



Grundstücksmarktbericht **2015** Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2014



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid



Grundstücksmarktbericht 2015

Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014

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
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

1	Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Der Gutachterausschuss	7
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle.....	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2014	10
4.1	Anzahl der Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	12
4.3	Geldumsatz	13
5	Unbebaute Grundstücke	14
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
6	Bebaute Grundstücke	24
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.....	34

7	Wohnungs- und Teileigentum	35
7.1	Anzahl Kauffälle	35
7.2	Geldumsatz	36
7.3	Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	36
7.3.1	Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle.....	36
7.3.2	Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio.€].....	37
7.3.3	Preisgruppenverteilung.....	37
7.3.4	Preise von Eigentumswohnungen.....	38
7.3.5	Preise von 1-Raumwohnungen.....	39
7.3.6	Durchschnittliche Preise „Henkelshof“	39
7.4	Teileigentum.....	40
7.4.1	Umsatzentwicklung.....	40
7.4.2	Preise für Stellplätze und Garagen	40
8	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	41
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	45
9	Erforderliche Daten	47
9.1	Indexreihen	47
9.1.1	Index der Bodenrichtwerte WI/II.....	48
9.1.2	Entwicklung der Quadratmeterpreise WI/II.....	49
9.1.3	Index für Wohnungseigentum	50
9.1.4	Index aus Statistische Berichte	51
9.1.5	Liegenschaftszinssätze.....	52
9.1.6	Sachwertfaktoren (NHK 2010)	54
9.1.7	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser (NHK 2010)	55
9.1.8	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (NHK 2010)	56
9.1.9	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (NHK 2010).....	57
10	Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid.....	58

1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2014 gab es in Remscheid 1.023 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 194 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 124 ha. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2013 um ca. 13% gestiegen während sich der Geldumsatz um 39% und der Flächenumsatz um 30% verringert haben.

Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist um ca. 25% gestiegen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Teilmarkt	Entwicklung
individueller Wohnungsbau	→
Geschosswohnungsbau	↓
klassisches Gewerbe	→
tertiäres Gewerbe	→
Mischgebiet	↓
Kerngebiet	↓

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2014 durchschnittlich 93.000 €. Damit bleibt das Preisniveau gegenüber 2013 nahezu unverändert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Berichtsjahr bei 511 m².

43 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Die Anzahl der Kauffälle stieg damit deutlich an. Nach dem Verkauf größerer forstwirtschaftlicher Flächen im Jahr 2013 reduzierte sich der Flächenumsatz um rd. 65 %. Dennoch wurden im Berichtsjahr mit rd. 35,5 ha überdurchschnittlich hohe Flächenumsätze getätigt.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2014 war bei den bebauten Grundstücken ein Anstieg der Kauffälle um rd.12% zu beobachten. Insgesamt wechselten 431 Objekte den Eigentümer. Der Anstieg ist besonders auf stärkere Umsätze im Bereich der Drei- u. Mehrfamilienhäuser sowie bei Objekten mit gemischter Nutzung zurückzuführen.

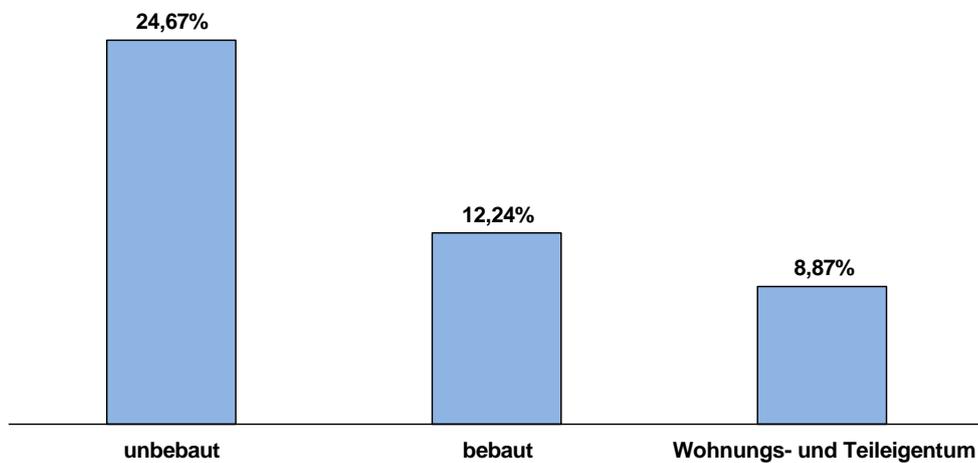
Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtsjahr stieg die Zahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt um ca. 9 % auf 405 Kauffälle an.

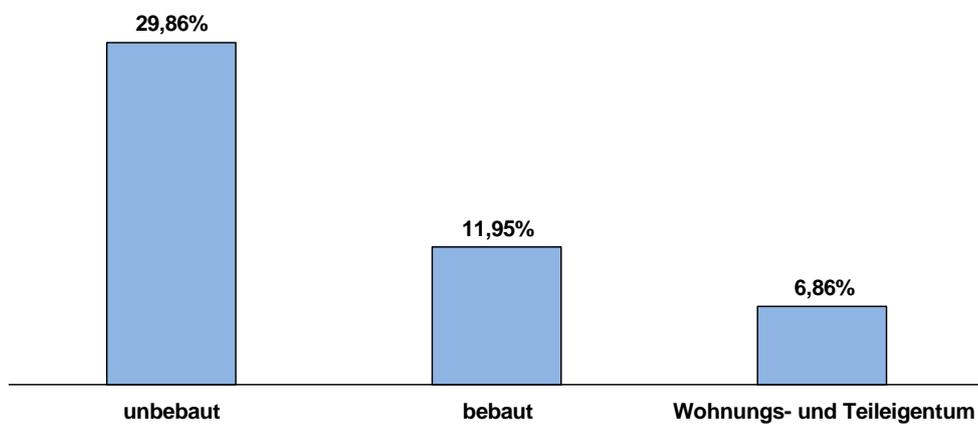
Der Durchschnittspreis für Erstverkäufe lag bei rd. 2.300 €/m².

Bestehende Eigentumswohnungen wurden durchschnittlich zu einem Preis von rd. 1.000 €/m² veräußert.

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 2014.

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 2014

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2014 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

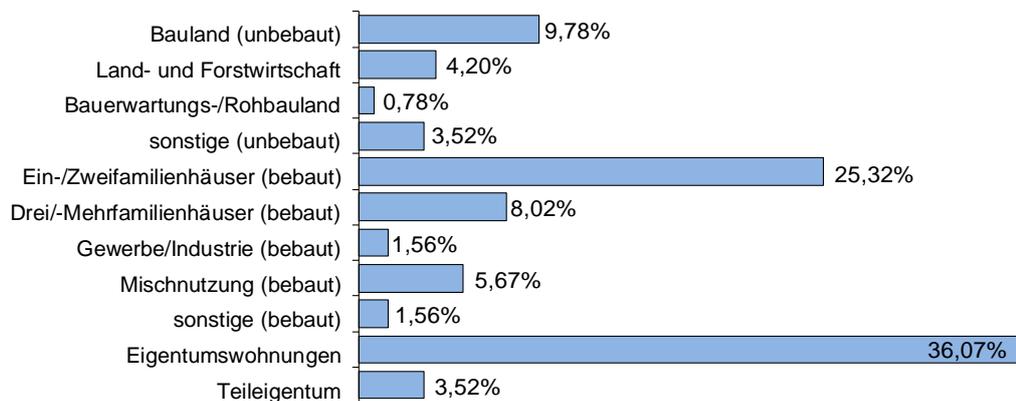
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ erfasst alle selbständig bebaubare Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe-/ Industriegrundstücke, Grundstücke, die sich für eine Nutzung 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



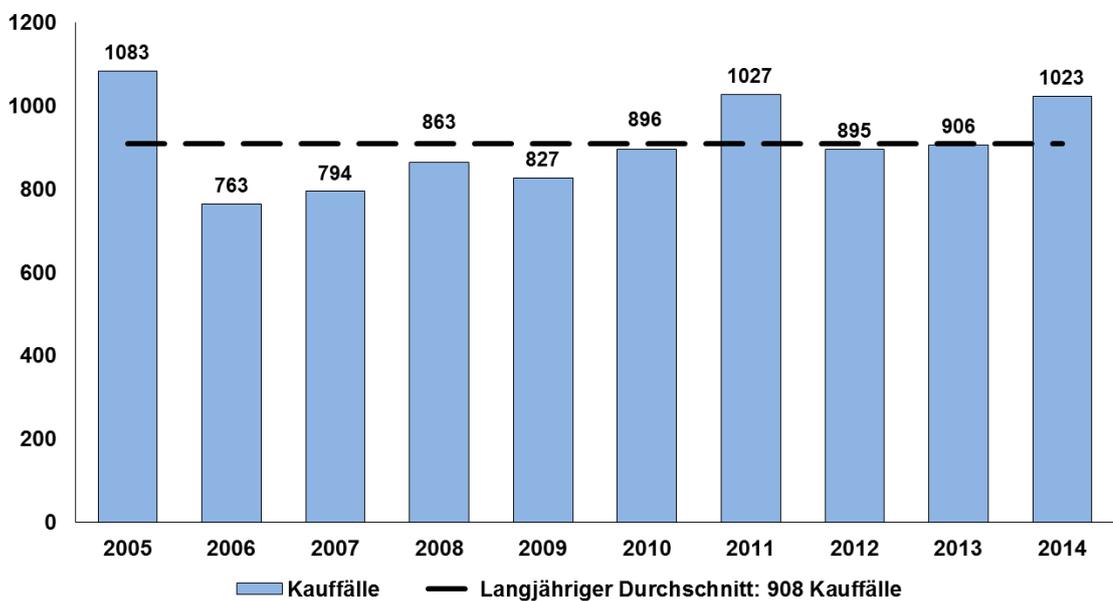
4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete im Vorjahr ansteigende Umsätze. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2014

1023 Kauffälle registriert.

Die Zahl der Kauffälle ist damit um rd. 13% angestiegen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

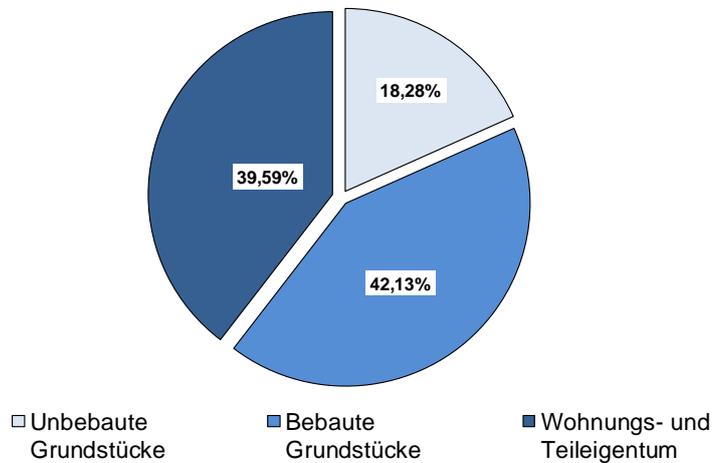


Die letzte Dekade wurde durch Ereignisse geprägt, die nichts mit dem heimischen Grundstücksmarkt zu tun haben. Der Einbruch der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006 ist auf den Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen. Der starke Anstieg im Jahr 2014 ist mit der Erhöhung der Grunderwerbssteuer im Jahr 2015 zu begründen. Im Berichtsjahr kam es zum dritthöchsten Umsatz in den vergangenen 10 Jahren.

Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	164	162	123	138	126	122	131	136	150	187
Bebaute Grundstücke	467	319	343	368	349	379	403	408	384	431
Wohnungs- und Teileigentum	452	282	328	357	352	395	493	351	372	405

Marktanteile am Gesamtmarkt (Anzahl der Kauffälle)

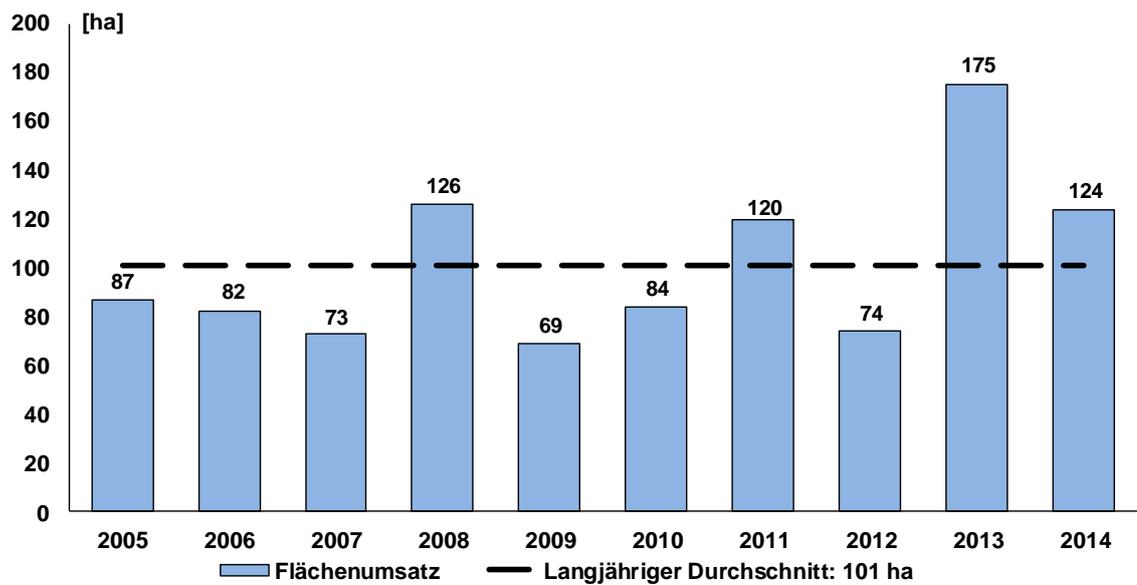


4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von

rd. 124 ha veräußert.

