



Grundstücksmarktbericht 2016 Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2015



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid



Grundstücksmarktbericht 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

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

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 2015	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	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	Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
6.4.4	Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	30
6.4.5	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	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.....	54
9.1.7	Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser.....	55
9.1.8	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	56
9.1.9	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	57
10	Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid.....	58

1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2015 gab es in Remscheid 964 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 169 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 108 ha. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2014 um ca. 6% gesunken; Geldumsatz und der Flächenumsatz verringerten sich um 13%.

Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist um ca. 11% auf 166 zurückgegangen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2015 durchschnittlich 94.500 €. Damit ist der Gesamtkaufpreis seit 2013 nahezu unverändert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße war mit 488 m² deutlich kleiner als in den Vorjahren.

43 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Die Anzahl der Kauffälle blieb damit konstant. Nach dem Verkauf größerer land- und forstwirtschaftlicher Flächen in den Jahren 2013 und 2014 reduzierte sich der Flächenumsatz um rd. 40% gegenüber dem Vorjahr. Dennoch wurden im Berichtsjahr mit rd. 34 ha durchschnittliche Flächenumsätze getätigt.

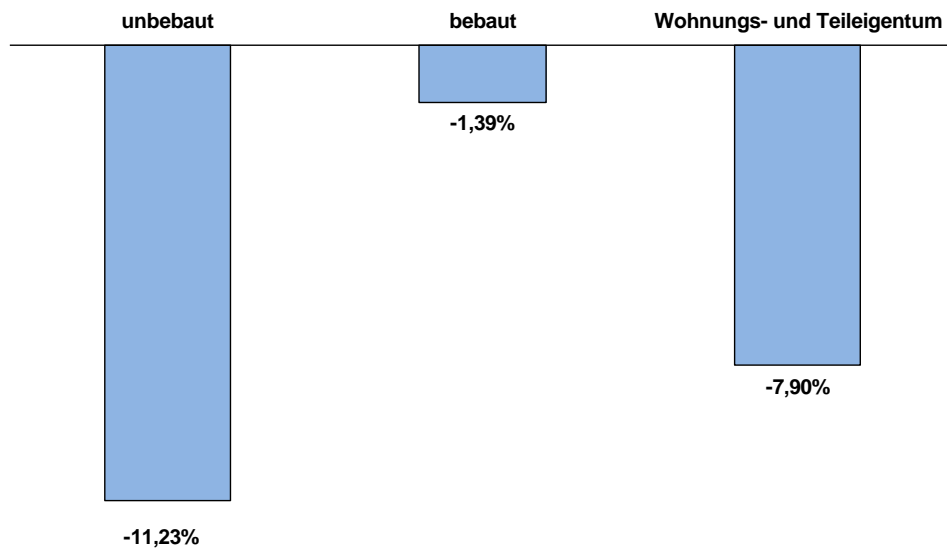
Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2015 war bei den bebauten Grundstücken ein leichter Rückgang der Kauffälle um 1,4% zu beobachten. Insgesamt wechselten 425 Objekte den Eigentümer. Bei dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gab es ca. 11% mehr Kauffälle. Die übrigen Teilmärkte hatten überwiegend Rückgänge zu verzeichnen.

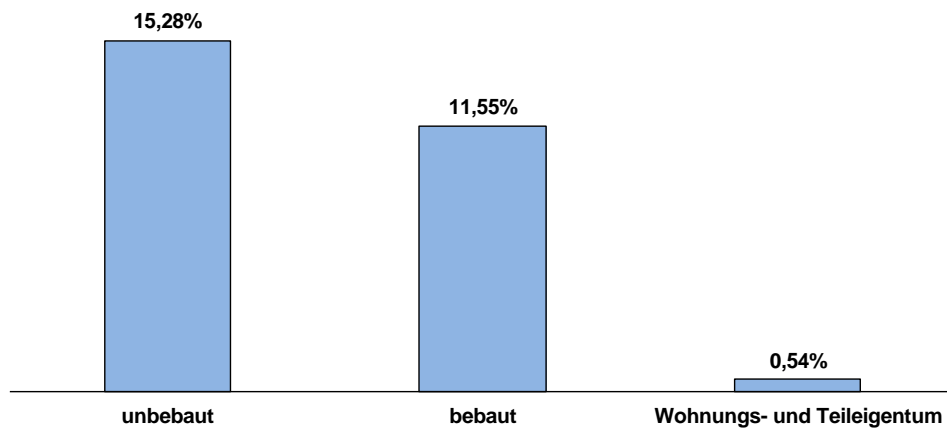
Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2015 wurden in diesem Teilmarkt ca. 8% weniger Verträge als 2014 abgeschlossen. Insgesamt wechselten 373 Objekte den Eigentümer.

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 2015.

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, Leitender 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

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.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2015

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2015 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

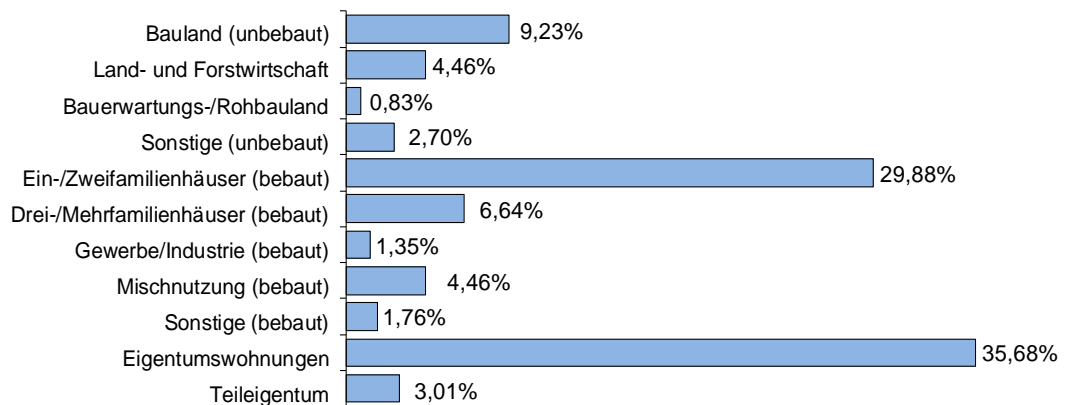
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ erfasst alle selbständig bebaubare Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe-/ Industriegrundstücke, Grundstücke, die sich für eine Nutzung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



