



Grundstücksmarktbericht 2012 Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2011 - 31.12.2011



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid



Grundstücksmarktbericht 2012 für Remscheid

Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011

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@remscheid.de

Internet: www.boris.nrw.de

www.gutachterausschuss.nrw.de/RS

Auskünfte:

Bodenrichtwerte: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 2849

Marktbericht: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 2763

Wertermittlungen: (02191) 16 - 2468 oder 16 - 3048

Kaufpreissammlung: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 2763

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: 52,- €

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	10
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	12
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2011	13
4.1	Anzahl der Kauffälle	14
4.2	Flächenumsatz.....	15
4.3	Geldumsatz	15
4.4	Teilmärkte	16
5.	Unbebaute Grundstücke	17
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
6.	Bebaute Grundstücke	25
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück).....	27
6.2	Mehrfamilienhäuser	33
7.	Wohnungs- und Teileigentum	35
7.1	Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	36
7.2	Teileigentum.....	42
8.	Bodenrichtwerte	43
8.1	Gesetzlicher Auftrag	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	43
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	48
9.	Erforderliche Daten	51
9.1	Indexreihen	51
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	57
9.3	Marktanpassungsfaktoren	58
10.	Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid	61
11.	Anlage - Sachwertmodell der AGVGA - NRW	64

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2011 gab es in Remscheid 1027 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 165 Mio. € und einem Flächenumsatz von 120 ha. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2010 um ca. 15% gestiegen. Seit 2005 wurde erstmals wieder die Anzahl von 1000 Kauffällen überschritten.

Unbebaute Grundstücke

Eine Zunahme um ca. 7% gab es bei der Anzahl der verkauften Grundstücke. Insgesamt wurden 131 Grundstücke bzw. Grundstücksteile veräußert.

Im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus sind die Preise im Berichtsjahr konstant geblieben.

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2011 durchschnittlich 89.000 €; damit ist der Wert gegenüber 2010 nahezu konstant geblieben. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei ca. 485 m².

Die höchsten Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus liegen in Remscheid bei 280 €/m².

Die Preise von Baugrundgrundstücken des Geschosswohnungsbaus liegen ca. 3% über den Bodenrichtwerten.

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

31 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Die Anzahl der Kauffälle ging zwar zurück, aber mit 1,08 Mio. € und 62,36 ha stieg der Umsatz deutlich.

Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr war bei den bebauten Grundstücken eine Umsatzsteigerung zu beobachten. Hier wurden 6,3% mehr Kaufverträge registriert als im Vorjahr. Insgesamt wechselten 403 Objekte den Eigentümer.

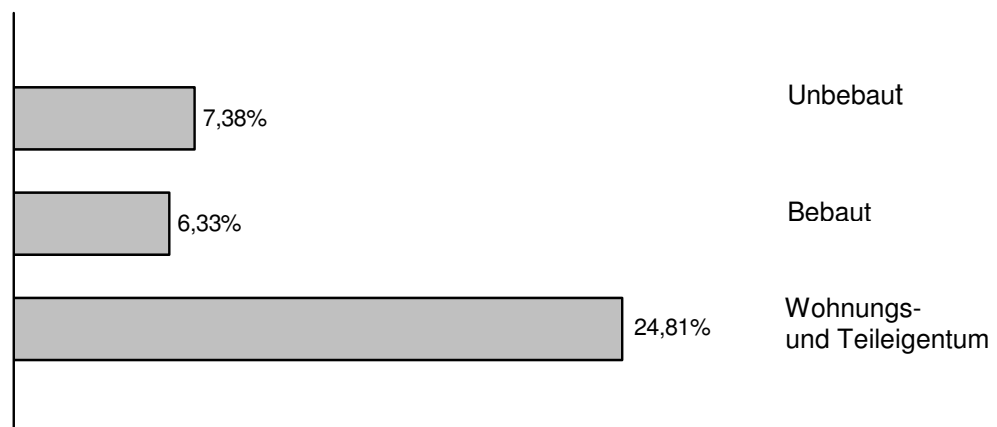
Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2011 wurden im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum deutlich mehr Verträge abgeschlossen. Insgesamt wechselten 493 Objekte den Eigentümer; das waren ca. 25% mehr als im Vorjahr. Die größte Umsatzsteigerung lag hier im Bereich des Teileigentums.

Im Berichtsjahr wurden keine Erstverkäufe (Baujahr 2010/2011) getätigt.

Sowohl für Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen als auch von Umwandlungen nahmen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise leicht ab.

Veränderung 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 über 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 2011.

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 (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010, 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 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 ImmoWertV.

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 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 2011

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2011 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.

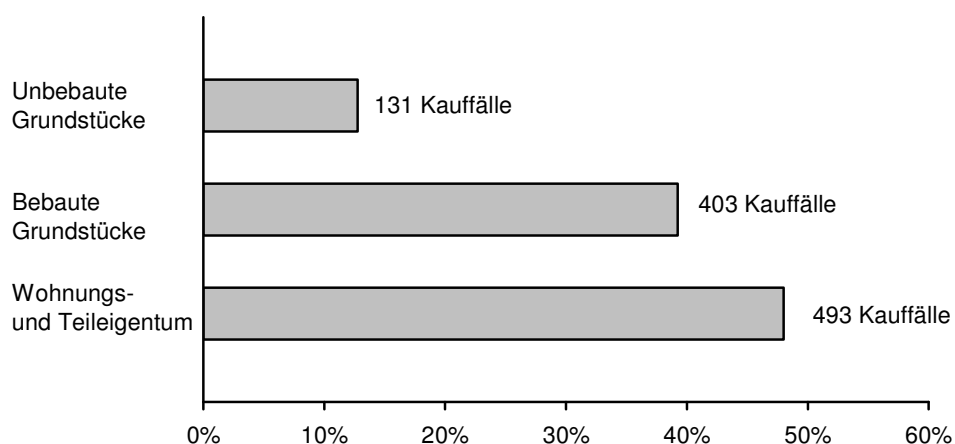
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 1027 Kauffälle in der Geschäftsstelle registriert. Im Vergleich zum Vorjahr stieg damit die Anzahl um ca. 15%.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt / Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unbebaute Grundstücke	143	167	160	164	162	123	138	126	122	131
Bebaute Grundstücke	446	397	348	467	319	343	368	349	379	403
Wohnungs- und Teileigentum	513	465	410	452	282	328	357	352	395	493
Summe	1102	1029	918	1083	763	794	863	827	896	1027

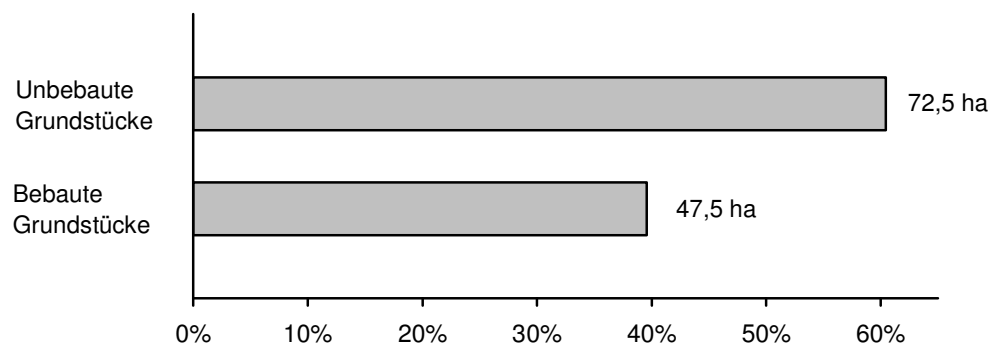
Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2011



4.2 Flächenumsatz

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von rd. 120 ha veräußert, damit nahm der Flächenumsatz um ca. 43% zu. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde nicht ermittelt.

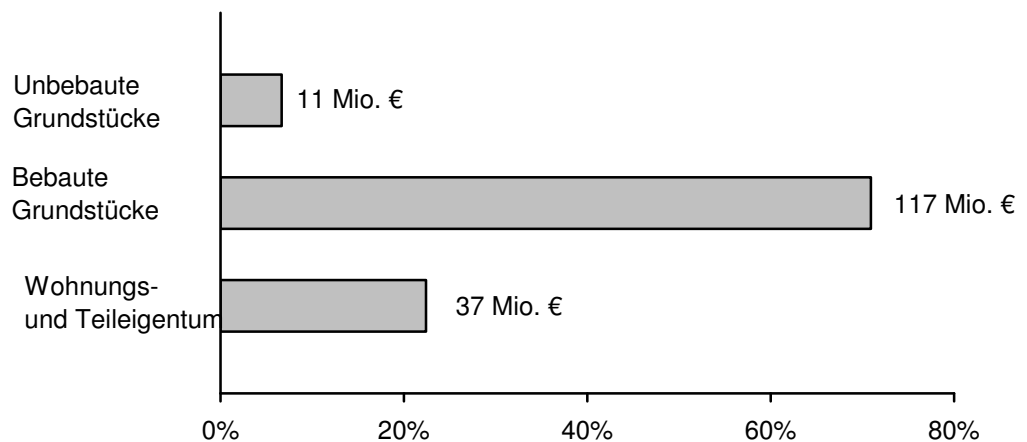
Anteile nach Flächenumsatz



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im Berichtsjahr 165 Mio. Euro und nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 27% zu.