Damit nahm der Flächenumsatz insgesamt gegenüber dem Vorjahr deutlich ab, was auf den Verkauf von großen Waldflächen im Jahre 2013 zurückzuführen ist. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde nicht ermittelt.

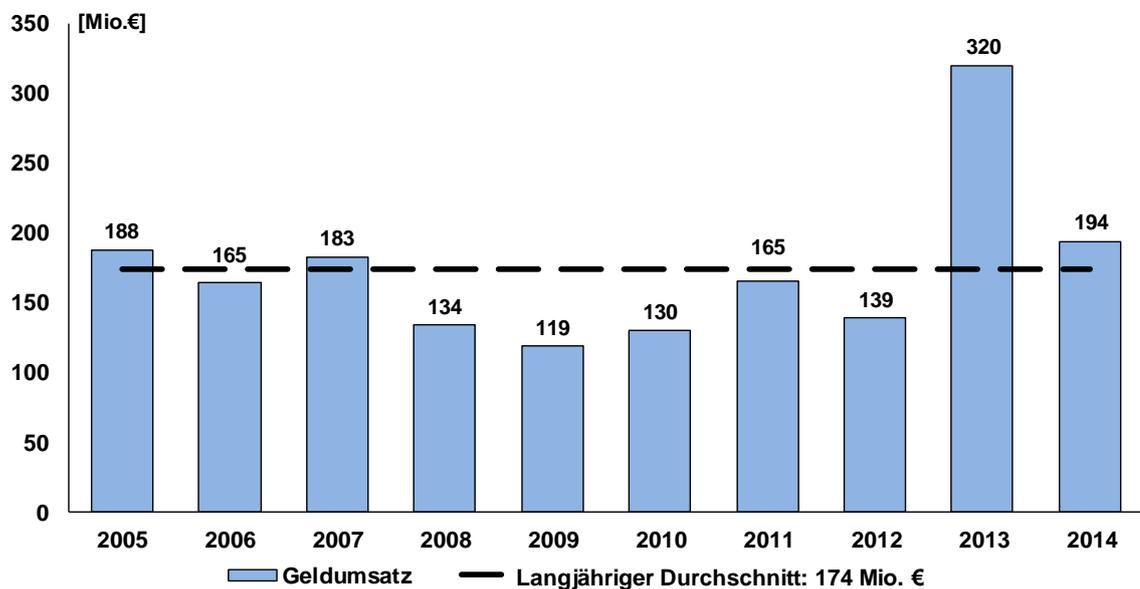


4.3 Geldumsatz

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von

rd. 194 Mio. Euro getätigt.

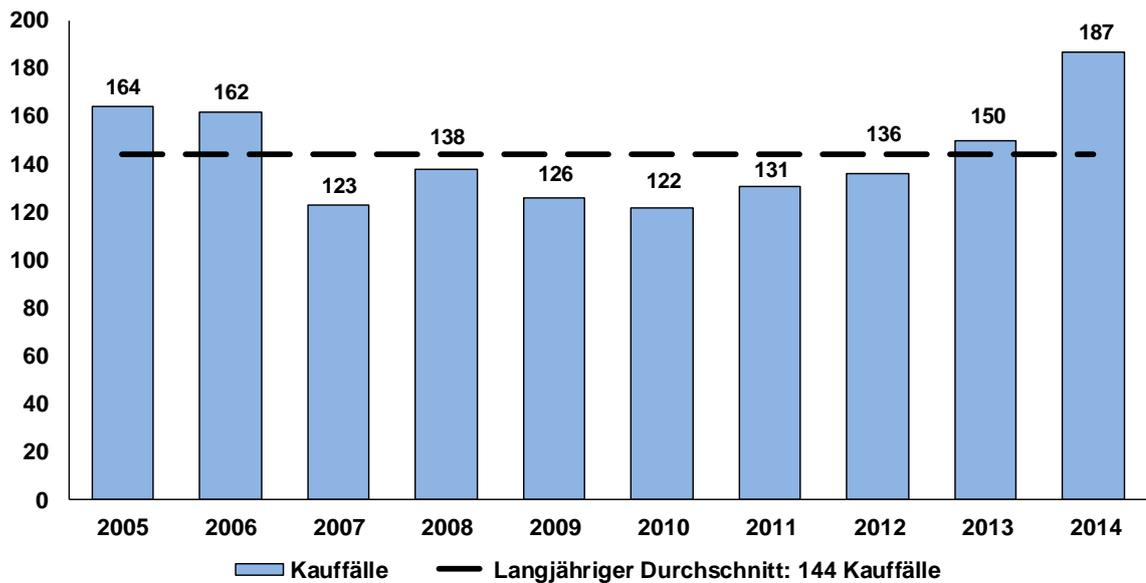
Der Geldumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab, trotzdem wurde der zweithöchste Geldumsatz in den vergangenen 10 Jahren verzeichnet. Durch den Verkauf von mehreren Geschäfts- und Gewerbeimmobilien im Jahr 2013 war der Geldumsatz ungewöhnlich hoch.



5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatzentwicklung

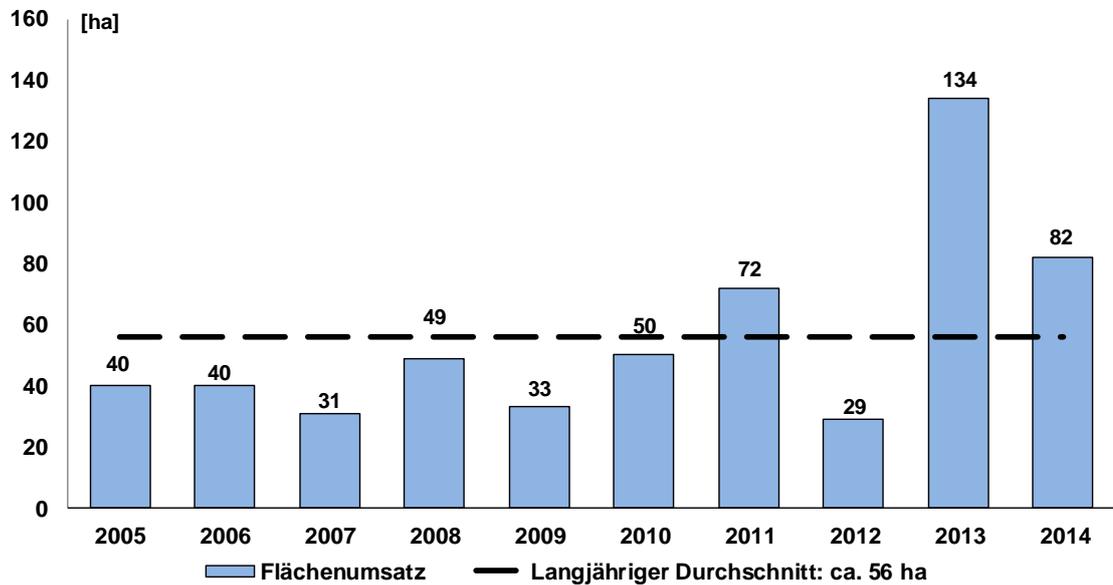
5.1.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Individueller Wohnungsbau	75	61	48	46	44	52	52	46	57	59
Geschosswohnungsbau	13	7	8	10	5	8	11	6	6	15
Gewerbliche Bauflächen	18	22	30	27	10	15	13	18	24	26
Bauerwartungsland	13	4	2	5	5	3	11	2	6	8
Land- und Forstwirtschaft	22	44	25	38	51	36	31	48	31	43
Sonstiges	23	24	10	12	11	8	13	16	26	36

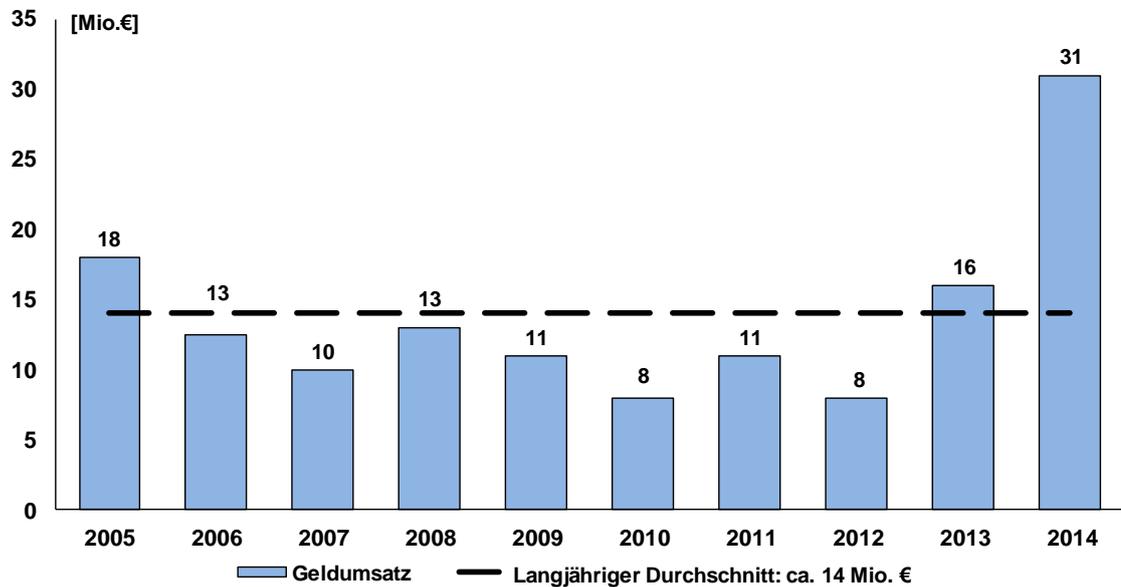
5.1.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz in den Teilmärkten [ha]

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Individueller Wohnungsbau	3,5	2,7	2,3	1,7	3,8	2,7	2,5	2,5	4,2	3,8
Geschosswohnungsbau	0,5	1,2	0,7	2,6	0,7	0,4	1,5	0,2	0,6	1,4
Gewerbliche Bauflächen	5,9	5,6	6,4	6,6	2,3	4,4	4,3	5,0	5,8	7,8
Bauerwartungsland	6,2	0,6	0,8	1,5	1,6	0,2	1,3	1,0	0,2	9,1
Land- und Forstwirtschaft	20,5	29,8	20,3	32,7	24,3	23,7	62,4	18,6	119,1	56,7
Sonstiges	3,4	0,2	0,6	3,9	0,4	18,6	0,1	1,8	4,1	3,3

5.1.3 Geldumsatz



Der Geldumsatz hat sich im Berichtsjahr fast verdoppelt. In der Summe ist der Kaufpreis für das geplante Designer Outlet-Center enthalten.