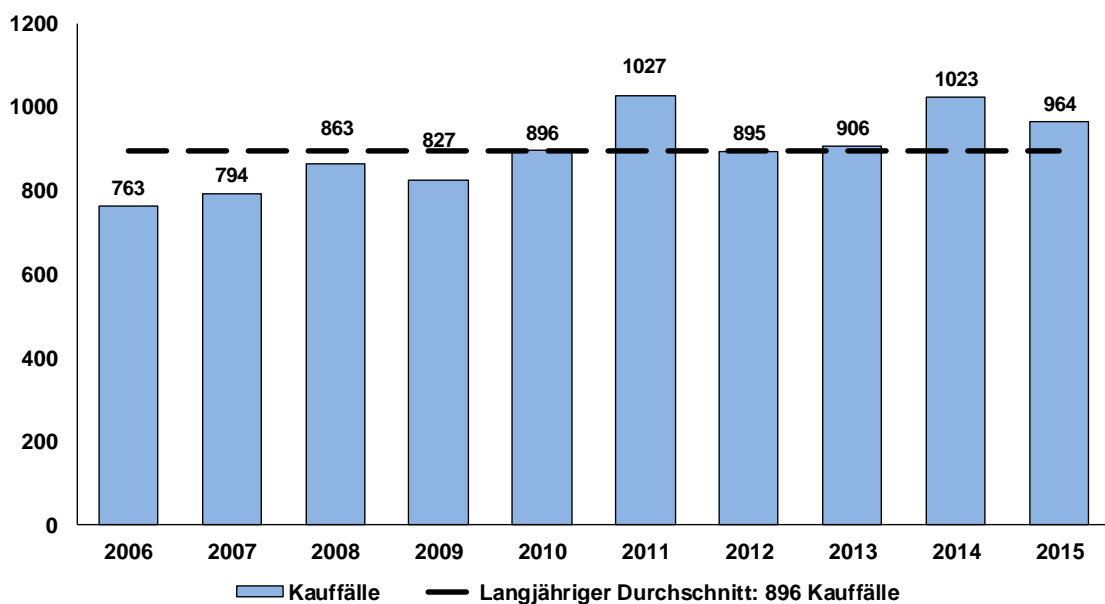
4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete im Vorjahr leicht ansteigende Umsätze. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2015

964 Kauffälle registriert.

Die Zahl der Kauffälle ist damit um ca. 6% zurückgegangen.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

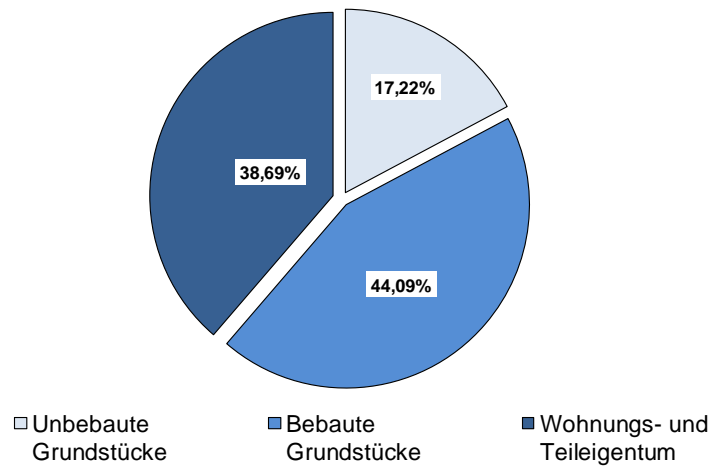


Die letzte Dekade wurde durch Ereignisse geprägt, die nichts mit dem heimischen Grundstücksmarkt zu tun haben. Nach Wegfall der Eigenheimzulage gab es 2006 die geringste Anzahl von Kauffällen. Der starke Anstieg im Jahr 2014 ist mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer im Jahr 2015 zu begründen. Im Berichtsjahr gab es den dritthöchsten Umsatz der vergangenen 10 Jahre.

Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unbebaute Grundstücke	162	123	138	126	122	131	136	150	187	166
Bebaute Grundstücke	319	343	368	349	379	403	408	384	431	425
Wohnungs- und Teileigentum	282	328	357	352	395	493	351	372	405	373

Marktanteile am Gesamtmarkt (Anzahl der Kauffälle)



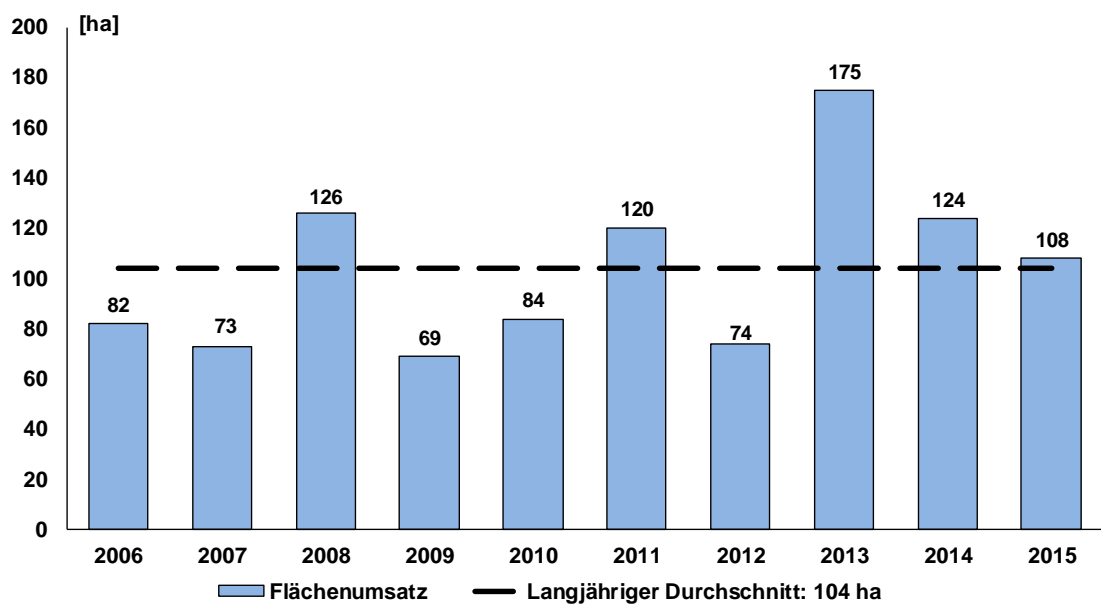
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von

