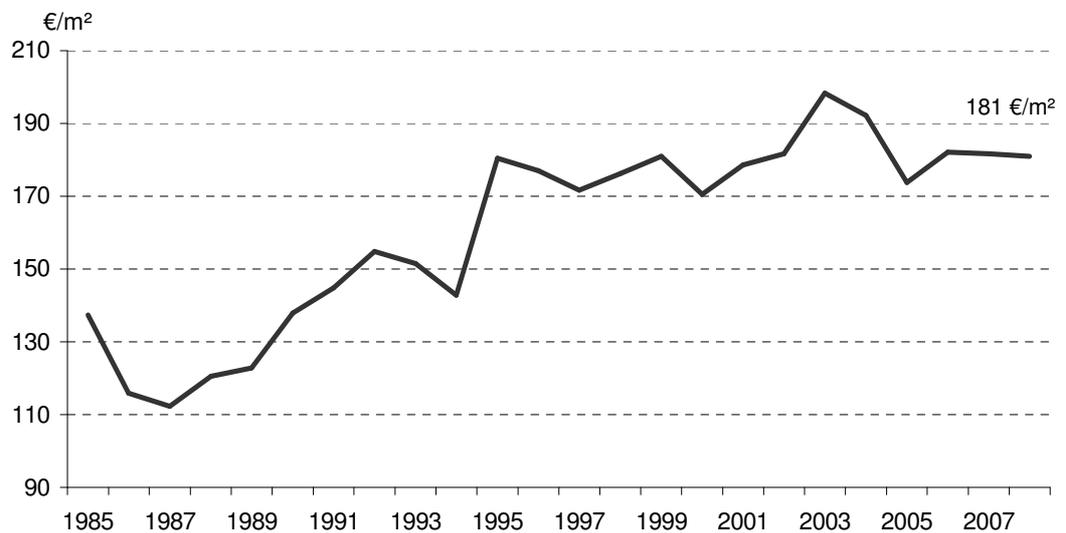
Das Preisniveau bei Reihenhausgrundstücken blieb in allen Wohnlagen unverändert.

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

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	7	8	10
Geldumsatz [Mio.€]	1,29	1,23	4,00
Flächenumsatz [ha]	1,17	0,69	2,55

Preisentwicklung

Die Preise für Baugrundstücke im Geschosswohnungsbau sind gegenüber dem Vorjahr gefallen. Die Bodenrichtwerte sind im Durchschnitt um 5% abgesenkt worden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze

Umsatzentwicklung gewerbliche Bauflächen

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	22	30	27
Geldumsatz [Mio.€]	4,78	3,81	4,94
Flächenumsatz [ha]	5,57	6,41	6,59

Preisentwicklung

Bei gewerbliche Bauflächen wurden gegenüber dem Vorjahr keine Preisveränderungen festgestellt.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze

Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	44	25	38
Geldumsatz [Mio.€]	0,83	0,34	0,87
Flächenumsatz [ha]	29,79	20,25	32,73

Preise

Preisentwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Nutzungsart/ Jahr		2006	2007	2008
Gartenland	Preisspanne [€/m ²]	6,0 - 18,0	10,2 - 12,4	10,3 - 12,6
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	10,50	11,20	11,20
	Mittelwert [m ²]	590	720	730
	Anzahl Kauffälle	12	5	10
Grünland/ Wiese	Preisspanne [€/m ²]	1,15 - 4,00	1,50 - 2,50	1,30 - 2,50
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	2,30	2,20	2,20
	Mittelwert [m ²]	6.980	5.670	5.960
	Anzahl Kauffälle	9	6	7
Waldflächen	Preisspanne [€/m ²]	0,90 - 2,10	0,80 - 1,40	0,70 - 2,20
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	1,30	1,10	1,20
	Mittelwert [m ²]	8.520	17.300	10.000
	Anzahl Kauffälle	9	7	9

Die Bodenrichtwerte für Grünland/Wiese (2,20 €/m²) und Waldflächen (1,20 €/m²) wurden gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Bodenrichtwert für Gartenland wurde von 11,50 €/m² auf 11,00 €/m² abgesenkt.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Umsätze

Umsatzentwicklung Bauerwartungs- und Rohbauland

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	4	2	5
Geldumsatz [Mio.€]	0,56	0,33	0,57
Flächenumsatz [ha]	0,62	0,80	1,53