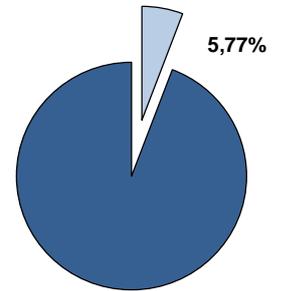
Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio. €]

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Individueller Wohnungsbau	5,3	4,6	3,9	2,6	6,3	3,4	3,6	3,7	4,9	4,9
Geschosswohnungsbau	1,0	1,3	1,2	4,0	1,0	0,4	2,0	0,2	0,9	1,0
Gewerbliche Bauflächen	8,4	4,8	3,8	4,9	1,1	3,2	3,5	3,0	6,5	5,8
Bauerwartungsland	2,5	0,6	0,3	0,6	0,7	0,0	0,4	0,2	0,0	16,3
Land- und Forstwirtschaft	12,1	0,7	0,2	0,7	0,3	0,3	0,9	0,2	1,3	0,6
Sonstiges	0,7	0,5	0,5	0,2	1,7	0,7	0,5	0,8	2,4	2,4

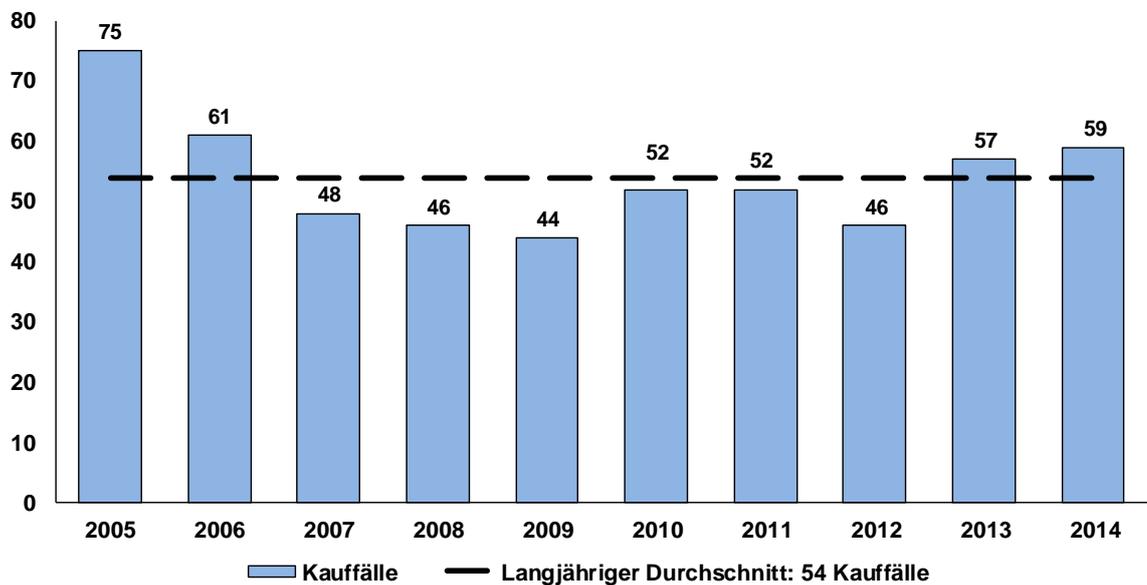
5.2 Individueller Wohnungsbau

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

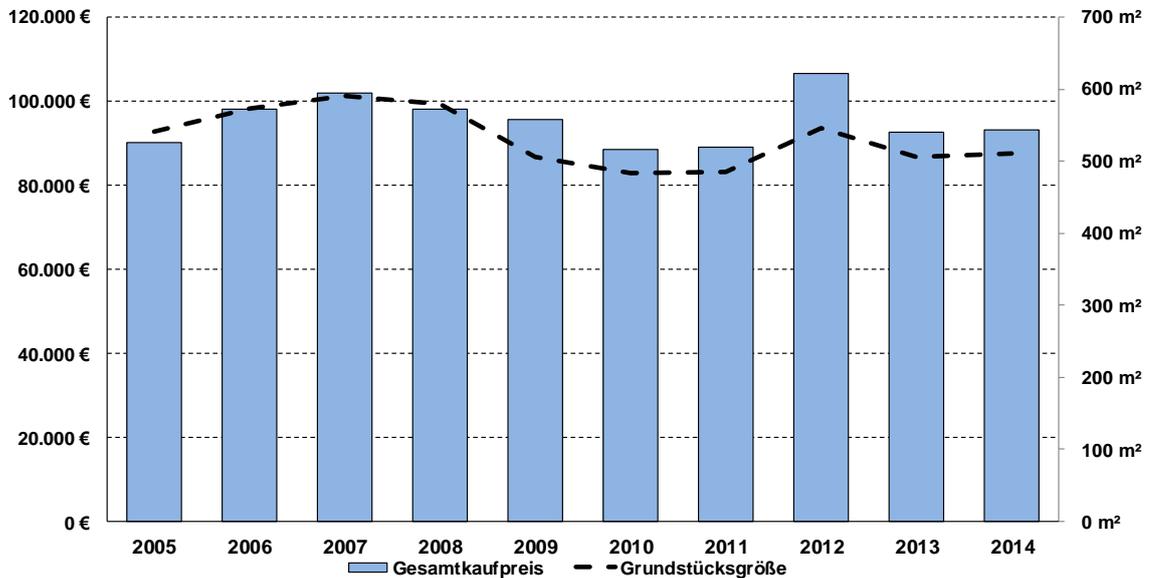


5.2.2 Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2014 blieben die Bodenrichtwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus konstant.

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2014 durchschnittlich 93.000 €. Damit ist der Gesamtaufpreis gegenüber 2013 nahezu unverändert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße war mit 511 m² etwas größer als im Vorjahr.

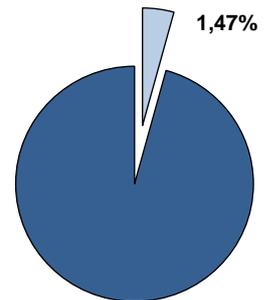
Entwicklung durchschnittlicher Grundstückspreis/Grundstücksgröße



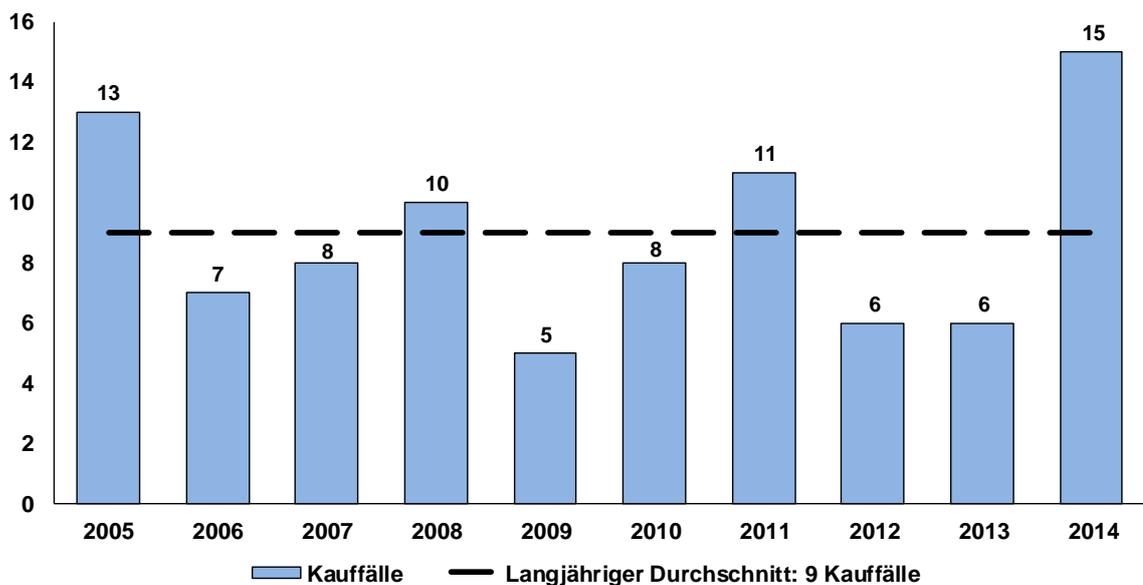
5.3 Geschosswohnungsbau

Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehr-geschossigen 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

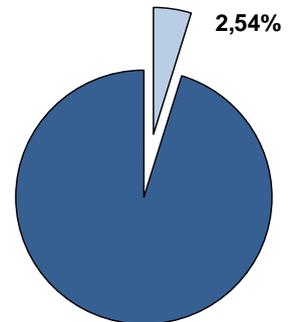


Die Bodenrichtwerte des Geschosswohnungsbaus in Wohn- und Mischgebieten sind um 5% abgesenkt worden.

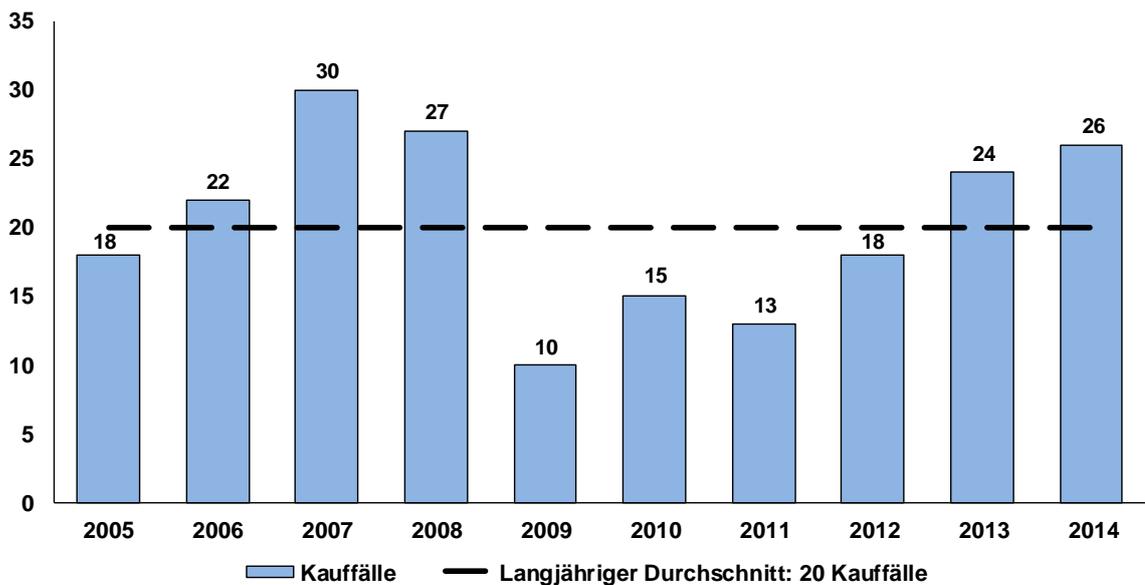
5.4 Gewerbliche Bauflächen

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

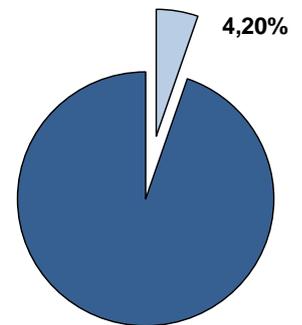


Bei Baugrundstücken für Gewerbegrundstücke zeigten sich im Berichtsjahr keine Preisveränderungen.

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Forstwirtschaftliche Flächen	12	14	9	14	23	17	7	13	11	23
Landwirtschaftliche Flächen	6	16	6	11	6	9	7	10	9	11
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	4	14	10	13	22	10	17	25	11	9

5.5.2 Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Forstwirtschaftliche Flächen	13,6	10,6	16,1	20,1	15,9	7,3	15,4	8,9	101,0	35,5
Landwirtschaftliche Flächen	6,9	17,7	3,4	10,9	7,2	15,4	45,7	7,1	17,0	20,2
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,1	1,5	0,8	1,7	1,1	1,0	1,3	2,6	1,1	1,1

5.5.3 Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Preise für forstwirtschaftliche Flächen

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

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m². Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2012 – 2014. Der Bodenrichtwert wurde auf 1,75 €/m² angehoben.

Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Wiese)

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

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m². Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2012 – 2014. Der Bodenrichtwert wurde auf 1,15 €/m² angehoben.

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

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

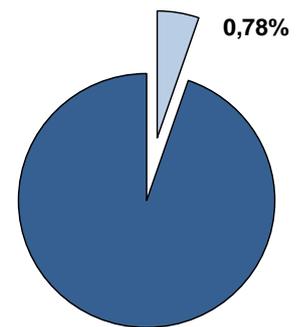
Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2012 – 2014. Der Bodenrichtwert wurde nicht verändert.

