



---

# Grundstücksmarktbericht 2014

## Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2013



Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Stadt Remscheid





# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid



## Grundstücksmarktbericht 2014

**Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013**

Umsätze -Preisentwicklungen -Tendenzen

**Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Remscheid

**Geschäftsstelle:** Rathaus Remscheid  
Theodor-Heuss-Platz 1  
42853 Remscheid  
Tel. (02191) 16-2468 (Geschäftsführer Herr Simicic)  
Fax. (02191) 16-3247  
E-Mail: gutachterausschuss@remscheid.de

**Auskünfte:** Bodenrichtwerte: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 2849  
Grundstücksmarktbericht: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 2763  
Verkehrswertgutachten: (02191) 16 - 2468 oder 16 - 3048  
Kaufpreissammlung: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 2763  
Gewerblicher Mietspiegel: (02191) 16 - 2849 oder 16 - 3028

**Internet:** [www.geoportal.remscheid.de/gutachterausschuss](http://www.geoportal.remscheid.de/gutachterausschuss)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Sprechzeiten:** Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr sowie nach Vereinbarung

**Vertrieb:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

**Gebühr:** 52,- Euro

*Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe, auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellangabe gestattet.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Der Gutachterausschuss .....</b>	<b>7</b>
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle.....	8
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2013 .....</b>	<b>10</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	11
4.2	Flächenumsatz .....	12
4.3	Geldumsatz .....	13
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>14</b>
5.1	Umsatzentwicklung .....	14
5.1.1	Anzahl Kauffälle.....	14
5.1.2	Flächenumsatz .....	15
5.1.3	Geldumsatz .....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	17
5.2.1	Anzahl Kauffälle.....	17
5.2.2	Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau .....	17
5.3	Geschosswohnungsbau .....	18
5.3.1	Anzahl Kauffälle.....	18
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	19
5.4.1	Anzahl Kauffälle.....	19
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	20
5.5.1	Anzahl Kauffälle.....	20
5.5.2	Flächenumsatz [ha] .....	20
5.5.3	Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	21
5.6	Bauerwartungs- und Rohbauland .....	22
5.6.1	Anzahl Kauffälle.....	22
5.7	Sonstige Flächen.....	23
5.7.1	Anzahl Kauffälle.....	23
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>24</b>
6.1	Anzahl Kauffälle .....	24
6.2	Flächenumsatz .....	25
6.3	Geldumsatz .....	26
6.4	Individueller Wohnungsbau .....	27
6.4.1	Umsätze .....	27
6.4.2	Preisgruppenverteilung .....	28
6.4.3	Durchschnittliche Kaufpreise .....	28
6.4.4	Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	29
6.4.5	Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .....	30
6.4.6	Preise für Reihenmittelhäuser.....	31
6.5	Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.....	32
6.5.1	Umsatzentwicklung bei Dreifamilienhäusern.....	32
6.5.2	Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern >3 Wohneinheiten.....	32
6.5.3	Preisgruppenverteilung .....	32
6.5.4	Preise für Dreifamilienhäuser.....	33
6.5.5	Preise für Mehrfamilienhäuser > 3 Wohneinheiten.....	33

<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>34</b>
7.1	Anzahl Kauffälle .....	34
7.2	Geldumsatz .....	35
7.3	Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) .....	35
7.3.1	Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle.....	35
7.3.2	Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio.€].....	36
7.3.3	Preisgruppenverteilung.....	36
7.3.4	Preise von Eigentumswohnungen.....	37
7.3.5	Preise von 1-Raumwohnungen.....	38
7.3.6	Durchschnittliche Preise „Henkelshof“ .....	38
7.4	Teileigentum.....	39
7.4.1	Umsatzentwicklung.....	39
7.4.2	Preise für Stellplätze und Garagen .....	39
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>40</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	40
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	40
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	43
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>45</b>
9.1	Indexreihen .....	45
9.1.1	Index der Bodenrichtwerte WI/II.....	46
9.1.2	Entwicklung der Quadratmeterpreise WI/II.....	47
9.1.3	Index für Wohnungseigentum .....	48
9.1.4	Index aus Statistische Berichte .....	49
9.1.5	Liegenschaftszinssätze.....	50
9.1.6	Sachwertfaktoren (NHK 2010) .....	52
9.1.7	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser (NHK 2010) ....	53
9.1.8	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (NHK 2010)....	54
9.1.9	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (NHK 2010).....	55
<b>10</b>	<b>Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid.....</b>	<b>56</b>
<b>11</b>	<b>Produkte des Gutachterausschusses.....</b>	<b>59</b>

# 1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2013 gab es in Remscheid 906 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 320 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 175 ha. Die Zahl der Kaufverträge blieb damit gegenüber 2012 annähernd auf einem konstanten Niveau während sich der Geld- und Flächenumsatz mehr als verdoppelt hat.

## Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist um ca. 10% angestiegen.

Im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus haben sich die Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die höchsten Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus liegen in Remscheid bei 280 €/m<sup>2</sup>.

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2013 durchschnittlich 92.500 €. Damit ist der Gesamtkaufpreis gegenüber 2012 deutlich um 13% gefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei ca. 506 m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus sind im Berichtsjahr konstant geblieben.

Bei Baugrundstücken für klassisches Gewerbe zeigten sich keine Preisveränderungen.

31 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Die Anzahl der Kauffälle fiel damit deutlich. Durch den Verkauf größerer forstwirtschaftlicher Flächen wurde ein Vielfaches der Fläche des Vorjahres umgesetzt.

## Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr war bei den bebauten Grundstücken ein leichter Rückgang zu beobachten. Hier wurden 5,9 % weniger Kauffälle registriert als im Vorjahr. Insgesamt wechselten 384 Objekte den Eigentümer.

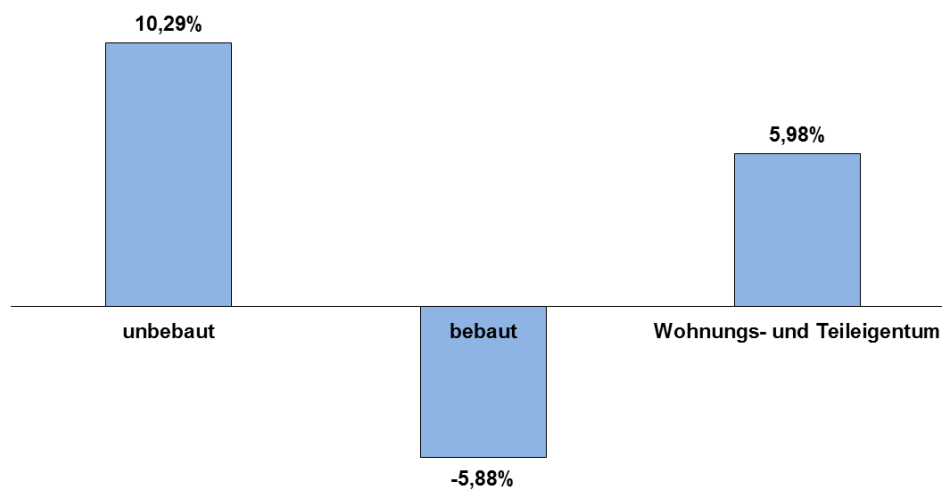
## Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2013 stieg die Zahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt um ca. 6 % auf 372 an. Der Durchschnittspreis für Erstverkäufe lag im Berichtsjahr bei rd. 2.300 €/m<sup>2</sup>.

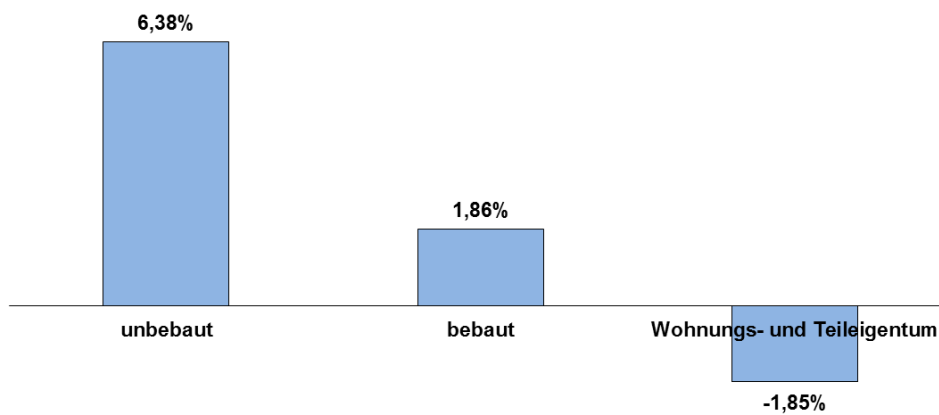
Das Preisniveau für Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen blieb konstant bei 1.050 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittlichen Kaufpreise von Umwandlungen stiegen im Berichtsjahr von 1.000 €/m<sup>2</sup> auf 1.100 €/m<sup>2</sup>.

### Veränderungen der Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr



### Verhältnis zum langjährigen Durchschnitt (10-Jahres Durchschnitt)



## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt in der Stadt Remscheid. Der Bericht wird seit über 20 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid herausgegeben.

Die Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des Immobilienmarktes darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der registrierten Kaufverträge des Jahres 2013.

Der Bericht wendet sich insbesondere an Bewertungssachverständige, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Der Bericht wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht weiterhin das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann der Grundstücksmarktbericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden.



### 3 Der 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 die Grundsätze für die 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 des Gutachterausschusses

Der örtliche Gutachterausschuss ist eine Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen. Er ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

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

Derzeit gehören dem Gutachterausschuss in der Stadt Remscheid 16 Mitglieder an.

**Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Jörg Schubert, Städtischer Vermessungsdirektor

**Stellvertretende Vorsitzende:**

Dipl.-Ing. Joachim Schmeck, Leitender Städtischer Vermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Denis Simicic, Geschäftsführer des Gutachterausschusses

**Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:**

Dipl.-Ing. Georg Joch, Stadtvermessungsamtsrat

Dipl.-Ing. Martin Uhland, Architekt

**Ehrenamtliche Gutachterin und Gutachter des Finanzamtes Remscheid:**

Ingeborg Nowak, Steueroberamtsrätin

Dipl.-Ing. Michael Bischof, Bauingenieur

**Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:**

Dipl.-Ing. Reinhard Biemann, Architekt  
Dipl.-Ing. Britta Körschgen, Architektin  
Dipl.-Ing. Jens Mennenöh, Architekt  
Dipl.-Ing. Torsten Pletsch, Architekt  
Dipl.-Ing. Wilfried Solm, Architekt  
Dipl.-Ing. Johannes Schenk, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Heinz Thelen, Architekt  
Thomas Christ, Sparkassenbetriebswirt  
Martin Lambotte, Sparkassenbetriebswirt

Der örtliche **Gutachterausschuss** hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassungen und Veröffentlichungen von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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 §§ 9 bis 14 der ImmoWertV.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- 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 nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert.

In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden.

Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Zahlen werden anonymisiert aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Daten (wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke) können gegen Gebühr abgegeben werden.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2013 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. 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 dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

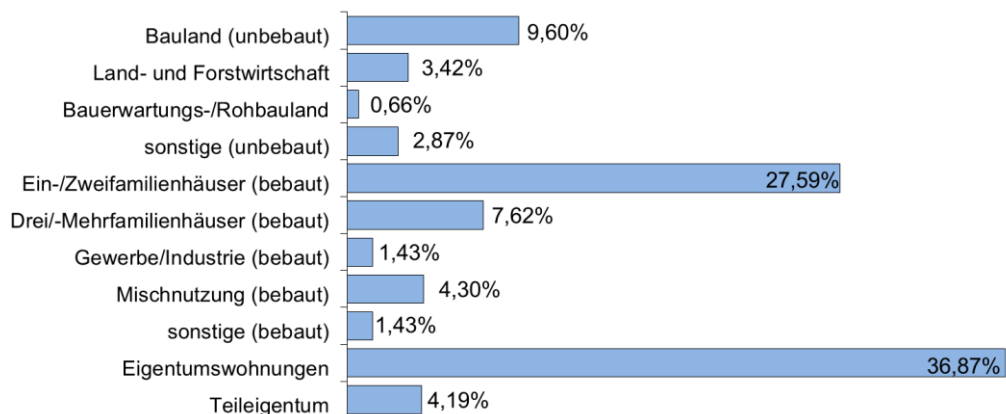
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ erfasst alle selbständig bebaubare Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe-/ Industrie-grundstücke, Grundstücke, die sich für eine Nutzung im tertiären Bereich eignen), 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 (Eigentumswohnungen) und Teileigentum an gewerblichen Räumen, Garagen oder Stellplätzen.

### Übersicht über die Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle



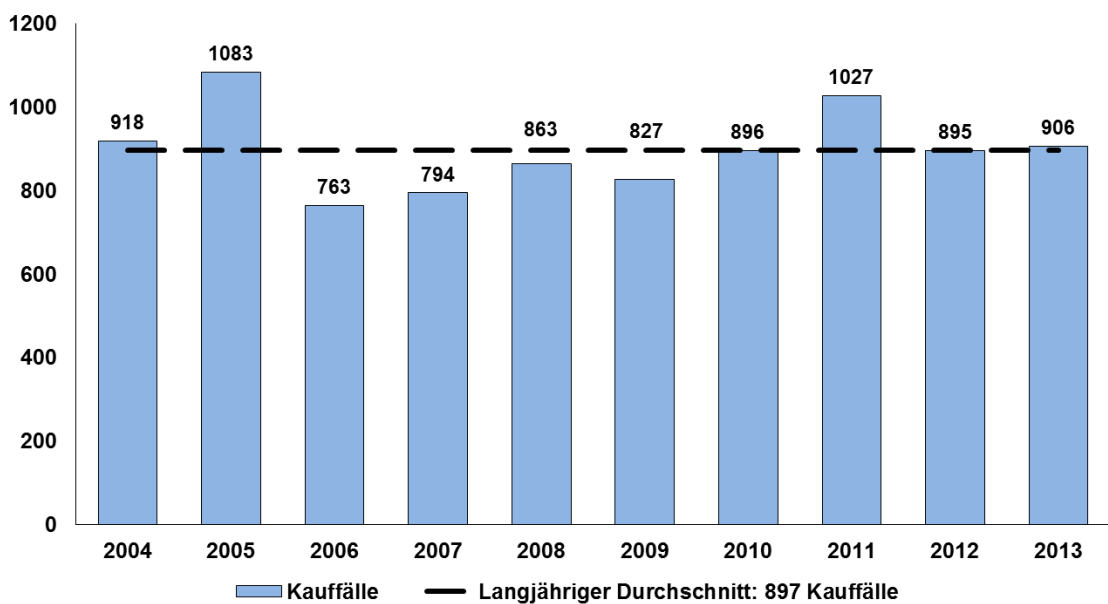
## 4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete im Vorjahr leicht ansteigende Umsätze. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2013

**906 Kauffälle** registriert.

Die Zahl der Kauffälle ist damit um rd. 1% angestiegen.

### Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

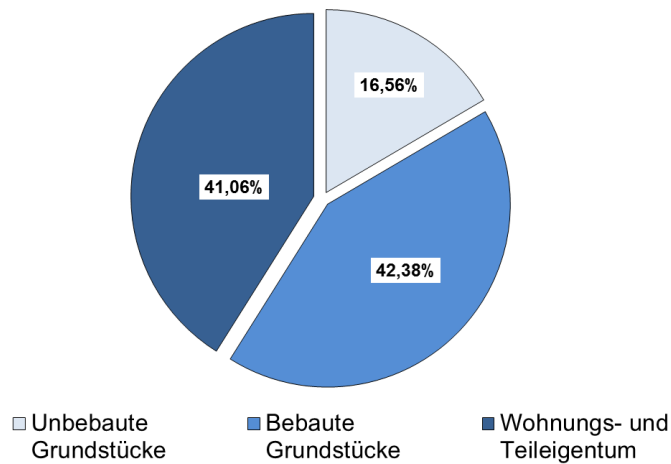


Nachdem die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006 vor dem Hintergrund der wegfallenden Eigenheimzulage eingebrochen ist, zeichnete sich in den Jahren 2007 und 2008 ein positiver Trend ab. Dieser setzte sich nach einem leichten Umsatzrückgang im Jahr 2009 bis zum Jahr 2011 fort. Im Folgejahr kehrte sich der Trend um. Dieser Entwicklung steht ein leichter Anstieg im Berichtsjahr gegenüber.

### Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Unbebaute Grundstücke	160	164	162	123	138	126	122	131	136	150
Bebaute Grundstücke	348	467	319	343	368	349	379	403	408	384
Wohnungs- und Teileigentum	410	452	282	328	357	352	395	493	351	372

### Marktanteile am Gesamtmarkt (Anzahl der Kauffälle)

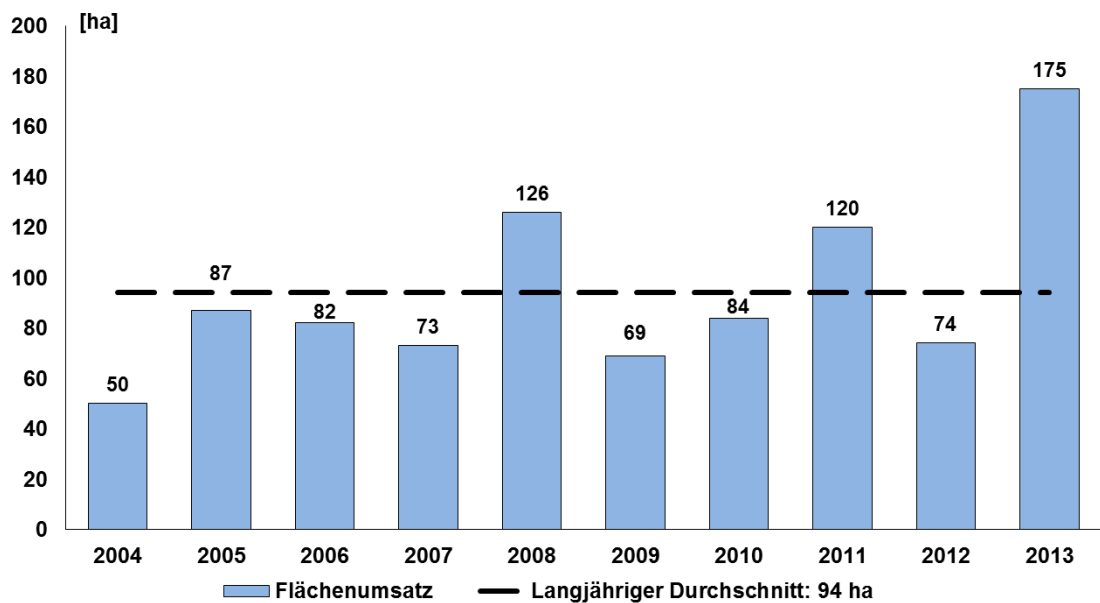


## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von

**rd. 175 ha** veräußert.

Damit nahm der Flächenumsatz insgesamt gegenüber dem Vorjahr deutlich zu, wobei die Steigerung auf Verkäufe von großen Waldflächen zurückzuführen ist. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde nicht ermittelt.

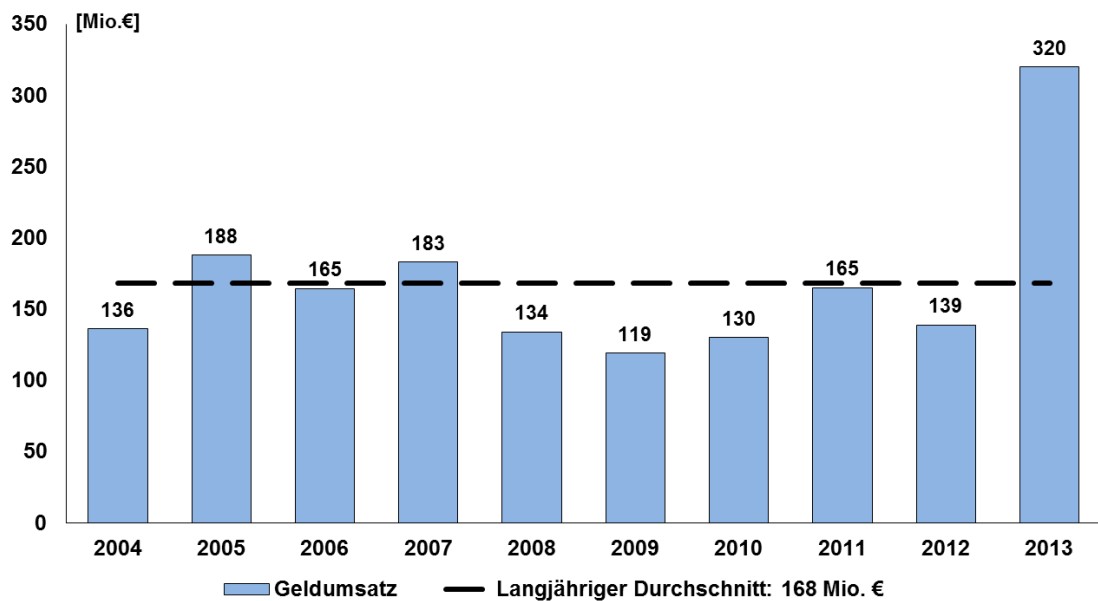


### 4.3 Geldumsatz

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von

**rd. 320 Mio. Euro** getätigt.

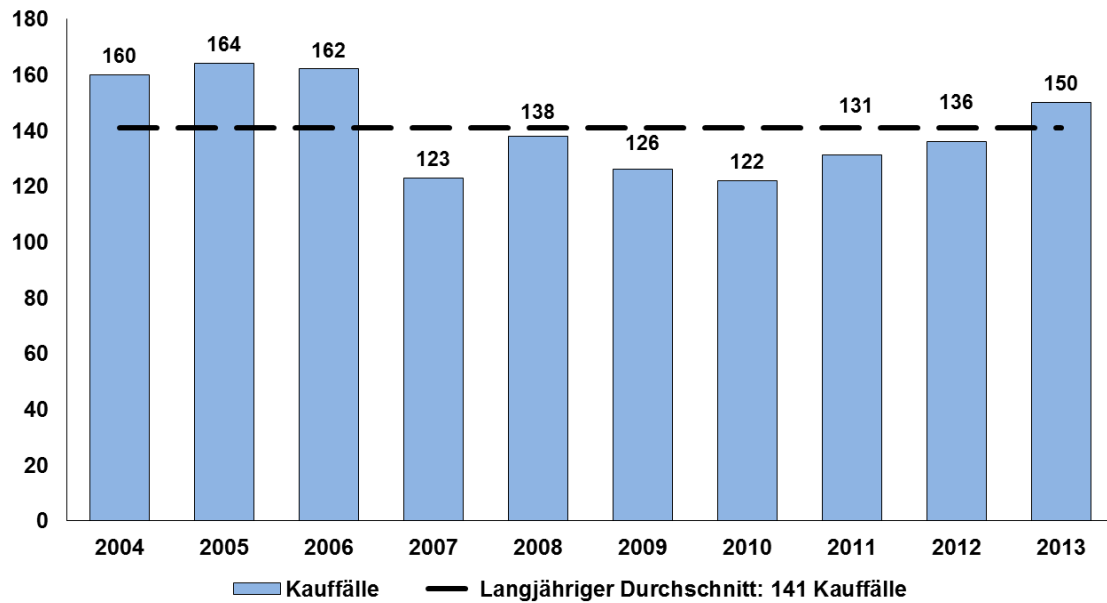
Der deutliche Anstieg des Geldumsatzes ist auf den Verkauf von mehreren Geschäfts- und Gewerbeimmobilien zurückzuführen.



## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Umsatzentwicklung

#### 5.1.1 Anzahl Kauffälle

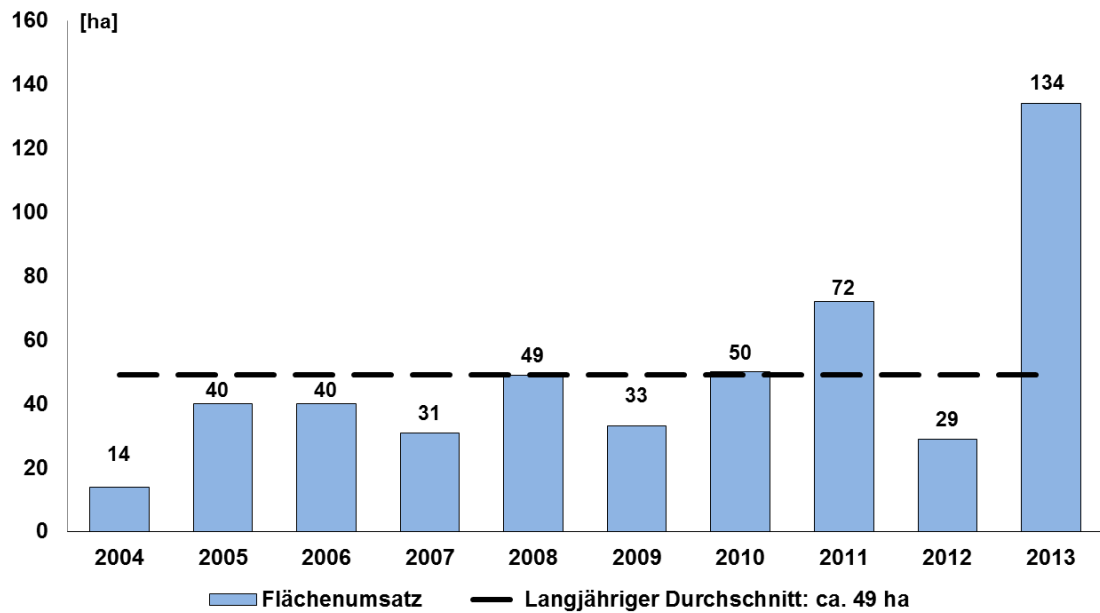


#### Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Individueller Wohnungsbau	76	75	61	48	46	44	52	52	46	57
Geschosswohnungsbau	11	13	7	8	10	5	8	11	6	6
Gewerbliche Bauflächen	11	18	22	30	27	10	15	13	18	24
Bauerwartungsland	6	13	4	2	5	5	3	11	2	6
Land- und Forstwirtschaft	35	22	44	25	38	51	36	31	48	31
Sonstiges	21	23	24	10	12	11	8	13	16	26



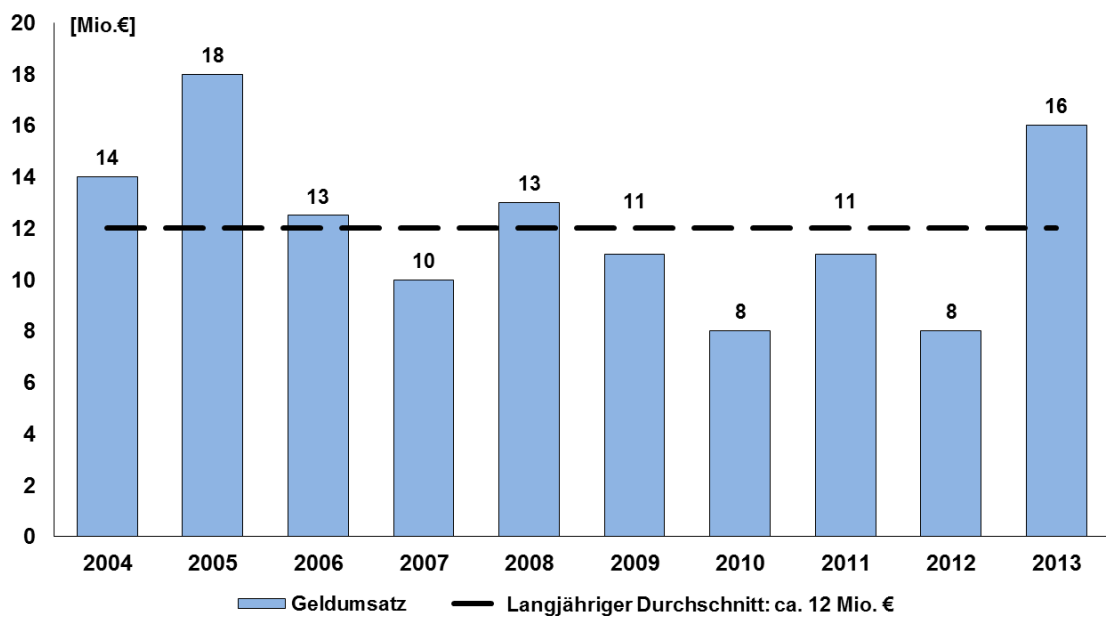
### 5.1.2 Flächenumsatz



#### Flächenumsatz in den Teilmärkten [ha]

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Individueller Wohnungsbau	3,2	3,5	2,7	2,3	1,7	3,8	2,7	2,5	2,5	4,2
Geschosswohnungsbau	0,6	0,5	1,2	0,7	2,6	0,7	0,4	1,5	0,2	0,6
Gewerbliche Bauflächen	2,9	5,9	5,6	6,4	6,6	2,3	4,4	4,3	5,0	5,8
Bauerwartungsland	1,8	6,2	0,6	0,8	1,5	1,6	0,2	1,3	1,0	0,2
Land- und Forstwirtschaft	4,4	20,5	29,8	20,3	32,7	24,3	23,7	62,4	18,6	119,1
Sonstiges	1,1	3,4	0,2	0,6	3,9	0,4	18,6	0,1	1,8	4,1