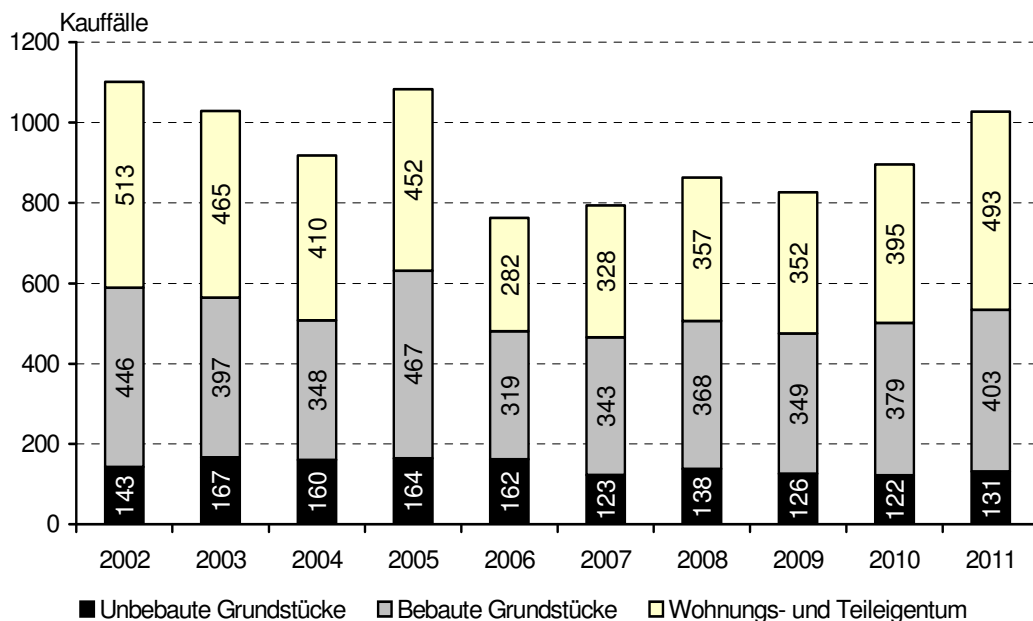
Anteile nach Geldumsatz



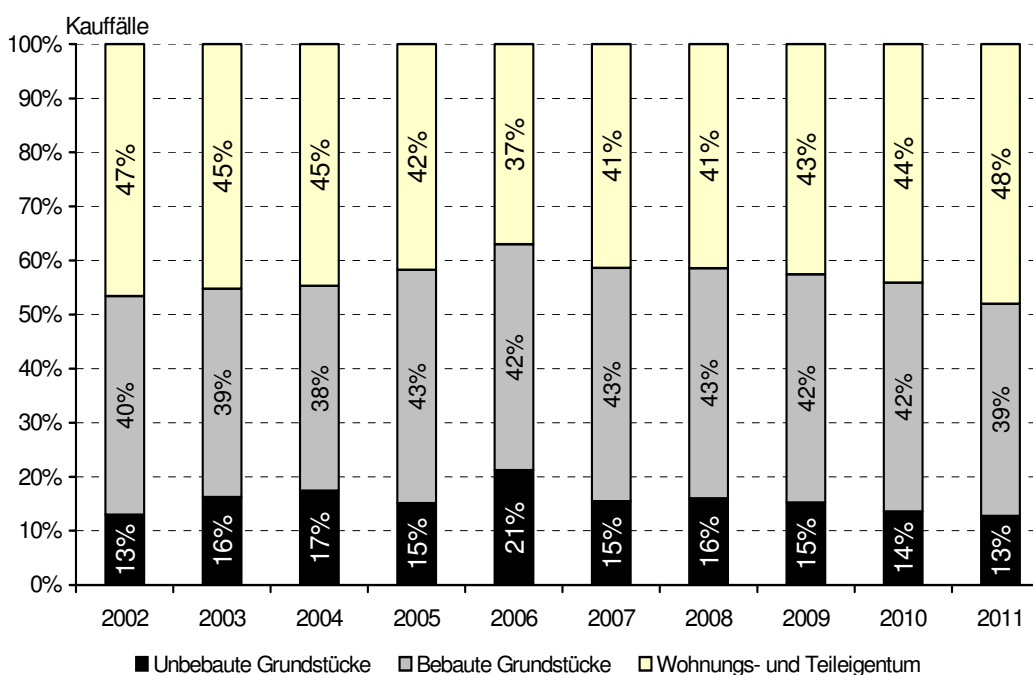
4.4 Teilmärkte

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

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 nach § 5 Abs.1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden in dieser Gruppe von Grundstücken 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.

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der § 5 Abs.2 der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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 so genannte 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 2011 mit 131 Kauffällen ein Geldumsatz von 11,2 Mio. Euro erreicht.

Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 7% zu. Der Geldumsatz stieg um ca. 36% und der Flächenumsatz erhöhte sich um ca. 44% auf 72,5 ha. Der erneut hohe Anstieg im Flächenumsatz liegt insbesondere an Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Umsätze

Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	143	167	160	164	162	123	138	126	122	131
Geldumsatz [Mio.€]	22	11	14	18	13	10	13	11	8	11
Flächenumsatz [ha]	36	29	14	40	40	31	49	33	50	72

5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Umsatzentwicklung individueller Wohnungsbau

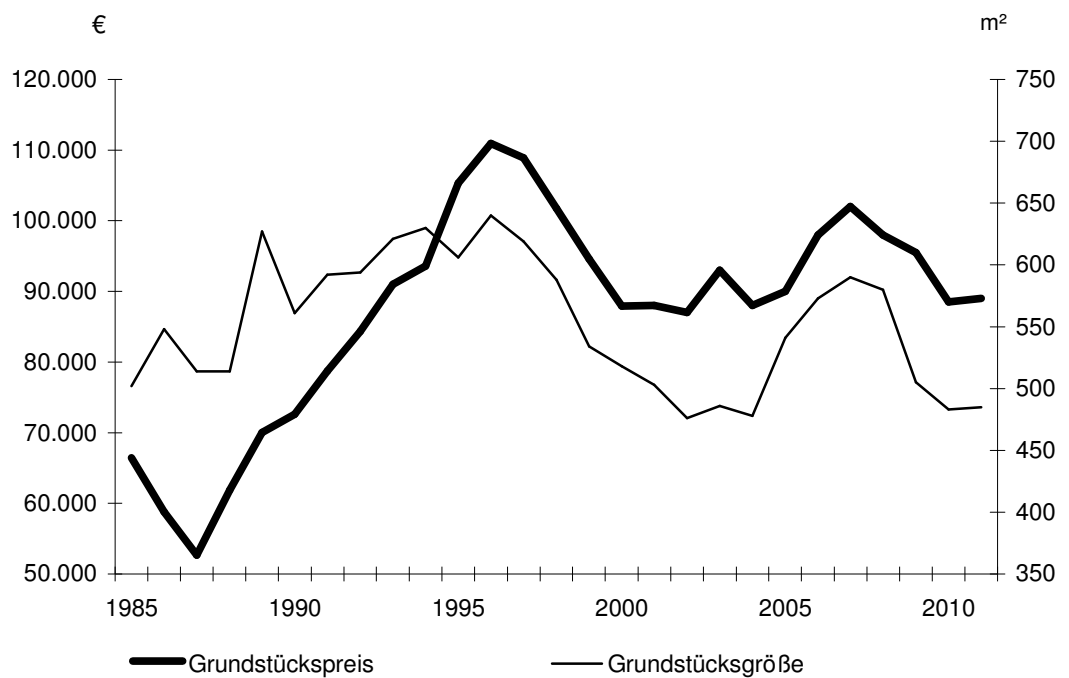
	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	44	52	52
Geldumsatz [Mio.€]	6,32	3,40	3,55
Flächenumsatz [ha]	3,80	2,71	2,52