rd. 108 ha veräußert.

Damit nahm der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr ab, wobei der Rückgang auf fehlende Verkäufe von großen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen ist. Der Flächenumsatz liegt dennoch über dem langjährigen Durchschnitt.

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

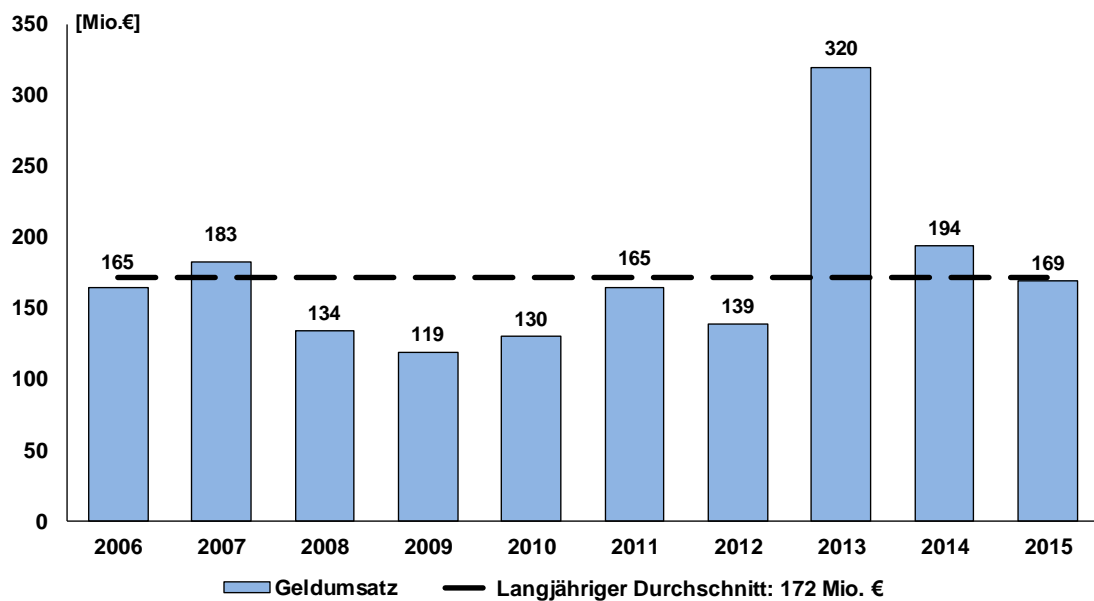


4.3 Geldumsatz

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von

rd. 169 Mio. Euro getätigt.

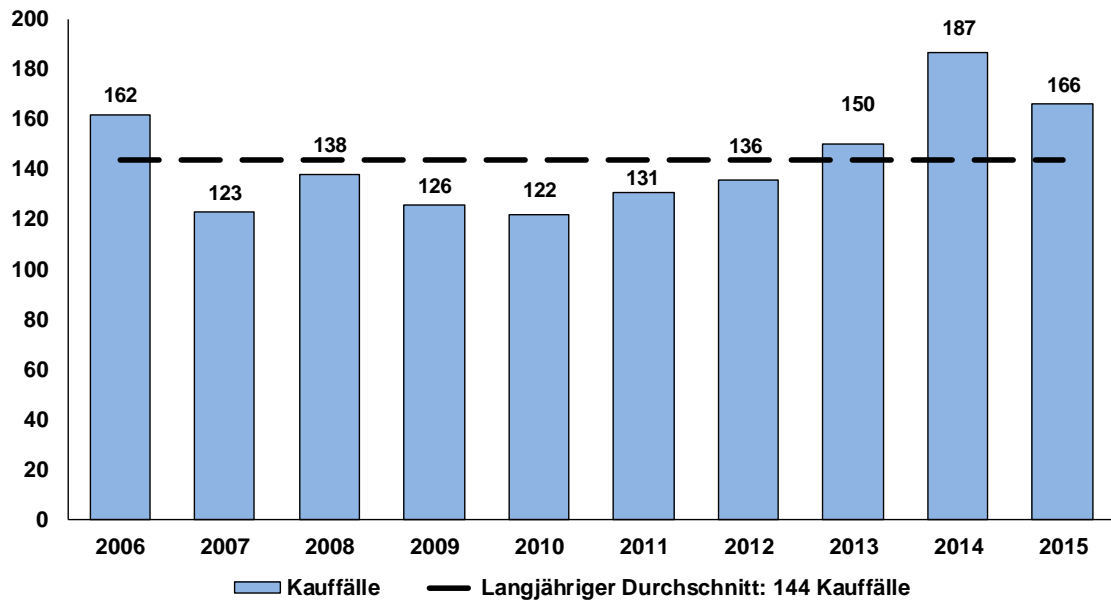
Die hohen Geldumsätze der Jahrgänge 2013 und 2014 sind auf besondere Verkäufe (Einkaufscenter, große Gewerbeimmobilien) zurückzuführen. Der Geldumsatz im Berichtsjahr lag ohne besondere Verkäufe im langjährigen Durchschnitt.