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

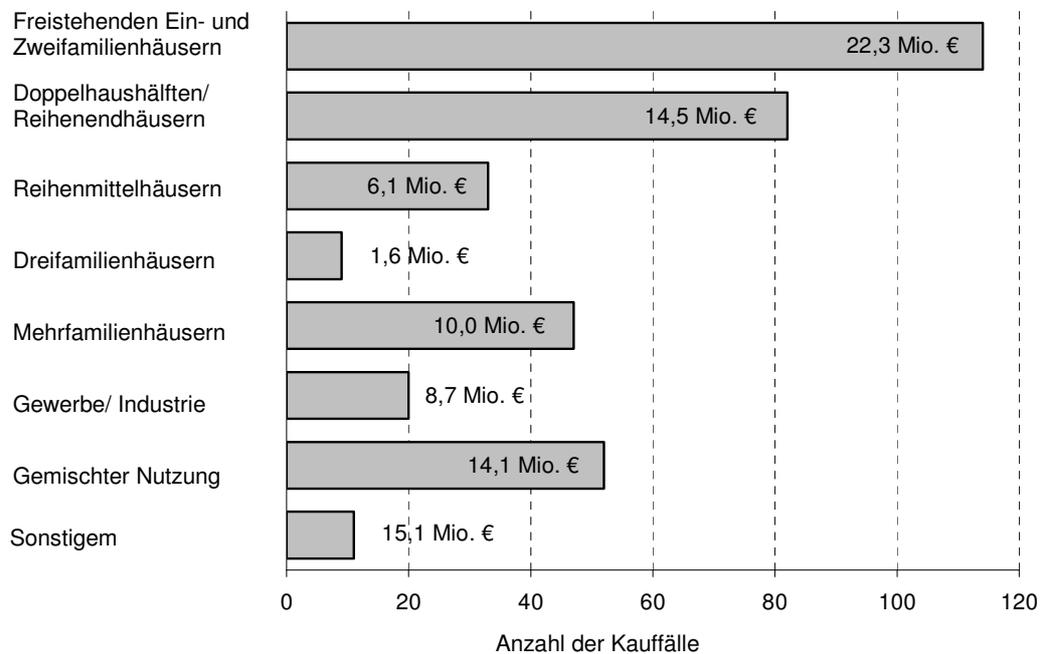
6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von **92 Mio. Euro** bei **368 Kauffällen** haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Remscheid. Die Anzahl der Kauffälle stieg um 7,3% gegenüber dem Vorjahr, der Flächenumsatz zog sogar um ca. 80% an. Der Geldumsatz fiel dagegen um 32% gegenüber dem Vorjahr.

Umsätze

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	412	316	415	446	397	348	467	319	343	368
Geld- umsatz [Mio.€]	119	93	121	166	214	84	119	122	136	92
Flächen- umsatz [ha]	37	32	37	59	36	36	47	42	42	77

Umsätze nach Art der BebauungGrundstücke mit:Anzahl der Kauffälle

Art der Bebauung	2006	2007	2008
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	87	108	114
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	76	75	82
Reihenmittelhäuser	36	33	33
Dreifamilienhäuser	11	11	9
Mehrfamilienhäuser	50	56	47
Gewerbe/Industrie	21	20	20
Gemischte Nutzung	31	31	52
Sonstiges	7	9	11

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück)

Umsätze

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 229 (+ 6%) Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser mit einem Geldumsatz von 42,8 Mio.€ (+ 4,6%) den Eigentümer.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück)

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	87	108	114
Geldumsatz [Mio.€]	17,32	22,26	22,29
Flächenumsatz [ha]	8,39	10,67	11,03

Nach dem Jahr 2006 mit dem niedrigsten Umsatz bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten 10 Jahren, stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke in den letzten zwei Jahren wieder an.

Doppelhaushälften / Reihenhäuser (inkl. Grundstück)

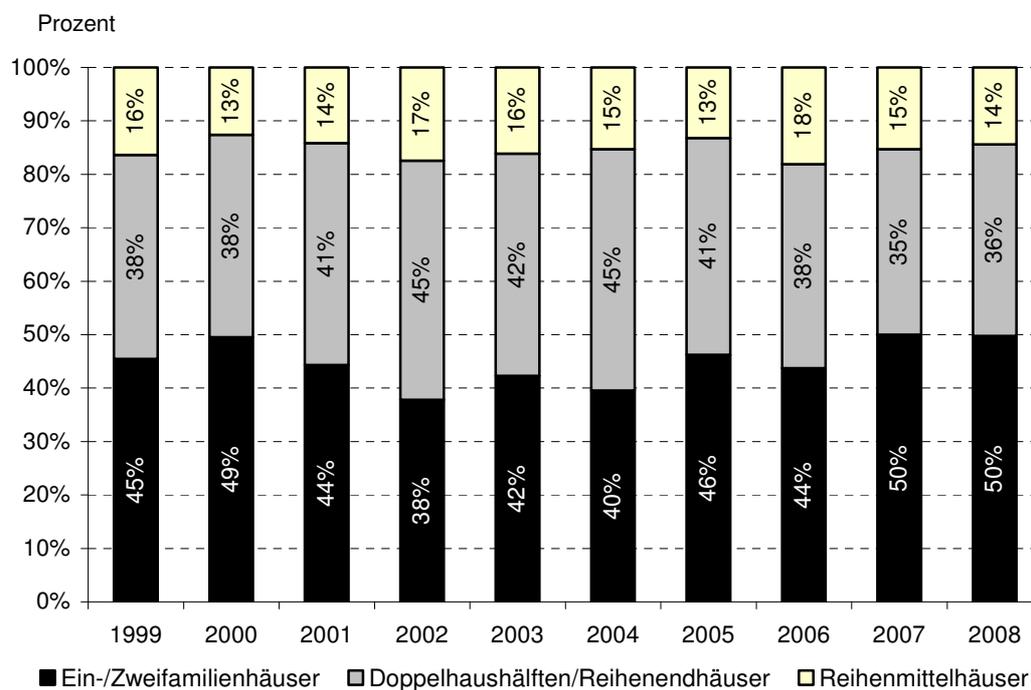
	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	76	75	82
Geldumsatz [Mio.€]	13,52	13,29	14,47
Flächenumsatz [ha]	3,01	2,97	3,39

Reihenmittelhäuser (inkl. Grundstück)