Preisentwicklung

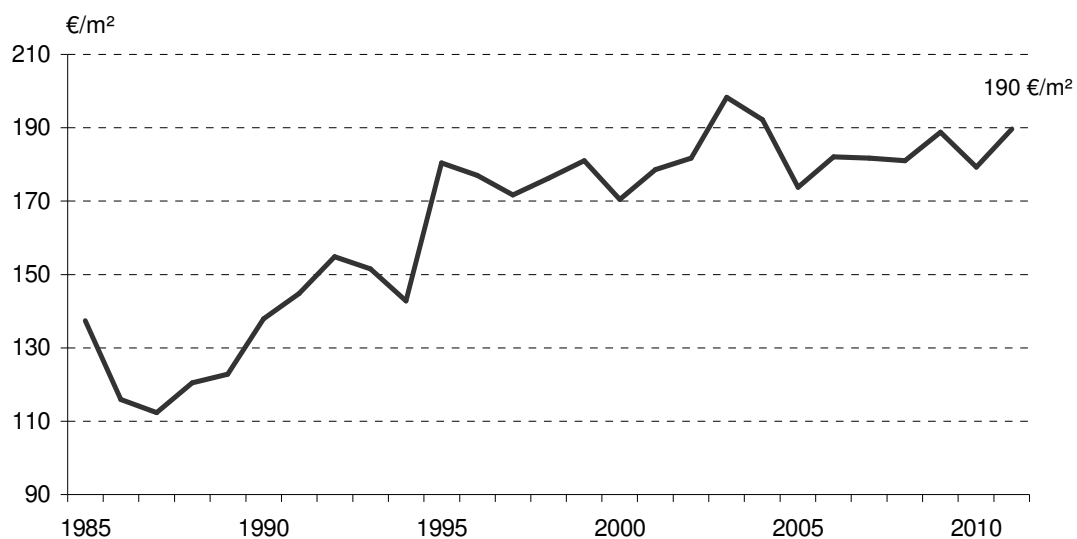
Im Jahr 2011 blieben die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stabil.

Der durchschnittliche Grundstückspreis stieg 2011 unabhängig von der Lage leicht auf 88.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße blieb nahezu unverändert bei 485 m².

Durchschnittlicher Grundstückspreis bzw. durchschnittliche Grundstücksgröße, ohne Berücksichtigung des Erschließungszustandes, für selbst-ständig 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

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	5	8	11
Geldumsatz [Mio.€]	0,96	0,44	2,00
Flächenumsatz [ha]	0,69	0,40	1,46

Preisentwicklung

Die Preise für Baugrundstücke im Geschosswohnungsbau sind gegenüber dem Vorjahr um 3% gestiegen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze

Umsatzentwicklung gewerbliche Bauflächen

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	10	15	13
Geldumsatz [Mio.€]	1,13	3,17	3,54
Flächenumsatz [ha]	2,30	4,44	4,25

Preisentwicklung

Bei gewerblichen Bauflächen wurden gegenüber dem Vorjahr keine Preisveränderungen festgestellt.

Die Umsätze sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze

Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	51	36	31
Geldumsatz [Mio.€]	0,39	0,38	1,08
Flächenumsatz [ha]	24,25	23,68	62,36

Preise

Preisentwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Nutzungsart/ Jahr		2009	2010	2011
Gartenland	Preisspanne [€/m ²]	7,2 - 15,6	8,5 - 14,5	10,0 - 13,4
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	11,50	11,30	11,90
	Mittelwert [m ²]	360	810	610
	Anzahl Kauffälle	11	7	15
Grünland/ Wiese	Preisspanne [€/m ²]	-	1,50 - 2,20	1,50 - 2,00
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	2,00	1,70	1,70
	Mittelwert [m ²]	-	15800	31.000
	Anzahl Kauffälle	2	8	6
Waldflächen	Preisspanne [€/m ²]	0,70 - 1,70	0,80 - 1,80	0,80 - 1,20
	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	1,10	1,10	1,00
	Mittelwert [m ²]	9.200	5.700	25.000
	Anzahl Kauffälle	8	9	6

Die Bodenrichtwerte für Grünland/Wiese (1,70 €/m²) und für Waldflächen (1,00 €/m²) wurde gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Bodenrichtwert für Gartenland wurde von 11,50 €/m² auf 12,00 €/m² angehoben.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Umsätze

Umsatzentwicklung Bauerwartungs- und Rohbauland (Wohnen und Gewerbe)

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	5	3	11
Geldumsatz [Mio.€]	0,65	0,02	0,44
Flächenumsatz [ha]	1,55	0,15	1,32

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 45% – 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 117 Mio. Euro bei 403 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Remscheid. Die Anzahl der Kauffälle stieg um 6,3% gegenüber dem Vorjahr, der Geldumsatz zog sogar um 33% an. Der Flächenumsatz stieg ebenfalls deutlich um 38,9% an. Der Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes ist auf den Verkauf einiger großflächiger Objekte zurückzuführen.

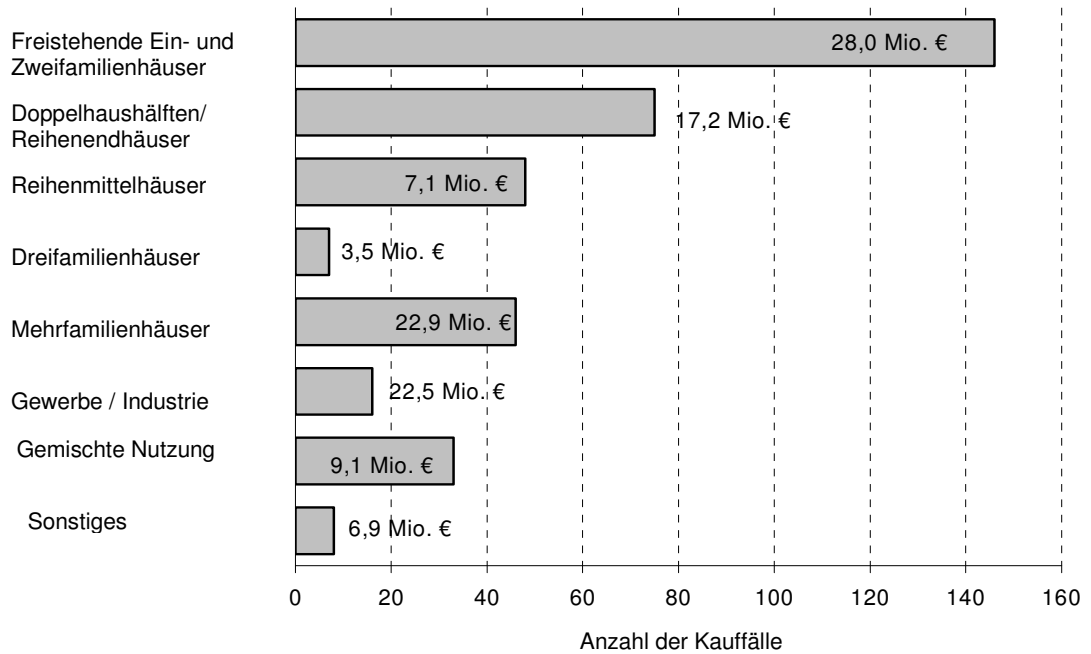
Umsätze

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	446	397	348	467	319	343	368	349	379	403
Geld- umsatz [Mio.€]	166	214	84	119	122	136	92	78	88	117
Flächen- umsatz [ha]	59	36	36	47	42	42	77	36	34	48

Umsätze nach Art der Bebauung

Grundstücke für:



Anzahl der Kauffälle

Art der Bebauung	2009	2010	2011
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	98	146	129
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	75	75	93
Reihenmittelhäuser	40	48	41
Dreifamilienhäuser	14	7	21
Mehrfamilienhäuser	56	46	54
Gewerbe / Industrie	16	16	15
Gemischte Nutzung	37	33	39
Sonstiges	13	8	11

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück)

Umsätze

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 263 (-2,2%) Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser mit einem unveränderten Geldumsatz von 52,3 Mio.€ den Eigentümer.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück)

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	98	146	129
Geldumsatz [Mio.€]	19,16	30,87	28,00
Flächenumsatz [ha]	9,64	15,87	13,84

Nach dem Jahr 2010 mit dem deutlichen Umsatzplus bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, ging die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahr 2011 wieder um ca. 12% zurück.