### 5.1.3 Geldumsatz



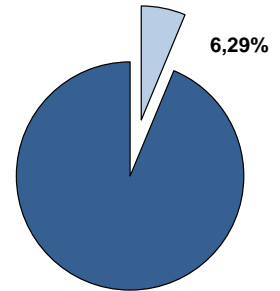
#### Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio. €]

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Individueller Wohnungsbau	5,9	5,3	4,6	3,9	2,6	6,3	3,4	3,6	3,7	4,9
Geschosswohnungsbau	1,1	1,0	1,3	1,2	4,0	1,0	0,4	2,0	0,2	0,9
Gewerbliche Bauflächen	3,1	8,4	4,8	3,8	4,9	1,1	3,2	3,5	3,0	6,5
Bauerwartungsland	2,2	2,5	0,6	0,3	0,6	0,7	0,0	0,4	0,2	0,0
Land- und Forstwirtschaft	9,1	0,2	0,7	0,2	0,7	0,3	0,3	0,9	0,2	1,3
Sonstiges	1,6	0,7	0,5	0,5	0,2	1,7	0,7	0,5	0,8	2,4

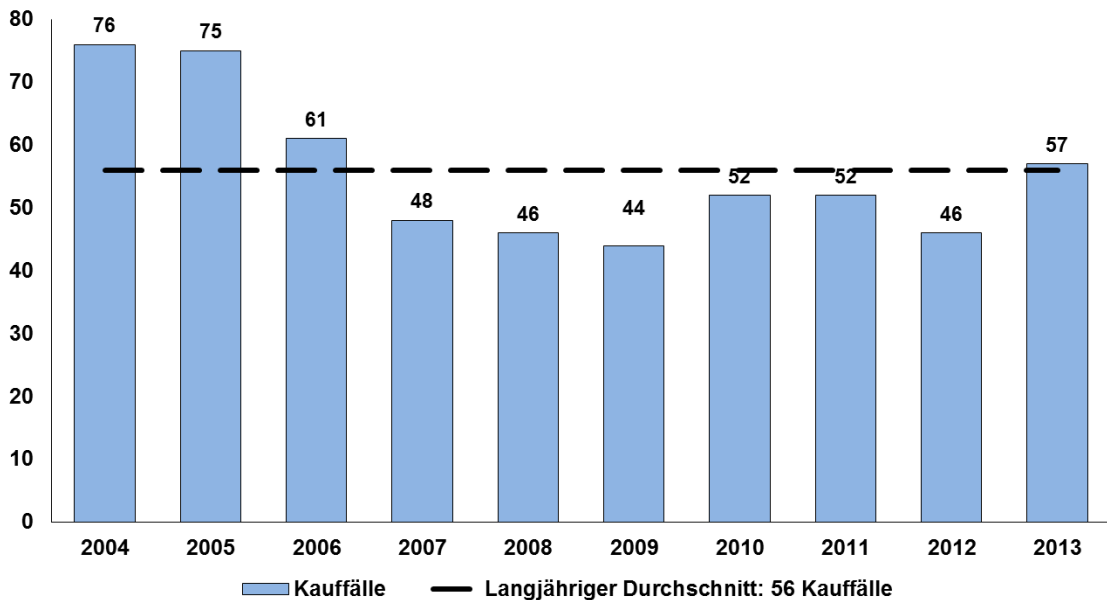
## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um 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.

Marktanteil am Gesamtmarkt



### 5.2.1 Anzahl Kauffälle

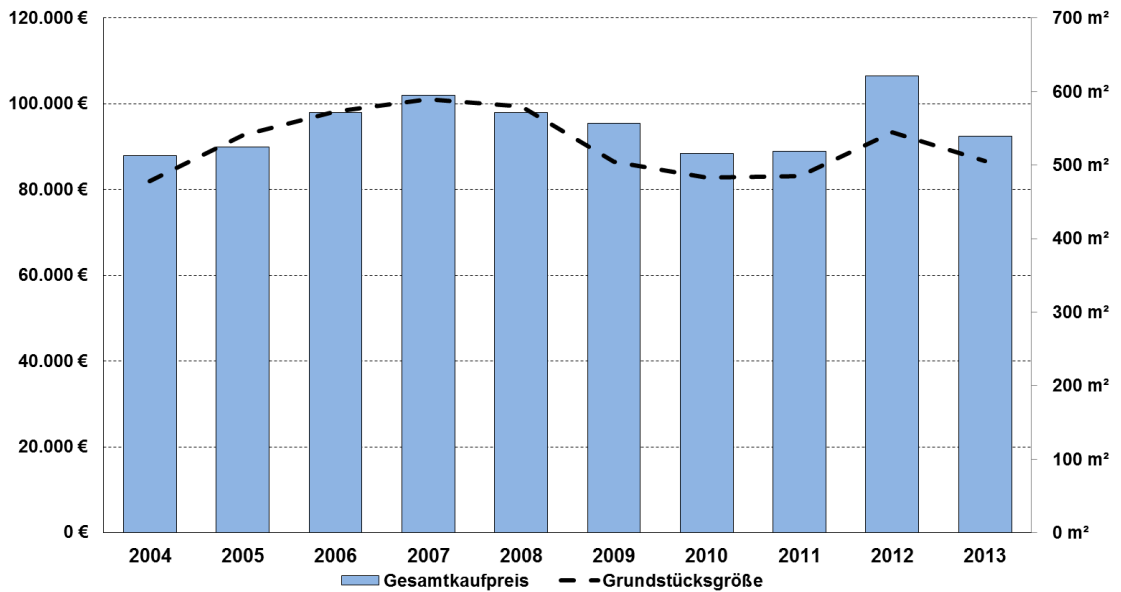


### 5.2.2 Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2013 blieben die Bodenrichtwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus konstant.

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Baugrundstück fiel 2013 unabhängig von der Lage deutlich von 106.500 € auf 92.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ging ebenfalls von 545 m<sup>2</sup> auf 506 m<sup>2</sup> zurück.

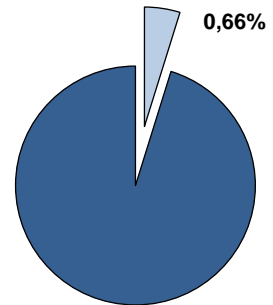
### Entwicklung durchschnittlicher Grundstückspreis/Grundstücksgröße



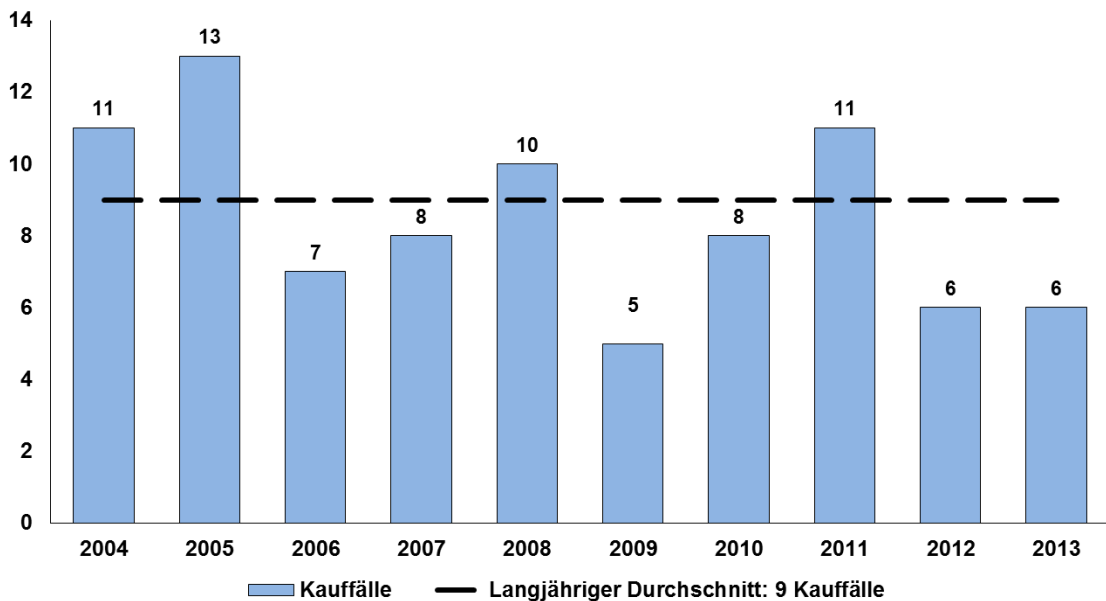
### 5.3 Geschosswohnungsbau

Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

Marktanteil am Gesamtmarkt



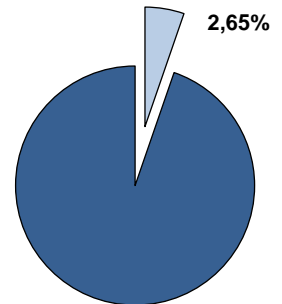
#### 5.3.1 Anzahl Kauffälle



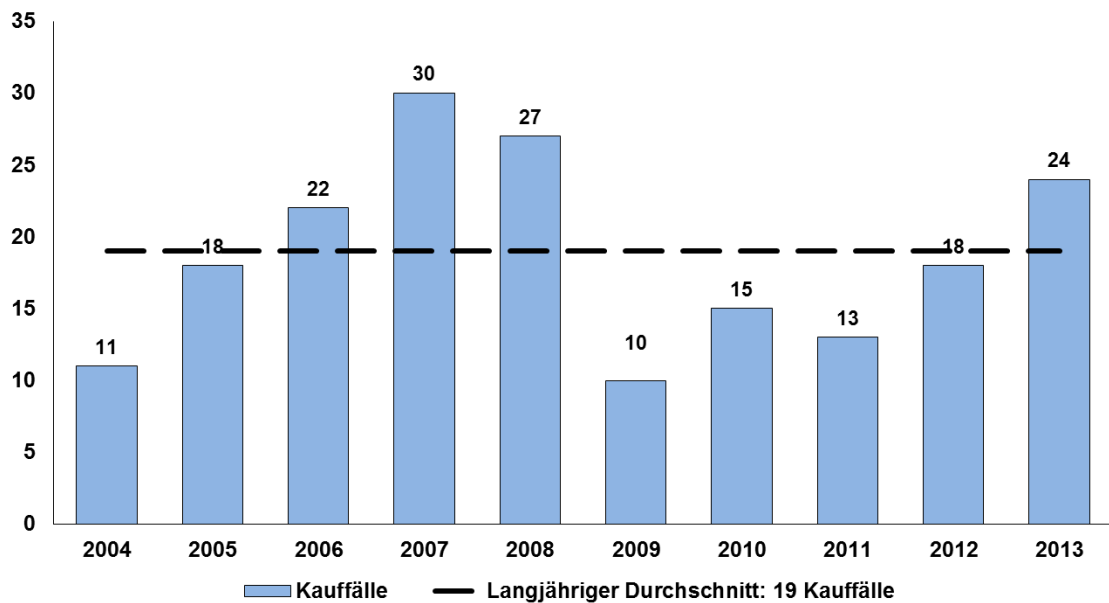
## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Hierbei handelt es sich um 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.

Marktanteil am Gesamtmarkt



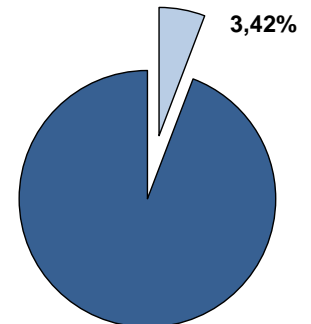
### 5.4.1 Anzahl Kauffälle



## 5.5 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 außer-landwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Marktanteil am Gesamtmarkt



### 5.5.1 Anzahl Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Forstwirtschaftliche Flächen	9	12	14	9	14	23	17	7	13	11
Landwirtschaftliche Flächen	12	6	16	6	11	6	9	7	10	9
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14	4	14	10	13	22	10	17	25	11

### 5.5.2 Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Forstwirtschaftliche Flächen	1,5	13,6	10,6	16,1	20,1	15,9	7,3	15,4	8,9	101,0
Landwirtschaftliche Flächen	2,1	6,9	17,7	3,4	10,9	7,2	15,4	45,7	7,1	17,0
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,7	0,1	1,5	0,8	1,7	1,1	1,0	1,3	2,6	1,1

### 5.5.3 Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Preise für forstwirtschaftliche Flächen

Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]:	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten	—
Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]:		—

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup>. Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2011 - 2013.

#### Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Wiese)

Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]:	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten	—
Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]:		—

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup>. Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2011 - 2013.

#### Preise für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Gartenland)

Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]:	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten	—
Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]:		—

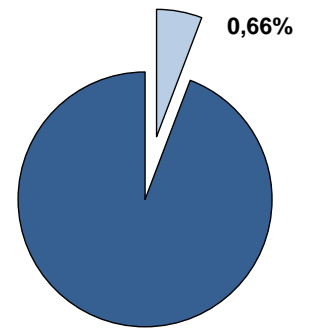
Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2011 - 2013.