5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatzentwicklung

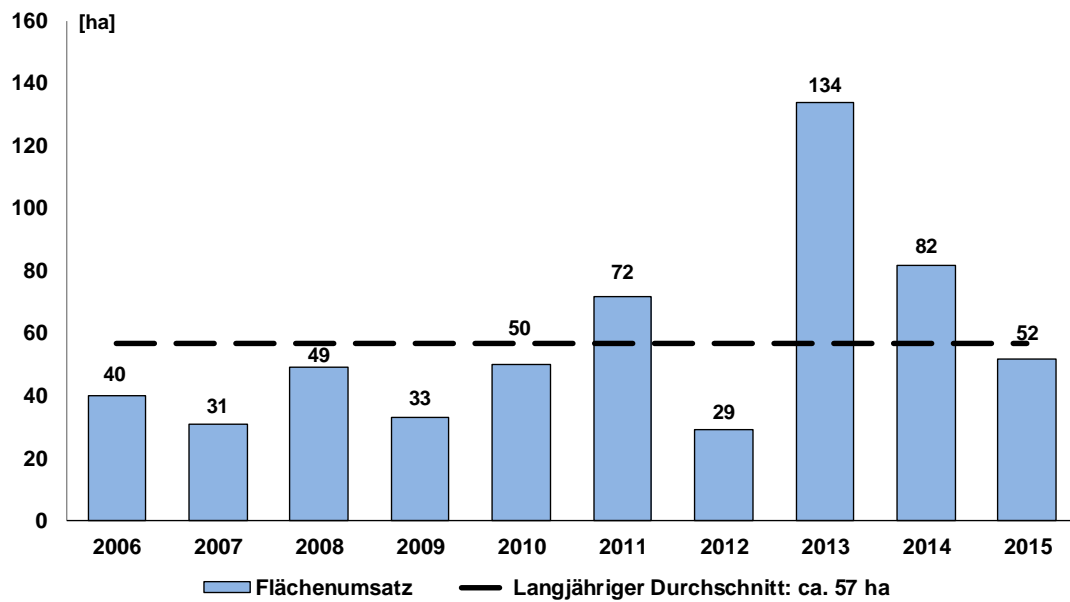
5.1.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Individueller Wohnungsbau	61	48	46	44	52	52	46	57	59	60
Geschosswohnungsbau	7	8	10	5	8	11	6	6	15	11
Gewerbliche Bauflächen	22	30	27	10	15	13	18	24	26	18
Bauerwartungsland	4	2	5	5	3	11	2	6	8	8
Land- und Forstwirtschaft	44	25	38	51	36	31	48	31	43	43
Sonstige	24	10	12	11	8	13	16	26	36	26

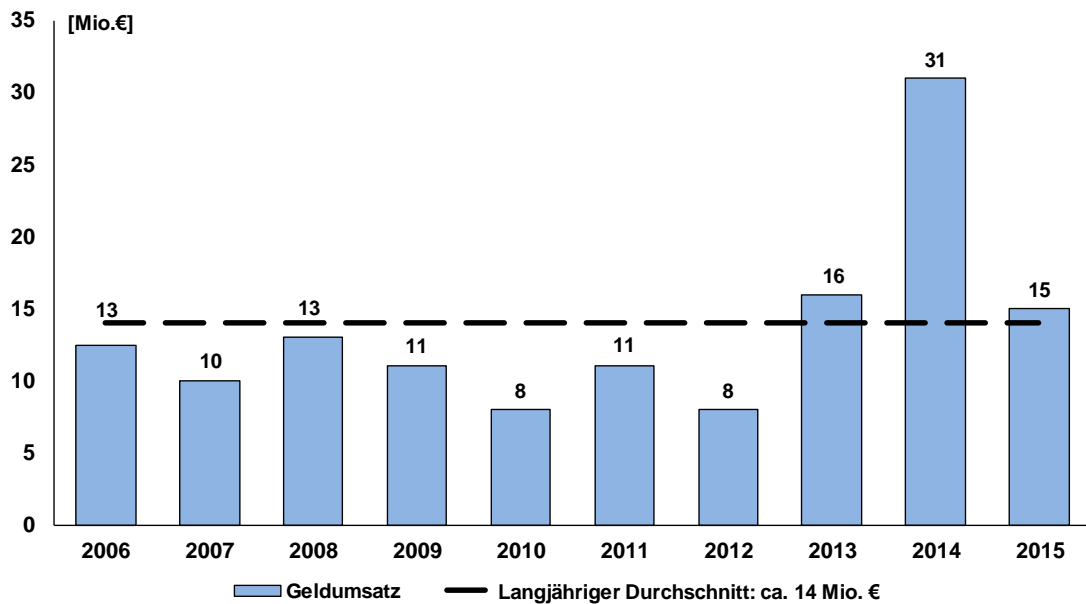
5.1.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz in den Teilmärkten [ha]

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Individueller Wohnungsbau	2,7	2,3	1,7	3,8	2,7	2,5	2,5	4,2	3,8	3,0
Geschosswohnungsbau	1,2	0,7	2,6	0,7	0,4	1,5	0,2	0,6	1,4	1,1
Gewerbliche Bauflächen	5,6	6,4	6,6	2,3	4,4	4,3	5,0	5,8	7,8	5,3
Bauerwartungsland	0,6	0,8	1,5	1,6	0,2	1,3	1,0	0,2	9,1	6,7
Land- und Forstwirtschaft	29,8	20,3	32,7	24,3	23,7	62,4	18,6	119,1	56,7	33,8
Sonstige	0,2	0,6	3,9	0,4	18,6	0,1	1,8	4,1	3,3	2,1

5.1.3 Geldumsatz



Der Geldumsatz hat sich im Berichtsjahr mehr als halbiert, liegt aber über dem langjährigen Durchschnitt. Der hohe Geldumsatz im Jahr 2014 ist auf den Verkauf des Grundstücks für das geplante Designer Outlet-Center zurückzuführen.