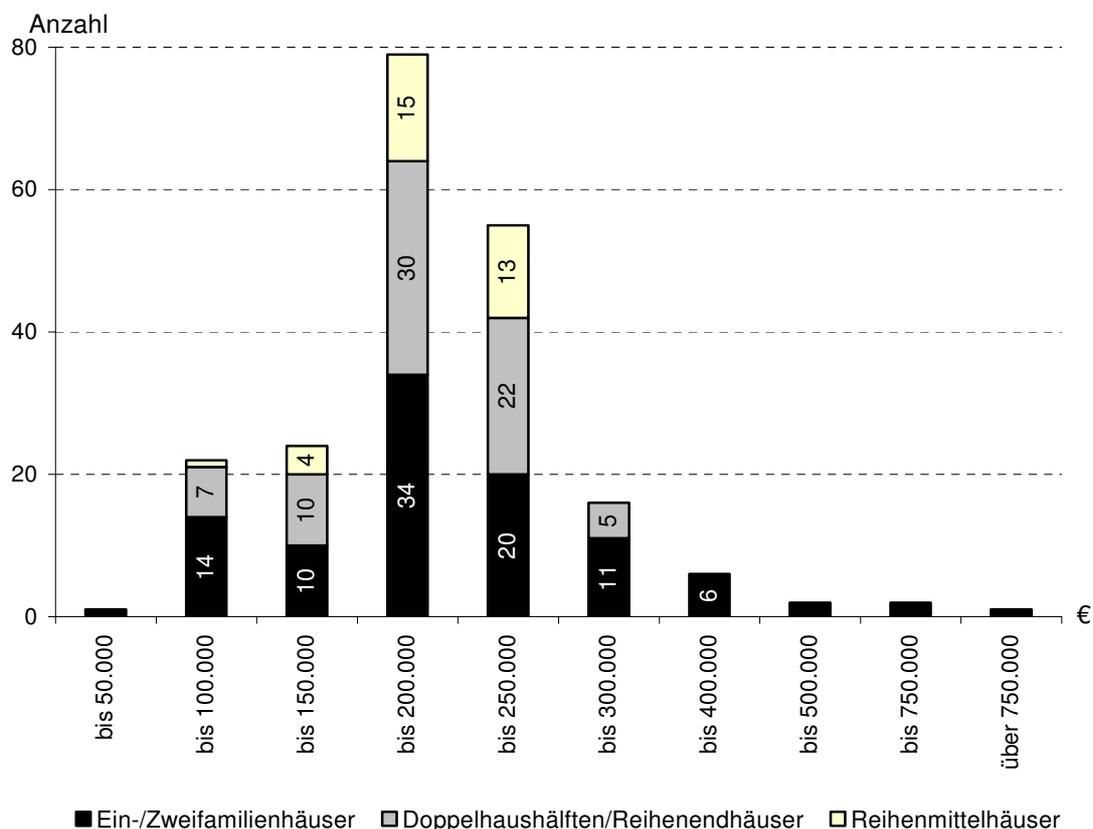
	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	36	33	33
Geldumsatz [Mio.€]	6,39	5,39	6,09
Flächenumsatz [ha]	0,80	0,87	0,80

Im Berichtszeitraum stieg die Anzahl der Kaufverträge über Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser zum Vorjahr um ca. 9% an. Die Anzahl der veräußerten Reihenmittelhäuser stagnierte dagegen, bei einer leichten Steigerung des Geldumsatzes.

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.

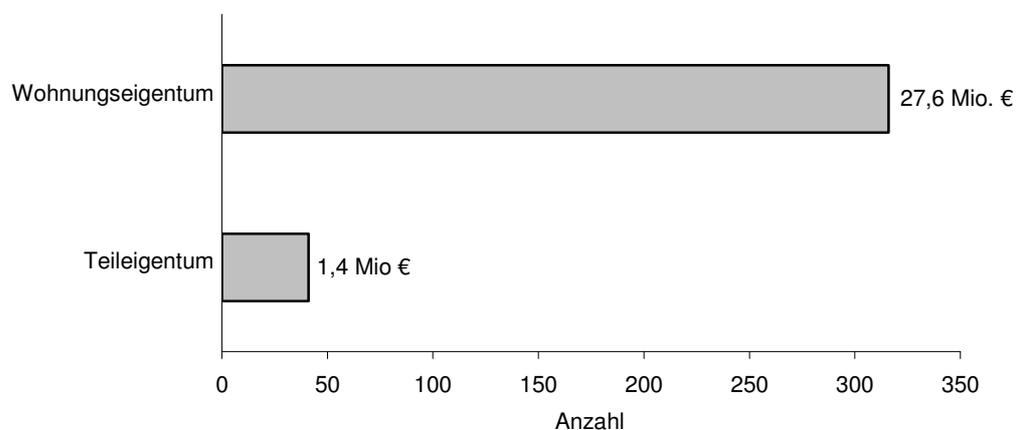
Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr **357 Kaufverträge** mit einem Geldumsatz von **29 Mio. Euro** abgeschlossen. Insgesamt wurden somit ca. 9% mehr Kauffälle getätigt als 2007. Der Umsatz nahm um ca. 22% gegenüber dem Vorjahr ab. Der Rückgang des Umsatzes erklärt sich hauptsächlich daher, dass im Vergleich zu den Vorjahren im Jahr 2008 im Teilmarkt „Teileigentum“ keine Millionenobjekte gehandelt wurden.