## 5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

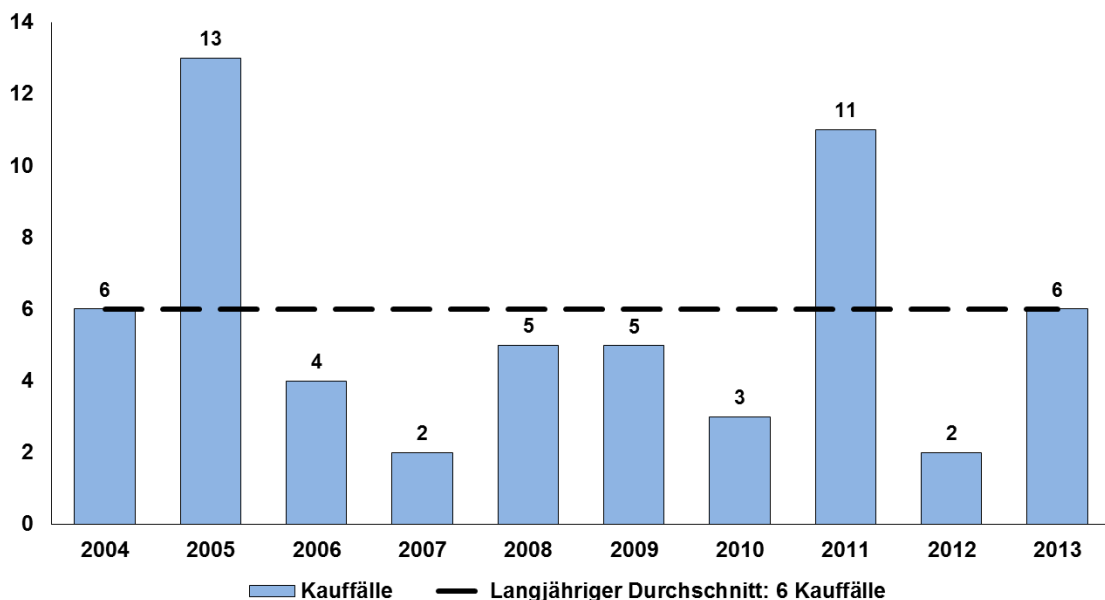
Nach § 5 Abs. 2 der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit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

Marktanteil am Gesamtmarkt



### 5.6.1 Anzahl Kauffälle



### Preise für Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen

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.

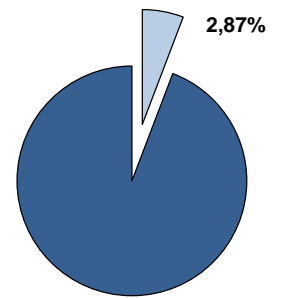
\*meist auch der Zeitpunkt, auf den sich die Vorwirkung einer öffentlichen Nutzung auswirkt



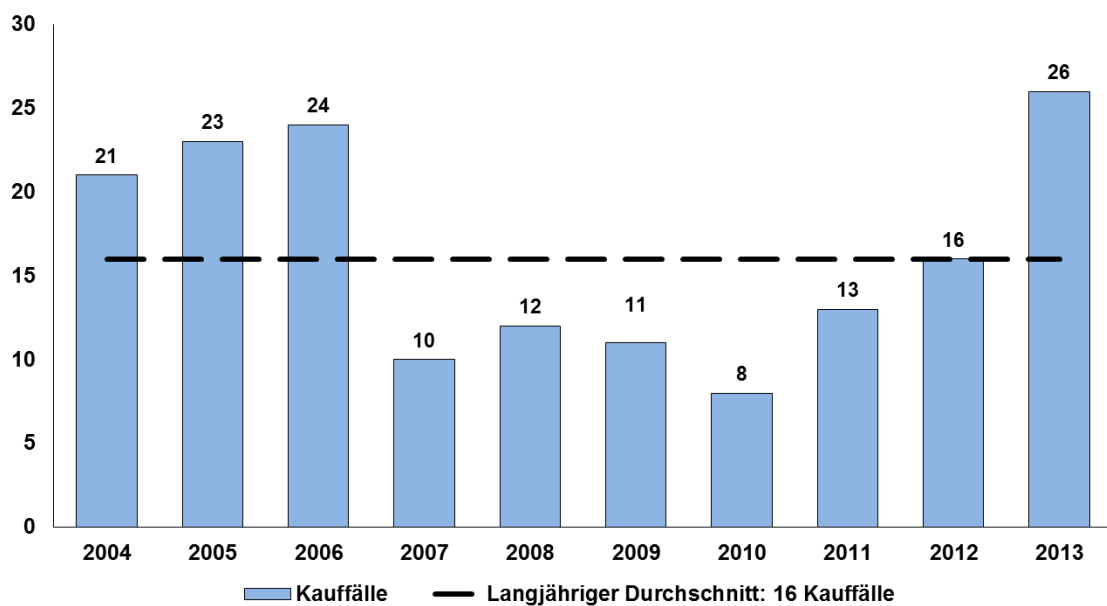
## 5.7 Sonstige Flächen

Hier werden Grundstücksarten zusammengefasst in denen regelmäßig sehr wenige Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen werden (Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK)). Zusätzlich fallen darunter Kaufverträge über Gemeinbedarfsflächen.

Marktanteil am Gesamtmarkt



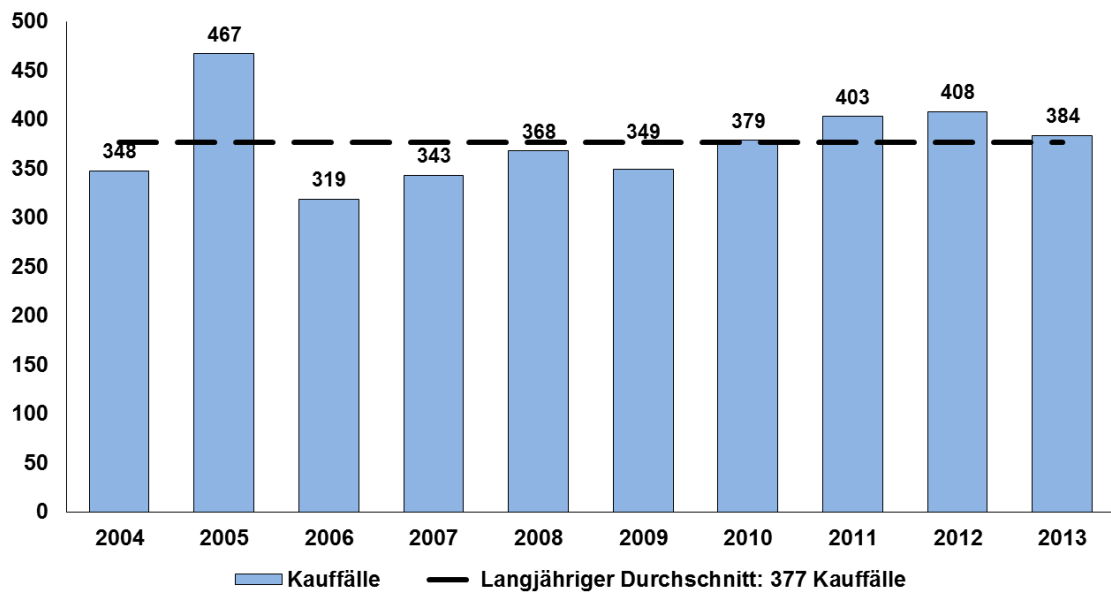
### 5.7.1 Anzahl Kauffälle



## 6 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 275 Mio. Euro bei 384 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksmarkt in Remscheid. Die Anzahl der Kauffälle ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 6% zurück. Der Geldumsatz stieg um das 2,7-fache, während der Flächenumsatz nahezu konstant blieb. Im Berichtsjahr sind mehrere hochpreisige Geschäfts- und Gewerbeimmobilien veräußert worden, wodurch sich der hohe Geldumsatz erklärt.

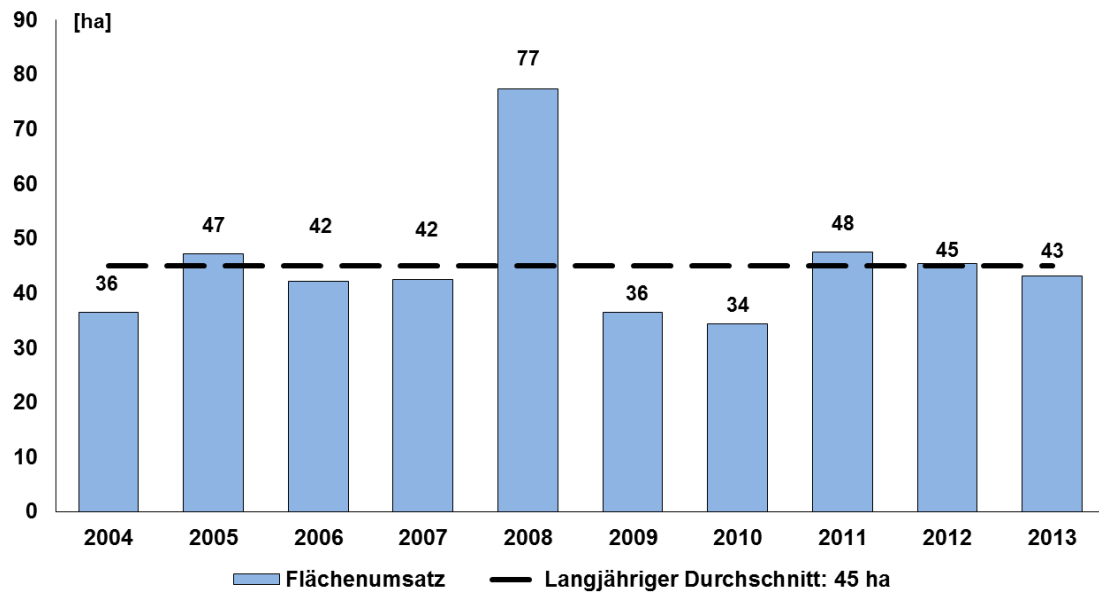
### 6.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ein- und Zweifamilienhäuser	235	318	199	216	229	213	269	263	251	250
Drei- und Mehrfamilienhäuser	50	74	61	67	56	70	53	75	60	69
Gewerbe/Industrie	28	23	21	20	20	16	16	15	21	13
Gemischte Nutzung	24	40	31	31	52	37	33	39	57	39
Sonstige	11	12	7	9	11	13	8	11	19	13

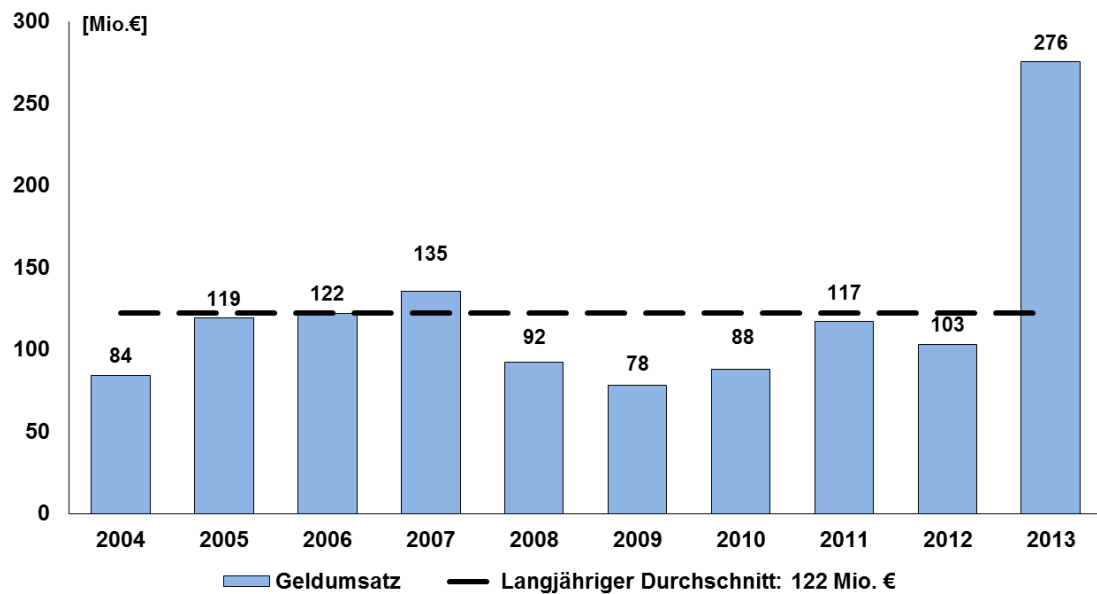
## 6.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz [ha] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ein- und Zweifamilienhäuser	13,5	18,6	12,2	14,5	15,2	13,8	20,3	18,8	20,2	15,2
Drei- und Mehrfamilienhäuser	8,5	6,8	6,3	5,7	3,4	6,6	5,0	8,9	4,9	5,8
Gewerbe/Industrie	9,7	8,1	17,8	15,3	6,2	10,2	3,8	14,5	12,7	4,1
Gemischte Nutzung	3,3	5,5	4,8	3,8	49,4	4,0	3,4	3,0	4,8	5,2
Sonstige	1,5	8,1	1,0	3,2	3,1	1,8	1,8	2,3	2,7	12,9

### 6.3 Geldumsatz



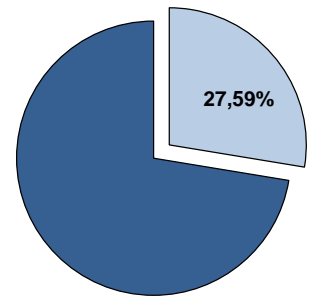
Geldumsatz [Mio.€] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ein- und Zweifamilienhäuser	46,4	61,8	37,2	40,9	42,9	39,7	52,3	52,3	48,2	48,3
Drei- und Mehrfamilienhäuser	11,7	20,6	28,4	19,0	11,6	17,7	15,2	26,4	12,6	18,5
Gewerbe/Industrie	13,5	14,9	21,9	27,9	8,7	11,3	7,7	22,5	18,1	6,7
Gemischte Nutzung	6,9	15,8	24,0	12,1	14,1	8,3	7,1	9,1	14,6	9,3
Sonstige	5,9	6,0	10,6	35,5	15,1	1,2	5,5	6,9	9,6	192,8

## 6.4 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 250 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser mit einem unveränderten Geldumsatz von rd. 48 Mio. € den Eigentümer. Der individuelle Wohnungsbau gliedert sich in die Teilmärkte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH) sowie der Reihenmittelhäuser (RMH).