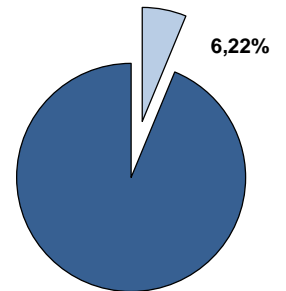
Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio. €]

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Individueller Wohnungsbau	4,6	3,9	2,6	6,3	3,4	3,6	3,7	4,9	4,9	4,8
Geschosswohnungsbau	1,3	1,2	4,0	1,0	0,4	2,0	0,2	0,9	1,0	1,0
Gewerbliche Bauflächen	4,8	3,8	4,9	1,1	3,2	3,5	3,0	6,5	5,8	3,6
Bauerwartungsland	0,6	0,3	0,6	0,7	0,0	0,4	0,2	0,0	16,3	2,2
Land- und Forstwirtschaft	14,6	0,2	0,7	0,3	0,3	0,9	0,2	1,3	0,6	0,4
Sonstige	0,5	0,5	0,2	1,7	0,7	0,5	0,8	2,4	2,4	3,1

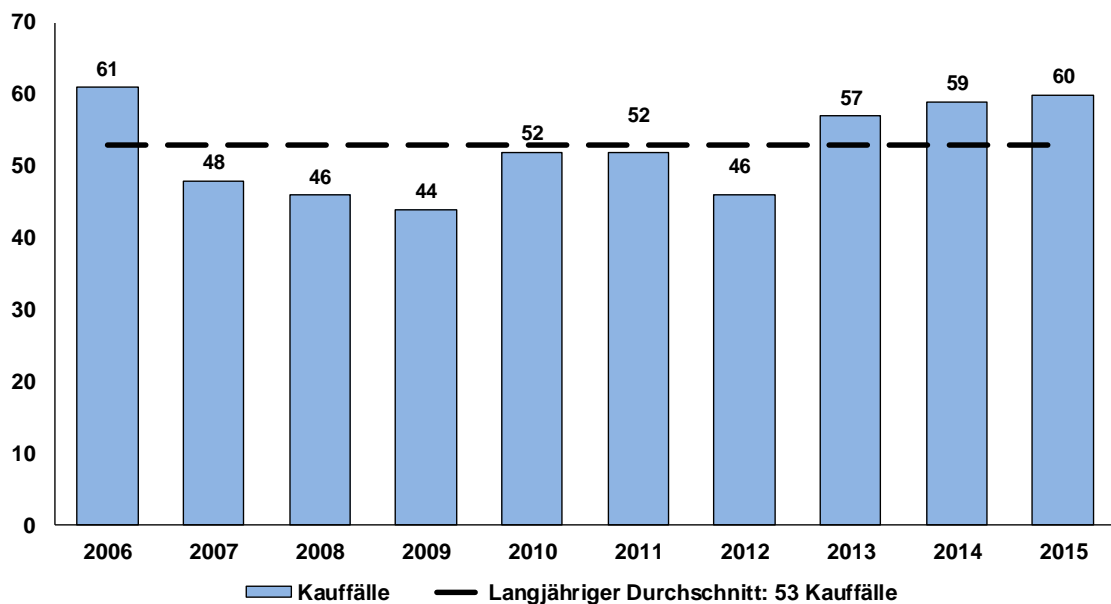
5.2 Individueller Wohnungsbau

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

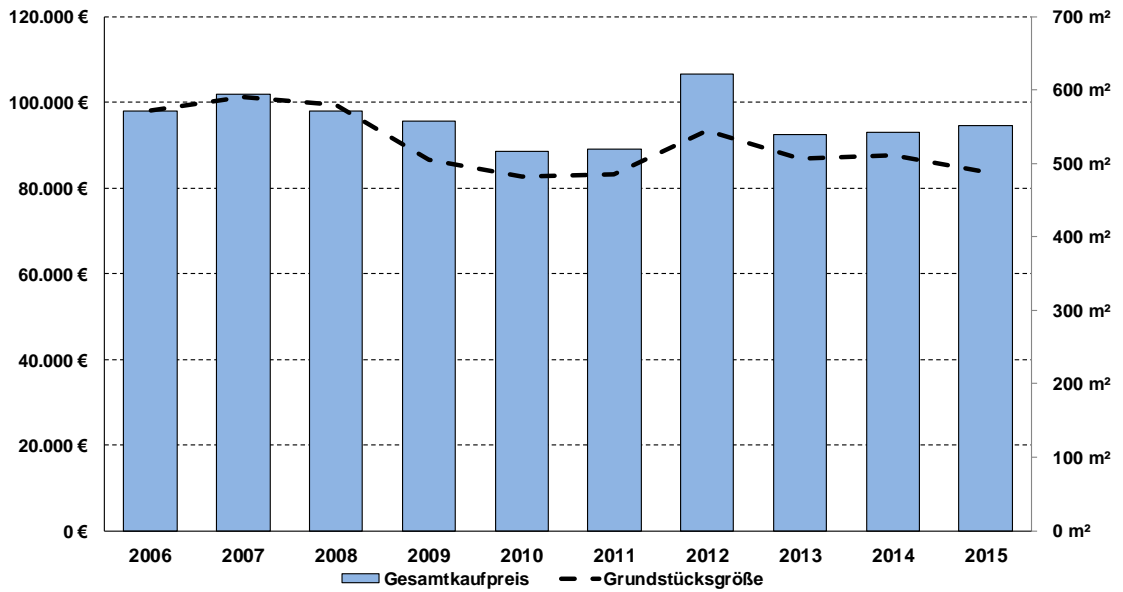


5.2.2 Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2015 blieben die Bodenrichtwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus konstant.