Umsätze

Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	536	446	501	513	465	410	452	282	328	357
Geld- umsatz [Mio.€]	65	47	53	57	47	38	51	30	37	29

Umsätze nach Art der Nutzung

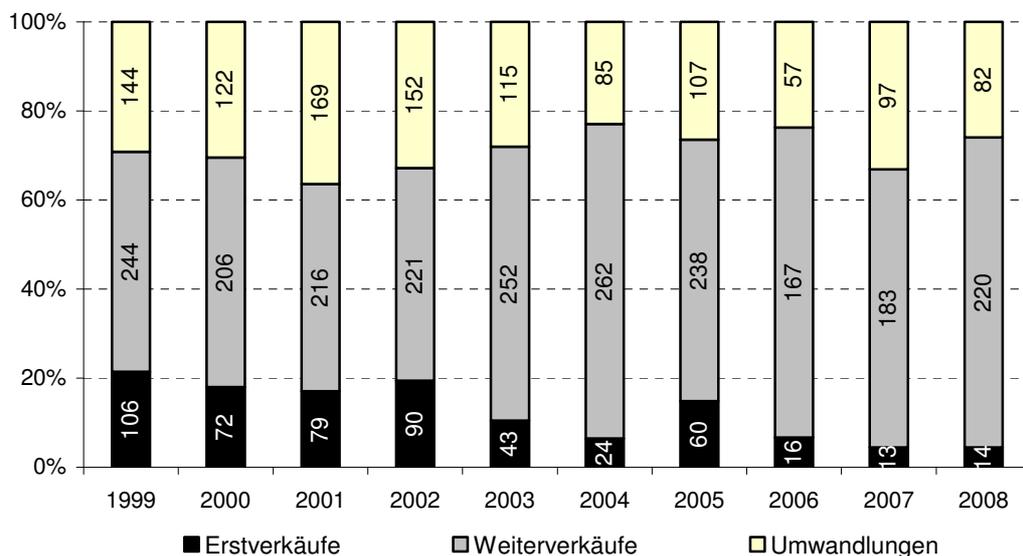


7.1 Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums lässt sich in drei Teilbereiche untergliedern:

- *Erstverkäufe*
Erstverkäufe umfassen alle Verkäufe von neuerbautem Wohnungseigentum
- *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

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	16	13	14
Geldumsatz [Mio.€]	3,40	1,66	2,06

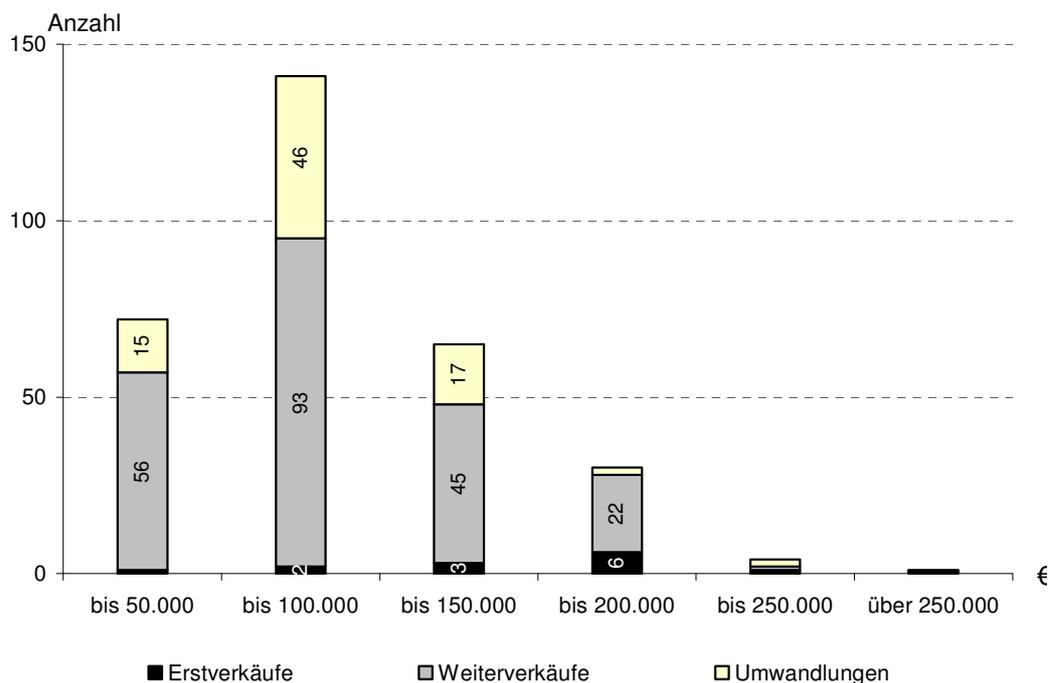
Weiterverkäufe

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	167	183	220
Geldumsatz [Mio.€]	15,20	17,65	18,64

