



---

## Grundstücksmarktbericht 2010 Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2009 - 31.12.2009



Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Stadt Remscheid





# Grundstücksmarktbericht 2010 für Remscheid

**Berichtszeitraum: 01.01.2009 - 31.12.2009**

Preisentwicklungen – Tendenzen – Umsätze

## Herausgeber und Vertrieb:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

## Geschäftsstelle:

Rathaus Remscheid  
Theodor-Heuss-Platz 1  
42853 Remscheid

Telefon: 02191 16 - 2468 (Geschäftsführer Herr Simicic)

Telefax: 02191 16 - 3247

E-Mail: [gutachterausschuss@str.de](mailto:gutachterausschuss@str.de)

Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

[www.gutachterausschuss.nrw.de/RS](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/RS)

## Auskünfte:

Bodenrichtwerte:	(02191) 16 - 2368	oder	16 - 2849
Marktbericht:	(02191) 16 - 2368	oder	16 - 2849
Wertermittlungen:	(02191) 16 - 3048	oder	16 - 3047
Kaufpreissammlung:	(02191) 16 - 2368	oder	16 - 2468
Gewerblicher Mietspiegel:	(02191) 16 - 2849	oder	16 - 3028

## Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 9.00 - 12.00 Uhr sowie nach Vereinbarung

**Gebühr: 30,00 €**

**Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, sind nur mit Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>10</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen .....	12
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2009 .....</b>	<b>13</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	14
4.2	Flächenumsatz 2009 .....	15
4.3	Geldumsatz 2009 .....	15
4.4	Teilmärkte .....	16
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>17</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	19
5.2	Geschosswohnungsbau .....	22
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	22
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	23
5.5	Bauerwartungs- und Rohbauland .....	24
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>25</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück) .....	27
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	32
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>34</b>
7.1	Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) .....	35
7.2	Teileigentum .....	41
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>43</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	43
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	47
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>49</b>
9.1	Indexreihen .....	49
9.2	Liegenschaftszinssätze .....	55
9.3	Marktanpassungsfaktoren .....	56
<b>10.</b>	<b>Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid .....</b>	<b>57</b>
<b>11.</b>	<b>Anlage - Sachwertmodell der AGVGA - NRW .....</b>	<b>60</b>



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### ***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Im Jahr 2009 wurden in Remscheid 827 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 119 Mio. € und einem Flächenumsatz von 70 ha abgeschlossen. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2008 um ca. 4% gefallen. Im Vergleich zu den Umsatzzahlen der letzten 20 Jahre ist der Umsatz im Berichtsjahr erneut gering.

### ***Unbebaute Grundstücke***

Einen Rückgang um ca. 9% gab es bei der Anzahl der verkauften Grundstücke. Insgesamt wurden 126 Grundstücke bzw. Grundstücksteile veräußert.

Die Preise stagnierten im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus.

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2009 durchschnittlich 95.500 €. Im Jahr 2008 waren es 98.000 €.

Die höchsten Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus liegen in Remscheid bei 260 €/m<sup>2</sup>.

Unveränderte Preise wurden bei Baugrundgrundstücken des Geschosswohnungsbaus verzeichnet.

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

51 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Dabei wurden 390.000 € umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug 24,25 ha.

### ***Bebaute Grundstücke***

Im Berichtsjahr war bei den bebauten Grundstücken ein leichter Rückgang zu beobachten. Hier wurden 5,2% weniger Kaufverträge registriert als im Vorjahr. Insgesamt wechselten 349 Objekte den Eigentümer.

### ***Wohnungs- und Teileigentum***

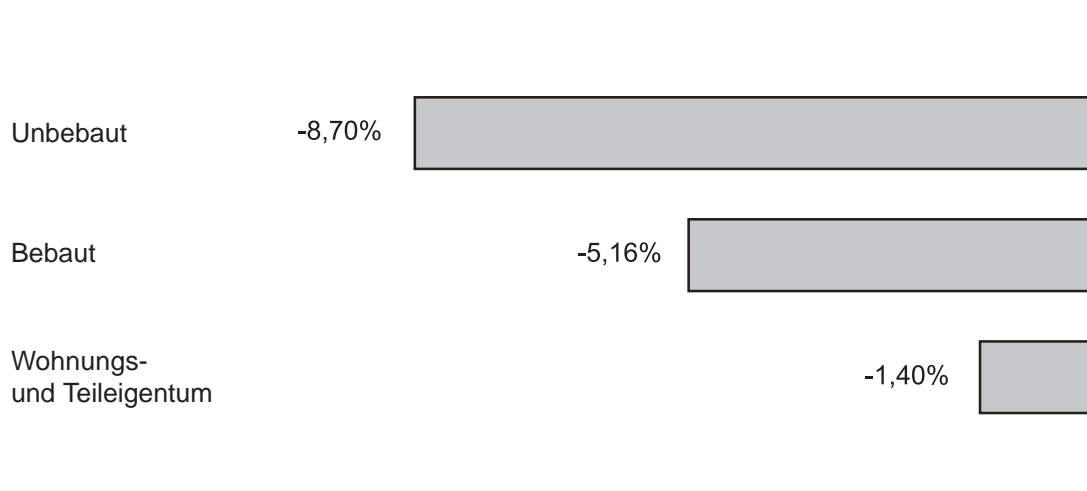
Die Vertragsabschlüsse von Wohnungs- und Teileigentum nahmen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1% ab. Insgesamt wechselten im Berichtsjahr 352 Objekte den Eigentümer.

Der Durchschnittspreis von Erstverkäufen lag mit 2.100 €/m<sup>2</sup> ca. 17% über dem des Vorjahres.

Die Preisniveau für Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen stieg leicht an; im Durchschnitt wurden 1.100 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Die Preise von Umwandlungen gingen leicht auf 1.100 €/m<sup>2</sup> zurück.

### **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 ca. 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 2009.

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. Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung wird eine Gebühr erhoben. 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 2009

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2009 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.

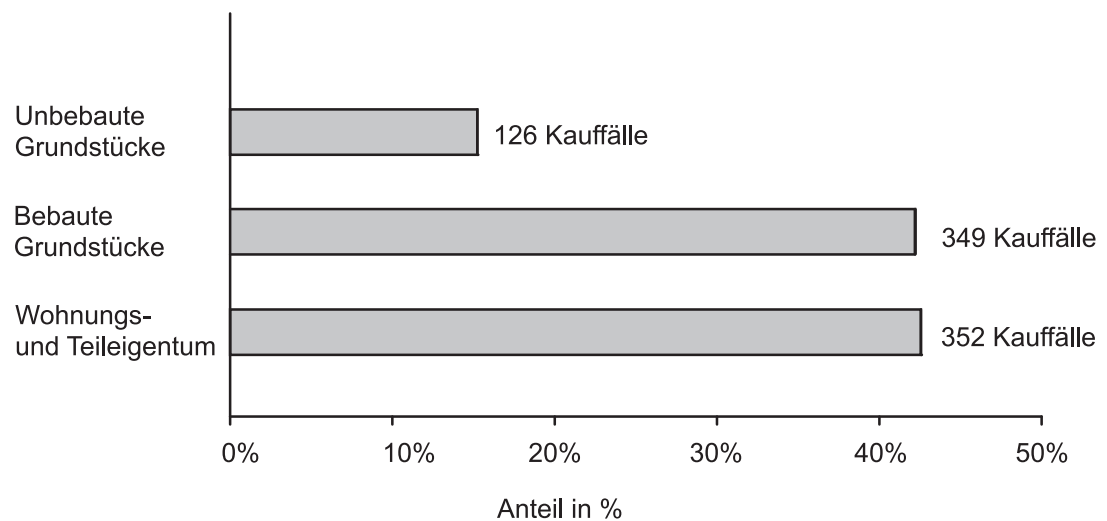
#### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2009 wurden insgesamt 827 Kauffälle in der Geschäftsstelle registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ging damit die Anzahl um ca. 4% zurück.

##### Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt / Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Unbebaute Grundstücke	199	160	143	167	160	164	162	123	138	126
Bebaute Grundstücke	316	415	446	397	348	467	319	343	368	349
Wohnungs- und Teileigentum	446	501	513	465	410	452	282	328	357	352
Summe	961	1076	1102	1029	918	1083	763	794	863	827

##### Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2009

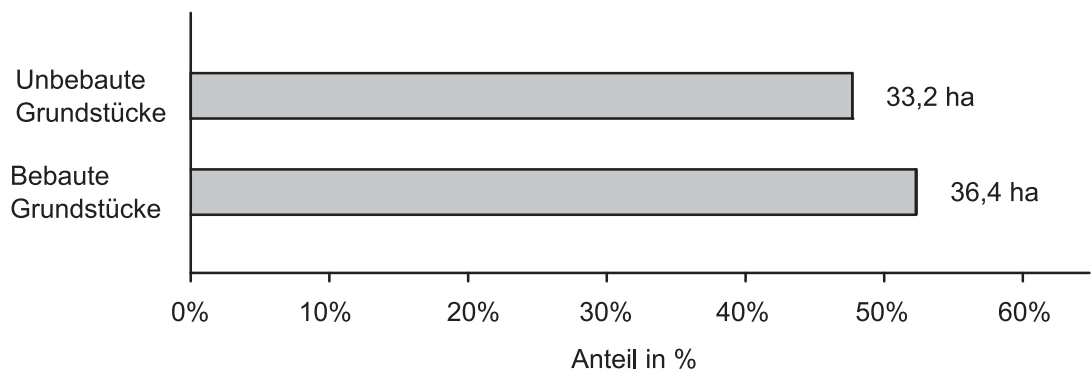


## 4.2 Flächenumsatz 2009

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von 69,6 ha veräußert. Damit fiel der Flächenumsatz zum Vorjahr um ca. 45%. Auf Grund von Verkäufen großflächig bebauter Objekte im Jahr 2008 fiel der Rückgang des Flächenumsatzes im Berichtsjahr ungewöhnlich stark aus.

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

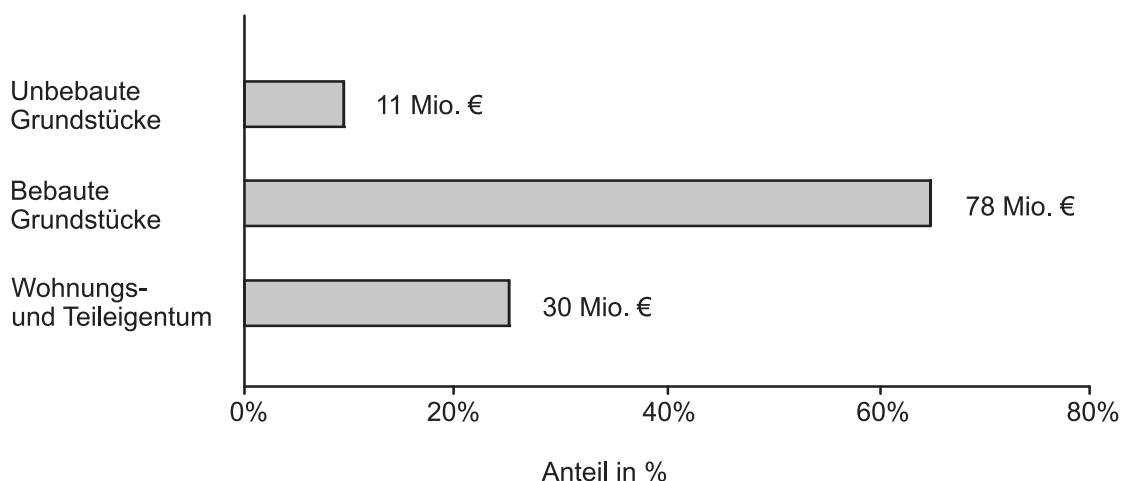
### Anteile nach Flächenumsatz



## 4.3 Geldumsatz 2009

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 119 Mio. Euro und nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 11% ab.