5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

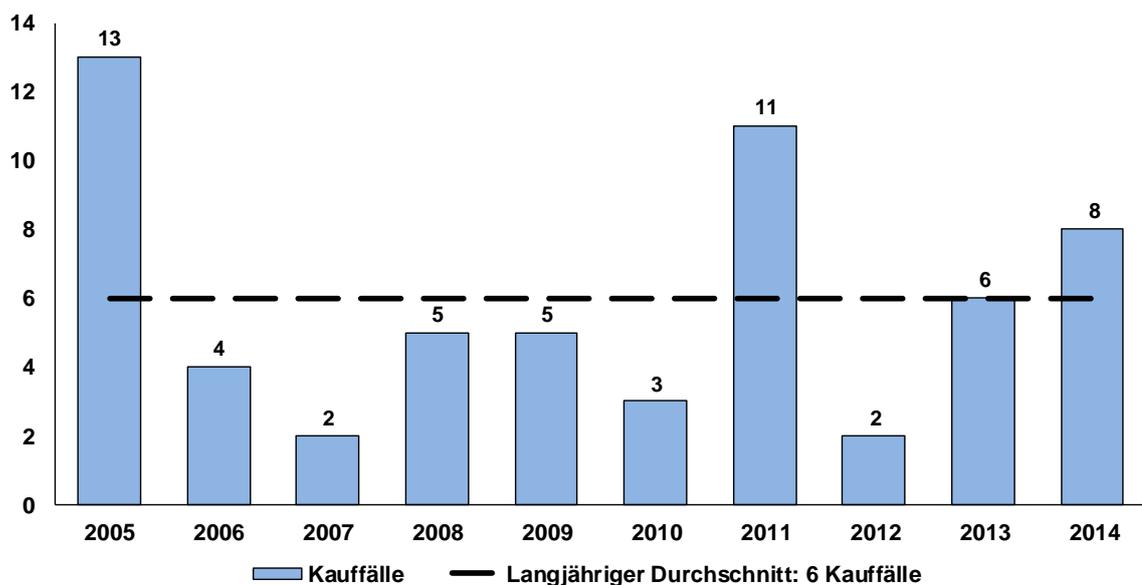
Nach § 5 Abs. 2 der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit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

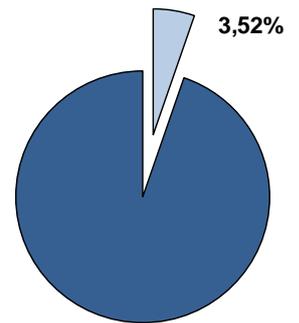
Für Rohbauland können 45% – 100% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes angesetzt werden.

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

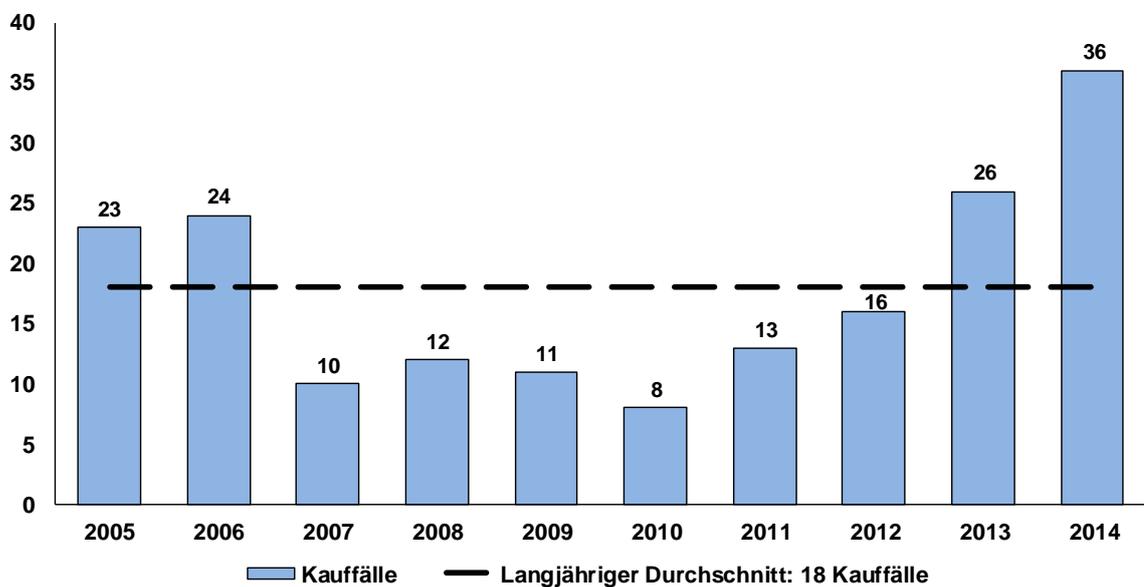
5.7 Sonstige Flächen

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

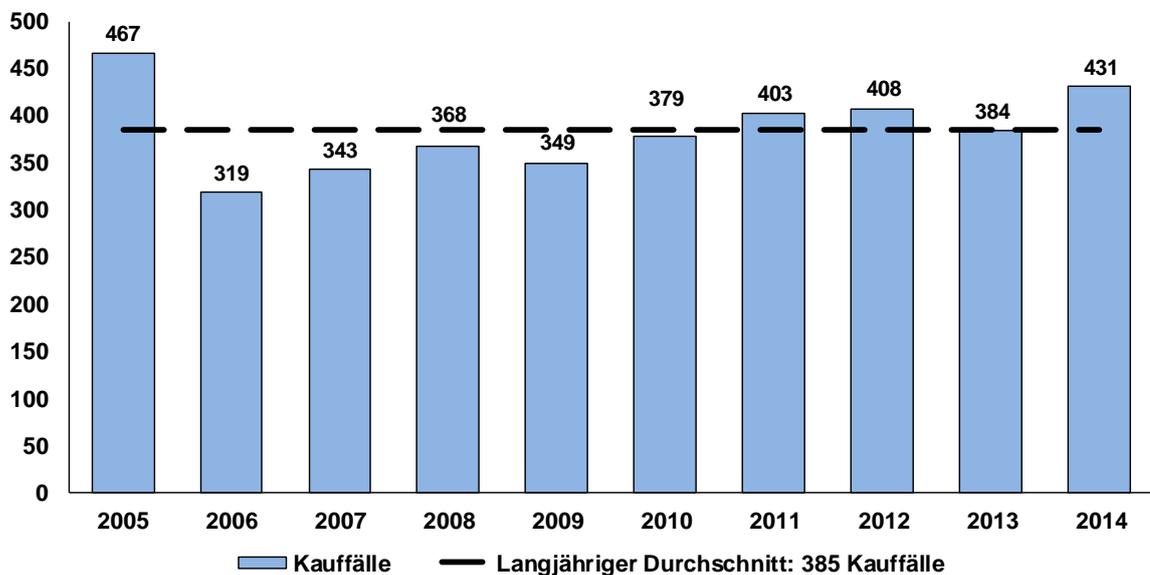


Die Bodenrichtwerte in Mischgebieten (ohne Geschosswohnungsbau) wurden in einfacher Wohnlage um 10% und in normaler Wohnlage um 5% abgesenkt. Eine Absenkung der Bodenrichtwerte um 5% in Kerngebieten wurde ebenfalls beschlossen. Im Bereich „Alleestr.“ wurden die Bodenrichtwerte stärker abgesenkt.

6 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 129 Mio. € bei 431 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksmarkt in Remscheid. Die Anzahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 12%. Der Geldumsatz fiel um mehr als 50%, während der Flächenumsatz nahezu konstant blieb. Im Jahre 2013 wurden mehrere hochpreisige Geschäfts- und Gewerbeimmobilien veräußert, wodurch sich der große Rückgang des Geldumsatzes im Berichtsjahr erklärt.

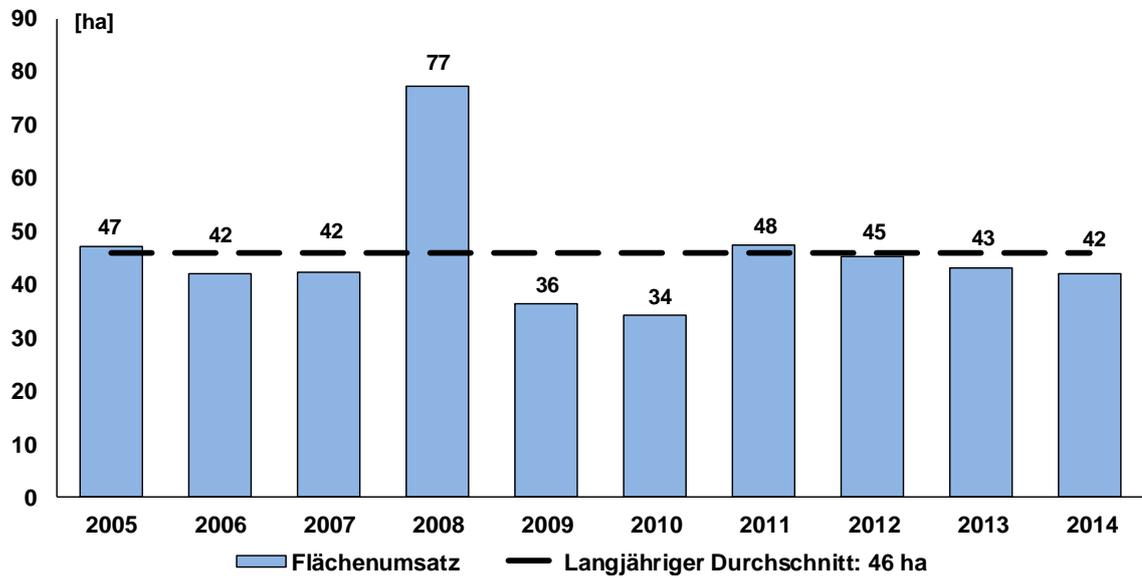
6.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ein- und Zweifamilienhäuser	318	199	216	229	213	269	263	251	250	259
Drei- und Mehrfamilienhäuser	74	61	67	56	70	53	75	60	69	82
Gewerbe/Industrie	23	21	20	20	16	16	15	21	13	16
Gemischte Nutzung	40	31	31	52	37	33	39	57	39	58
Sonstige	12	7	9	11	13	8	11	19	13	16

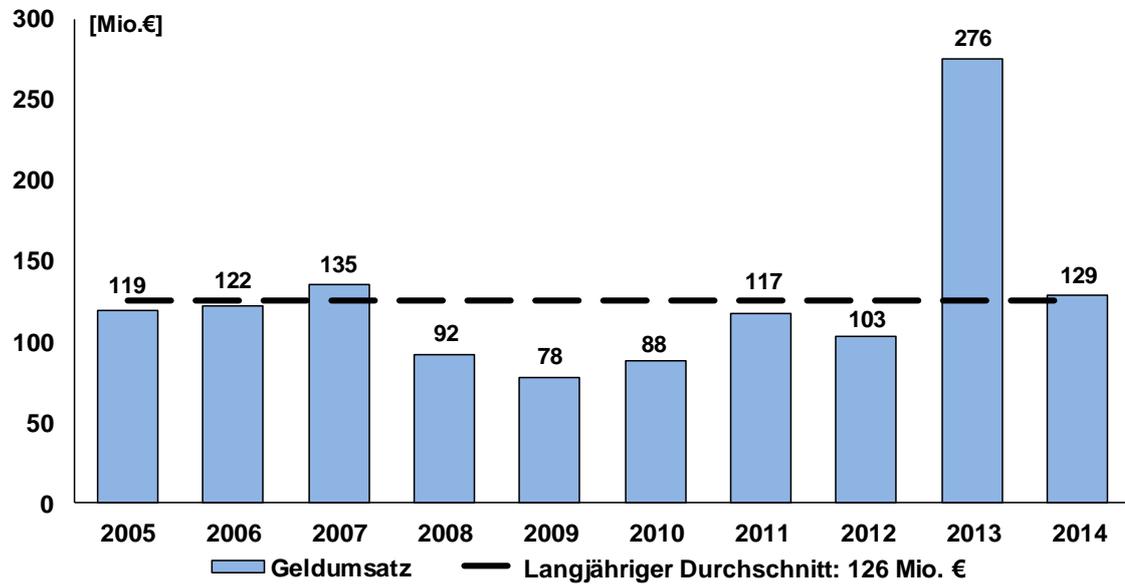
6.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz [ha] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ein- und Zweifamilienhäuser	18,6	12,2	14,5	15,2	13,8	20,3	18,8	20,2	15,2	16,7
Drei- und Mehrfamilienhäuser	6,8	6,3	5,7	3,4	6,6	5,0	8,9	4,9	5,8	6,2
Gewerbe/Industrie	8,1	17,8	15,3	6,2	10,2	3,8	14,5	12,7	4,1	8,0
Gemischte Nutzung	5,5	4,8	3,8	49,4	4,0	3,4	3,0	4,8	5,2	5,6
Sonstige	8,1	1,0	3,2	3,1	1,8	1,8	2,3	2,7	12,9	5,6

6.3 Geldumsatz



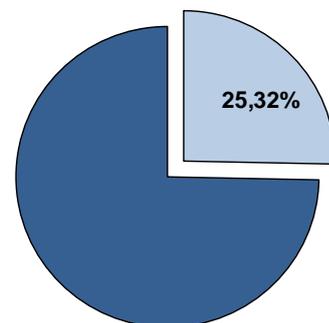
Geldumsatz [Mio.€] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ein- und Zweifamilienhäuser	61,8	37,2	40,9	42,9	39,7	52,3	52,3	48,2	48,3	54,3
Drei- und Mehrfamilienhäuser	20,6	28,4	19,0	11,6	17,7	15,2	26,4	12,6	18,5	19,2
Gewerbe/Industrie	14,9	21,9	27,9	8,7	11,3	7,7	22,5	18,1	6,7	14,6
Gemischte Nutzung	15,8	24,0	12,1	14,1	8,3	7,1	9,1	14,6	9,3	21,8
Sonstige	6,0	10,6	35,5	15,1	1,2	5,5	6,9	9,6	192,8	19,0