Doppelhaushälften / Reihenhäuser (inkl. Grundstück)

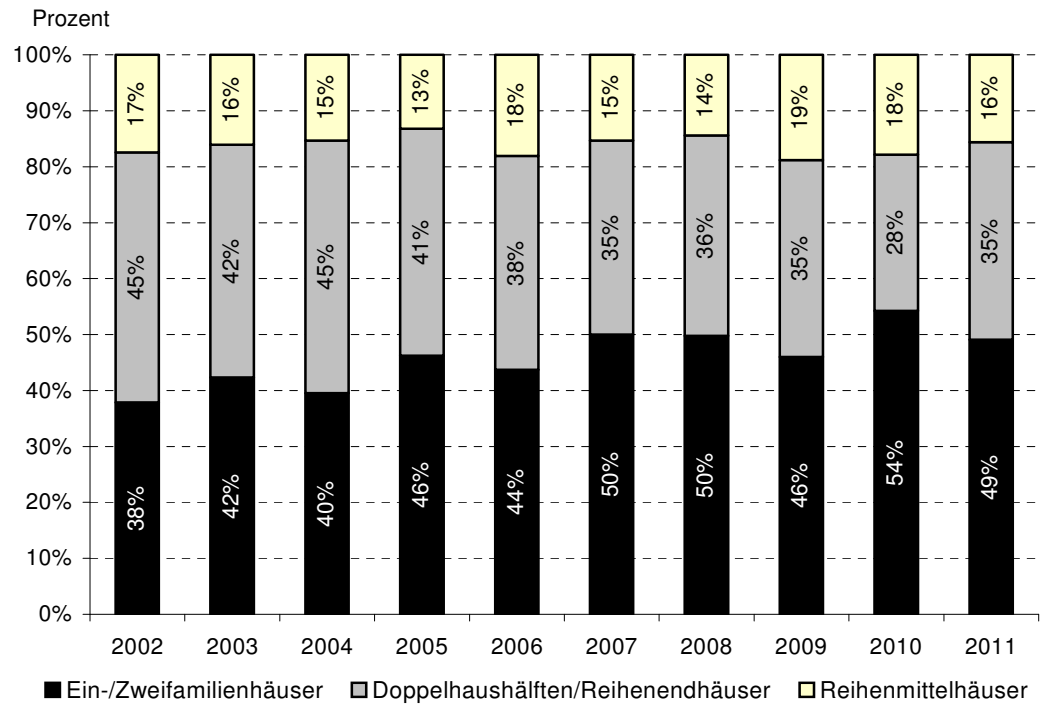
	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	75	75	93
Geldumsatz [Mio.€]	13,39	13,63	17,21
Flächenumsatz [ha]	3,16	3,25	3,91

Reihenmittelhäuser (inkl. Grundstück)

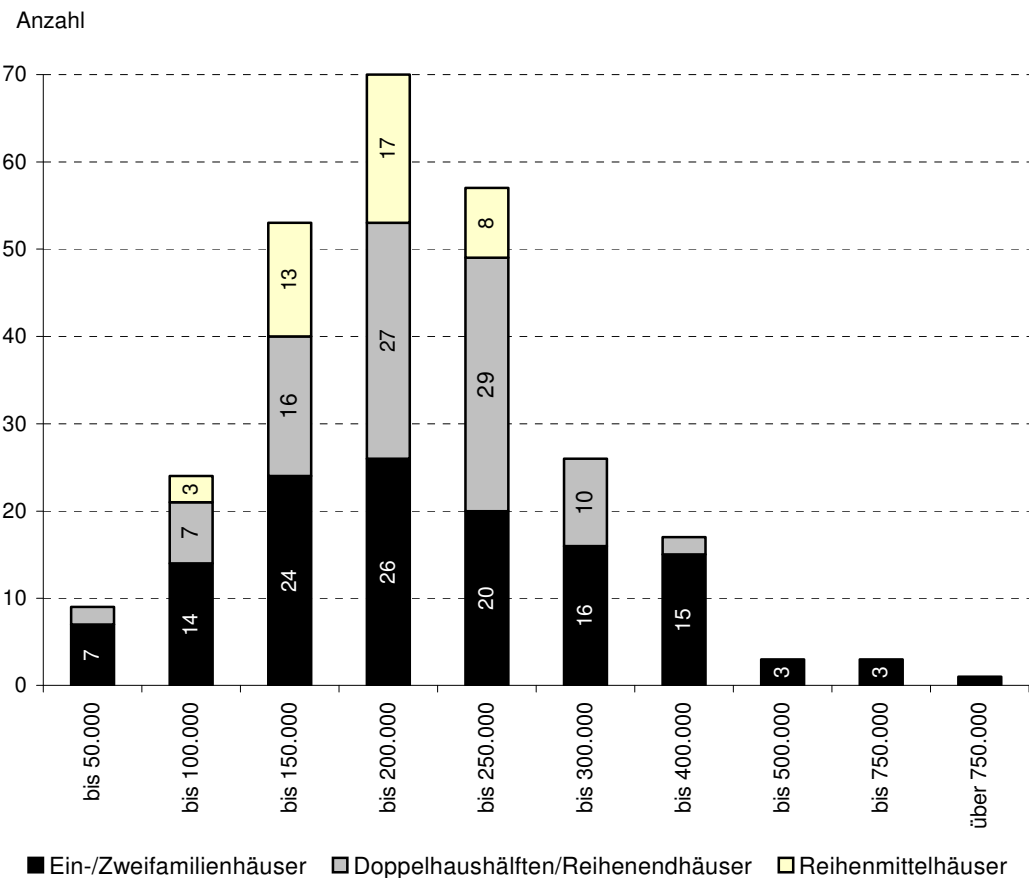
	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	40	48	41
Geldumsatz [Mio.€]	7,14	7,81	7,07
Flächenumsatz [ha]	0,96	1,13	1,07

Im Berichtszeitraum fiel die Anzahl der verkauften Reihenmittelhäuser um ca. 15%. Die Anzahl der verkauften Doppelhaushälften/Reihenhäuser stieg hingegen um 24%.

Entwicklung der prozentualen Marktanteile bei Ein- u. Zweifamilienhäusern nach Anzahl der Verträge

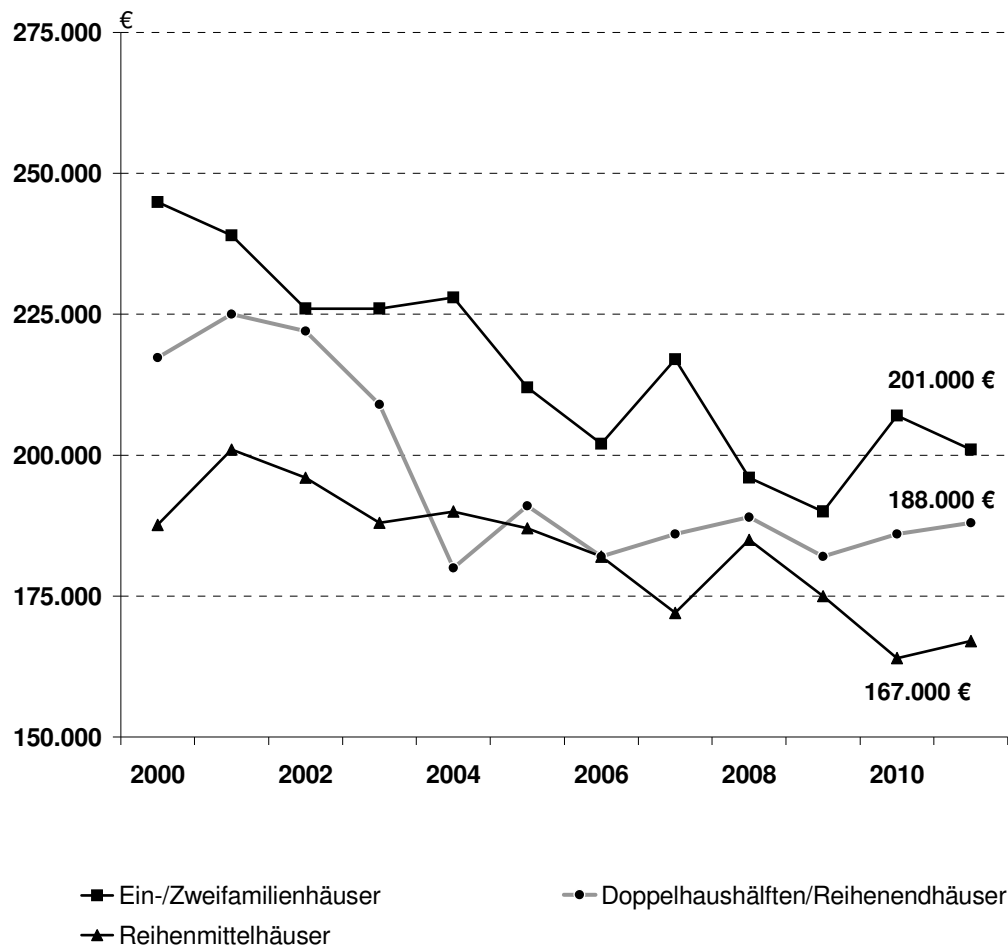


Preisgruppenverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern [€] (Preise inkl. Grundstück)