Marktanteil am Gesamtmarkt

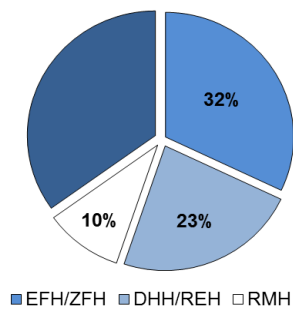


### 6.4.1 Umsätze

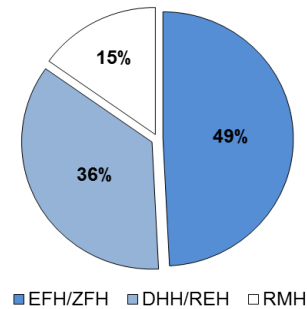
Anzahl Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Freistehende EFH/ZFH	93	147	87	108	114	98	146	129	123	123
DHH/REH	106	129	76	75	82	75	75	93	89	89
RMH	36	42	36	33	33	40	48	41	39	38

Marktanteile am Teilmarkt bebaute Grundstücke



Marktanteile am individuellen Wohnungsbau



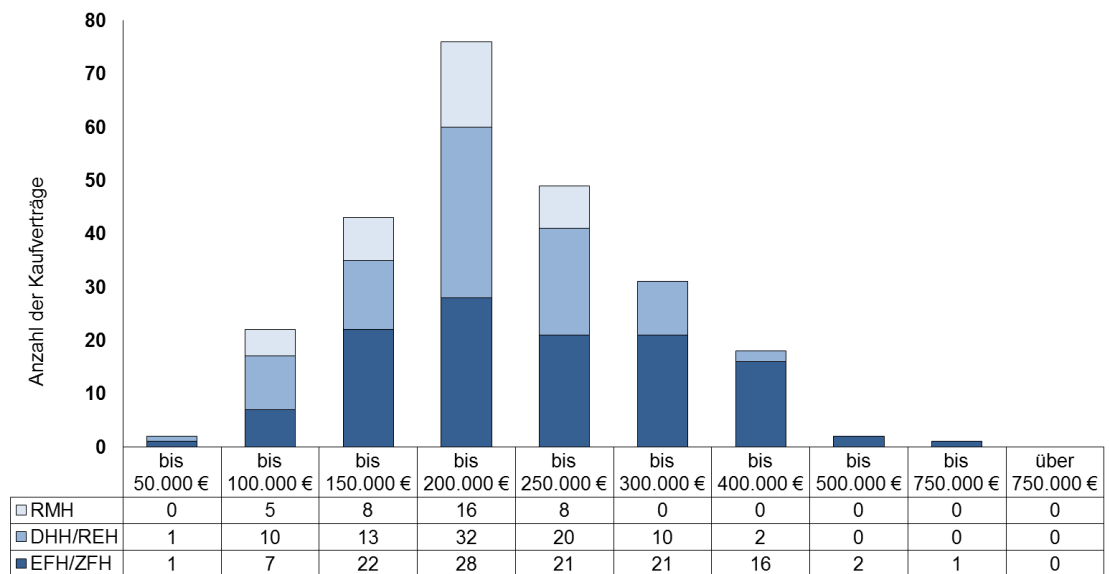
Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Freistehende EFH/ZFH	8,5	11,9	8,4	10,7	11,0	9,6	15,9	13,8	15,5	10,5
DHH/REH	4,2	5,7	3,0	3,0	3,4	3,2	3,3	3,9	3,7	3,8
RMH	0,8	1,0	0,8	0,9	0,8	1,0	1,1	1,1	1,0	0,9

Geldumsatz [Mio.€]

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Freistehende EFH/ZFH	20,1	29,7	17,3	22,3	22,3	19,2	30,9	28,0	25,1	26,0
DHH/REH	19,4	24,3	13,5	13,3	14,5	13,4	13,6	17,2	16,4	16,3
RMH	6,9	7,8	6,4	5,4	6,1	7,1	7,8	7,1	6,7	6,0

### 6.4.2 Preisgruppenverteilung



### 6.4.3 Durchschnittliche Kaufpreise

Jahr	Freist. EFH/ZFH	DHH/REH	RMH
2004			
2005			
2006			
2007			
2008	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten		
2009			
2010			
2011			
2012			
2013			

#### 6.4.4 Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2011	Neubau					
	1995-2009					
	1975-1994					
	1950-1974					
	1920-1949					
	bis 1919					

Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten

2012	Neubau					
	1995-2010					
	1975-1994					
	1950-1974					
	1920-1949					
	bis 1919					

Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten

2013	Neubau					
	1995-2011					
	1975-1994					
	1950-1974					
	1920-1949					
	bis 1919					

Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten

**Hinweis:**

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert.  
 In der Regel werden die durchschnittlichen Preise aus 2/3 der Kauffälle ermittelt.

### 6.4.5 Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2011	Neubau					
	1995-2009					
	1975-1994					
	1950-1974					
	bis 1949					
Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten						
2012	Neubau					
	1995-2010					
	1975-1994					
	1950-1974					
	bis 1949					
Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten						
2013	Neubau					
	1995-2011					
	1975-1994					
	1950-1974					
	bis 1949					
Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten						

**Hinweis:**

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Käuffälle statistisch nicht gesichert.  
 In der Regel werden die durchschnittlichen Preise aus 2/3 der Käuffälle ermittelt.



### 6.4.6 Preise für Reihenmittelhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2011	Neubau					
	1995-2009					
	1975-1994		Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten			
	1950-1974					
	bis 1949					

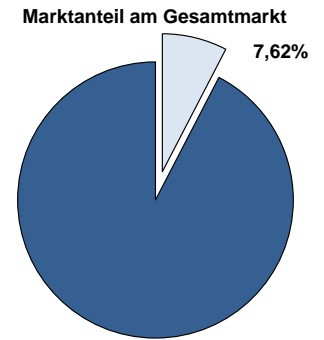
2012	Neubau					
	1995-2010					
	1975-1994		Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten			
	1950-1974					
	bis 1949					

2013	Neubau					
	1995-2011					
	1975-1994		Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten			
	1950-1974					
	bis 1949					

**Hinweis:**

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Käufälle statistisch nicht gesichert.  
 In der Regel werden die durchschnittlichen Preise aus 2/3 der Käufälle ermittelt.

## 6.5 Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



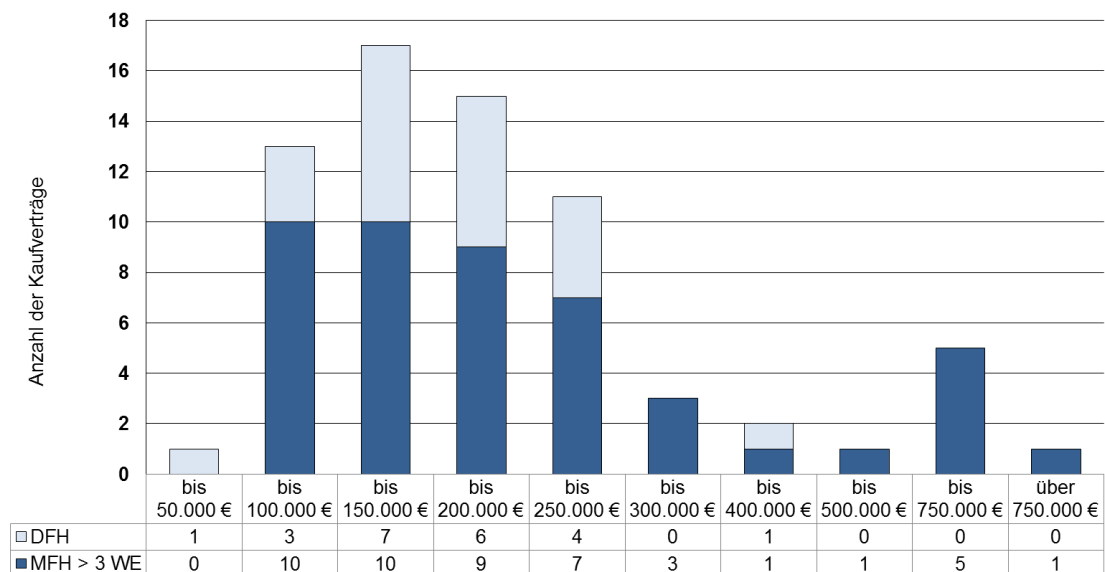
### 6.5.1 Umsatzentwicklung bei Dreifamilienhäusern

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle	16	11	11	11	9	14	7	21	17	22
Geldumsatz [Mio. €]	3,5	2,0	2,2	2,0	1,6	2,5	1,5	3,5	3,2	3,5
Flächenumsatz [ha]	6,0	0,7	0,8	1,5	0,7	1,2	0,5	1,9	1,5	2,2

### 6.5.2 Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern > 3 Wohneinheiten

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle	34	63	50	56	47	56	46	54	43	47
Geldumsatz [Mio. €]	8,2	18,6	26,2	17,0	10,0	15,1	13,8	22,9	9,4	15,0
Flächenumsatz [ha]	2,5	6,1	5,5	4,2	2,7	5,4	4,5	7,0	3,4	3,6

### 6.5.3 Preisgruppenverteilung



#### 6.5.4 Preise für Dreifamilienhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2011	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				
2012	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				
2013	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				

#### 6.5.5 Preise für Mehrfamilienhäuser > 3 Wohneinheiten

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2011	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				
2012	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				
2013	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				

*Eine weitere Unterteilung nach Altersklassen bzw. Gesamtwohnflächen ist wegen der geringen Anzahl der Kaufverträge nicht möglich.*

*Hinweis: Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise aus 2/3 der Kauffälle ermittelt.*

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

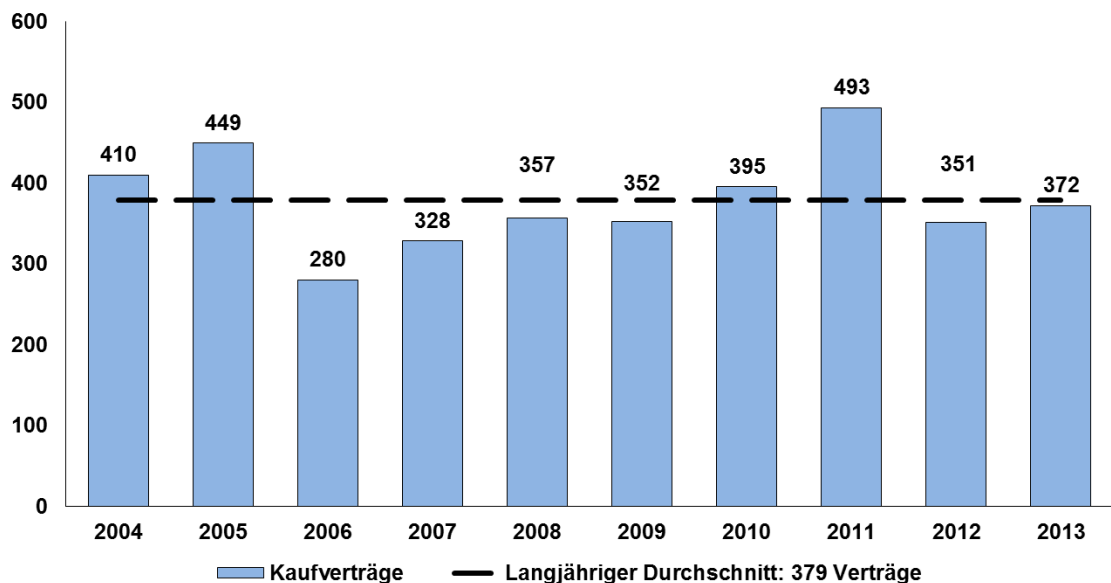
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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.

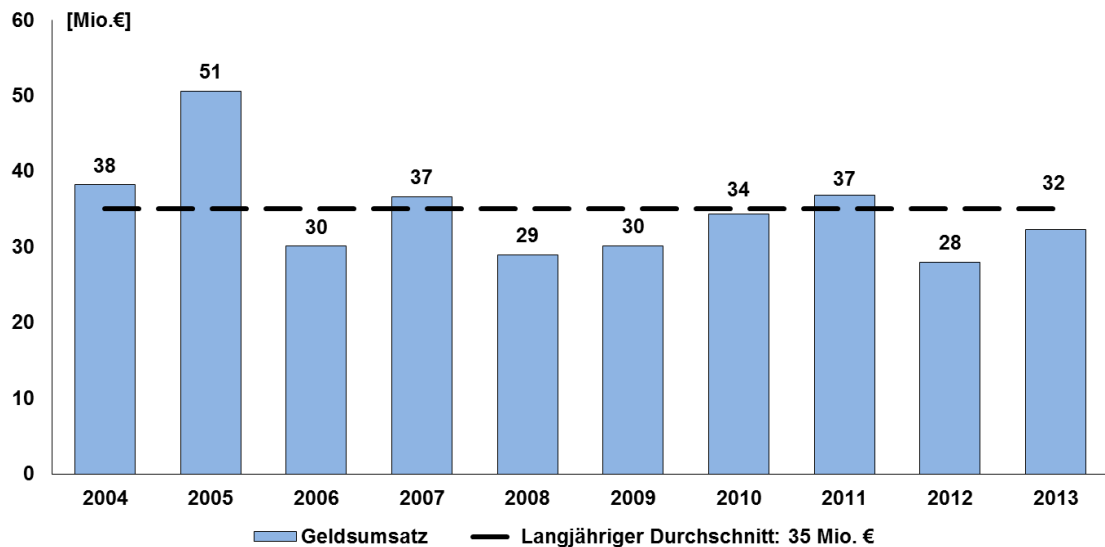
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 372 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 32 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden somit ca. 6% mehr Kauffälle getätigt als 2012. Der Geldumsatz nahm um ca. 14% auf ca. 32 Mio. € zu.

### 7.1 Anzahl Kauffälle



## 7.2 Geldumsatz



## 7.3 Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums lässt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

- **Erstverkäufe (Neubau)**

Erstverkäufe umfassen alle Verkäufe von neu erbautem Wohnungseigentum (Baujahre 2012/2013)

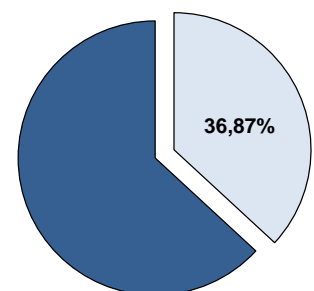
- **Weiterverkäufe**

Weiterverkäufe von bereits bestehendem Wohnungseigentum

- **Umwandlungen**

Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt und erstmals im Berichtsjahr verkauft wurden.