6.4 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 259 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 54 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

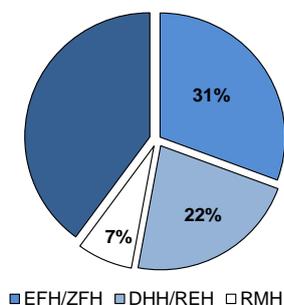


6.4.1 Umsätze

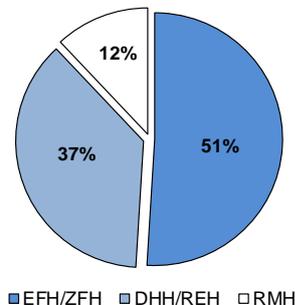
Anzahl Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Freistehende EFH/ZFH	147	87	108	114	98	146	129	123	123	132
DHH/REH	129	76	75	82	75	75	93	89	89	96
RMH	42	36	33	33	40	48	41	39	38	31

Marktanteile am Teilmarkt bebaute Grundstücke



Marktanteile am individuellen Wohnungsbau



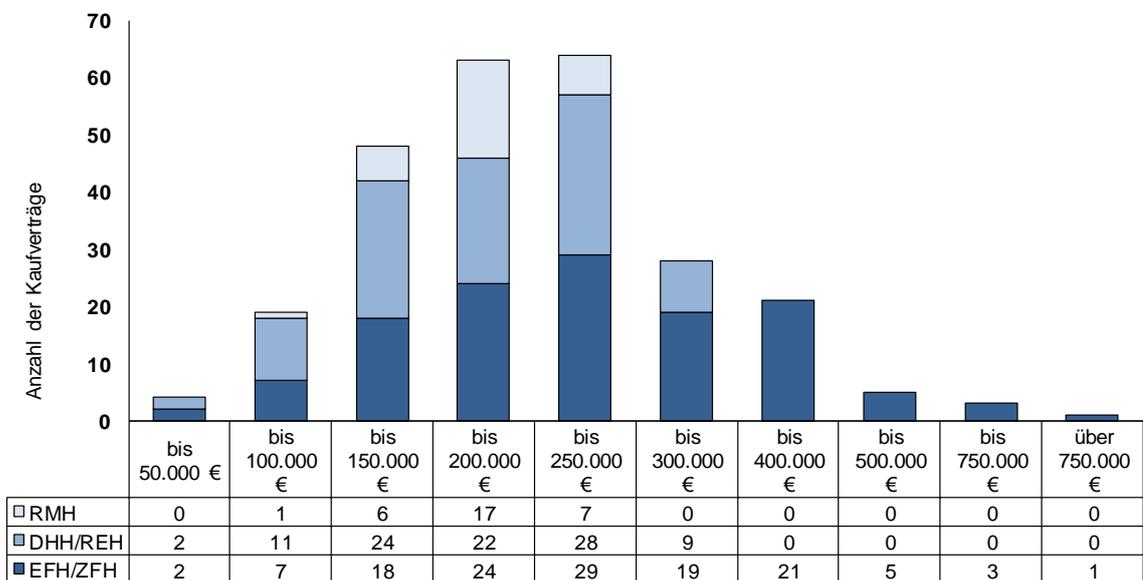
Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Freistehende EFH/ZFH	11,9	8,4	10,7	11,0	9,6	15,9	13,8	15,5	10,5	11,5
DHH/REH	5,7	3,0	3,0	3,4	3,2	3,3	3,9	3,7	3,8	4,3
RMH	1,0	0,8	0,9	0,8	1,0	1,1	1,1	1,0	0,9	0,8

Geldumsatz [Mio.€]

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Freistehende EFH/ZFH	29,7	17,3	22,3	22,3	19,2	30,9	28,0	25,1	26,0	31,1
DHH/REH	24,3	13,5	13,3	14,5	13,4	13,6	17,2	16,4	16,3	17,0
RMH	7,8	6,4	5,4	6,1	7,1	7,8	7,1	6,7	6,0	6,1

6.4.2 Preisgruppenverteilung



6.4.3 Durchschnittliche Kaufpreise

Jahr	Freist. EFH/ZFH	DHH/REH	RMH
2005			
2006			
2007			
2008			
2009	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten		
2010			
2011			
2012			
2013			
2014			

6.4.4 Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m ²]	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€/m ²]
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

2014	Neubau					
	1995-2012					
	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 ²]	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€/m ²]
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						

2014	Neubau					
	1995-2012					
	1975-1994					
	1950-1974					
	bis 1949					
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.

6.4.6 Preise für Reihenmittelhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m ²]	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€/m ²]
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

2014	Neubau					
	1995-2012					
	1975-1994					
	1950-1974					
	bis 1949					

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.

6.5 Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



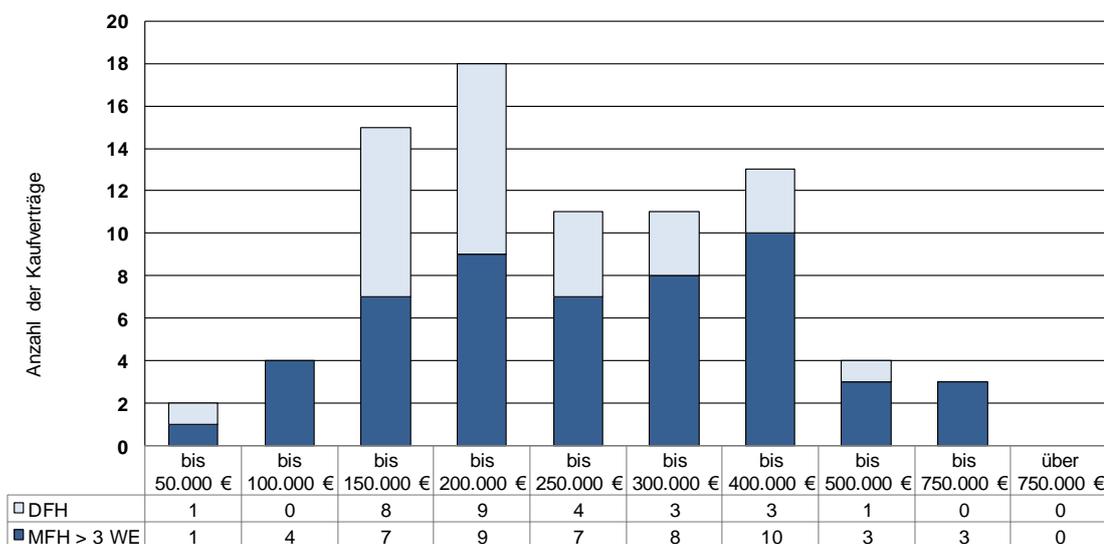
6.5.1 Umsatzentwicklung bei Dreifamilienhäusern

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Kauffälle	11	11	11	9	14	7	21	17	22	29
Geldumsatz [Mio. €]	2,0	2,2	2,0	1,6	2,5	1,5	3,5	3,2	3,5	5,9
Flächenumsatz [ha]	0,7	0,8	1,5	0,7	1,2	0,5	1,9	1,5	2,2	2,3

6.5.2 Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern > 3 Wohneinheiten

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Kauffälle	63	50	56	47	56	46	54	43	47	53
Geldumsatz [Mio. €]	18,6	26,2	17,0	10,0	15,1	13,8	22,9	9,4	15,0	13,4
Flächenumsatz [ha]	6,1	5,5	4,2	2,7	5,4	4,5	7,0	3,4	3,6	3,9

6.5.3 Preisgruppenverteilung



6.5.4 Preise für Dreifamilienhäuser

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

2013	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				

2014	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				

Da für die Auswertung i.d.R. nur wenige Kauffälle zur Verfügung stehen, wurden zusätzlich die vergangenen 3 Jahre zusammengefasst, um für den Teilmarkt bessere Aussagen treffen zu können.

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

2012-2014	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.

6.5.5 Preise für Mehrfamilienhäuser > 3 Wohneinheiten

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

2013	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				

2014	ab 1950				Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten
	bis 1950				

Da für die Auswertung i.d.R. nur wenige Kauffälle zur Verfügung stehen, wurden zusätzlich die vergangenen 3 Jahre zusammengefasst, um für den Teilmarkt bessere Aussagen treffen zu können.

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

2012-2014	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 und der Unterschiede der Objekte 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

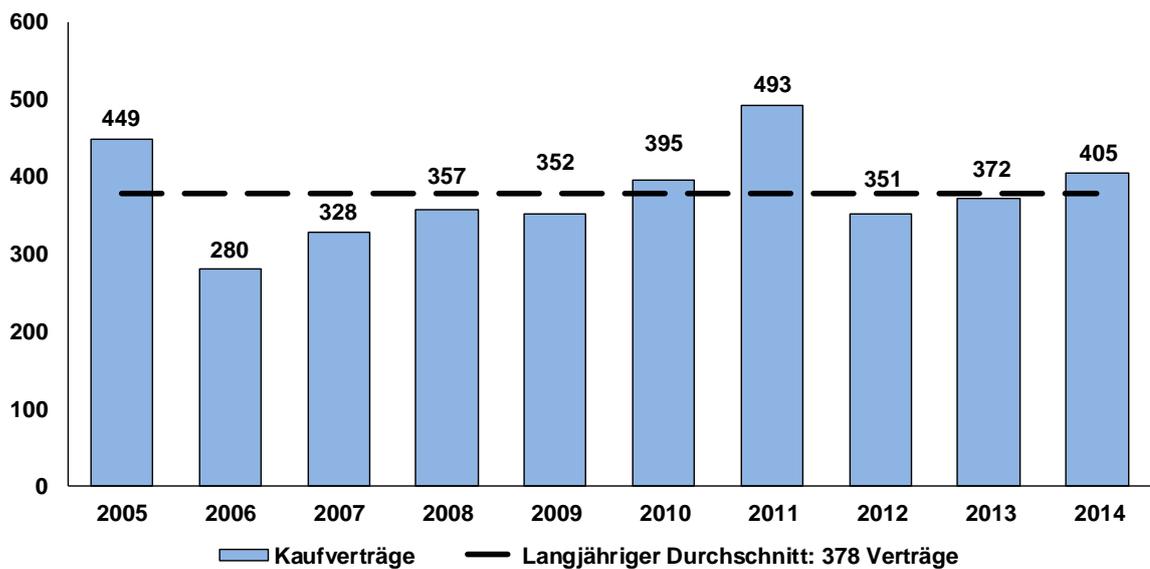
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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.

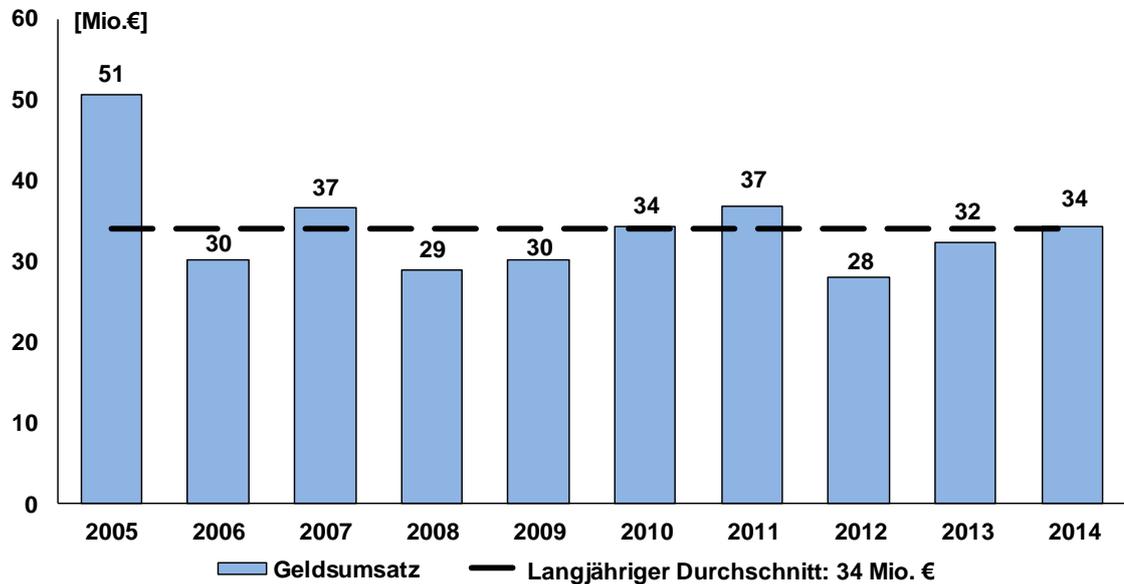
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 405 Kaufverträge abgeschlossen. Insgesamt wurden somit ca. 9% mehr Kauffälle getätigt als 2013. Der Geldumsatz nahm um ca. 6% auf ca. 34 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 2013/2014)