Preisentwicklung

Mittlere Kaufpreisentwicklung (Preise inkl. Grundstück)



Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(inkl. Grundstück)

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Durchschnittliche Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(inkl. Grundstück)

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser (*inkl. Grundstück*)

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

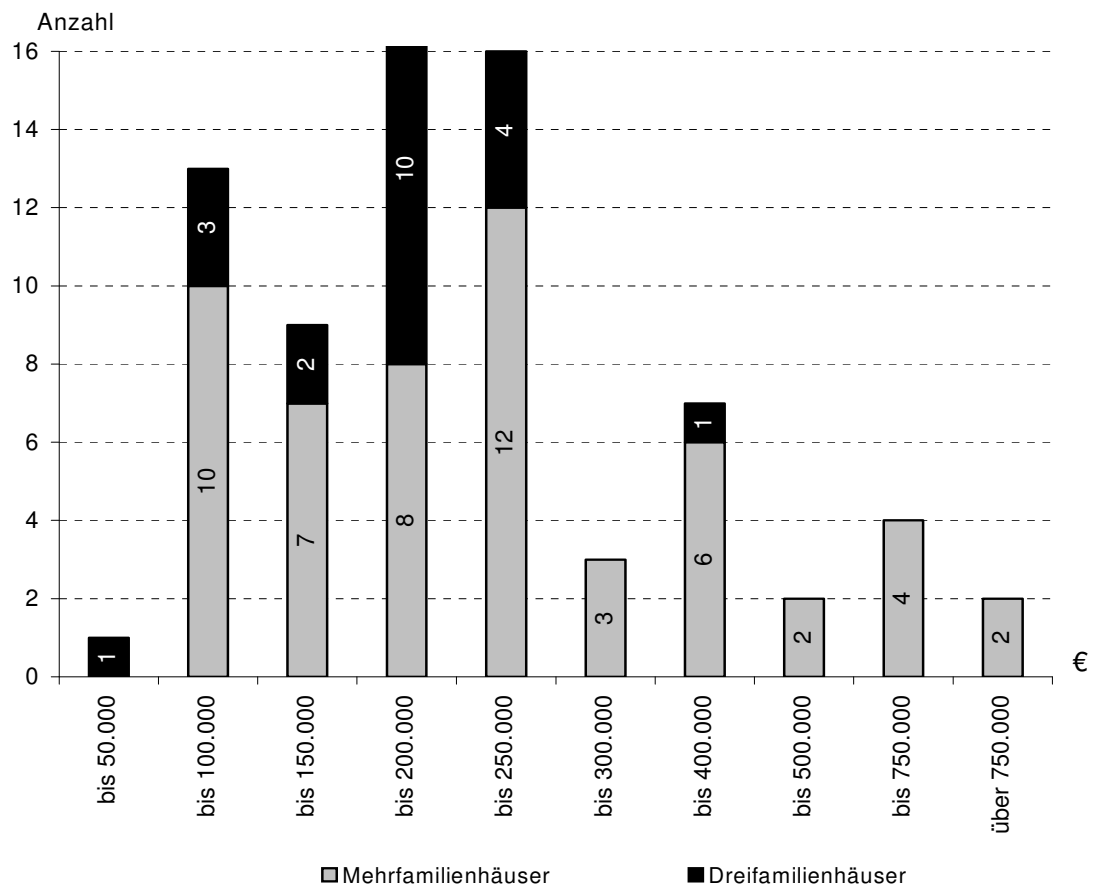
6.2 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern (inkl. Grundstück)

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	70	53	75
Geldumsatz [Mio.€]	17,67	15,24	26,37
Flächenumsatz [ha]	6,56	4,99	8,85

Preisgruppenverteilung bei Mehrfamilienhäusern [€] (Preise inkl. Grundstück)



Preise

Mittlere Kaufpreisentwicklung in € (inkl. Grundstück)

Daten 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.

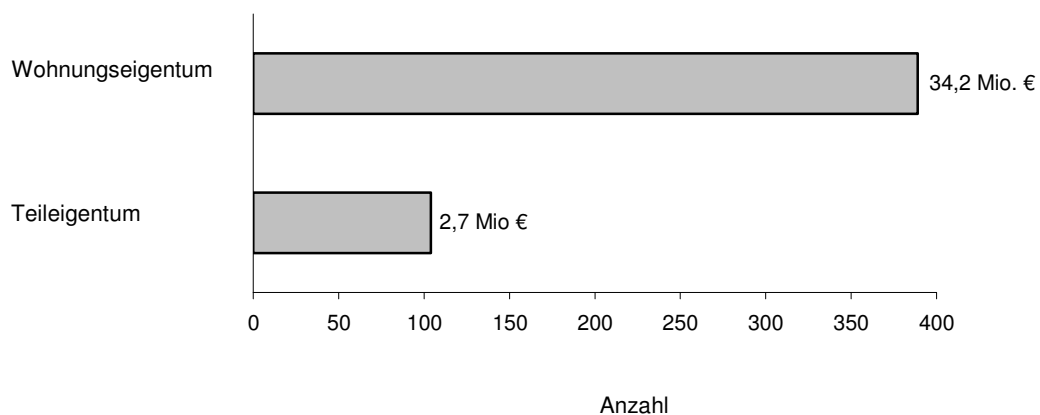
Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 493 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 37 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden somit ca. 25% mehr Kauffälle getätigt als 2010. Der Umsatz nahm um ca. 9% zu.

Umsätze

Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	513	465	410	452	282	328	357	352	395	493
Geldumsatz [Mio.€]	57	47	38	51	30	37	29	30	34	37

Umsätze nach Art der Nutzung



7.1 Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums lässt sich in drei Teilbereiche untergliedern:

- **Erstverkäufe**

Erstverkäufe umfassen alle Verkäufe von neu erbautem Wohnungseigentum

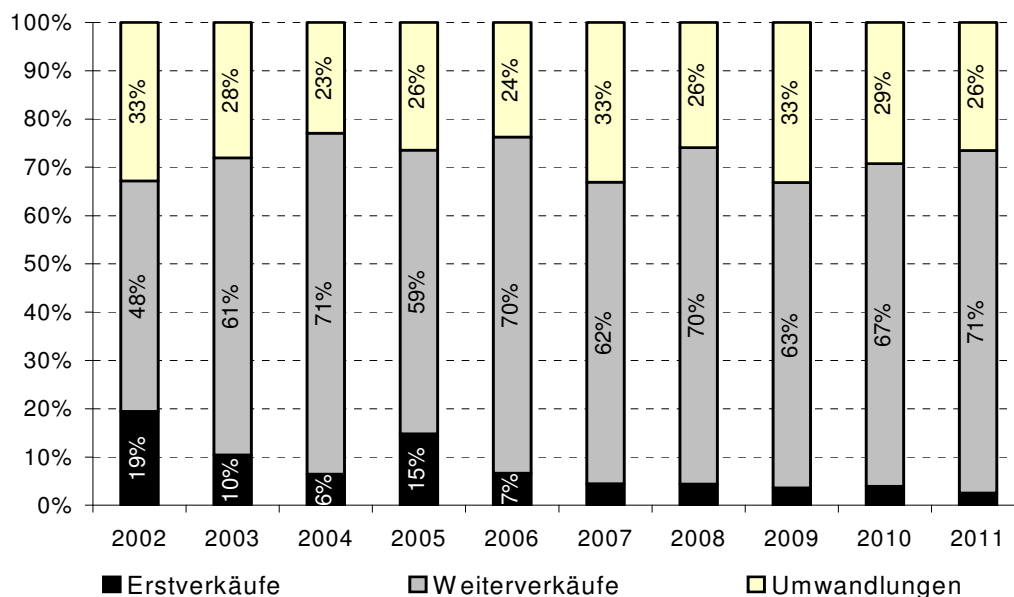
- **Weiterverkäufe**

Weiterverkäufe 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

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	11	14	10
Geldumsatz [Mio.€]	2,50	1,81	1,97

Bei den 10 Kauffällen aus dem Jahr 2011 handelt es sich um Verkäufe von Restbeständen mit Baujahr 2009 und älter.