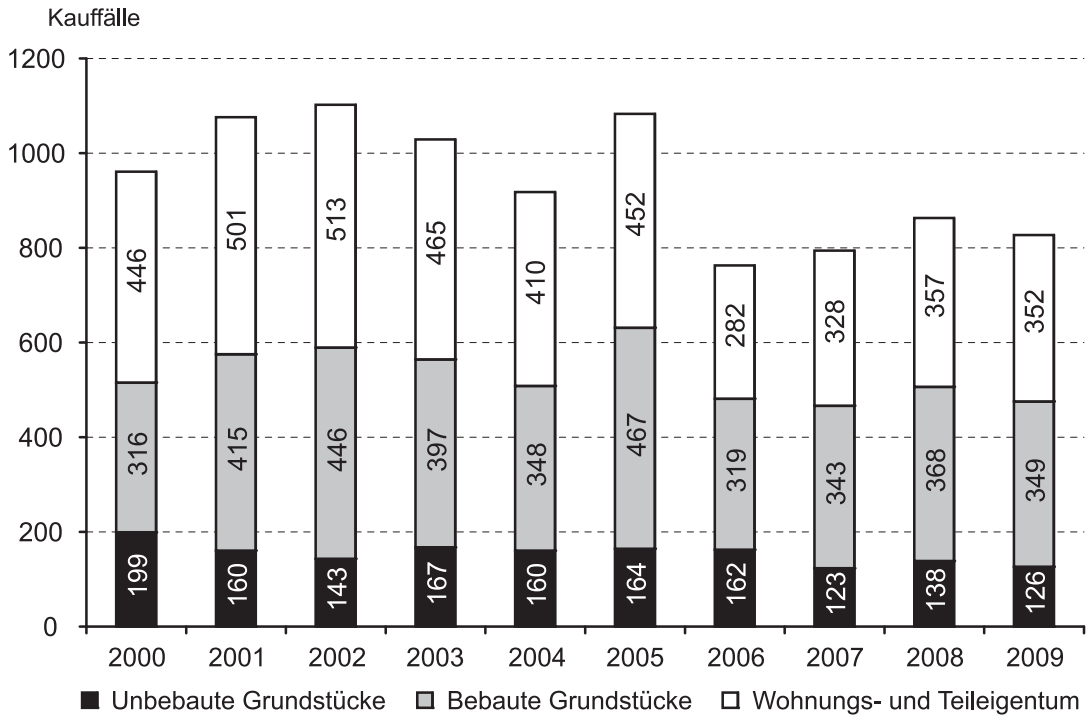
### Anteile nach Geldumsatz



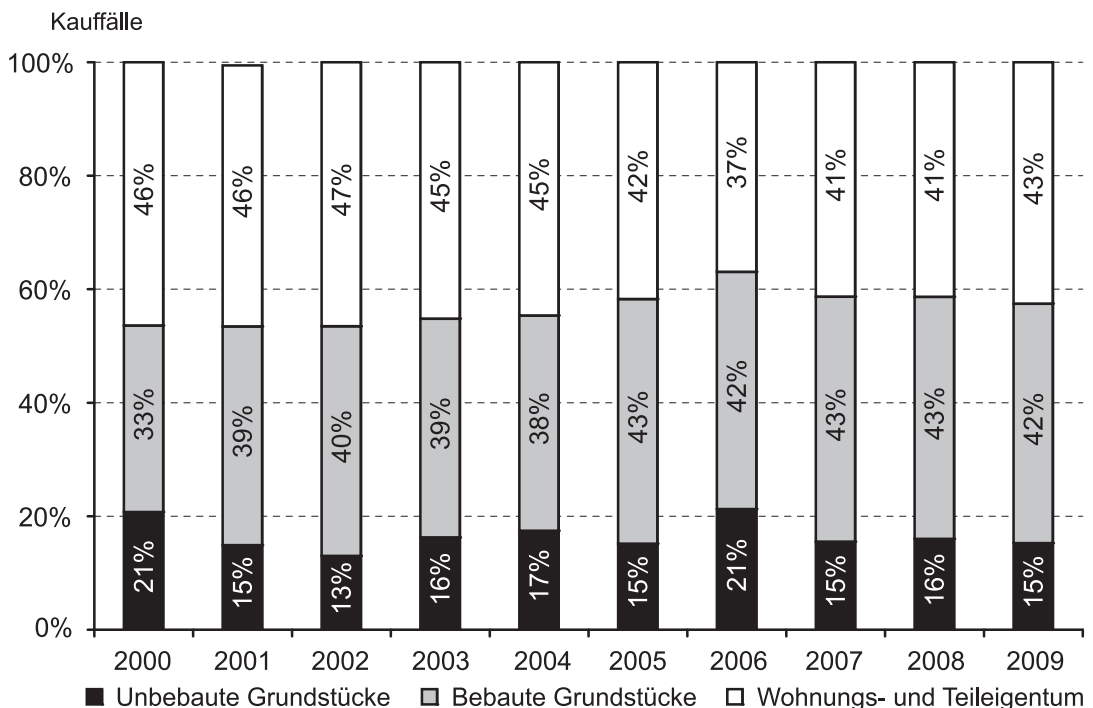
### 4.4 Teilmärkte

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 eine 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 2009 mit **126 Kauffällen** ein Geldumsatz von **10,6 Mio. Euro** erreicht.

Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 9% ab. Gegenüber 2008 fiel der Geldumsatz um ca. 20% und der Flächenumsatz ging um ca. 30% auf 33,2 ha zurück.

### ***Umsätze***

#### **Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	199	160	143	167	160	164	162	123	138	126
Geldumsatz [Mio.€]	24	18	22	11	14	18	13	10	13	11
Flächenumsatz [ha]	56	48	36	29	14	40	40	31	49	33

## **5.1 Individueller Wohnungsbau**

### ***Umsätze***

#### **Umsatzentwicklung individueller Wohnungsbau**

	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	48	46	44
Geldumsatz [Mio.€]	3,90	2,60	6,32
Flächenumsatz [ha]	2,26	1,73	3,80

### Preisentwicklung

Im Jahr 2009 konnte keine Änderung des Preisniveaus für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beobachtet werden.

Die Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau wurden wie auch in den Jahren 2007 und 2008 nicht verändert.

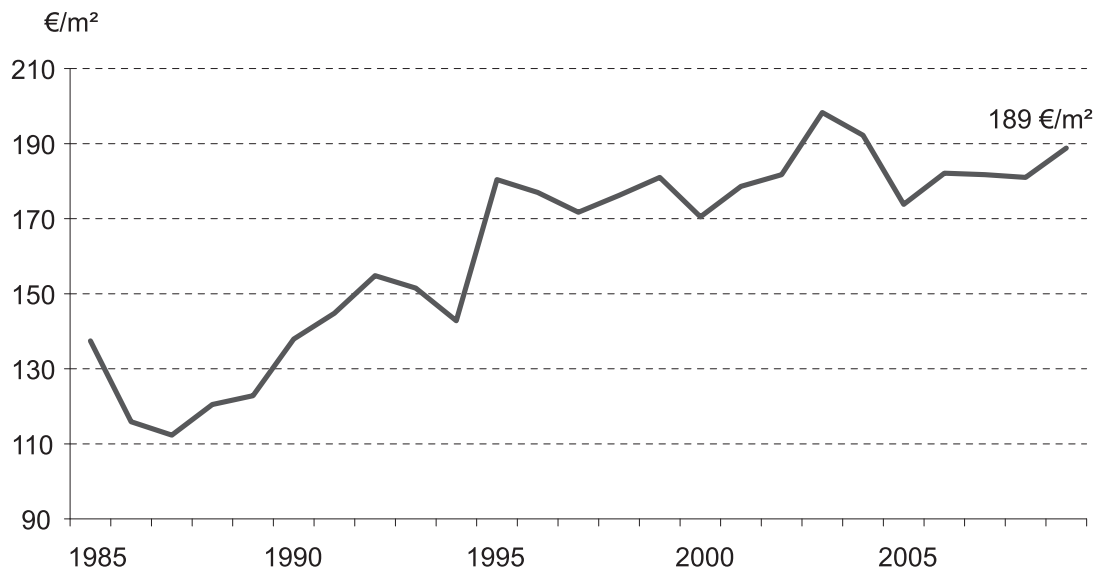
Der durchschnittliche Grundstückspreis lag 2009 unabhängig von der Lage bei 95.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße fiel deutlich von 580 m<sup>2</sup> auf 505 m<sup>2</sup>.

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).



**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

	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	8	10	5
Geldumsatz [Mio.€]	1,23	4,00	0,96
Flächenumsatz [ha]	0,69	2,55	0,69

### *Preisentwicklung*

Die Preise für Baugrundstücke im Geschosswohnungsbau sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### *Umsätze*

#### Umsatzentwicklung gewerbliche Bauflächen

	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	30	27	10
Geldumsatz [Mio.€]	3,81	4,94	1,13
Flächenumsatz [ha]	6,41	6,59	2,30

### *Preisentwicklung*

Der Teilmarkt gewerbliche Bauflächen ist gegenüber den beiden Vorjahren stark zurückgegangen.