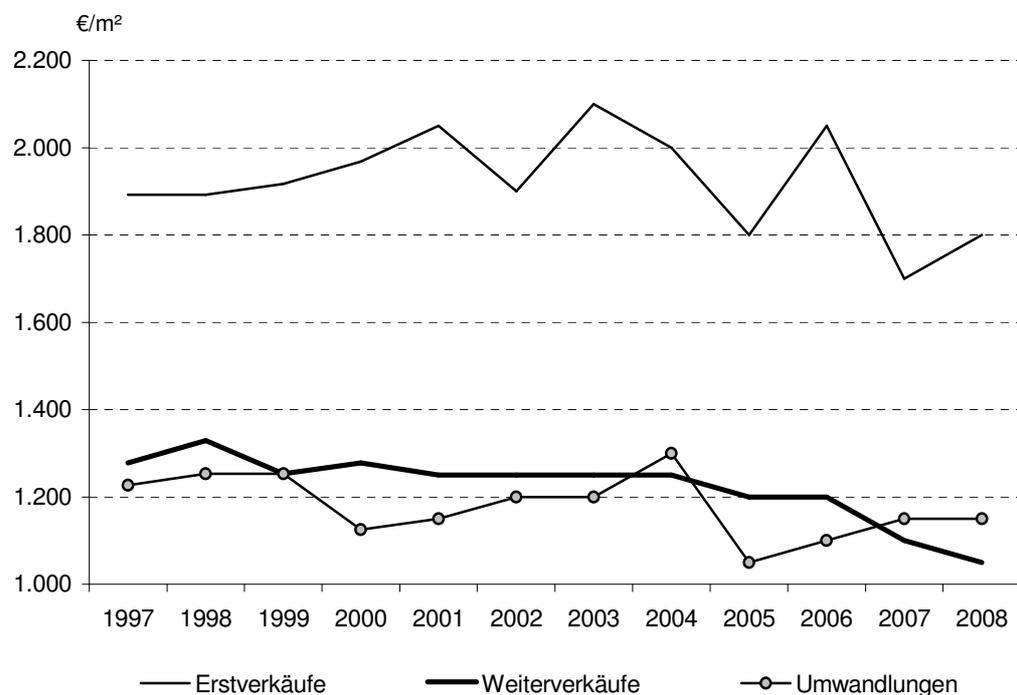
Umwandlungen

	2006	2007	2008
Anzahl Kauffälle	57	97	82
Geldumsatz [Mio.€]	5,20	9,51	6,86

Preisgruppenverteilung Wohnungseigentum



Mittlere Kaufpreisentwicklung



Im Berichtsjahr lagen die Quadratmeterpreise im Durchschnitt bei:

Erstverkäufen: 1.800 €/m² *

Weiterverkäufen: 1.050 €/m²

Umwandlungen: 1.150 €/m²

* Dieser Wert bezieht sich auf alle Erstverkäufe (d. h. Verkäufer = Bauherr) aus Objekten, die in den Jahren 2005 – 2008 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

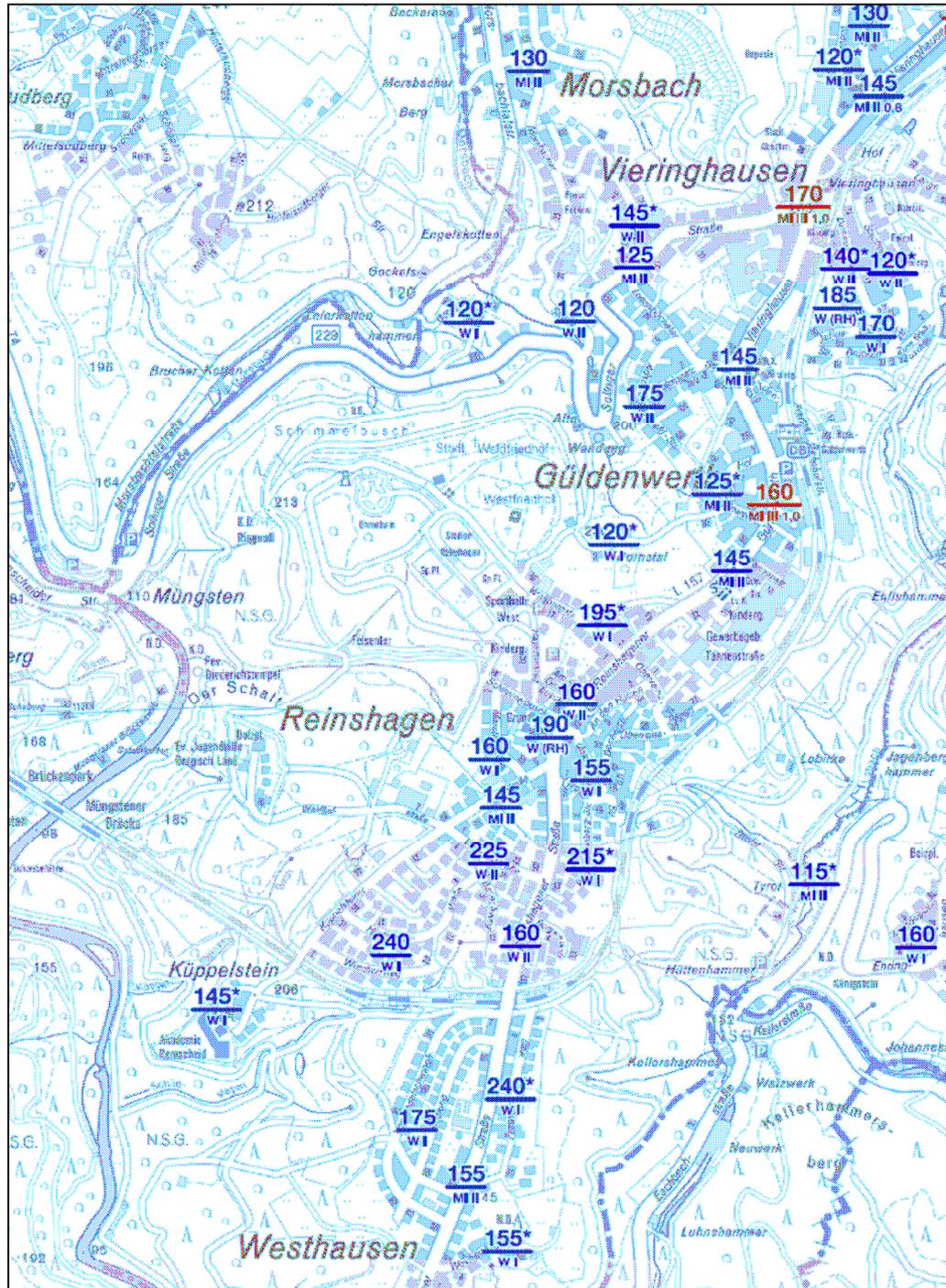
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 01.01.2009



Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte sind am 10.02.2009 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 01.01.2009

Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2006	2007	2008
einfach	140	140	140
normal	160	160	160
gut	230	230	230

Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2006	2007	2008
einfach	180	180	180
normal	195	195	195
gut	215	215	215

Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil ≤ 20%)

Lage	2006	2007	2008
einfach	140	140	135
normal	160	160	150
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil > 20%)

Lage	2006	2007	2008
einfach	155	155	155
normal	170	170	170
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für *klassische* Gewerbenutzung

Lage	2006	2007	2008
einfach	48	50	50
normal	60	65	65
gut	75	80	80

Baureife Grundstücke für *tertiäre* Gewerbenutzung

Lage	2006	2007	2008
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	2006	2007	2008
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 01.01.2009 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.

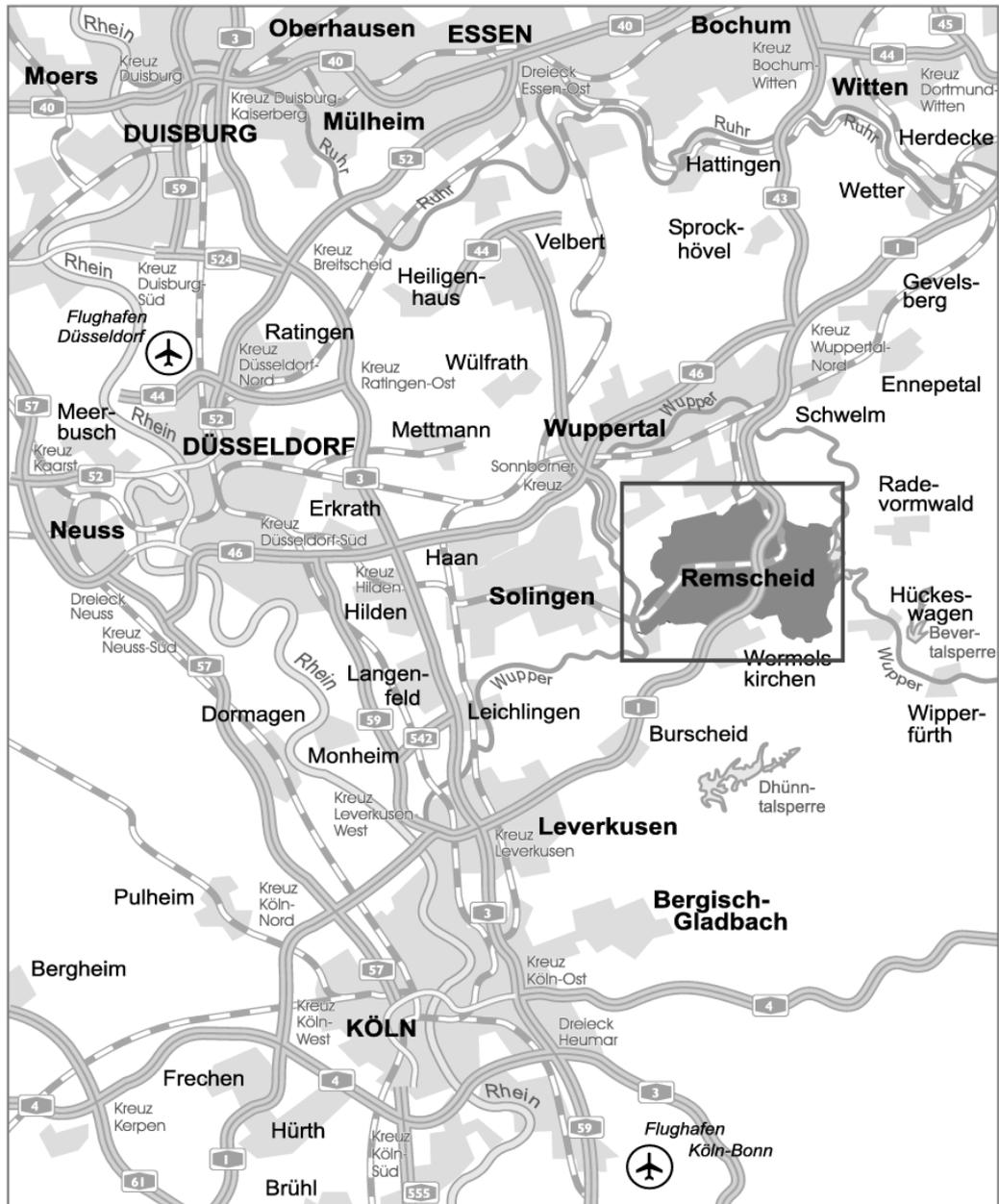
Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 Köln-Dortmund an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.