Marktanteil am Gesamtmarkt



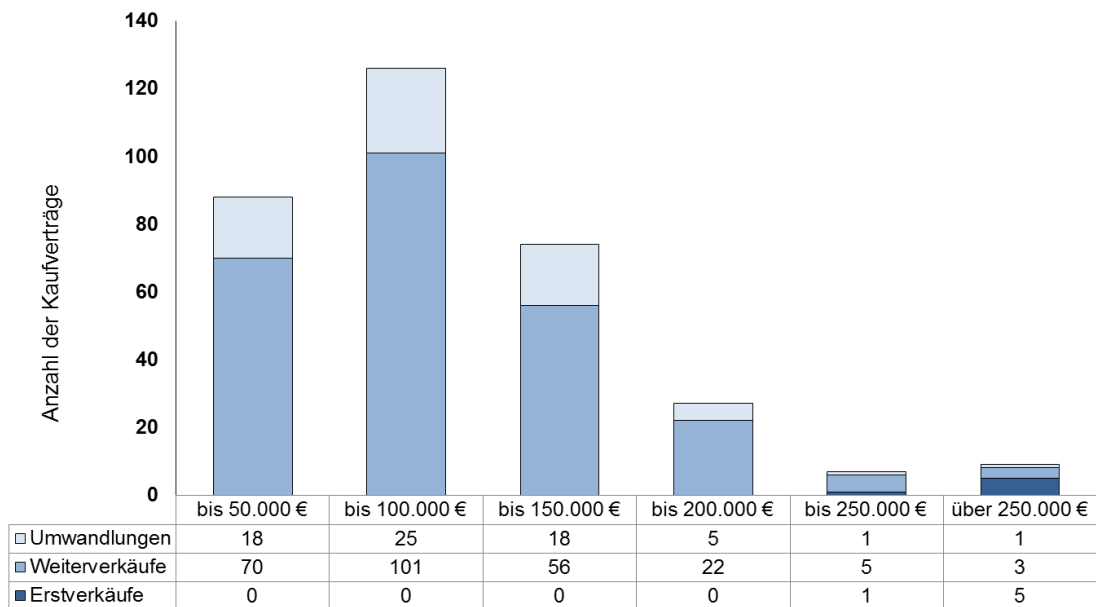
### 7.3.1 Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erstverkäufe	24	55	14	7	7	7	2	-	4	6
Weiterverkäufe	262	243	169	189	227	199	250	286	213	260
Umwandlungen	85	107	57	97	82	102	104	103	87	68

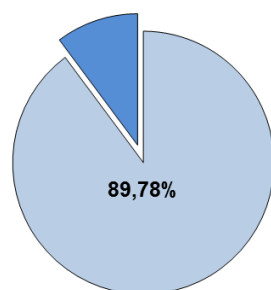
### 7.3.2 Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio.€]

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erstverkäufe	4,4	9,7	3,0	1,1	1,0	1,6	0,4	0,0	1,0	2,0
Weiterverkäufe	24,0	25,5	15,6	18,2	19,7	18,1	21,5	22,9	17,9	22,5
Umwandlungen	8,7	9,5	5,2	9,5	6,9	8,6	10,4	11,3	7,2	6,2

### 7.3.3 Preisgruppenverteilung

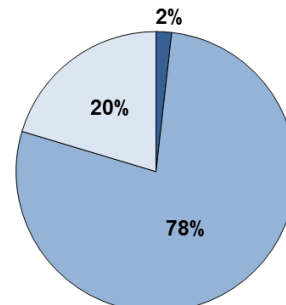


**Anteile am Teilmarkt  
Wohnungs- und Teileigentum**



■ Wohnungseigentum

**Anteile am Teilmarkt  
Wohnungseigentum**



■ Erstverkäufe ■ Weiterverkäufe ■ Umwandlungen

### 7.3.4 Preise von Eigentumswohnungen

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2011	Neubauten					
	2000-2009					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	bis 1919					

Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten

2012	Neubauten					
	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	bis 1919					

Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten

2013	Neubauten					
	2000-2011					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	bis 1919					

Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten

(Hinweise zur Tabelle siehe nachfolgende Seite)

*Hinweise zur Tab. 7.3.4:*

*Die Durchschnittspreise und Preisspannen sind ohne Garagen und Stellplätze angegeben. Ausgewertet werden nur Objekte mit mindestens 3 Wohneinheiten.*

*Die Werte gelten nicht für 1-Raum-Wohnungen (siehe nachfolgende Tabelle).*

*Die Altersklasse bezieht sich ausschließlich auf das Baujahr, ohne Berücksichtigung evtl. Sanierungen oder Modernisierungen.*

*Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise aus 2/3 der Kauffälle ermittelt.*

### 7.3.5 Preise von 1-Raumwohnungen

Jahr	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2011					
2012					
2013					

Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten

### 7.3.6 Durchschnittliche Preise „Henkelshof“

Zur Übersicht der Preisentwicklung von Wohnungseigentum steht eine Zusammenstellung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für den „Henkelshof“ zur Verfügung (siehe auch Indexreihe 9.1.3). Der „Henkelshof“ besteht aus 3 Wohnhäusern mit bis zu 18 Etagen und insgesamt rd. 490 Wohneinheiten.

Die Häuser wurden in den Jahren 1973 – 1977 errichtet mit Wohnungsgrößen, die überwiegend zwischen 96 - 118 m<sup>2</sup> liegen.

Jahr	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2011				
2012				
2013				

Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten

*Hinweis:*

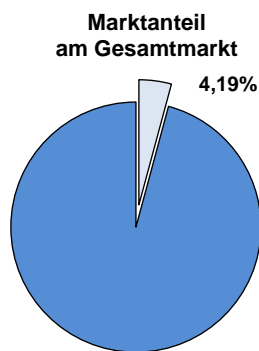
*Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise aus 2/3 der Kauffälle ermittelt.*



## 7.4 Teileigentum

### 7.4.1 Umsatzentwicklung

Teilmarkt/Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle	39	44	40	35	41	44	39	104	47	38
Geldumsatz [Mio. €]	1,1	5,9	6,3	7,8	1,4	1,9	2,1	2,7	1,9	1,5



### 7.4.2 Preise für Stellplätze und Garagen

Jahr	Art	Gesamtpreis €	
		Bestand	Neubau
2011	Stellplätze	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten	
	Garagen		
	Tiefgaragen		
2012	Stellplätze	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten	
	Garagen		
	Tiefgaragen		
2013	Stellplätze	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten	
	Garagen		
	Tiefgaragen		

() Anzahl Kauffälle

## 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

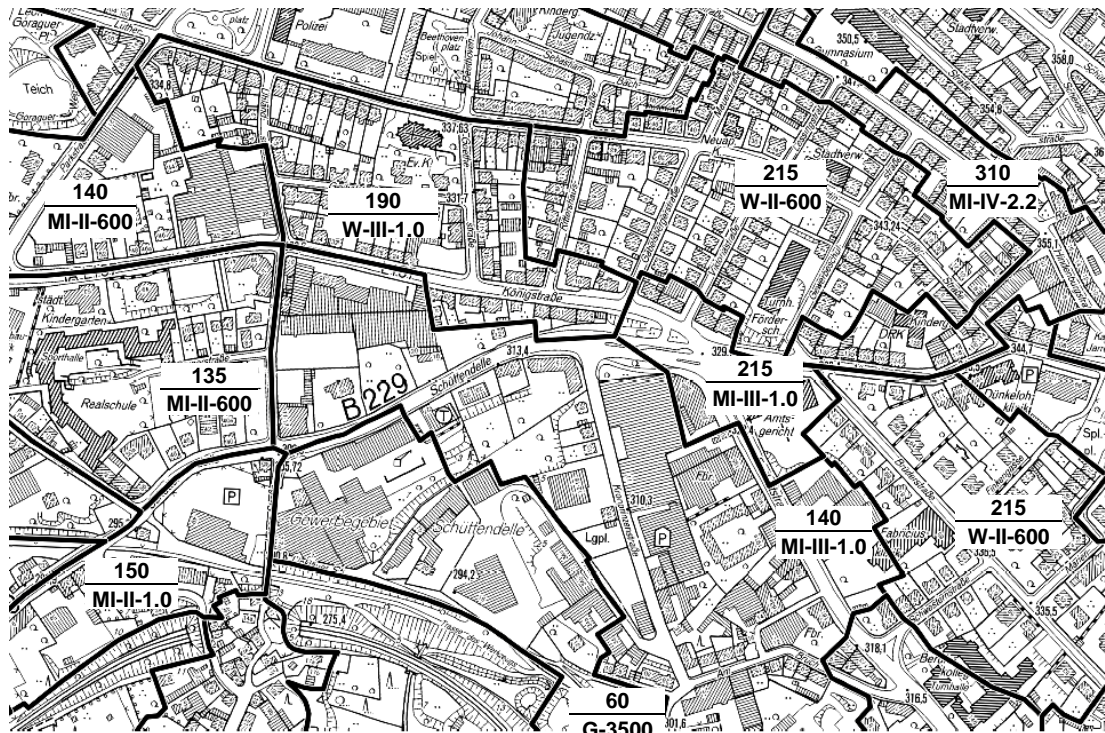
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreis-sammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 01.01.2014



## Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertdefinition

Die Bodenrichtwerte sind am 11.02.2014 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 m<sup>2</sup>. Das Bodenrichtwertgrundstück in Reihenhaussiedlungen hat eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und eine Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> (Reihenmittelhäuser) bzw. ca. 350 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.

Das Bodenrichtwertgrundstück für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage hat eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. 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:	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>
Grünland/Wiese:	<b>1,65 €/m<sup>2</sup></b>
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	<b>0,90 €/m<sup>2</sup></b>

## **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 €/m<sup>2</sup>

### 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

### Bemerkungen

H	Handelslage
---	-------------

### 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 Reihenhausbau 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

Übersicht über Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum 01.01.2014

### Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2011	2012	2013
einfach	140	135	135
normal	160	155	155
gut	230	225	225

### Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2011	2012	2013
einfach	180	175	175
normal	195	190	190
gut	215	210	210

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

Lage	2011	2012	2013
einfach	140	140	140
normal	155	155	155
gut	-	-	-

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

Lage	2011	2012	2013
einfach	155	155	155
normal	165	165	165
gut	-	-	-

**Baureife Grundstücke für klassische Gewerbenutzung**

Lage	2011	2012	2013
einfach	50	50	50
normal	65	65	65
gut	80	80	80

**Baureife Grundstücke für tertiäre Gewerbenutzung**

Lage	2011	2012	2013
einfach	-	-	-
normal	200	200	200
gut	300	300	300

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

Erschließungszustand	2011	2012	2013
ebfrei	175	170	170
ebpflchtig	155	150	150

## 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)	2013 = 194

Preisveränderungen der beobachteten Verkaufsfälle zwischen 2000 und 2013 berechnen sich zu  $194/232 = 0,84$ .

Bei den beobachteten Kaufpreisen ist in diesem Zeitraum ein Preisrückgang von rd.16% zu verzeichnen.

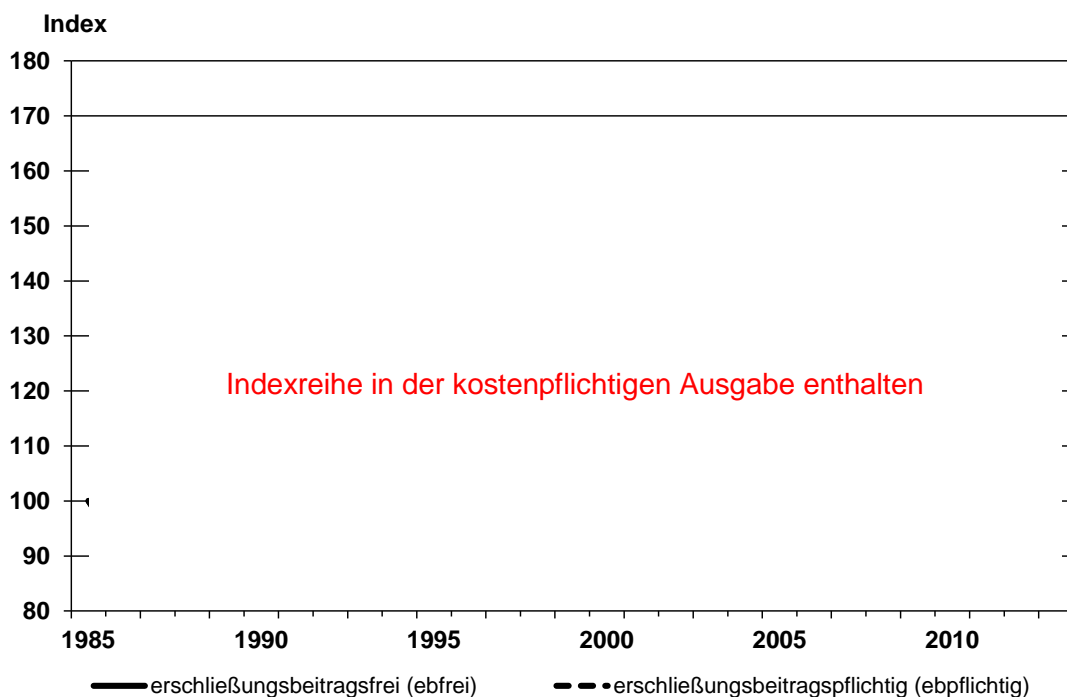
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2014 hat der Gutachterausschuss nachfolgende Indexreihen zusammengestellt.