Die Anzahl der Kauffälle wie auch der Flächenumsatz erreichen in diesem Teilmarkt nur noch ca. 1/3 des Vorjahresumsatzes. Der Geldumsatz ist um ca. 80% auf rd. 1,1 Mio. Euro abgesunken.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Umsätze

#### Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	25	38	51
Geldumsatz [Mio.€]	0,34	0,87	0,39
Flächenumsatz [ha]	20,25	32,73	24,25

### Preise

#### Preisentwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Nutzungsart/ Jahr		2007	2008	2009
Gartenland	Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]	10,2 - 12,4	10,3 - 12,6	7,2 - 15,6
	mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	11,20	11,20	11,50
	Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	720	730	360
	Anzahl Kauffälle	5	10	11
Grünland/ Wiese	Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]	1,50 - 2,50	1,30 - 2,50	-
	mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	2,20	2,20	2,00
	Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	5.670	5.960	-
	Anzahl Kauffälle	6	7	2
Waldflächen	Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]	0,80 - 1,40	0,70 - 2,20	0,70 - 1,70
	mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	1,10	1,20	1,10
	Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	17.300	10.000	9.200
	Anzahl Kauffälle	7	9	8

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

## 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

### *Umsätze*

#### Umsatzentwicklung Bauerwartungs- und Rohbauland

	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	2	5	5
Geldumsatz [Mio.€]	0,33	0,57	0,65
Flächenumsatz [ha]	0,80	1,53	1,55

### *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 **78 Mio. Euro** bei **349 Kauffällen** haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Remscheid. Die Anzahl der Kauffälle fiel um 5,2% gegenüber dem Vorjahr, der Flächenumsatz ging deutlich um ca. 50% zurück. Der Geldumsatz fiel dagegen nur um 15% gegenüber dem Vorjahr.

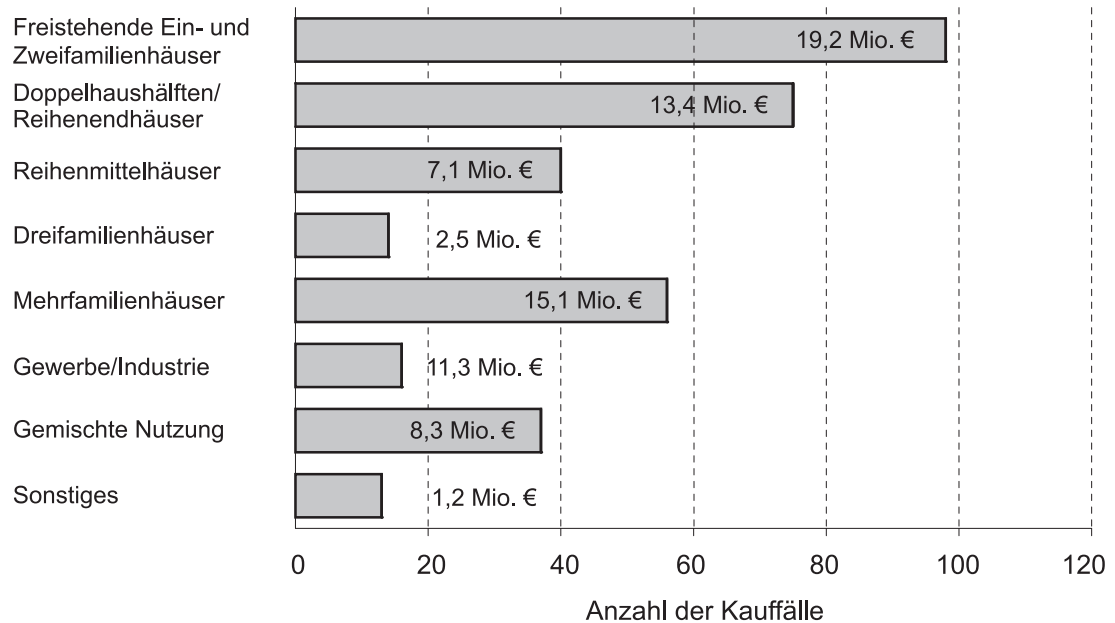
### *Umsätze*

#### Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	316	415	446	397	348	467	319	343	368	349
Geldumsatz [Mio.€]	93	121	166	214	84	119	122	136	92	78
Flächenumsatz [ha]	32	37	59	36	36	47	42	42	77	36

## Umsätze nach Art der Bebauung

### Grundstücke für:



### Anzahl der Kauffälle

Art der Bebauung	2007	2008	2009
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	108	114	98
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	75	82	75
Reihenmittelhäuser	33	33	40
Dreifamilienhäuser	11	9	14
Mehrfamilienhäuser	56	47	56
Gewerbe/Industrie	20	20	16
Gemischte Nutzung	31	52	37
Sonstiges	9	11	13

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück)

### **Umsätze**

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 213 (-7%) Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser mit einem Geldumsatz von 39,7 Mio.€ (-7%) den Eigentümer.

### **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück)**

	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	108	114	98
Geldumsatz [Mio.€]	22,26	22,29	19,16
Flächenumsatz [ha]	10,67	11,03	9,64

Nach 2 Jahren mit einem steigenden Umsatz bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, fiel die Anzahl der verkauften Grundstücke im letzten Jahr um ca. 15%.

### **Doppelhaushälften / Reihenhäuser (inkl. Grundstück)**

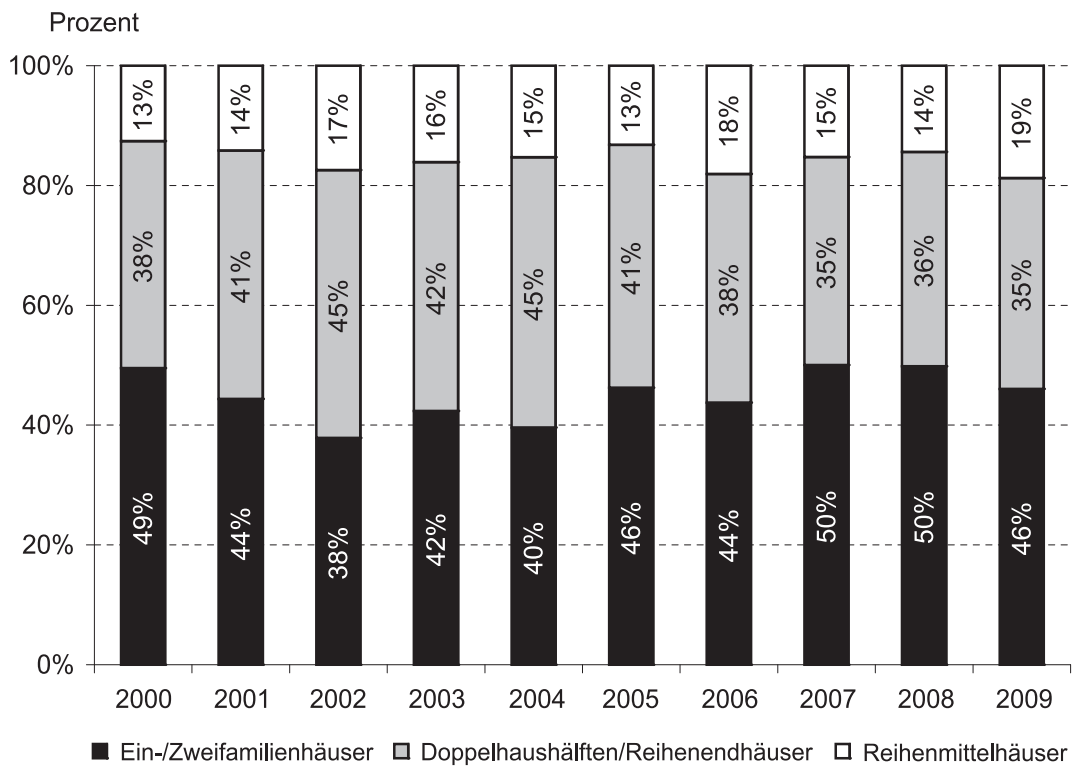
	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	75	82	75
Geldumsatz [Mio.€]	13,29	14,47	13,39
Flächenumsatz [ha]	2,97	3,39	3,16