Statistische Angaben

	Stadt Remscheid	Stadt Solingen	Stadt Wuppertal
Gebietsfläche in km ²	74,6	89,5	168,4
Einwohner	115.881	161.416	352.368
Bevölkerungsdichte (Ew./km ²)	1.553	1.799	2.092
Gebäude mit Wohnungen	19.845	29.368	52.973
Wohnungen	59.937	79.850	195.524
Einwohner je Wohnung	2,0	2,1	1,9

Stand 31.12.2008

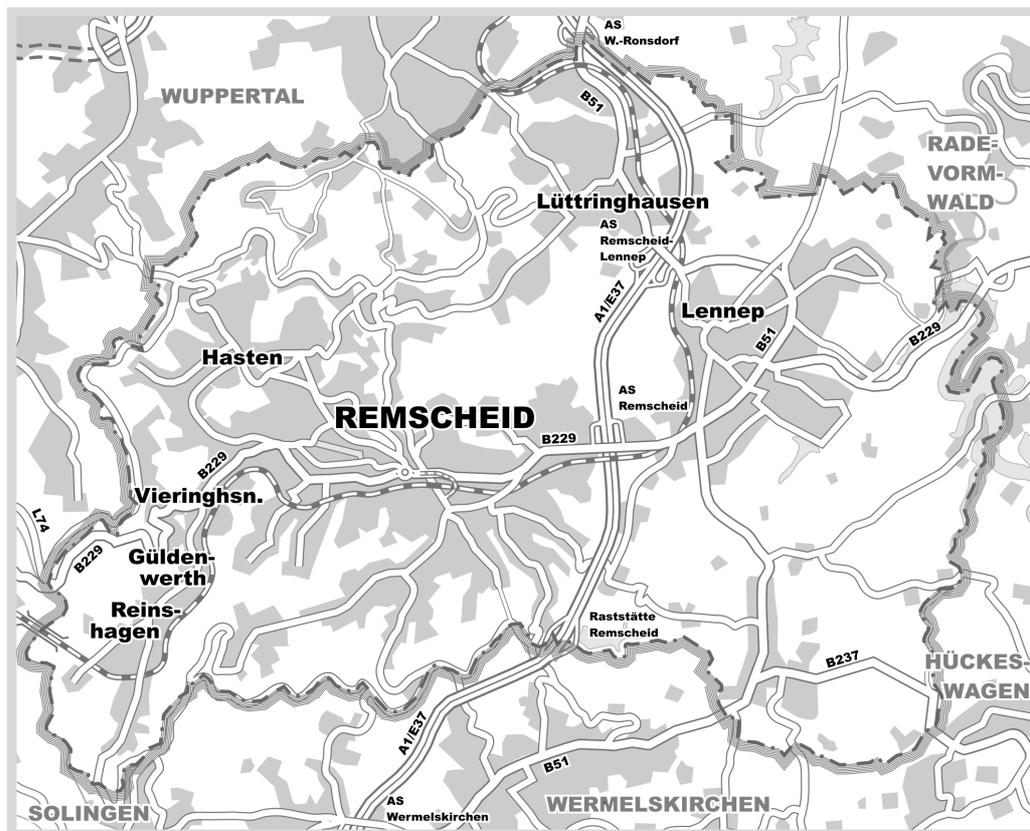
ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



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



Übersichtskarte der Stadt Remscheid



11. Anlage - Sachwertmodell der AGVGA - NRW

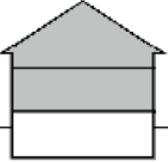
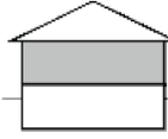
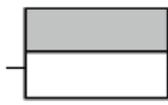
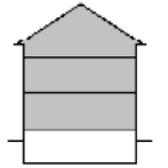
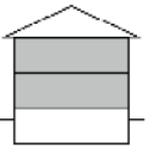
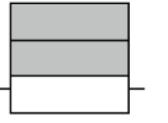
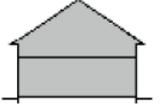
Eine wesentliche Voraussetzung zu Ermittlung marktkonformer Werte (Verkehrswerte) besteht darin, Faktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) zur Anpassung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren an den Grundstücksmarkt zu ermitteln. Die vom Gutachterausschuss abzuleitenden Faktoren basieren jeweils auf einem Bewertungsmodell, das der Bewertungssachverständige im Falle der Bewertung wiederum anwenden muss, will er sich nicht der Gefahr eines unzutreffenden Endergebnisses aussetzen. Gerade die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren zeigt, dass es trotz der Vorschriften der WertV mehrere Wege und zahlreiche Ermessensentscheidungen bei den Ansätzen gibt, die alle zum „richtigen“ Ergebnis führen, wenn die Wertermittlung in demselben Modell wie zuvor die Kaufvertragsauswertung durchgeführt wird.

Die im Bericht veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage des Sachwertmodells der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse) ermittelt.

Die Berechnungsblätter zum Sachwertmodell sind der Anlage beigelegt.