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2015 durchschnittlich 94.500 €. Damit ist der Gesamtkaufpreis seit 2013 nahezu unverändert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße war mit 488 m² deutlich kleiner als in den Vorjahren.

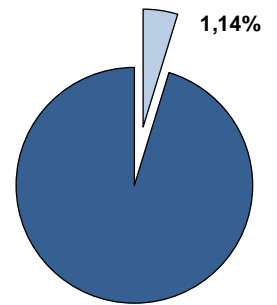
Entwicklung durchschnittlicher Grundstückspreis/Grundstücksgröße



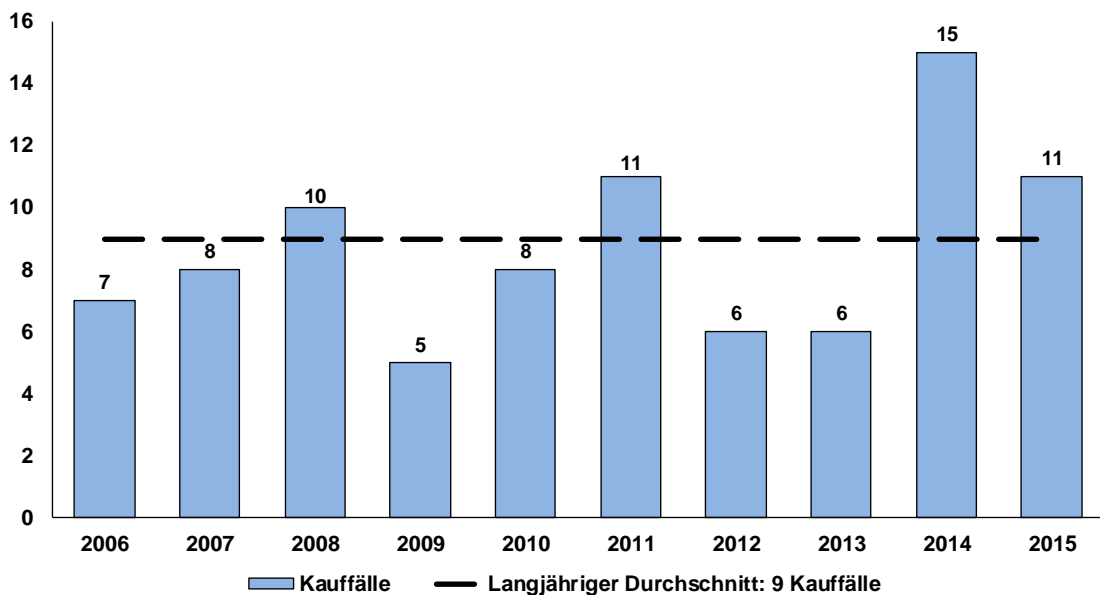
5.3 Geschosswohnungsbau

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



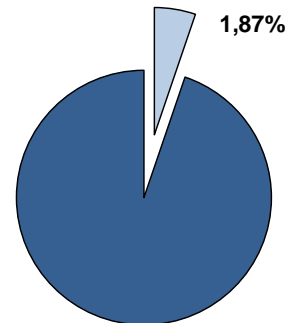
5.3.1 Anzahl Kauffälle



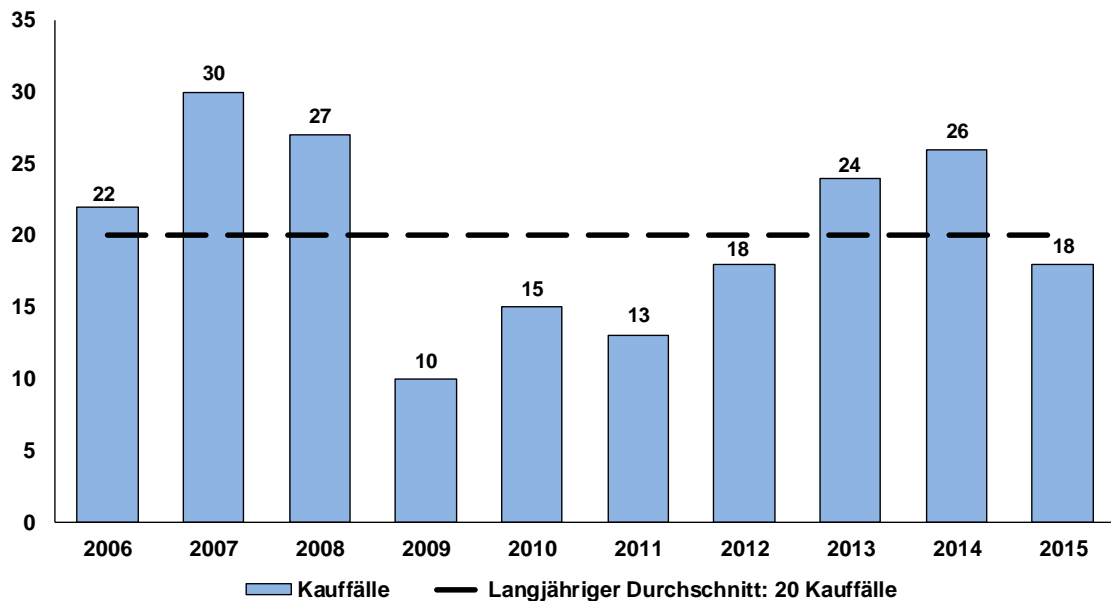
5.4 Gewerbliche Bauflächen

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



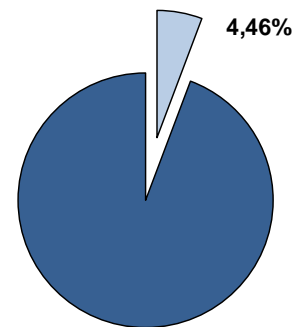
5.4.1 Anzahl Kauffälle



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 außerlandwirtschaftliche 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	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Forstwirtschaftliche Flächen	14	9	14	23	17	7	13	11	23	26
Landwirtschaftliche Flächen	16	6	11	6	9	7	10	9	11	8
Besondere Flächen der Land-und Forstwirtschaft	14	10	13	22	10	17	25	11	9	9