### **Reihenmittelhäuser (inkl. Grundstück)**

	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	33	33	40
Geldumsatz [Mio.€]	5,39	6,09	7,14
Flächenumsatz [ha]	0,87	0,80	0,96

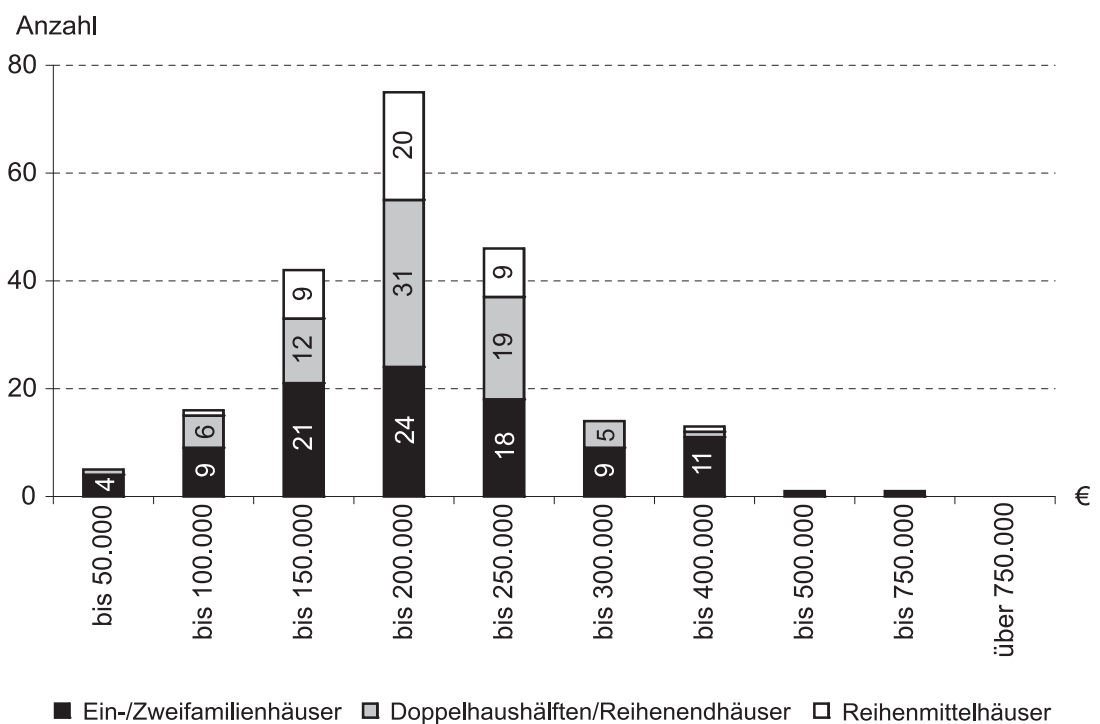
Im Berichtszeitraum fiel die Anzahl der Kaufverträge über Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser zum Vorjahr um ca. 8,5%. Die Anzahl der veräußerten Reihenmittelhäuser stieg gegen den Trend an.

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



### Preisgruppenverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

(Preise inkl. Grundstück)



Seiten 29-33 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.

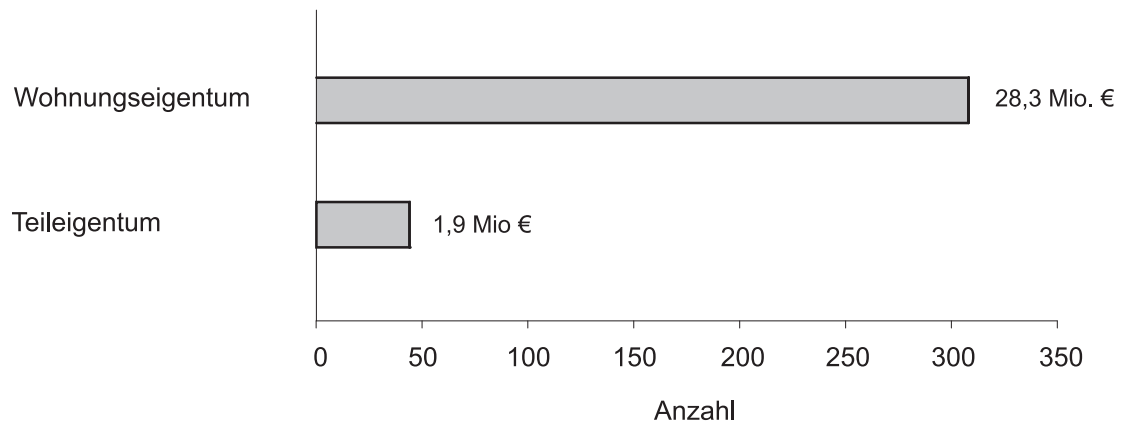
Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr **352 Kaufverträge** mit einem Geldumsatz von **30 Mio. Euro** abgeschlossen. Insgesamt wurden somit ca. 1% weniger Kauffälle getätigt als 2008. Der Umsatz nahm um ca. 3% gegenüber dem Vorjahr zu.