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

9.1.1 Index der Bodenrichtwerte WI/II

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

Jahr	Index		Jahr	Index	
	ebfrei	ebpflichtig		ebfrei	ebpflichtig
1985			2000		
1986			2001		
1987			2002		
1988			2003		
1989			2004		
1990			2005		
1991			2006		
1992			2007		
1993			2008		
1994			2009		
1995			2010		
1996			2011		
1997			2012		
1998			2013		
1999					

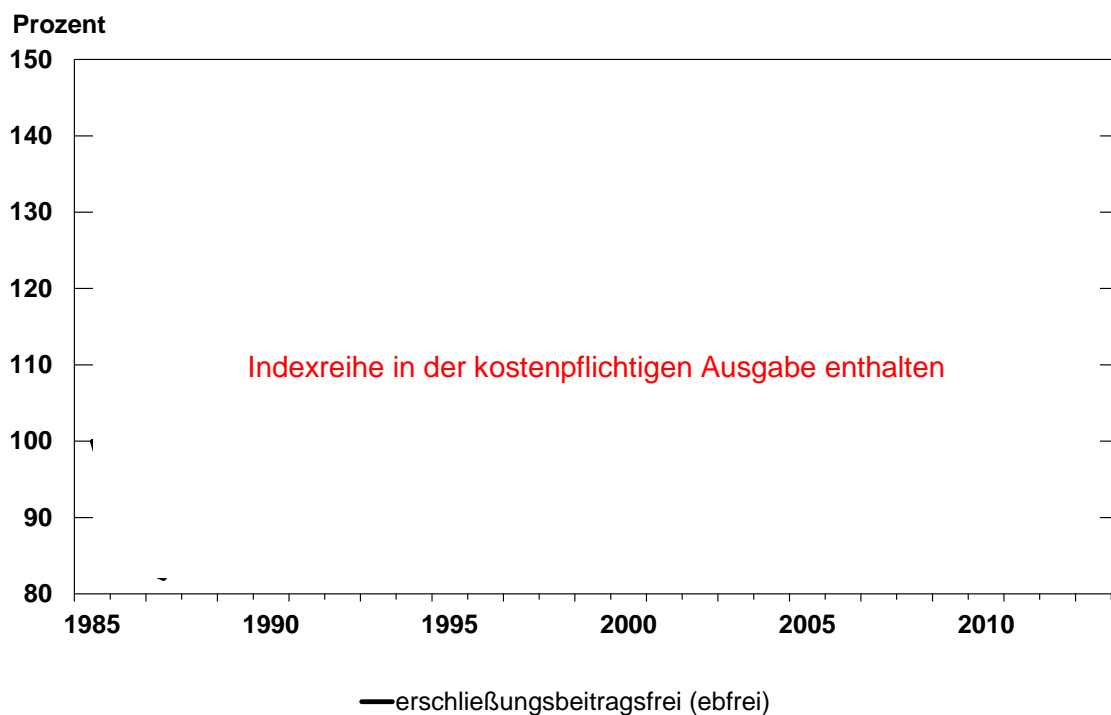




### 9.1.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise WI/II

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

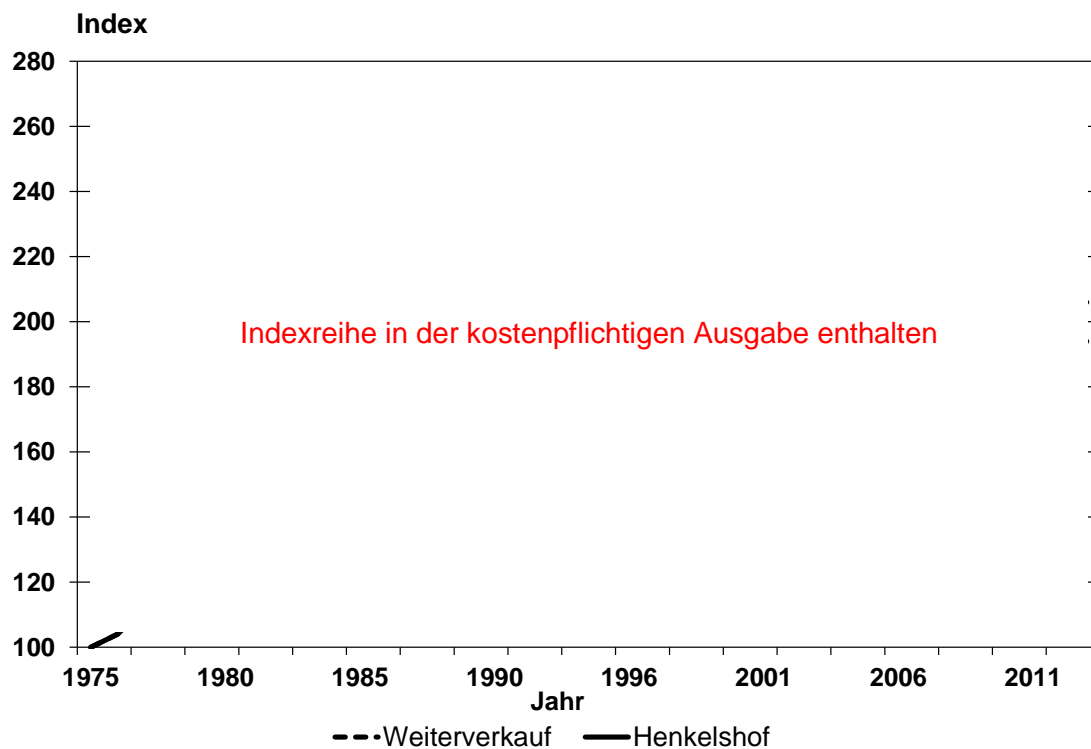
Jahr	Prozent	Jahr	Prozent
1985		2000	
1986		2001	
1987		2002	
1988		2003	
1989		2004	
1990		2005	
1991		2006	
1992		2007	
1993		2008	
1994		2009	
1995		2010	
1996		2011	
1997		2012	
1998		2013	
1999			



### 9.1.3 Index für Wohnungseigentum

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

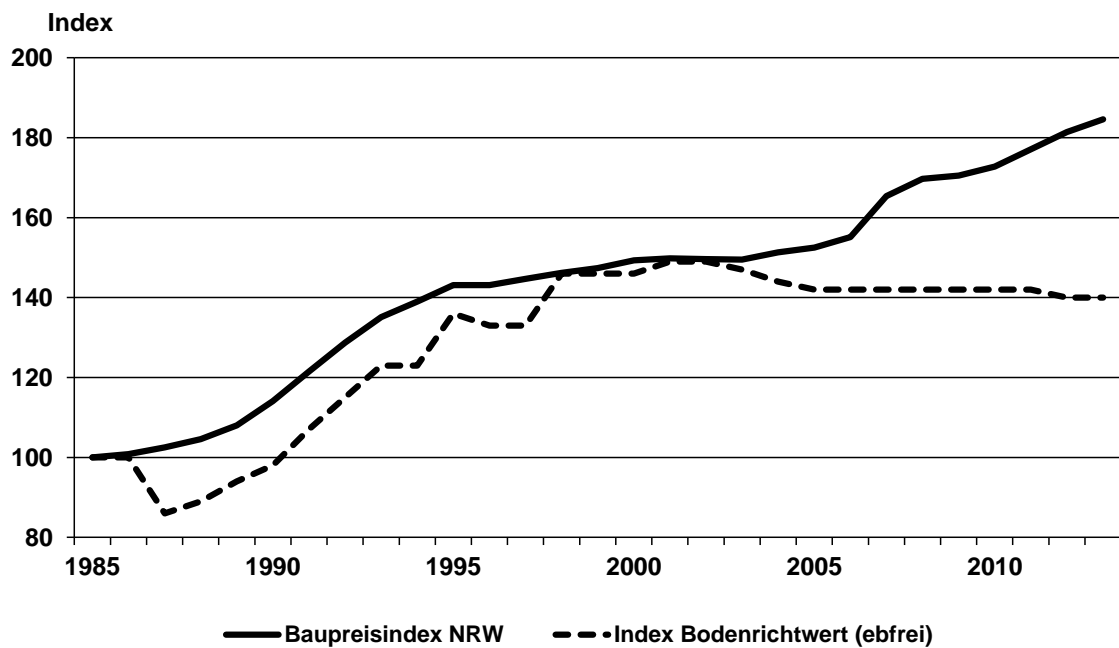
Jahr	Index		Jahr	Index	
	Henkelshof	Weiterverkauf		Henkelshof	Weiterverkauf
1975			1995		
1976			1996		
1977			1997		
1978			1998		
1979			1999		
1980			2000		
1981			2001		
1982			2002		
1983			2003		
1984			2004		
1985			2005		
1986			2006		
1987			2007		
1988			2008		
1989			2009		
1990			2010		
1991			2011		
1992			2012		
1993			2013		
1994					



### 9.1.4 Index aus Statistische Berichte

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

Jahr	Index	Jahr	Index
1985	100,0	2000	149,3
1986	100,8	2001	149,8
1987	102,5	2002	149,6
1988	104,6	2003	149,5
1989	108,0	2004	151,3
1990	114,1	2005	152,5
1991	121,5	2006	155,1
1992	128,7	2007	165,4
1993	135,1	2008	169,7
1994	139,0	2009	170,5
1995	143,1	2010	172,8
1996	143,1	2011	177,1
1997	144,7	2012	181,4
1998	146,2	2013	184,6
1999	147,4		



### 9.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen Maße für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren).

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und unter der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ermittelt.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter nachfolgender Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

*[http://www.boris.nrw.de/ Standardmodelle der AGVGA-NRW/ Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen](http://www.boris.nrw.de/Standardmodelle%20der%20AGVGA-NRW/Modell%20zur%20Ableitung%20von%20Liegenschaftszinssätzen)*

Das Modell gilt grundsätzlich für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial der Jahre 2012/2013 konnten insgesamt 302 Fälle ausgewertet werden. Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

## Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZ [%]	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Kennzahlen/ Mittelwert und Standardabweichung				
				∅ WF/NF [m <sup>2</sup> ]	∅ KP/ WF /NF [€/m <sup>2</sup> ]	∅ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	∅ BWK [%]	∅ RND [Jahre]
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>			75	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,95	3,1	[-]	11	294	0,50	5,0	12
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>			49	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,93	3,1	[-]	17	266	0,70	5,8	11
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>			44	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,91	3,8	[-]	32	302	0,60	3,4	15
<b>Reihen- und Doppelhäuser</b>			85	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,71	3,0	[-]	27	249	0,60	3,7	16
<b>Dreifamilienhäuser</b>			12	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	1,01	2,5	[-]	31	192	0,30	2,0	5
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)			26	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,95	2,2	[-]	209	135	0,60	4,8	8
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerbl. Anteil über 20% vom Rohertrag.)			11	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,98	0,8	[-]	453	35	1,40	7,5	7

- ( ) statistisch nicht gesichert  
LZ Liegenschaftszinssatz  
WF Wohnfläche  
NF Nutzfläche  
KP Kaufpreis  
BWK Bewirtschaftungskosten  
RND Restnutzungsdauer

### 9.1.6 Sachwertfaktoren (NHK 2010)

Bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstückes als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Ausstattung, Unterhaltungszustandes und Wertminderung wegen Alters sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung des berechneten vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert wird durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt.

Die Anpassung des Berechnungsergebnisses (vorläufiger Sachwert) an die Marktlage erfolgt unter der Anwendung des Sachwertfaktors.

Die nachfolgenden Sachwertfaktoren (Basis NHK 2010) wurden nach dem Modell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) zur Ableitung von Sachwertfaktoren ermittelt.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter nachfolgender Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

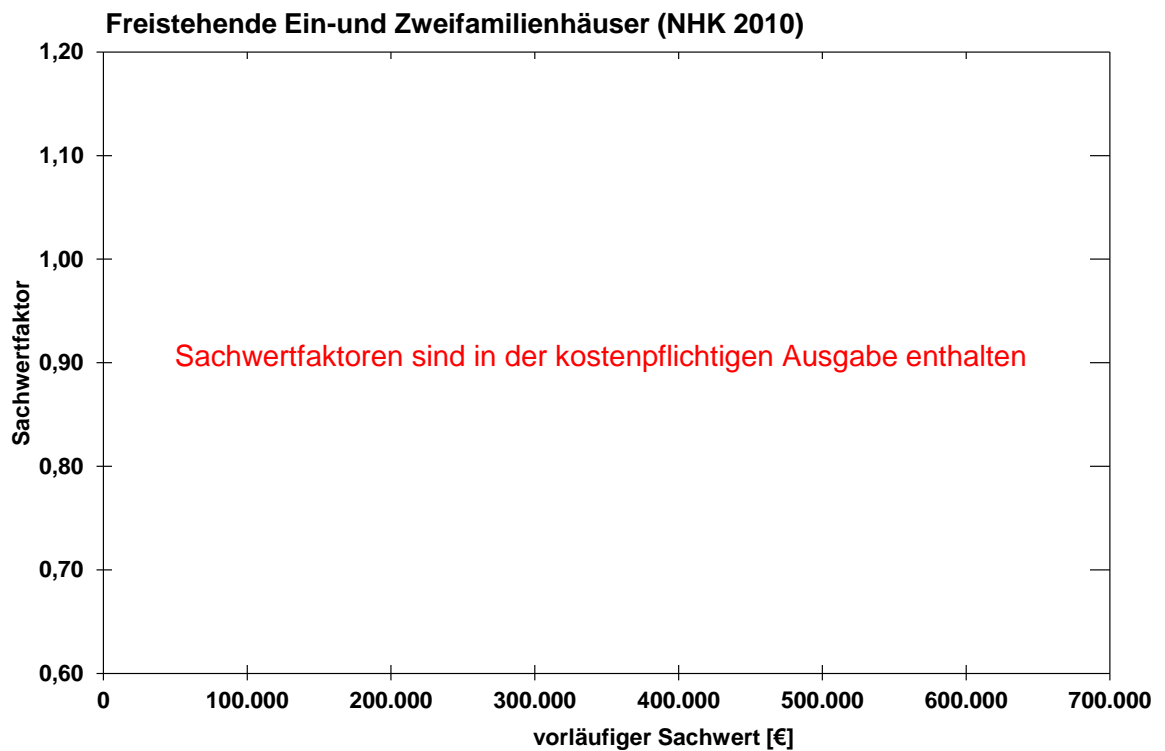
*[http://www.boris.nrw.de/ Standardmodelle der AGVGA-NRW/Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW](http://www.boris.nrw.de/Standardmodelle%20der%20AGVGA-NRW/Sachwertmodell%20zur%20Ableitung%20von%20Marktanpassungsfaktoren%20in%20NRW)*

#### **Wesentliche Modellparameter:**

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1)
- Gebäudestandard (Anlage 2)
- Gesamtnutzungsdauer: 70 - 90 Jahre (Anlage 3)
- Restnutzungsdauer ( Anlage 4)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen (Anlage 5)
- Mischkalkulation bei Teilunterkellerung (Anlage 6)
- Mischkalkulation bei teilweise ausgebauten Dachgeschossen (Anlage 6)
- Besondere Bauteile (Anlage 7)
- Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) (Anlage 8)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Lineare Alterswertminderung
- Zeitwert der Außenanlagen
- Baumängel/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Objektbezogener Bodenwert