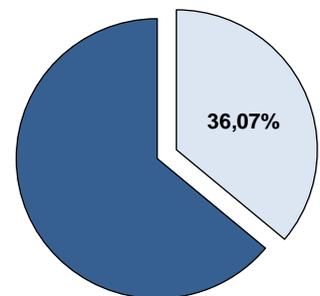
- **Weiterverkäufe**

Weiterverkäufe von bereits bestehendem Wohnungseigentum

- **Umwandlungen**

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

Marktanteil am Gesamtmarkt



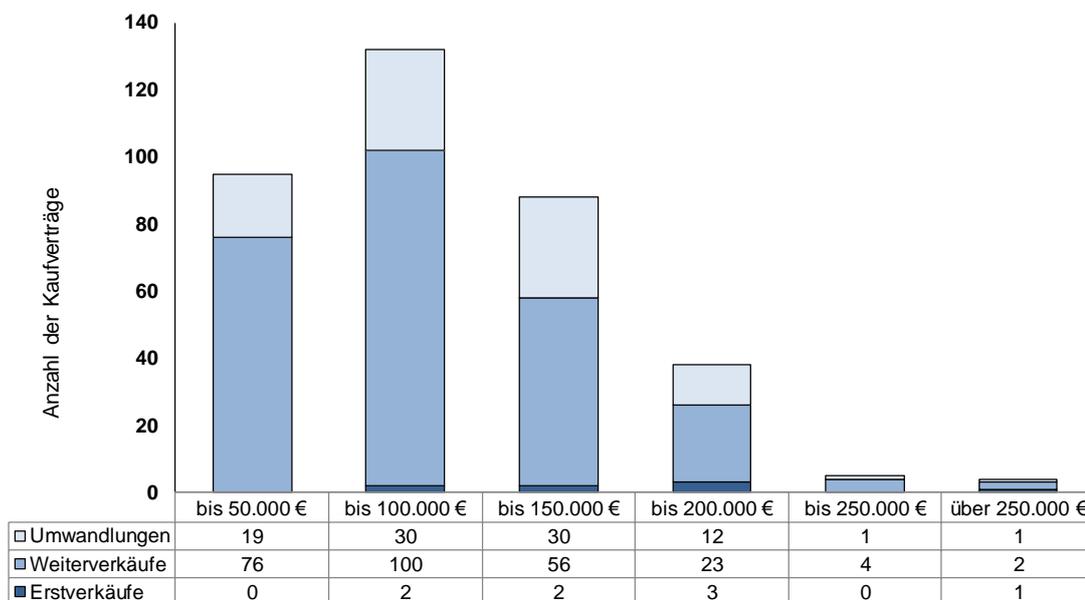
7.3.1 Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Erstverkäufe	55	14	7	7	7	2	-	4	6	8
Weiterverkäufe	243	169	189	227	199	250	286	213	260	264
Umwandlungen	107	57	97	82	102	104	103	87	68	97

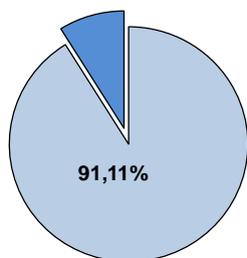
7.3.2 Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio.€]

Teilmarkt/Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Erstverkäufe	9,7	3,0	1,1	1,0	1,6	0,4	0,0	1,0	2,0	1,3
Weiterverkäufe	25,5	15,6	18,2	19,7	18,1	21,5	22,9	17,9	22,5	22,3
Umwandlungen	9,5	5,2	9,5	6,9	8,6	10,4	11,3	7,2	6,2	9,3

7.3.3 Preisgruppenverteilung

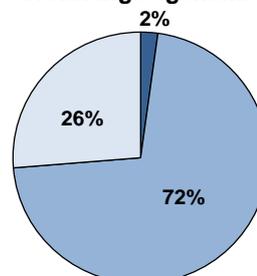


Anteile am Teilmarkt
Wohnungs- und Teileigentum



■ Wohnungseigentum

Anteile am Teilmarkt
Wohnungseigentum



■ Erstverkäufe ■ Weiterverkäufe ■ Umwandlungen

7.3.4 Preise von Eigentumswohnungen

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]
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						
2014	Neubauten					
	2000-2012					
	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 ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]
2012	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten			
2013	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten			
2014	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 m² liegen.

Jahr	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]
2012	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten			
2013	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten			
2014	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten			

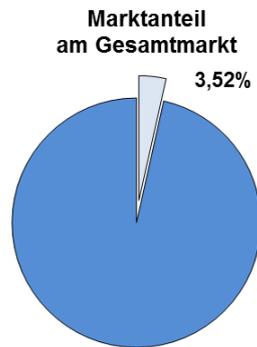
Hinweis:

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Kauffälle	44	40	35	41	44	39	104	47	38	36
Geldumsatz [Mio. €]	5,90	6,30	7,80	1,42	1,90	2,14	2,67	1,91	1,54	1,36



7.4.2 Preise für Stellplätze und Garagen

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

2013	Stellplätze	Preise sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten	
	Garagen		
	Tiefgaragen		

2014	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

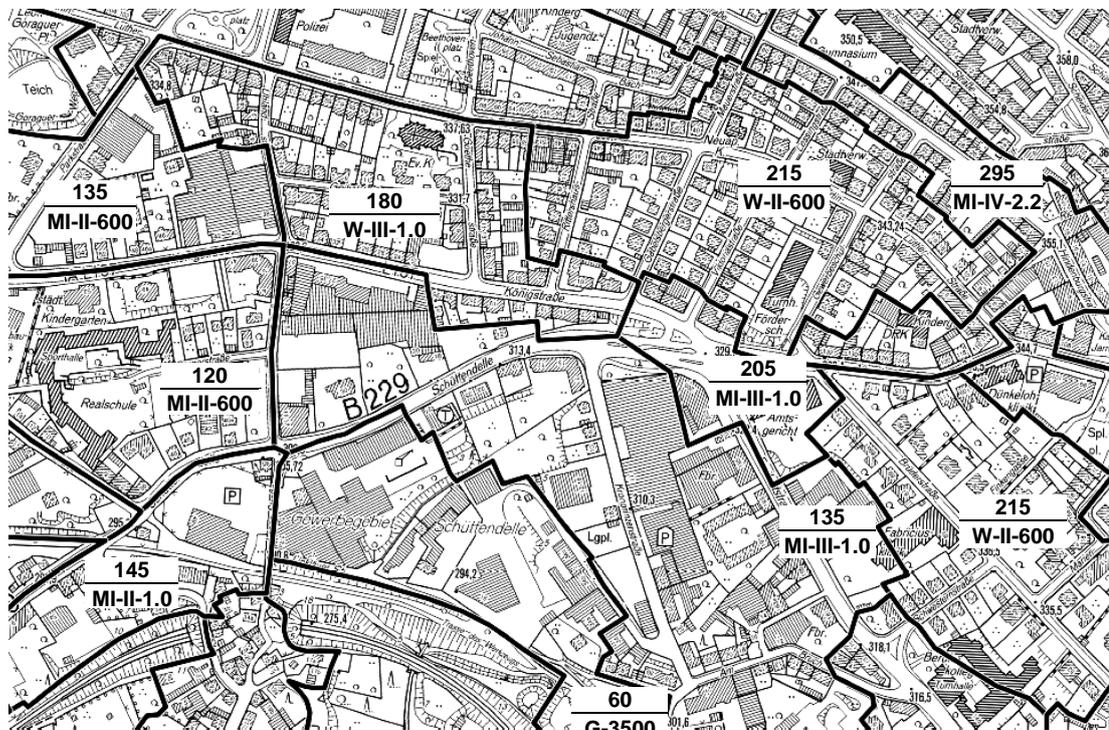
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreis-sammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 einsehbar.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2015



Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinition

Die Bodenrichtwerte sind am 10.02.2015 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 alllastenfreie Grundstücke.

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

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich ohne Zonenabgrenzungen

Gemarkung	MD-I-800-ASB ebpf [€/m ²]	Gemarkung	MD-I-800-ASB ebpf [€/m ²]
Bergisch Born	85,-	Außenbürgerschaft	95,-
Fünfzehnhöfe	85,-	Lüttringhausen	95,-
Lennep	85,-	Remscheid	95,-

Einheitlich für das gesamte Stadtgebiet gelten die Bodenrichtwerte für:

Gartenland:	12,00 €/m ²
Grünland/Wiese:	1,75 €/m ²
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	1,15 €/m ²

**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.

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
MD	Dorfgebiet
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
---	-------------

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Übersicht über Bodenrichtwerte in €/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum 01.01.2015

Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2012	2013	2014
einfach	135	135	135
normal	155	155	155
gut	225	225	225

Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2012	2013	2014
einfach	175	175	175
normal	190	190	190
gut	210	210	210

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

Lage	2012	2013	2014
einfach	140	140	140
normal	155	155	150
gut	-	-	-

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

Lage	2012	2013	2014
einfach	155	155	155
normal	165	165	160
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für klassische Gewerbenutzung

Lage	2012	2013	2014
einfach	50	50	50
normal	65	65	65
gut	80	80	80

Baureife Grundstücke für tertiäre Gewerbenutzung

Lage	2012	2013	2014
einfach	-	-	-
normal	200	200	200
gut	300	300	300

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

Erschließungszustand	2012	2013	2014
ebfrei	170	170	170
ebpflichtig	150	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)	2014 = 204

Preisveränderungen der beobachteten Verkaufsfälle zwischen 2000 und 2014 berechnen sich zu $204/232 = 0,88$.

Bei den beobachteten Kaufpreisen ist in diesem Zeitraum ein Preisrückgang von rd.12% zu verzeichnen.

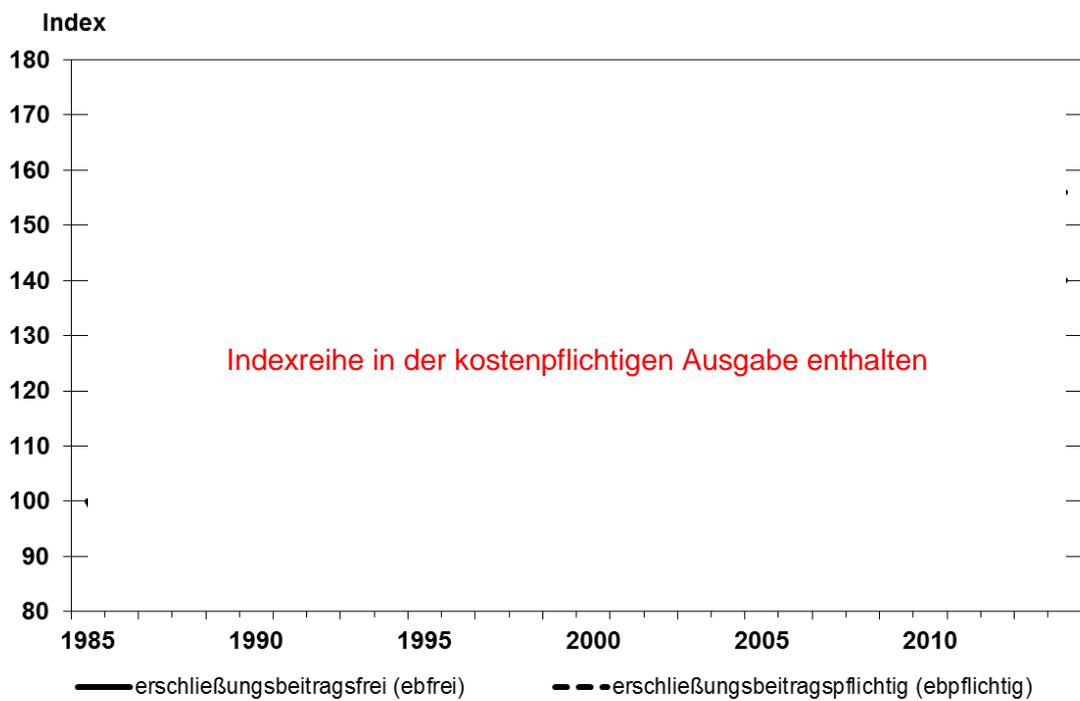
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2015 hat der Gutachterausschuss nachfolgende Indexreihen zusammengestellt.