### *Umsätze*

#### Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	446	501	513	465	410	452	282	328	357	352
Geld- umsatz [Mio.€]	47	53	57	47	38	51	30	37	29	30

## 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

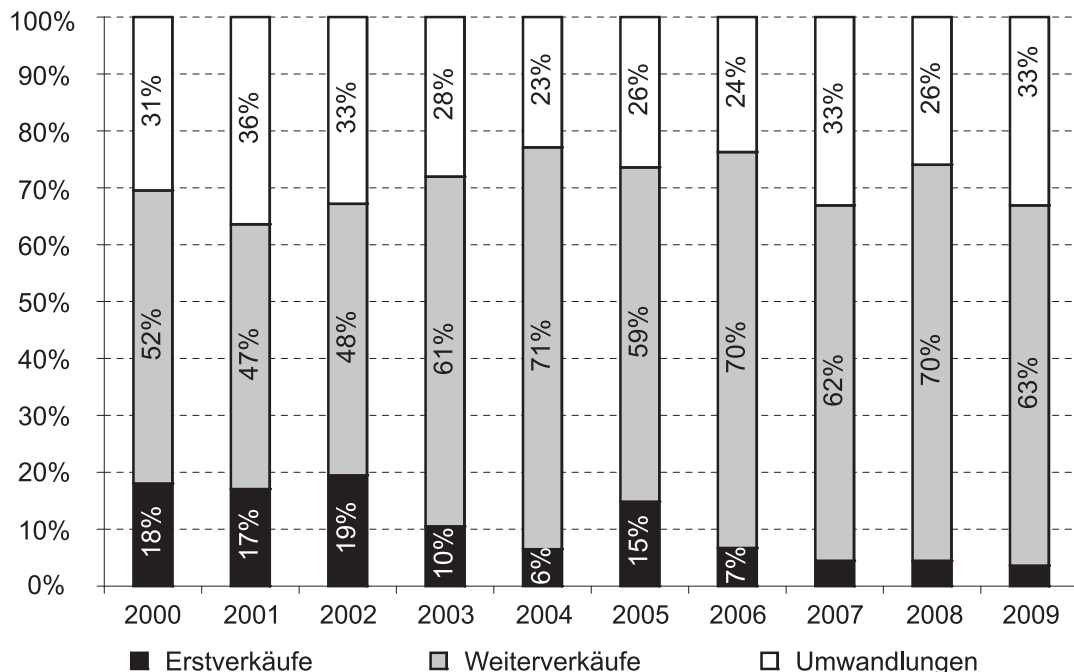
- *Weiterverkäufe*

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

	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	13	14	11
Geldumsatz [Mio.€]	1,66	2,06	2,50

#### Weiterverkäufe

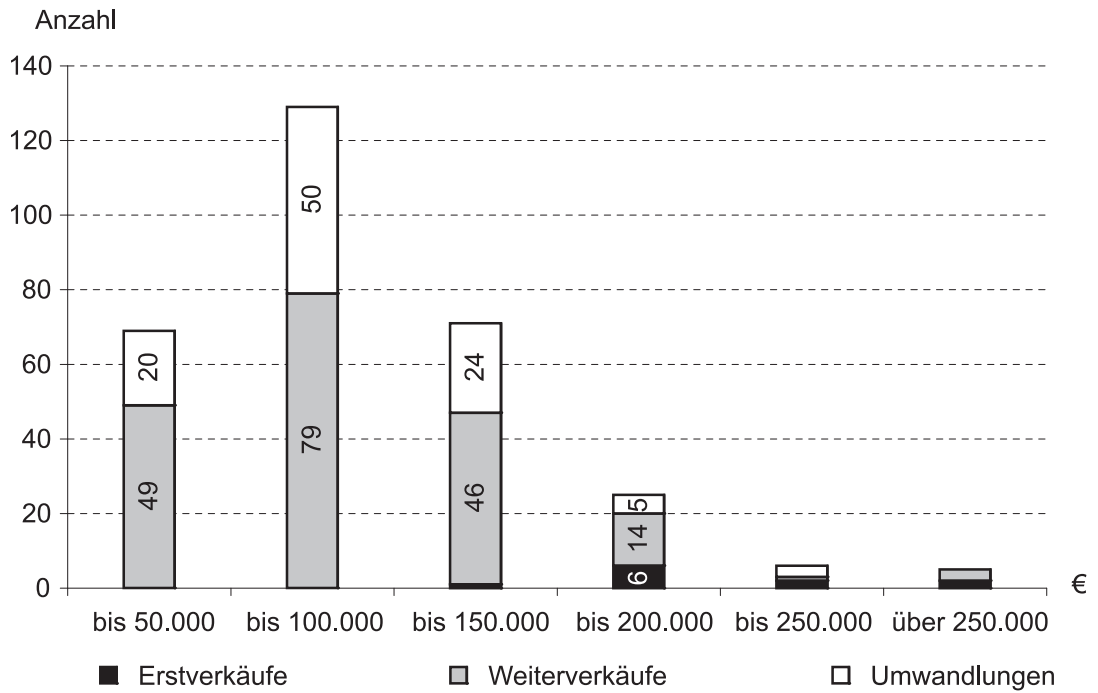
	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	183	220	195
Geldumsatz [Mio.€]	17,65	18,64	17,13

#### Umwandlungen

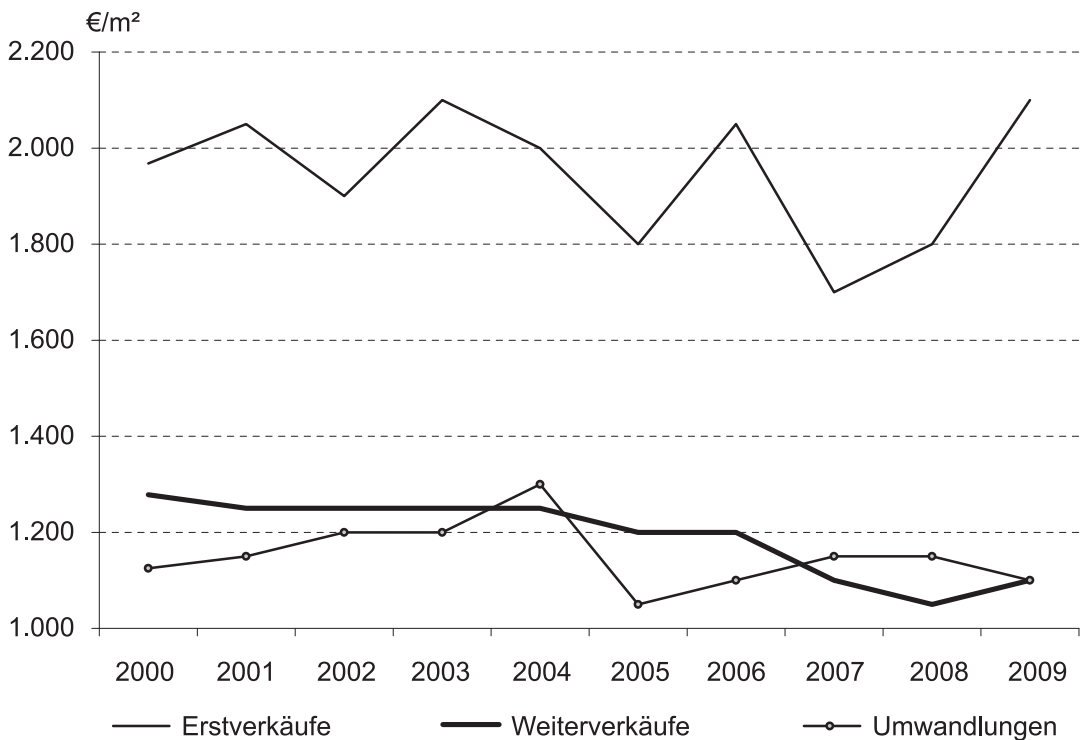
	2007	2008	2009
Anzahl Kauffälle	97	82	102
Geldumsatz [Mio.€]	9,51	6,86	8,63