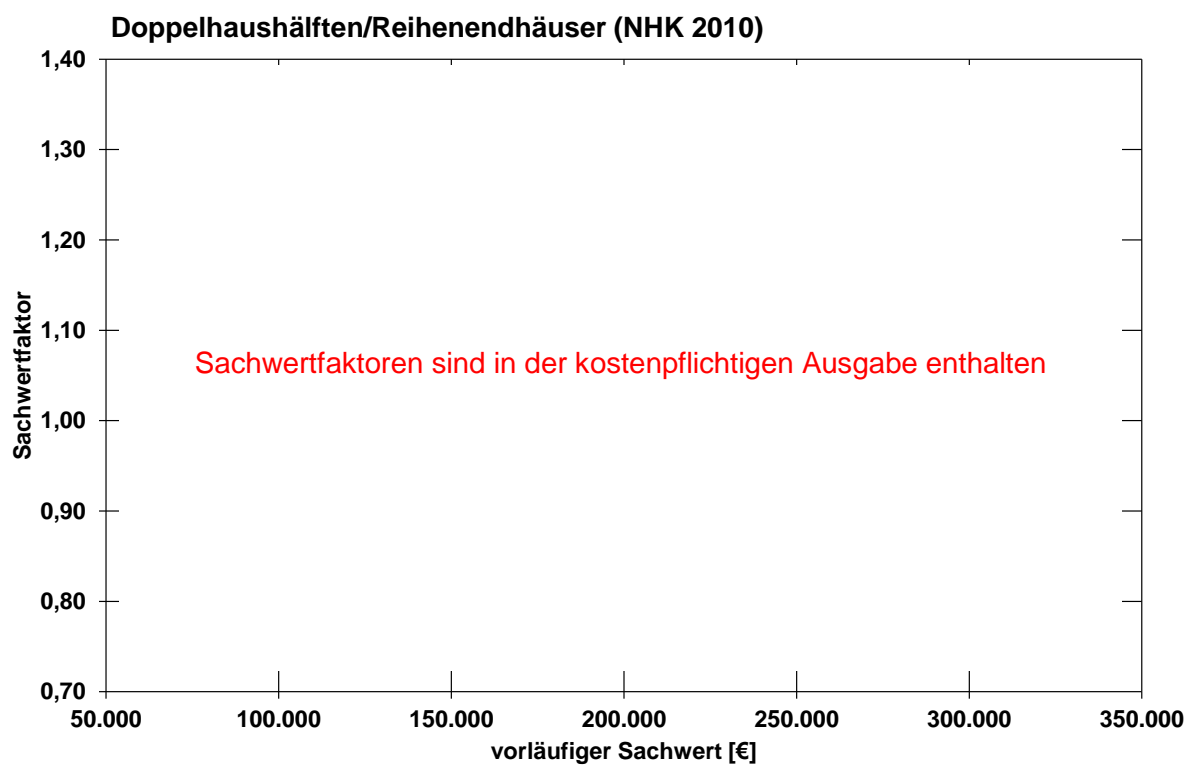
9.1.7 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser (NHK 2010)

vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	
125.000	
150.000	
175.000	
200.000	
225.000	
250.000	
275.000	
300.000	
350.000	
400.000	
450.000	
500.000	



9.1.8 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (NHK 2010)

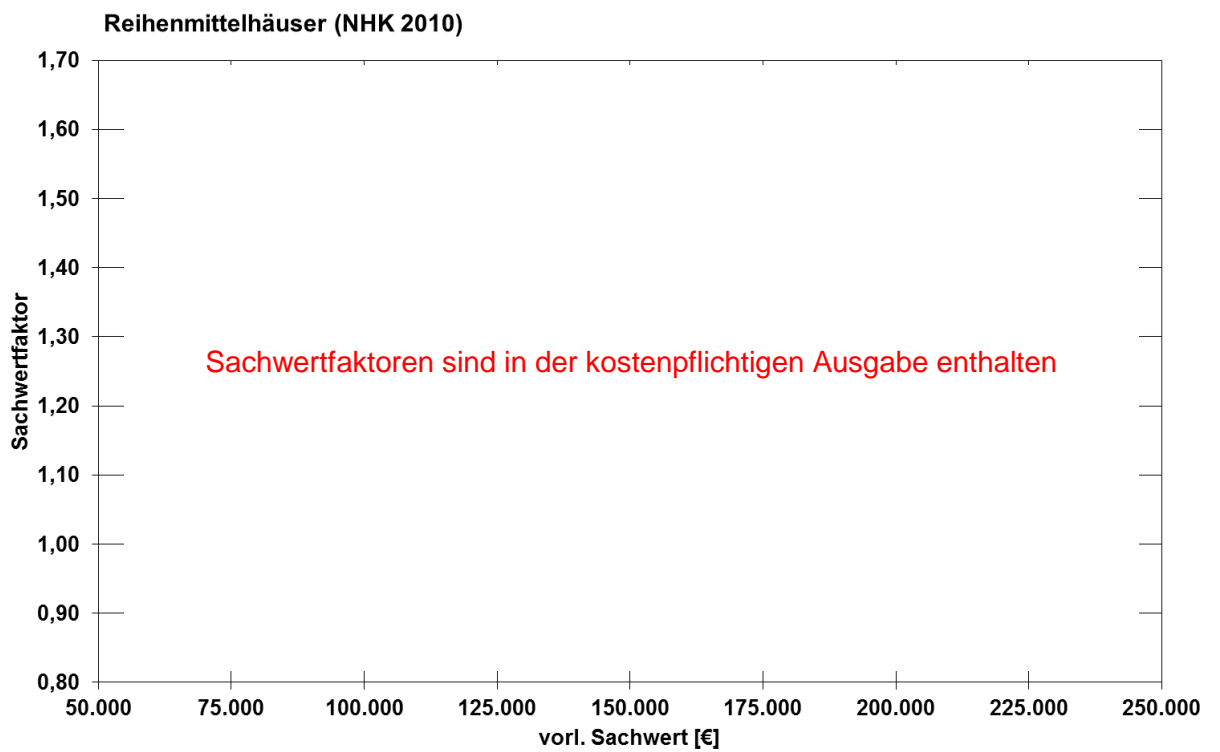
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	
125.000	
150.000	
175.000	
200.000	
225.000	
250.000	
275.000	
300.000	





9.1.9 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser (NHK 2010)

vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000 €	
125.000 €	
150.000 €	
175.000 €	
200.000 €	
225.000 €	
250.000 €	



## 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.

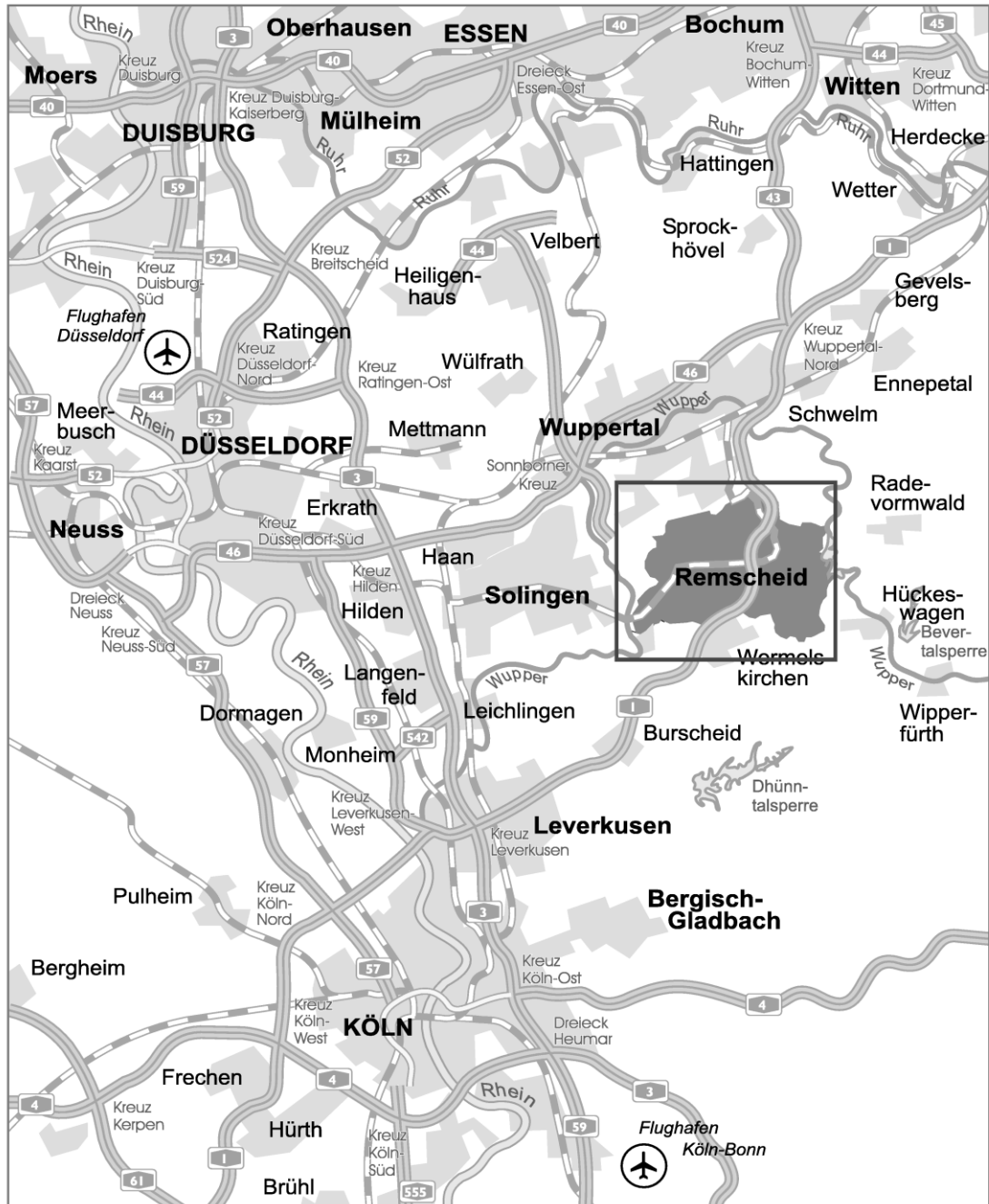
Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

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.

Kennzahlen	Remscheid		
	31.12.2010	30.12.2011	31.12.2012
Einwohner	113.527	112.539	111.720
Wanderungsgewinn/-verlust	-502	-442	-313
Gebietsfläche in ha	7452	7452	7452
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km <sup>2</sup> )	1.499	1.499	1.499
Wohnungen	60.255	60.213	60.314
Einwohner je Wohnung	1,9	1,9	1,9
Baugenehmigungen Wohngebäude	109	93	97
Baugenehmigungen Nichtwohngebäude	43	38	49
Baufertigstellungen Wohngebäude	30	15	27
Baufertigstellungen Wohnungen	55	42	105
Arbeitslosenquote (%)	9,3	8,1	9,1

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2013 der Stadt Remscheid

## ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



Blattschnitt der Amtlichen  
Stadtkarte 1 : 15 000



Eisenbahn



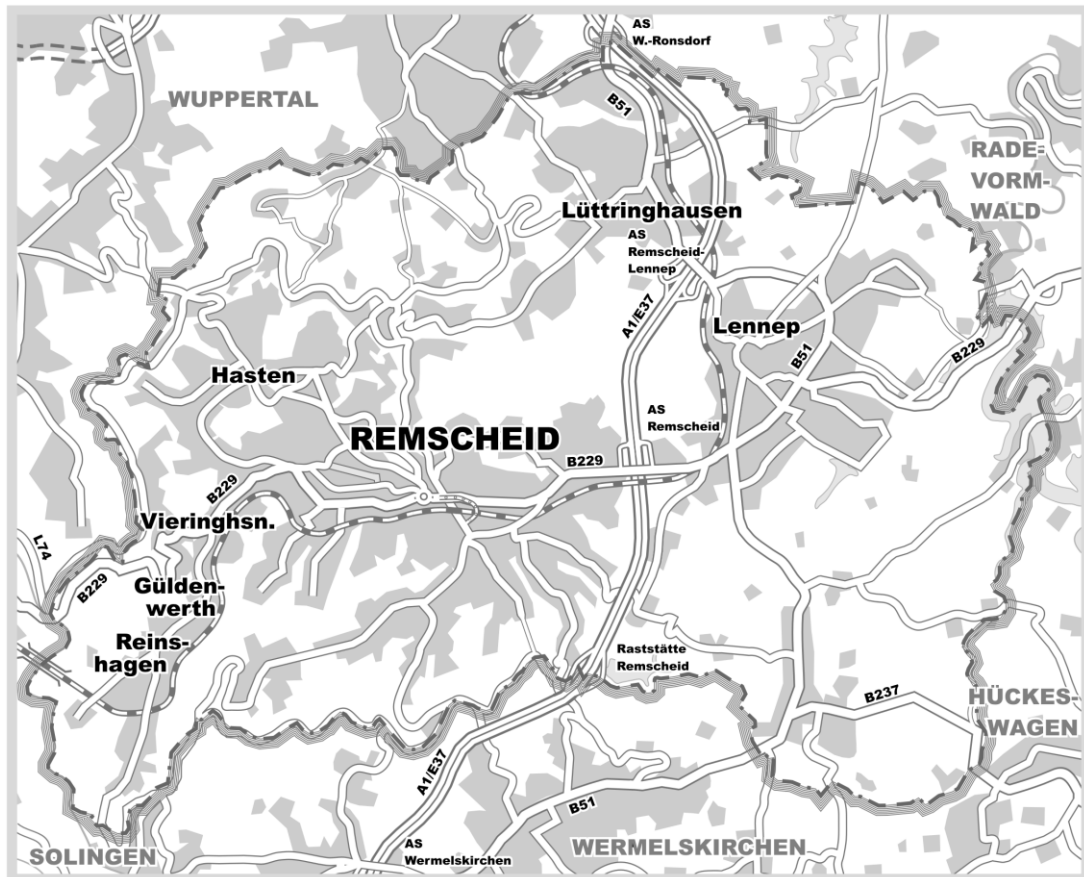
Internationaler Flughafen



Autobahn



## Übersichtskarte der Stadt Remscheid



## 11 Produkte des Gutachterausschusses

Bodenrichtwertkarte (166 cm x 108 cm, 2-teilig)	120,- Euro
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (DIN A4)	8,- Euro
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (DIN A4) PDF-Dokument als Download unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>	6,- Euro
Grundstücksmarktbericht (Broschüre 60 Seiten)	52,- Euro
Grundstücksmarktbericht PDF-Dokument als Download unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>	39,- Euro
Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht	12,- Euro
Allgemeiner Teil des Grundstücksmarktberichts PDF-Dokument als Download unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>	gebührenfrei
Gewerblicher Mietspiegel (Broschüre 20 Seiten)	20,- Euro
Auskunft aus der Kaufpreissammlung ( <i>nicht anonymisiert; nur bei Darlegung eines berechtigten Interesses</i> )	120,- Euro
Allgemeine Preisauskunft ( <i>anonymisierte Auskunft</i> )	28,- Euro
Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Miet- und Pachtwerte	nach Auskunft



---

<http://geoportal.remscheid.de/gutachterausschuss>



Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Stadt Remscheid