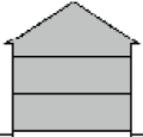
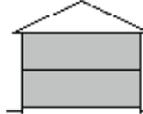
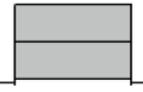
Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuserin €/m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 incl. 16 % Mwst.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
 1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
 1.23	870	995	1175	1505

Die Tabellenwerte der NHK2000 sind dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen. Der Regionalisierungsfaktor für NRW ist um 1,06 gegenüber den NHK 95 zu erhöhen.

ANLAGE I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.31	670	765	920	1170
 1.32	585	675	810	1025
 1.33	695	800	960	1215
Kleingarage frei- stehend	230	255		

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

Jahr	Faktor
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05
Reihenendhaus	0,98
Reihenmittelhaus	0,96
Doppelhaushälfte	0,98
Garage	

Baunebenkosten

16 %
16 %
14 %
14 %
14 %
12 %

Fachwerkgebäude

Im Bauwesen gibt es zahlreiche Quellen zu den Herstellungskosten von Fertighäusern und deren Vergleich mit Massivhäusern. Die Auswertung der vorhandenen Informationsquellen zeigt, dass es keinen Anlass gibt davon auszugehen, dass **neuzeitliche** Fertighäuser preiswerter herzustellen sind als Massivbauten. Darüber hinaus besteht die Meinung, dass auch die Gesamtnutzungsdauer moderner Fertighäuser der von Massivbauten entspricht. Qualitätsunterschiede werden nur in den Bauzeiträumen bis etwa 1985 gesehen.

Die Tabellenwerte der NHK2000 sind dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen. Der Regionalisierungsfaktor für NRW ist um 1,06 gegenüber den NHK 95 zu erhöhen.

Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ausstattungsstandard					
Kosten- gruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	Kos- tenan- teil
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolladen, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachausbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachauschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwand- bekleidung der Nass- räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Boden- beläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 09.09.2008

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden**a) Modernisierungsgrad**

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.¹

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle²

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

¹ Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA NRW vom 09.09.2008 zur Berücksichtigung von Sonderfällen

² Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA NRW vom 13.06.2006 zur Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

		Modernisierungsgrad				
		0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter		modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥	100 Jahre	10	20	30	40	50
	90 Jahre	14	23	32	41	51
	80 Jahre	20	26	34	43	52
	70 Jahre	30	32	38	46	54
	60 Jahre	40	40	43	49	57
	50 Jahre	50	50	50	54	60
	40 Jahre	60	60	60	60	65
	30 Jahre	70	70	70	70	70
	20 Jahre	80	80	80	80	80
	10 Jahre	90	90	90	90	90
	0 Jahre	100	100	100	100	100

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 09.09.2008

Seite 3

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

a) Drempel

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempel ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK 2000 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m² BGF der Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131 das Vorhandensein eines Drempel voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempel ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	Abschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • gehobene Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • einfache Ausstattung
111	1,5	4
131	2	5
101	2,5	5,5
121	3	7

b) ausgebauter Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.12.2001 zur Einführung der NHK 2000 in die Wertermittlungsrichtlinien. Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

Typ	Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%]
	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne Drempel • gehobene Ausstattung 	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit Drempel • einfache Ausstattung
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5

Stand: 01.07.2003

Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006

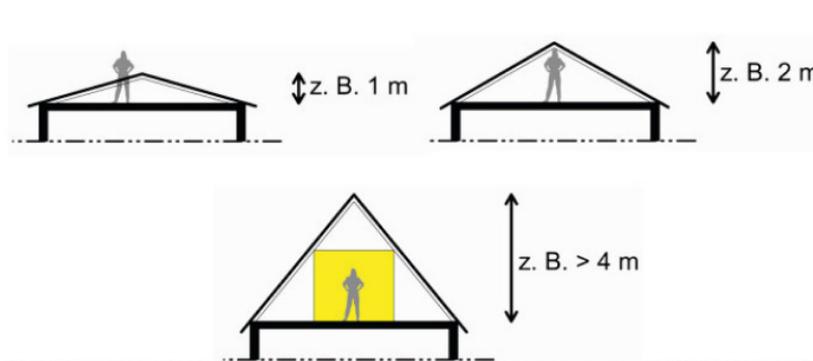
Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

a) Beschluss des Plenums der AGVGA - NRW vom 13.06.2006

- I. Bei der Anwendung der NHK 2000 werden die Grundflächen in Dachgeschossen in vollem Umfang in die Bruttogrundfläche einbezogen, soweit die Dachflächen nutzbar sind.
- II. Die Normalherstellungskosten von Gebäuden mit *nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren* Dachgeschossen werden aus den gegebenen Gebäudetypen unter Berücksichtigung individueller Zu- oder Abschläge gemäß Buchstabe c) abgeleitet.

b) Definition ‚Nicht nutzbare Dachgeschosse‘

Die Unterscheidung nutzbarer und nicht nutzbarer Dachgeschosse soll im Sinne von Aufenthaltsräumen erfolgen. Ebenso müssen aber auch Dachgeschosse mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerung von Gegenständen) betrachtet werden. Sie werden im folgenden als eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse bezeichnet.



c) Bewertung von nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

Dachgeschoss	Ansatz der Normalherstellungskosten			
	Gebäudetyp	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
Nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	---
Nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	5 – 15 %
Nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	0 – 5 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	---	---