### Preisgruppenverteilung Wohnungseigentum



### Mittlere Kaufpreisentwicklung



Im Berichtsjahr lagen die Quadratmeterpreise im Durchschnitt bei:

Erstverkäufen: 2.100 €/m²

Weiterverkäufen: 1.100 €/m²

Umwandlungen: 1.100 €/m²

Seiten 38-42 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**

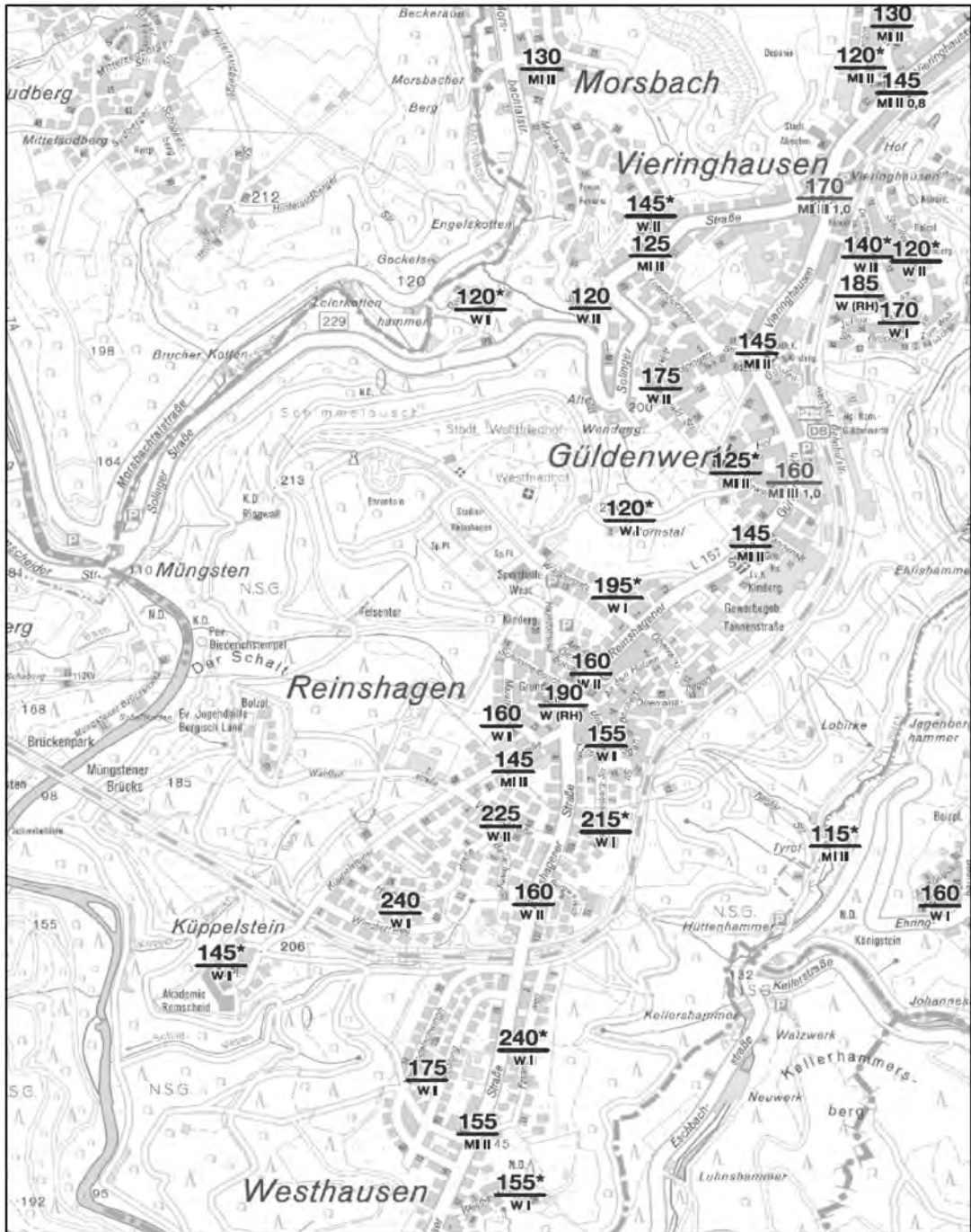
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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](http://www.boris.nrw.de) einsehbar.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2010



## Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte sind am 10.02.2010 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 m<sup>2</sup> und als Reihenhausgrundstück von ca. 200 m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum 01.01.2010

#### Baureife Grundstücke für freistehende *Ein- und Zweifamilienhäuser*

Lage	2007	2008	2009
einfach	140	140	140
normal	160	160	160
gut	230	230	230

#### Baureife Grundstücke für *Reihenhäuser*

Lage	2007	2008	2009
einfach	180	180	180
normal	195	195	195
gut	215	215	215

#### Baureife Grundstücke für *Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil ≤ 20%)*

Lage	2007	2008	2009
einfach	140	135	135
normal	160	150	150
gut	-	-	-

#### Baureife Grundstücke für *Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil > 20%)*

Lage	2007	2008	2009
einfach	155	150	150
normal	170	160	160
gut	-	-	-

**Baureife Grundstücke für *klassische* Gewerbenutzung**

Lage	2007	2008	2009
einfach	50	50	50
normal	65	65	65
gut	80	80	80

**Baureife Grundstücke für *tertiäre* Gewerbenutzung**

Lage	2007	2008	2009
einfach	-	-	-
normal	135	135	135
gut	220	220	220

Durchschnittliche Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> für die Grundstücksgruppen mit ein- und zweigeschossiger Wohnbauweise (WI/II) in Abhängigkeit des Erschließungszustandes

Erschließungszustand	2007	2008	2009
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

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

bildet.

Beispiel:

Index Wohnungseigentum „Henkelshof“ (A)	2000 = 232
Index Wohnungseigentum „Henkelshof“ (B)	2009 = 179

Preisveränderungen der beobachteten Verkaufsfälle zwischen 2000 und 2009 berechnen sich zu  $179/232 = 0,77$  (-23 %).