5.5.2 Flächenumsatz

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Forstwirtschaftliche Flächen [ha]	10,6	16,1	20,1	15,9	7,3	15,4	8,9	101,0	35,5	24,5
Landwirtschaftliche Flächen [ha]	17,7	3,4	10,9	7,2	15,4	45,7	7,1	17,0	20,2	8,6
Besondere Flächen der Land-und Forstwirtschaft [ha]	1,5	0,8	1,7	1,1	1,0	1,3	2,6	1,1	1,1	0,7

5.5.3 Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Wiese)

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	1,75
Preisspanne [€/m ²]:	1,20 - 2,30

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m². Kauffälle, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2013 – 2015.

Preise für forstwirtschaftliche Flächen (Wald - Preise incl. Aufwuchs)

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	1,15
Preisspanne [€/m ²]:	0,90 - 1,30

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m². Kauffälle, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2013 – 2015.

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

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	12,90
Preisspanne [€/m ²]:	9,40 - 16,30

Verkäufe, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2013 – 2015.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2016

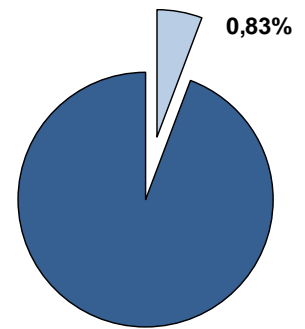
Gartenland:	12,00 €/m ²
Grünland/Wiese:	1,75 €/m ²
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	1,15 €/m ²

5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

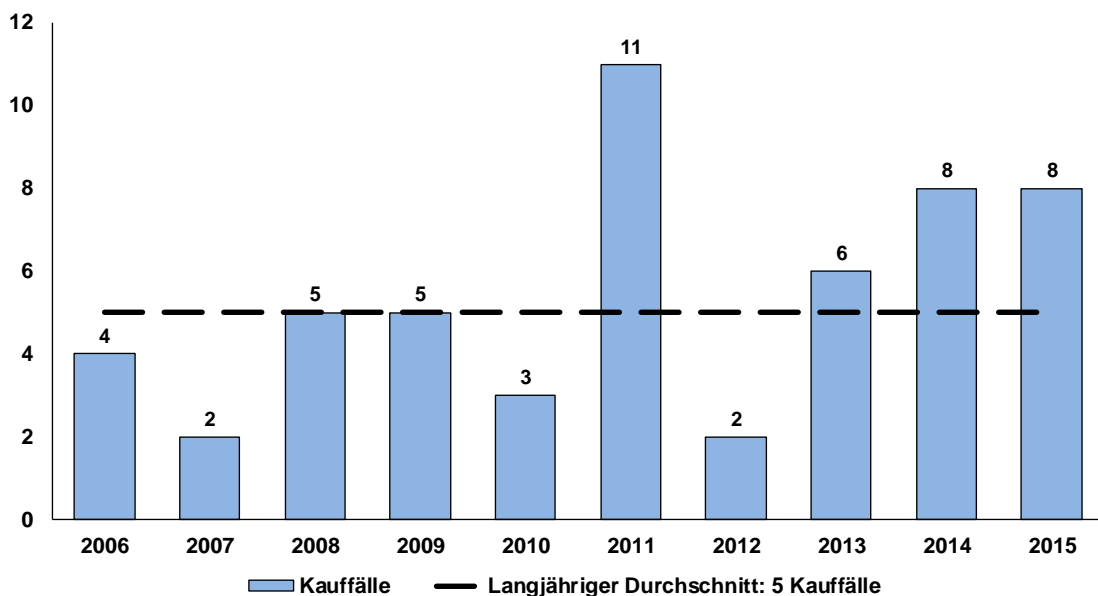
Nach § 5 Abs. 2 der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit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

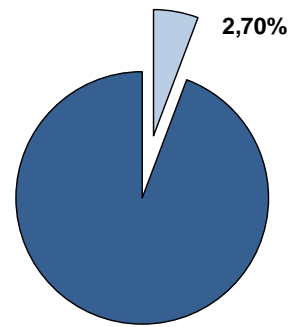
Für Rohbauland können 45% – 100% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes angesetzt werden.