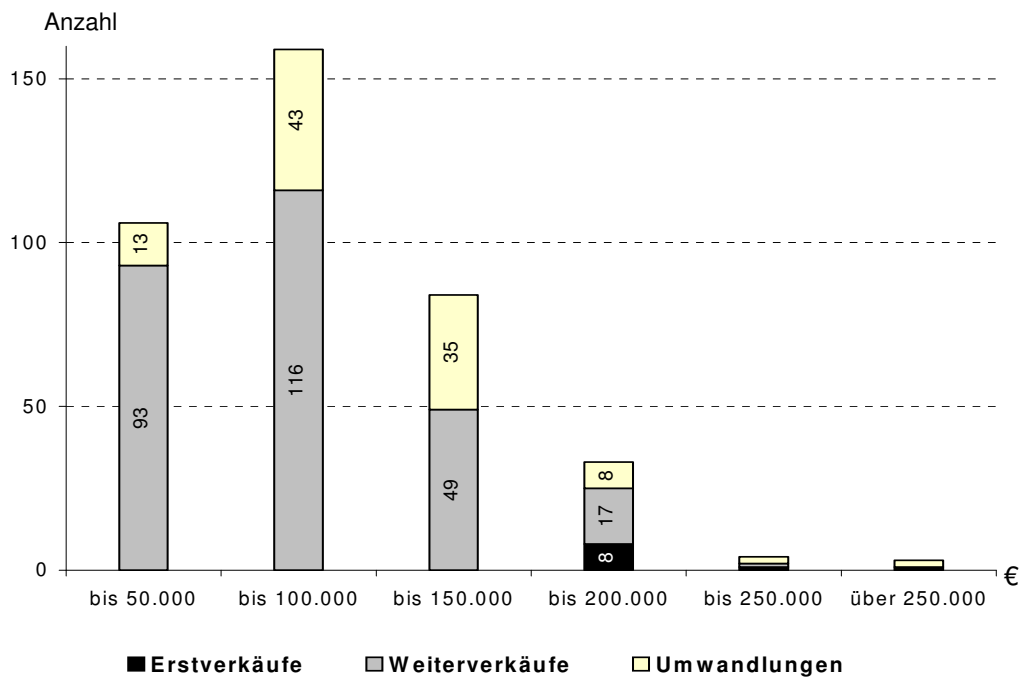
Weiterverkäufe

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	195	238	276
Geldumsatz [Mio.€]	17,13	20,01	20,88

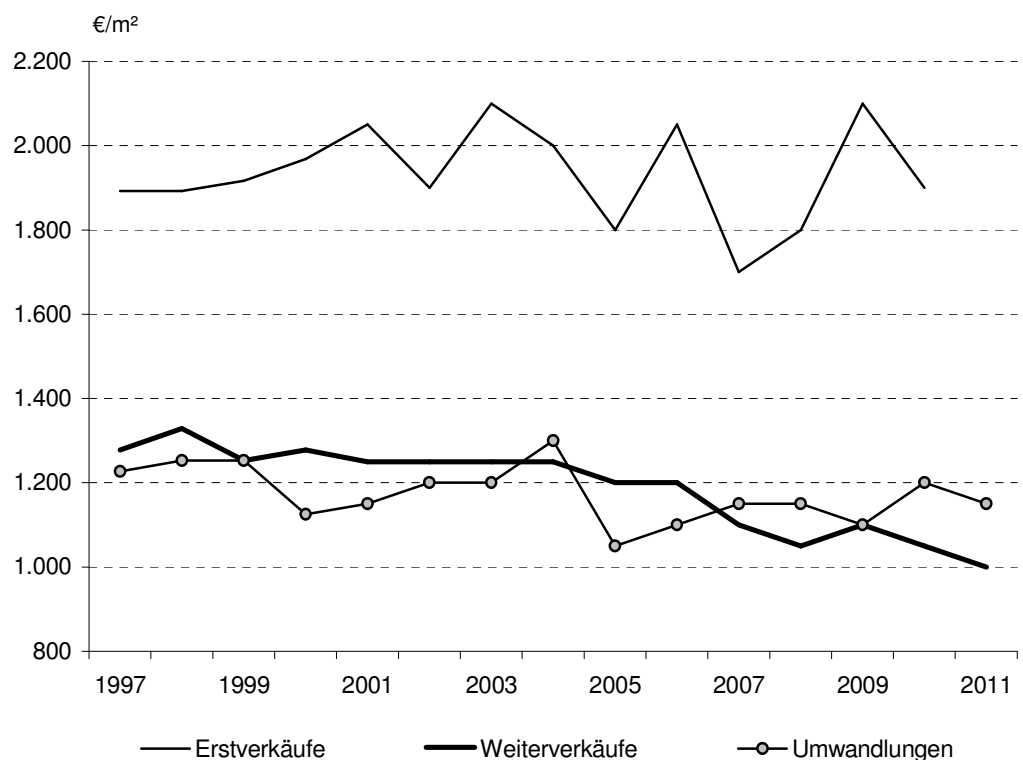
Umwandlungen

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	102	104	103
Geldumsatz [Mio.€]	8,63	10,38	11,34

Preisgruppenverteilung Wohnungseigentum



Mittlere Kaufpreisentwicklung



Im Berichtsjahr lagen die Quadratmeterpreise im Durchschnitt bei:

Erstverkäufen (Baujahre 2010/2011): (keine Kauffälle vorhanden)
 Weiterverkäufen: 1.000 €/m²
 Umwandlungen: 1.150 €/m²

Preise

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen nach Baualterklassen

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen nach Baualterklassen

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Durchschnittliche Preise für 1-Raum-Wohnungen

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Durchschnittliche Preise „Henkelshof“

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

7.2 Teileigentum

Umsätze

Umsatzentwicklung von Teileigentum

	2009	2010	2011
Anzahl Kauffälle	44	39	104
Geldumsatz [Mio.€]	1,90	2,10	2,70

Preise

Durchschnittliche Preise für Stellplätze und Garagen

Daten 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

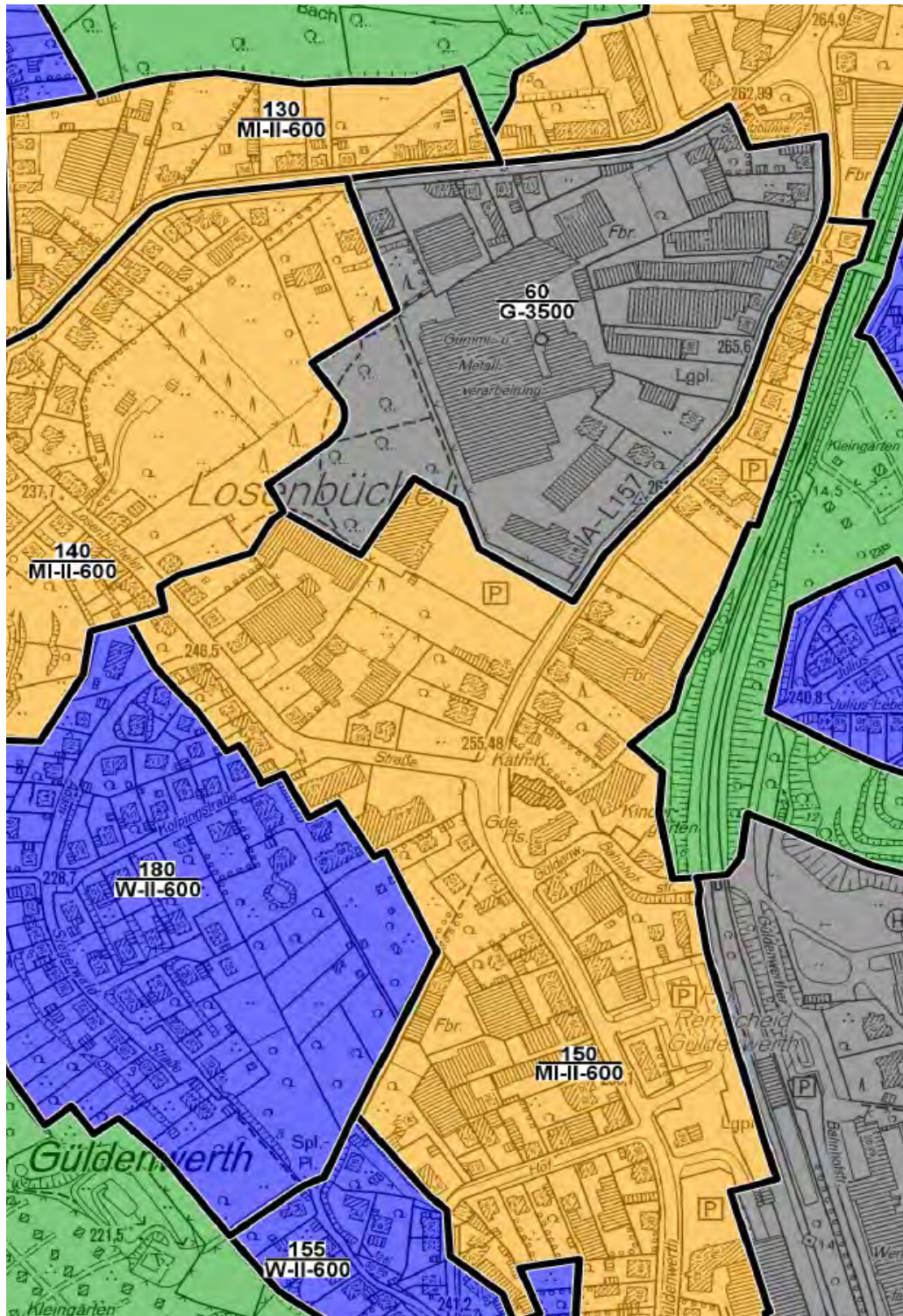
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 01.01.2012



Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinition

Die Bodenrichtwerte sind am 13.02.2012 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 Grundstücksfläche 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 im individuellen Wohnungsbau hat eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und eine Größe von ca. 600 m². Das Bodenrichtwertgrundstück in Reihenhaussiedlungen hat eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und eine Größe von ca. 200 m² (Reihenmittelhäuser) bzw. ca. 350 m² (Reihenendhäuser).