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

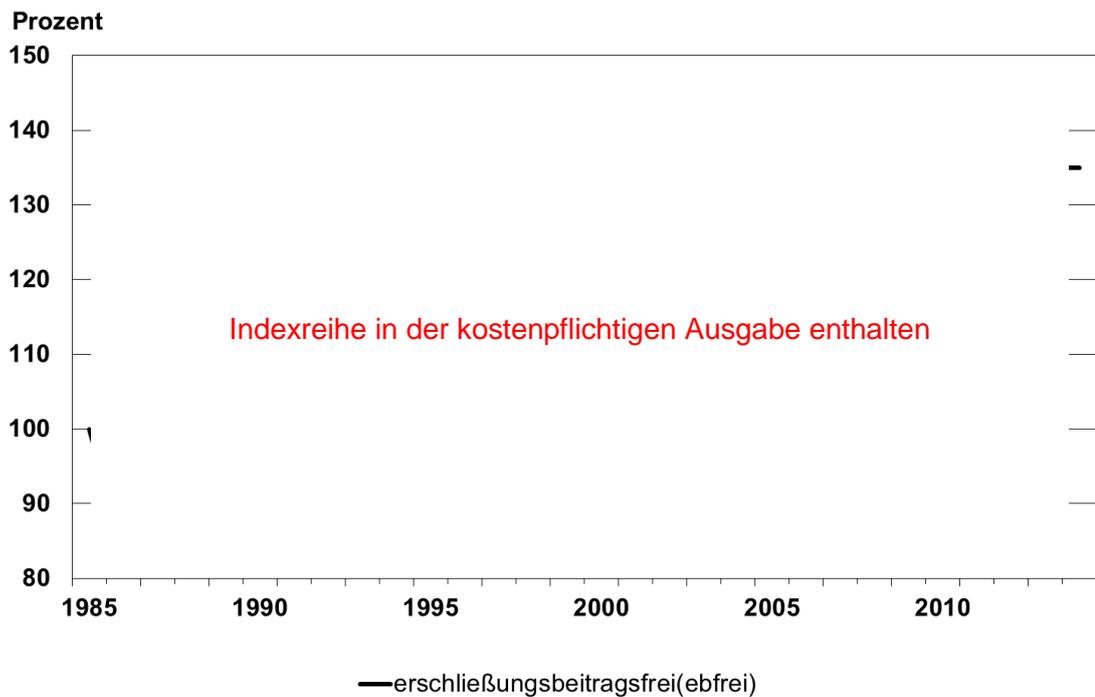
Jahr	Index		Jahr	Index	
	ebfrei	ebpflichtig		ebfrei	ebpflichtig
1985			2000		
1986			2001		
1987			2002		
1988			2003		
1989			2004		
1990			2005		
1991			2006		
1992			2007		
1993			2008		
1994			2009		
1995			2010		
1996			2011		
1997			2012		
1998			2013		
1999			2014		



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

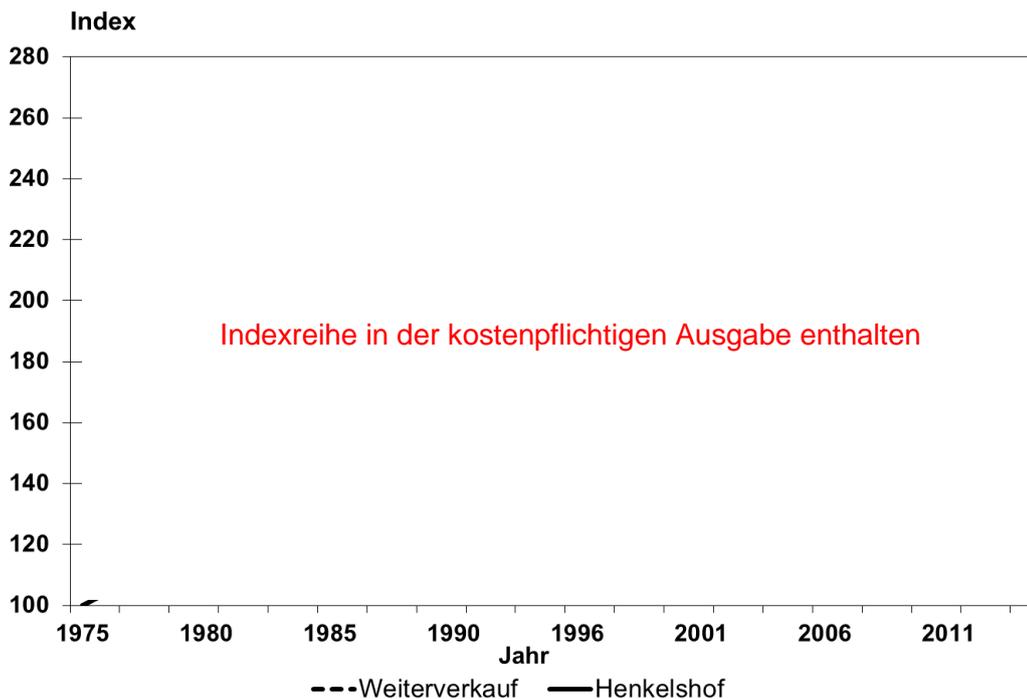
Jahr	Prozent	Jahr	Prozent
1985		2000	
1986		2001	
1987		2002	
1988		2003	
1989		2004	
1990		2005	
1991		2006	
1992		2007	
1993		2008	
1994		2009	
1995		2010	
1996		2011	
1997		2012	
1998		2013	
1999		2014	



9.1.3 Index für Wohnungseigentum

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

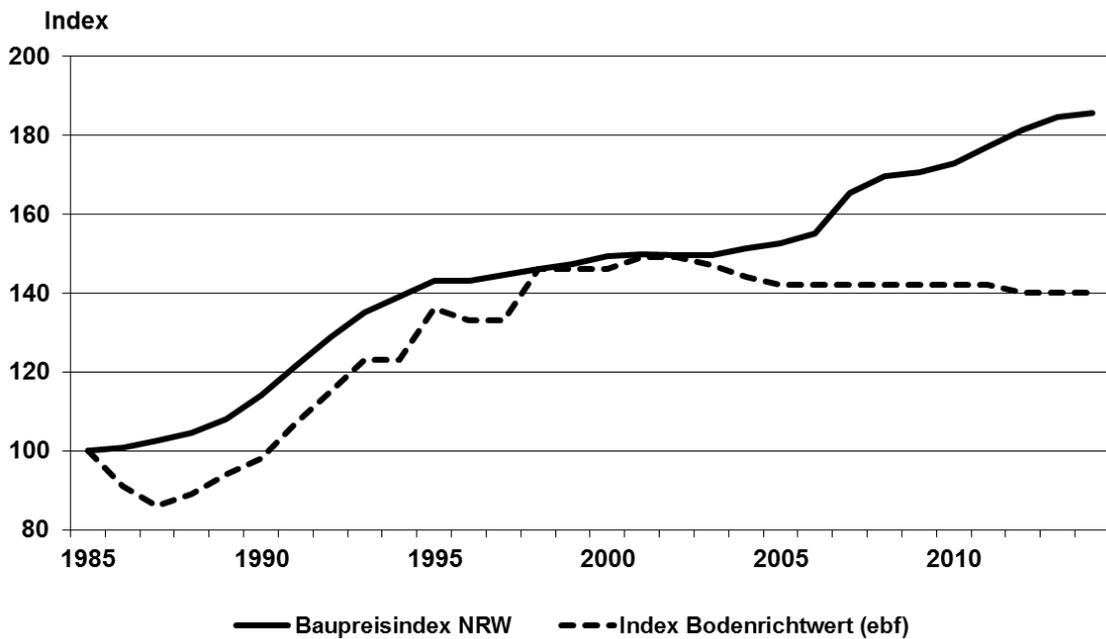
Jahr	Index		Jahr	Index	
	Henkelshof	Weiterverkauf		Henkelshof	Weiterverkauf
1975			1995		
1976			1996		
1977			1997		
1978			1998		
1979			1999		
1980			2000		
1981			2001		
1982			2002		
1983			2003		
1984			2004		
1985			2005		
1986			2006		
1987			2007		
1988			2008		
1989			2009		
1990			2010		
1991			2011		
1992			2012		
1993			2013		
1994			2014		



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	2014	185,6



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 2013/2014 konnten insgesamt 330 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 ²]	∅ KP/ WF /NF [€/m ²]	∅ Miete [€/m ²]	∅ BWK [%]	∅ RND [Jahre]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum			56	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,92	3,4	[-]	16	332	0,60	5,7	10
Vermietetes Wohnungseigentum			47	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,85	2,8	[-]	16	293	0,80	8,7	17
Einfamilienhäuser, freistehend			63	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	1,00	4,0	[-]	33	384	0,60	3,5	16
Reihen- und Doppelhäuser			106	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,93	3,0	[-]	25	323	0,50	3,6	16
Dreifamilienhäuser			14	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	1,16	3,2	[-]	45	171	0,50	2,2	6
Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)			28	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,96	1,3	[-]	174	136	0,50	3,9	7
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20% vom Rohertrag.)			16	Daten sind in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten				
<i>Standardabweichung</i>	0,95	2,2	[-]	741	203	2,60	7,7	9

- () 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:

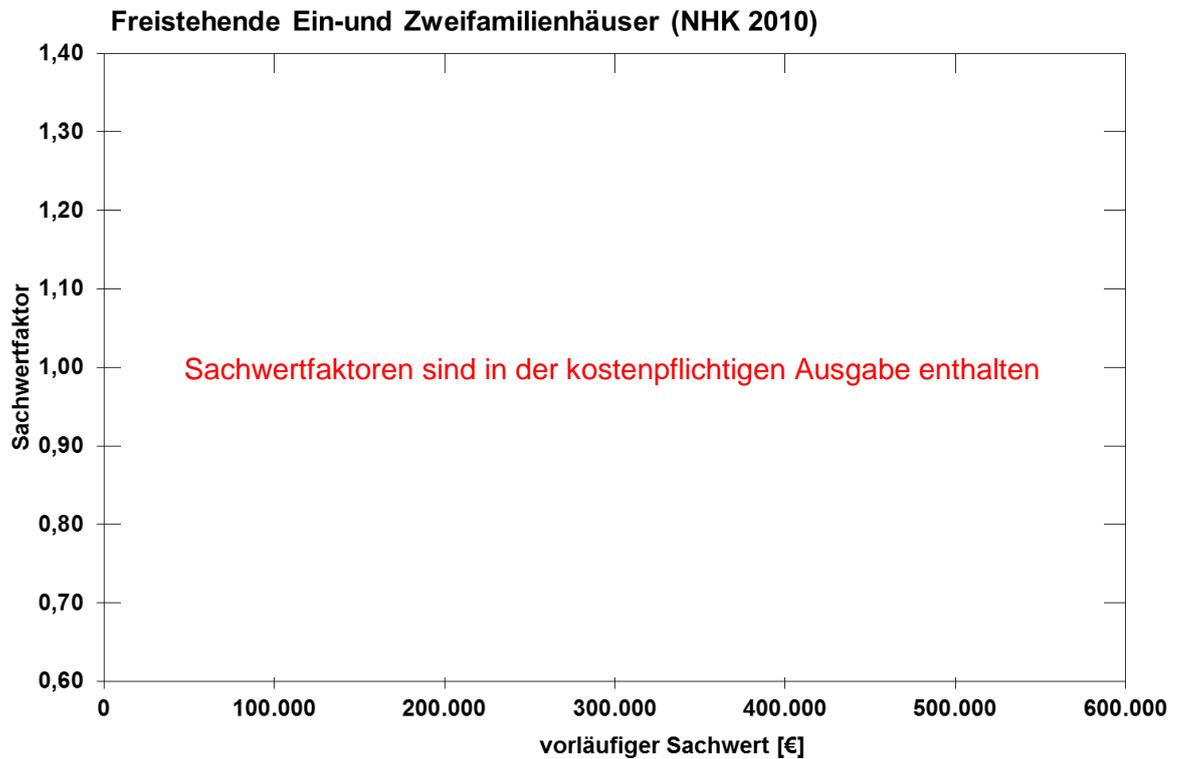
[http://www.boris.nrw.de/ Standardmodelle der AGVGA-NRW/Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW](http://www.boris.nrw.de/Standardmodelle%20der%20AGVGA-NRW/Sachwertmodell%20zur%20Ableitung%20von%20Marktanpassungsfaktoren%20in%20NRW)