Bei den beobachteten Kaufpreisen ist in diesem Zeitraum ein Preisrückgang von 23 % zu verzeichnen.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 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 50-56 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. 116.000 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

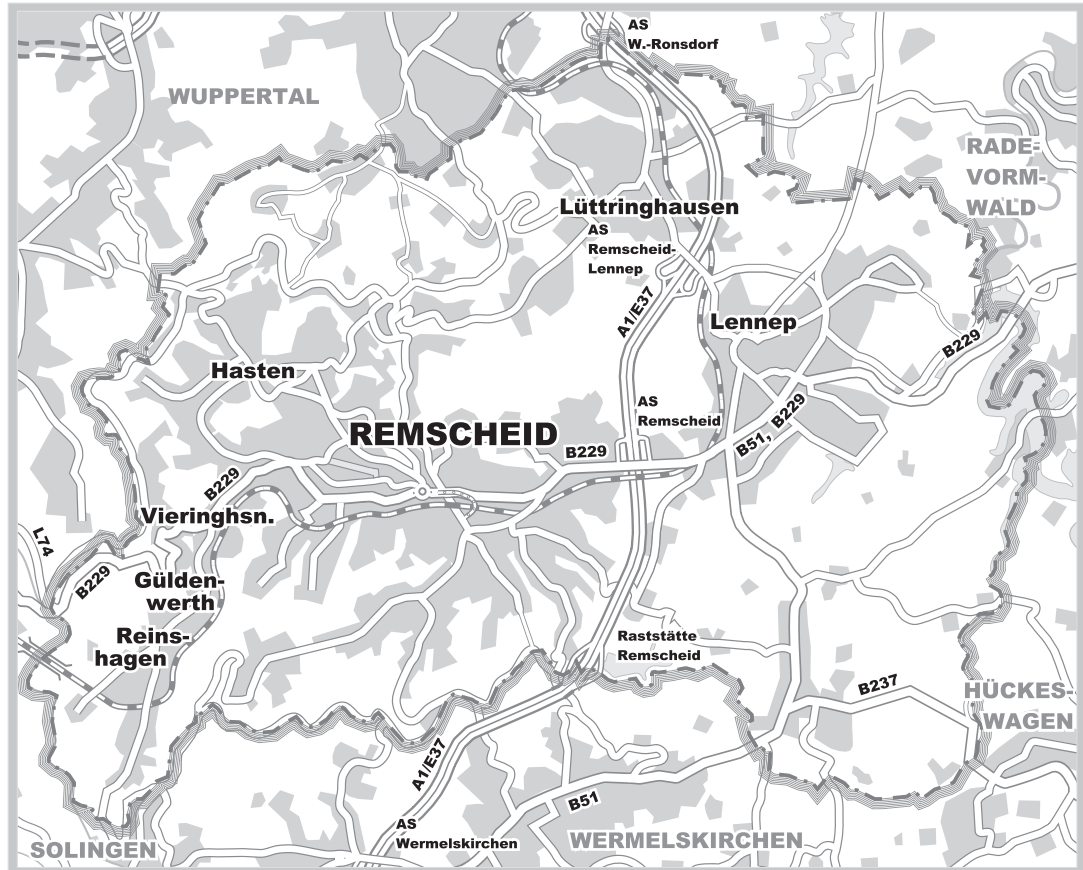
	Stadt Remscheid	Stadt Solingen	Stadt Wuppertal
Gebietsfläche in km <sup>2</sup>	74,6	89,5	168,4
Einwohner	115.881	161.416	352.368
Bevölkerungsdichte (Ew./km <sup>2</sup> )	1.553	1.799	2.092
Gebäude mit Wohnungen	19.845	29.368	52.973
Wohnungen	59.937	79.850	195.524
Einwohner je Wohnung	2,0	2,1	1,9

Stand 31.12.2008



## Übersichtskarte

### der Stadt Remscheid



## 11. Anlage - Sachwertmodell der AGVGA - NRW

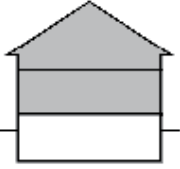
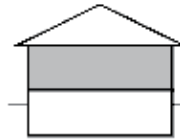

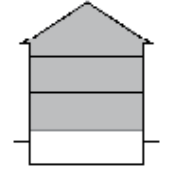
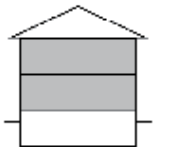
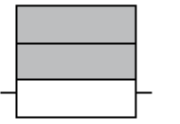
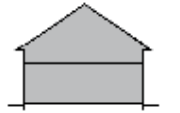
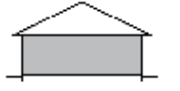

Eine wesentliche Voraussetzung zu Ermittlung marktkonformer Werte (Verkehrswerte) besteht darin, Faktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) zur Anpassung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren an den Grundstücksmarkt zu ermitteln. Die vom Gutachterausschuss abzuleitenden Faktoren basieren 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.

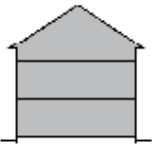
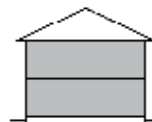
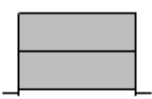
## Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006

**Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser**in € /m<sup>2</sup> 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**

**Baunebenkosten**

Gebäudeart	Faktor	
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00	16 %
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05	16 %
Reihenendhaus	0,98	14 %
Reihenmittelhaus	0,96	14 %
Doppelhaushälfte	0,98	14 %
Garage		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

Kosten- gruppe	Ausstattungsstandard				Kos- tenan- teil	
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben		
<b>Fassade</b>	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %	
<b>Fenster</b>	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolladen, Schallschutzverglasung	14 %	
<b>Dächer</b>	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachauschnitte in Glas	15 %	
<b>Sanitär</b>	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 %	
<b>Innenwand- bekleidung der Nass- räume</b>	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %	
<b>Boden- beläge</b>	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein	8 %	
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %	
<b>Heizung</b>	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 %	
<b>Elektroin- stallation</b>	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.<sup>1</sup>

**b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle<sup>2</sup>**

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>
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 Innenausbau, 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

<sup>1</sup> Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA NRW vom 09.09.2008 zur Berücksichtigung von Sonderfällen

<sup>2</sup> 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

**Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren**

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
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 <sup>2</sup> BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]
	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• ohne Drempel</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• mit Drempel</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5

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

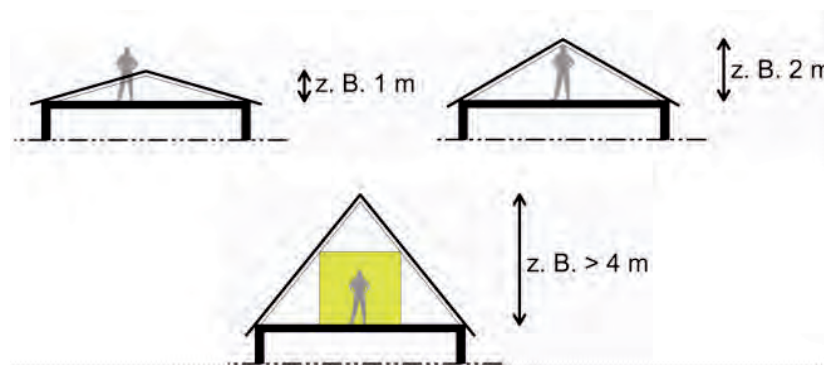
## Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

### 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	---	---







---

[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)



Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Stadt Remscheid

**NRW.**