Das Bodenrichtwertgrundstück im Geschosswohnungsbau hat in Wohn- und Mischgebieten eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und in Kerngebieten eine Baulandtiefe von bis zu 30 m.

Das Bodenrichtwertgrundstück für klassisches Gewerbe hat eine Grundstücksgröße von ca. 3.500 m².

Das Bodenrichtwertgrundstück für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage hat eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 m². In den Lagen, in denen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage ausgewiesen sind, bestehen bei Kaufpreisen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

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.

Die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ausgewiesenen Bodenrichtwerte beinhalten die sanierungs- bzw. entwicklungsbedingten Werterhöhungen (§§ 153,169 BauGB).

Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Der Bodenwert für die Grundstücksqualität Straßenland beträgt maximal 1/10 des Bodenrichtwertes.

Einheitlich für das gesamte Stadtgebiet gelten die Bodenrichtwerte für:

Gartenland:	12,00 €/m ²
Grünland/Wiese:	1,70 €/m ²
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	1,00 €/m ²

Zeichenerklärung

ebfrei nach BauGB und KAG

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.

ebpflichtig nach BauGB und KAG

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

Bodenrichtwert
175

Bodenrichtwert in €/m²

Art der Nutzung

W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Bauflächen
GR	Dauergrünland
F	Forstwirtschaftliche Fläche und Wald
SN	Sondernutzungsfläche ohne Bodenrichtwert

Maß der baulichen Nutzung

I,II....IV	Geschosszahl
0,7....3,0	Geschossflächenzahl

Größe des Richtwertgrundstücks

200...600	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes
-----------	--------------------------------------

Ergänzende Angaben zur Art der Grundstücksnutzung

ASB	Außenbereich
rh	Reihenhaus

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau werden weder hinsichtlich der Art der Nutzung (W,MI) noch nach der Zahl der Vollgeschosse (I,II) wertmäßig differenziert.

Wohngrundstücke in Reihenhausbereichen werden hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (I,II) wertmäßig nicht differenziert.

Wohngrundstücke im Geschosswohnungsbau werden weder hinsichtlich der Art der Nutzung (W,MI) noch nach der Zahl der Vollgeschosse (II,III,IV etc.) wertmäßig differenziert.

Abweichungen des Bewertungsobjekts von der angegebenen Geschossflächenzahl sind nach Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (WertR 2006) zu berücksichtigen.

Wertunterschiede zwischen unterschiedlich großen Gewerbegrundstücken sind nicht bekannt

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über Bodenrichtwerte in €/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum 01.01.2012

Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2009	2010	2011
einfach	140	140	140
normal	160	160	160
gut	230	230	230

Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2009	2010	2011
einfach	180	180	180
normal	195	195	195
gut	215	215	215

Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil \leq 20%)

Lage	2009	2010	2011
einfach	135	135	140
normal	150	150	155
gut	-	195	-

Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil > 20%)

Lage	2009	2010	2011
einfach	150	150	155
normal	160	160	165
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für klassische Gewerbenutzung

Lage	2009	2010	2011
einfach	50	50	50
normal	65	65	65
gut	80	80	80

Baureife Grundstücke für tertiäre Gewerbenutzung

Lage	2010	2011
einfach	-	-
normal	200	200
gut	300	300

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

Erschließungszustand	2009	2010	2011
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

Index B / 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 01.01.2012 hat der Gutachterausschuss nachfolgende Indexreihen zusammengestellt.

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

Index der Bodenrichtwerte WI/II (Basisjahr 1985 = 100)

Index der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Grundstücke mit ein- und zweigeschossiger Wohnbauweise in Abhängigkeit vom Erschließungszustand

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Index der Quadratmeterpreise WI/II (Basis 1985 =100)

Index der durchschnittlichen Quadratmeterpreise von gehandelten, selbstständig bebaubaren, baureifen Bauflächen für ein- und zweigeschossige Wohnbauweise, ab 1994 auch in Mischgebieten, für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Entwicklung der Grundstückspreise WI/II (Basis 1985 =100)

Entwicklung der durchschnittlichen Grundstückspreise von gehandelten, selbstständig bebaubaren, baureifen Bauflächen für ein- und zweigeschossige Wohnbauweise, ab 1994 auch in Mischgebieten, ohne Berücksichtigung des Erschließungszustandes

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Index für Wohnungseigentum (Basisjahr 1975 = 100)

Index der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen am Beispiel
„Henkelshof“
und Index der durchschnittl. Quadratmeterpreise für Weiterverkäufe (ab 1989)

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Index aus Statistische Berichte (Basisjahr 1985 =100)

Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen, einschließlich Umsatz-(Mehrwert-)steuer
(aus Statistische Berichte des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen)

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

9.2 Liegenschaftszinssätze

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszins der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze findet sich unter:
www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

9.3 Marktanpassungsfaktoren

Bei der Wertermittlung eines Grundstücks auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierfür hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Marktanpassungsfaktoren auf der Basis von Kaufpreisanalysen ermittelt.

Die Vergleichsberechnungen wurden nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) mit nachfolgenden Ansätzen durchgeführt:

- Normalherstellungskosten 2000 nach Anlage I des Sachwertmodells
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- Baupreisindex des Landes NRW
- Ansatz der Gebäudegesamtnutzungsdauer: 80 Jahre im Durchschnitt
- Alterswertminderung nach Ross
- Regionalisierungsfaktor: 1,06

Das Modell zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren findet sich im Internet unter: www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html.

Die Anlagen I-V des Sachwertmodells der AGVGA NRW können dem Grundstücksmarktbericht ab Seite 60 entnommen werden.

Am 01.07.2010 wurde die Wertermittlungsverordnung durch die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) abgelöst. Gemäß § 23 der ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen. Die Gutachterausschüsse müssten somit rechtlich streng den Ableitungen der Sachwertfaktoren eine lineare Alterswertminderung zugrunde legen.

Das Ministerium für Inneres und Kommunales hat jedoch im Rahmen der Einführung neuer Normalherstellungskosten eine Übergangslösung bis zum 31.12.2013 erlassen.

Hiernach sind bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat, die vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) unverändert anzuwenden und jährlich nach dem **bisherigen Verfahren** neu abzuleiten.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren weiterhin auf der Basis des Sachwertmodells der AGVGA NRW mit einer Alterswertminderung nach Ross.

Im Bewertungsfall können die Marktanpassungsfaktoren nur verwendet werden, wenn der Sachwert gemäß den o.a. Ansätzen berechnet wurde.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Daten nur im kostenpflichtigen Grundstücksmarktbericht

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Daten 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. 113.000 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.