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

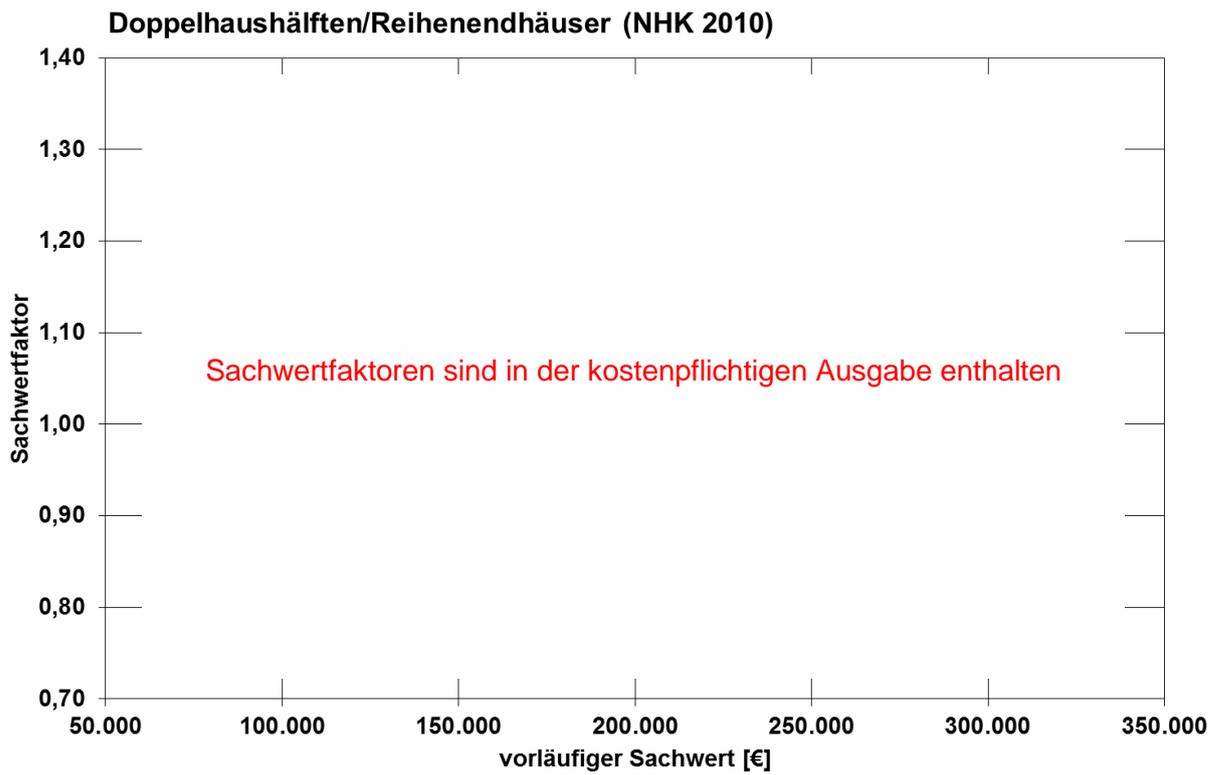
9.1.7 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser (NHK 2010)

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	



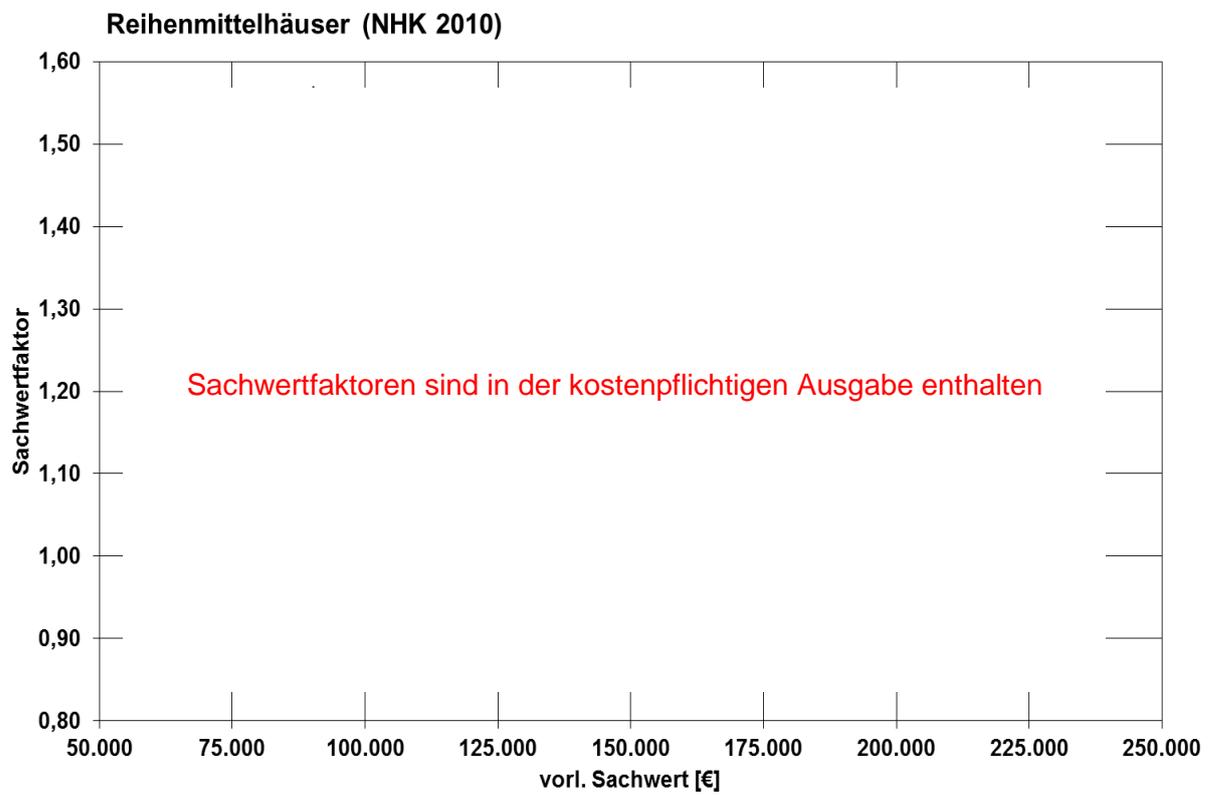
9.1.8 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (NHK 2010)

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 Reihenmittelhäuser (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.

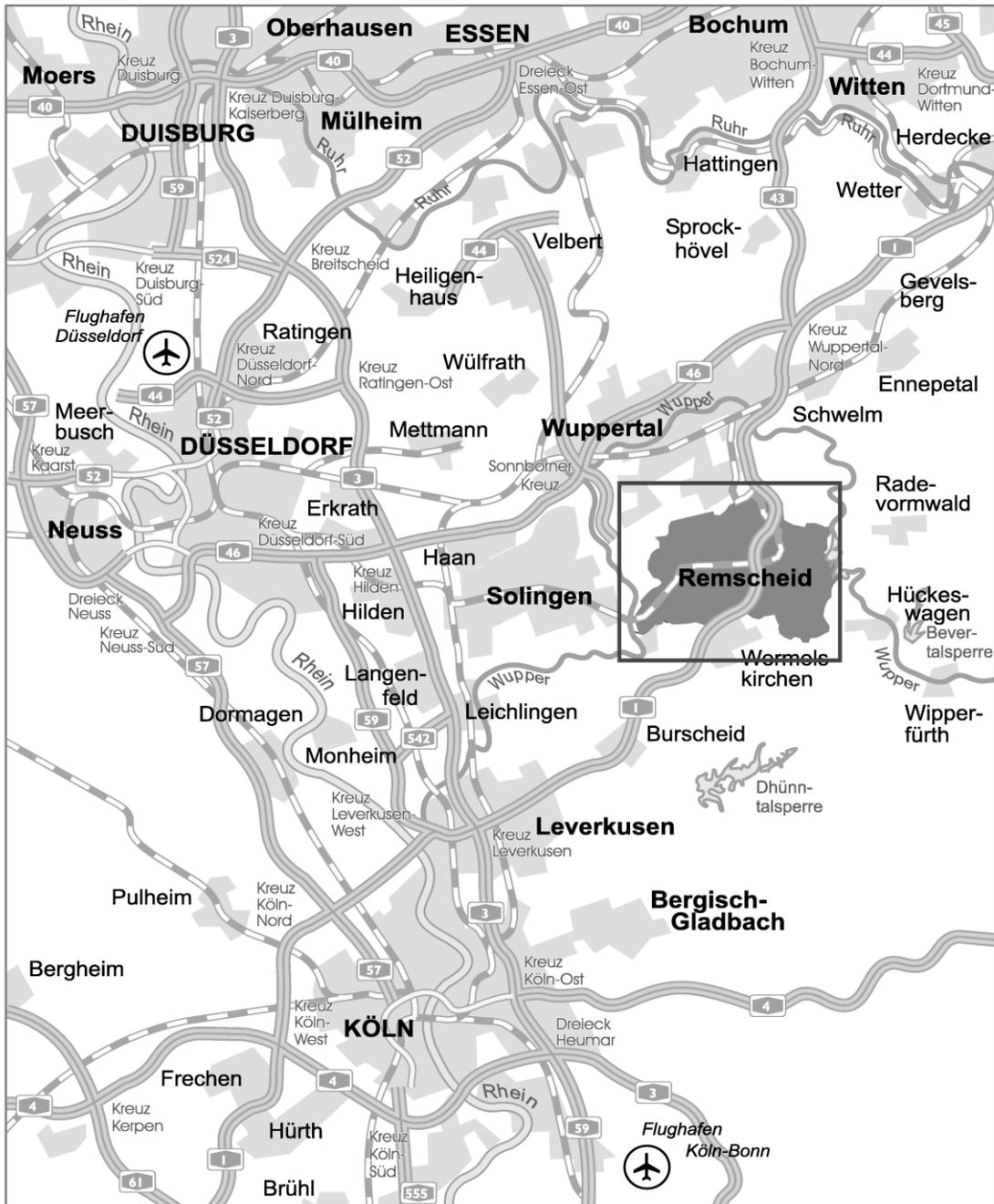
Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

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		
	30.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Einwohner	112.539	111.720	111.304
Wanderungsgewinn/-verlust	-442	-313	-18
Gebietsfläche in ha	7452	7452	7452
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.499	1.499	1.494
Wohnungen	60.213	60.314	60.316
Einwohner je Wohnung	1,9	1,9	1,8
Baugenehmigungen Wohngebäude	93	97	95
Baugenehmigungen Nichtwohngebäude	38	49	62
Baufertigstellungen Wohngebäude	15	27	18
Baufertigstellungen Wohnungen	42	105	65
Arbeitslosenquote (%)	8,1	9,1	9,0

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2014 der Stadt Remscheid

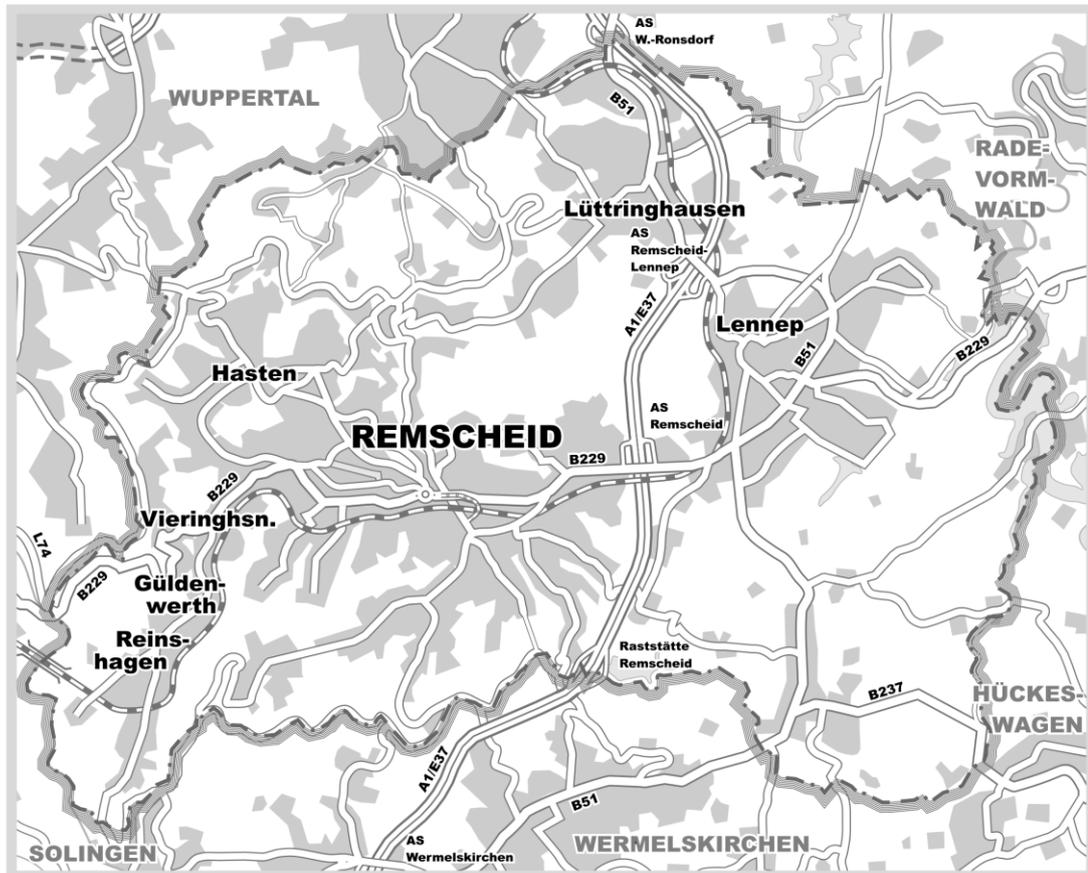
ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



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



Übersichtskarte der Stadt Remscheid



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



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid

NRW.