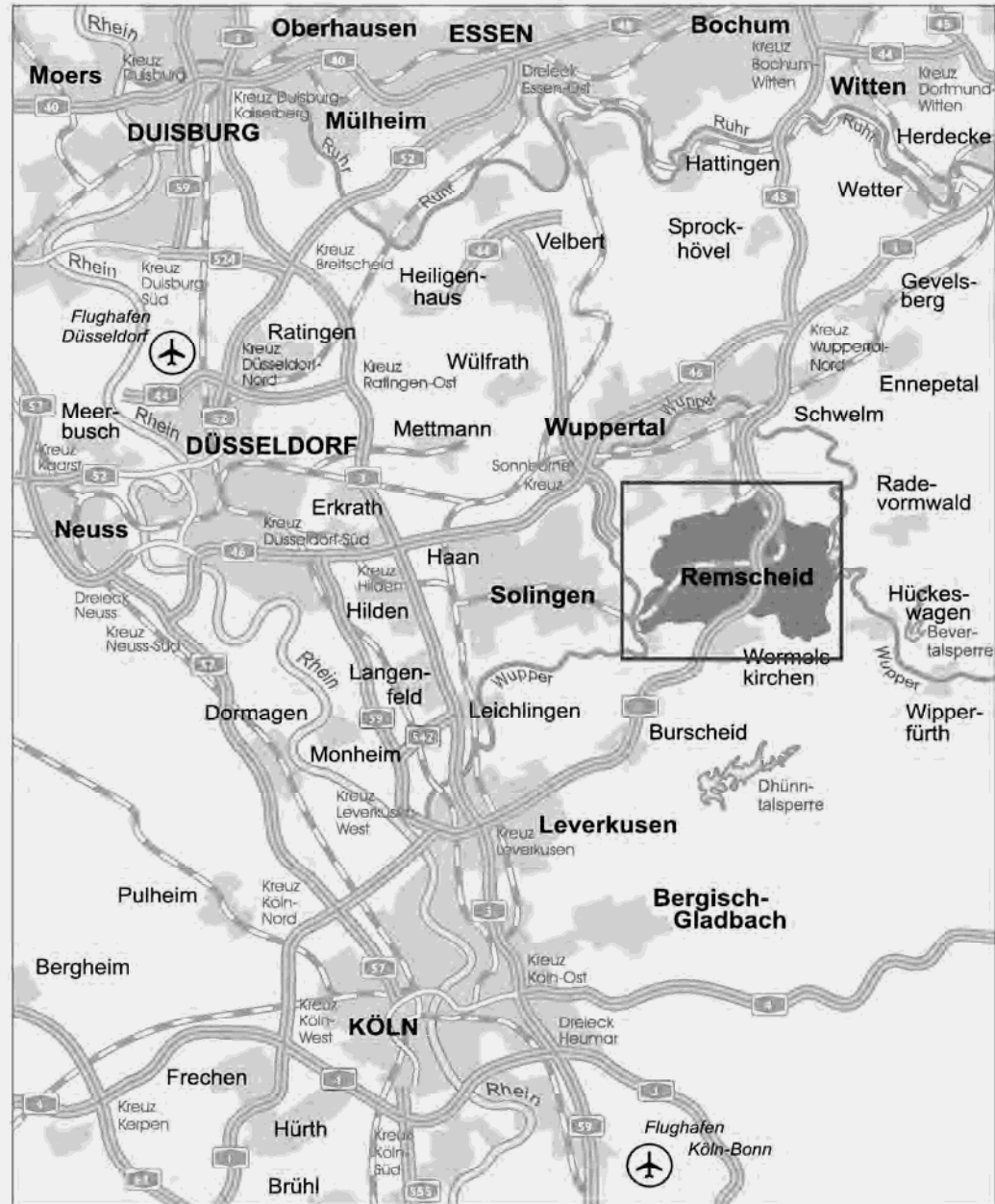
Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 Köln-Dortmund an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.

Statistische Angaben

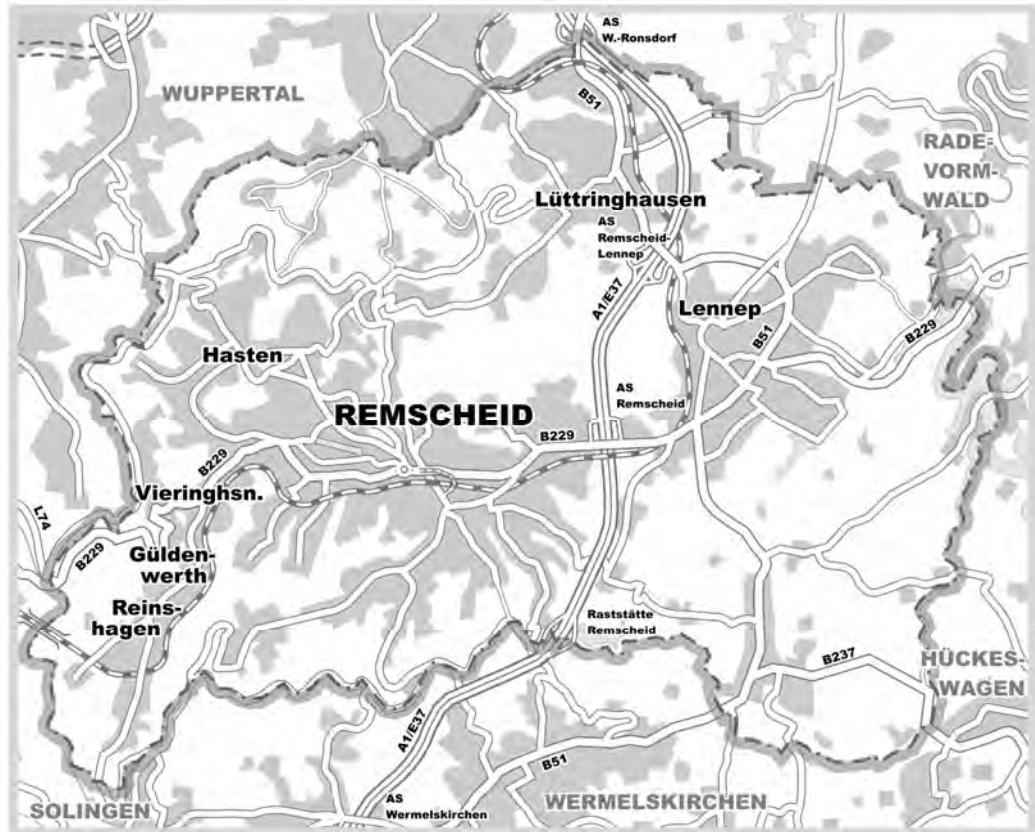
	Stadt Remscheid	Stadt Solingen	Stadt Wuppertal
Gebietsfläche in km ²	74,6	89,5	168,4
Einwohner	112.679	161.779	353.308
Bevölkerungsdichte (Ew./km ²)	1.510	1.808	2.098
Gebäude mit Wohnungen	20.045	29.411	51.590
Wohnungen	60.442	79.750	192.780
Einwohner je Wohnung	1,9	2,0	1,8

Stand 31.12.2008

ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



Übersichtskarte der Stadt Remscheid



11. Anlage - Sachwertmodell der AGVGA - NRW

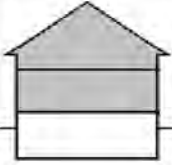
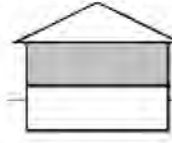


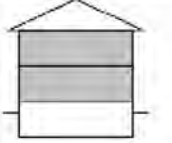
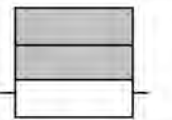

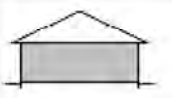

Eine wesentliche Voraussetzung zu Ermittlung marktkonformer Werte (Verkehrswerte) besteht darin, Faktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) zur Anpassung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren an den Grundstücksmarkt zu ermitteln. Die vom Gutachterausschuss abzuleitenden Faktoren basieren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


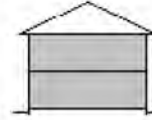

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuserin €/m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 incl. 16 % Mwst.

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

Seite 2

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 Gebäudebaujahrklasse

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 **neuezeitliche** 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, Dachaus- und Dachaufbauten 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	Edelholzfurnierte 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

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 Drempele und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

a) Drempele

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempele 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 Drempele voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempele 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 Rundschluss 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 Drempele • gehobene Ausstattung 	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit Drempele • 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

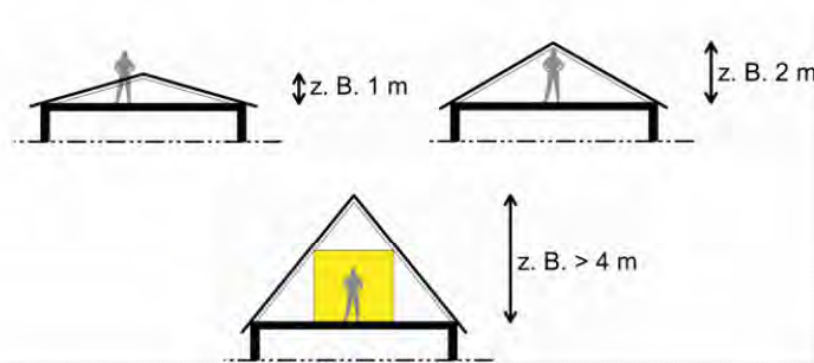
Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

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	---	---

www.gutachterausschuss.nrw.de



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid

NRW.