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

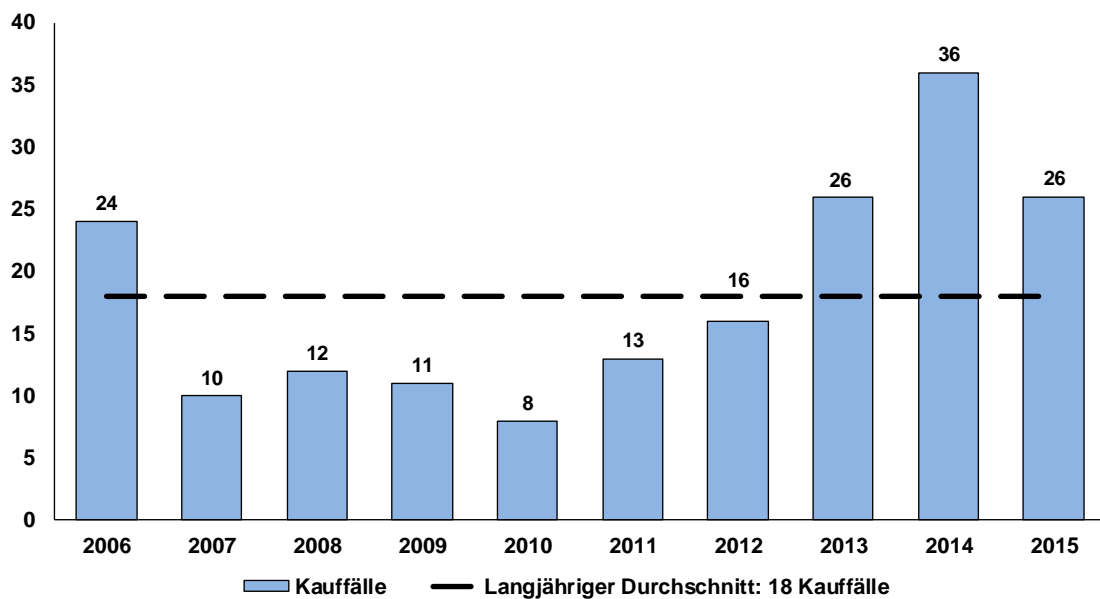
5.7 Sonstige Flächen

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



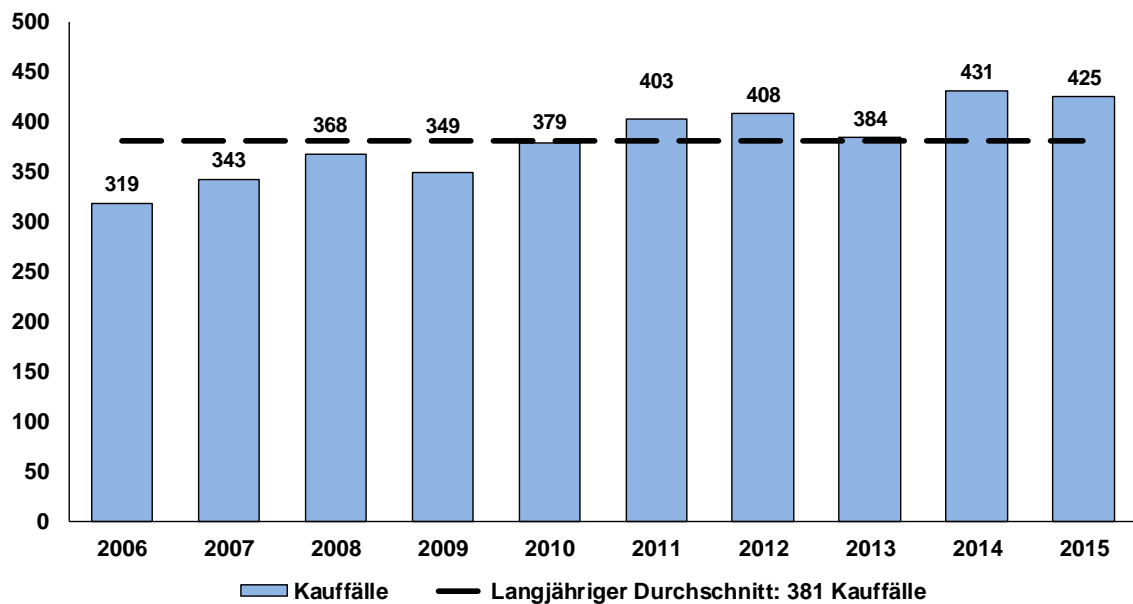
5.7.1 Anzahl Kauffälle



6 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 122 Mio. Euro bei 425 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksmarkt in Remscheid. Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz gingen gegenüber dem Vorjahr geringfügig zurück. Der Flächenumsatz stieg um ca. 33% deutlich an.

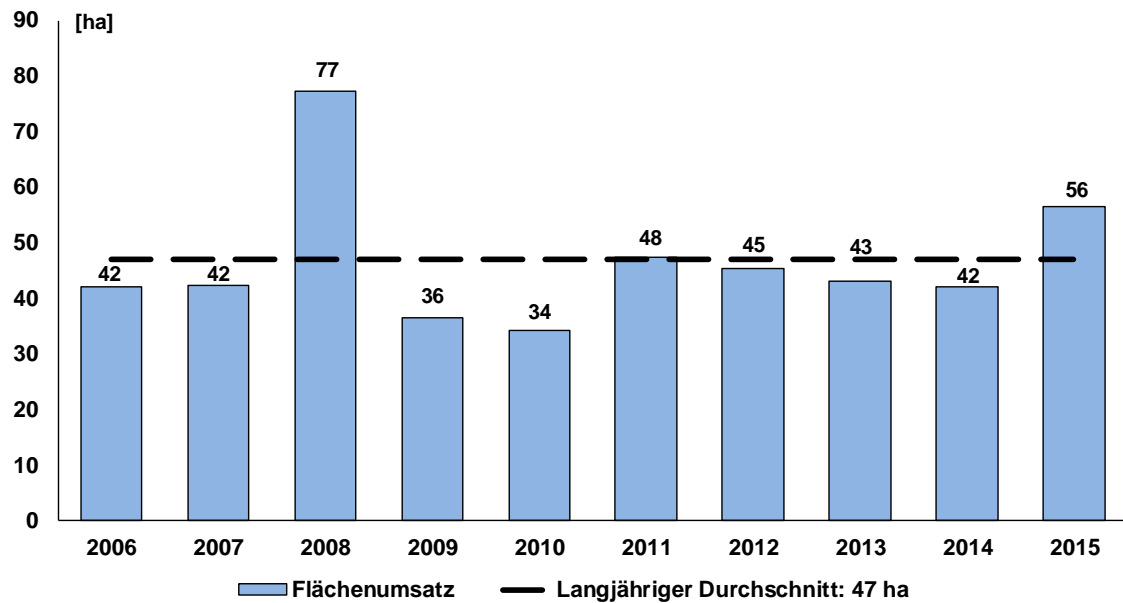
6.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser	199	216	229	213	269	263	251	250	259	288
Drei- und Mehrfamilienhäuser	61	67	56	70	53	75	60	69	82	64
Gewerbe/Industrie	21	20	20	16	16	15	21	13	16	13
Gemischte Nutzung	31	31	52	37	33	39	57	39	58	43
Sonstige	7	9	11	13	8	11	19	13	16	17

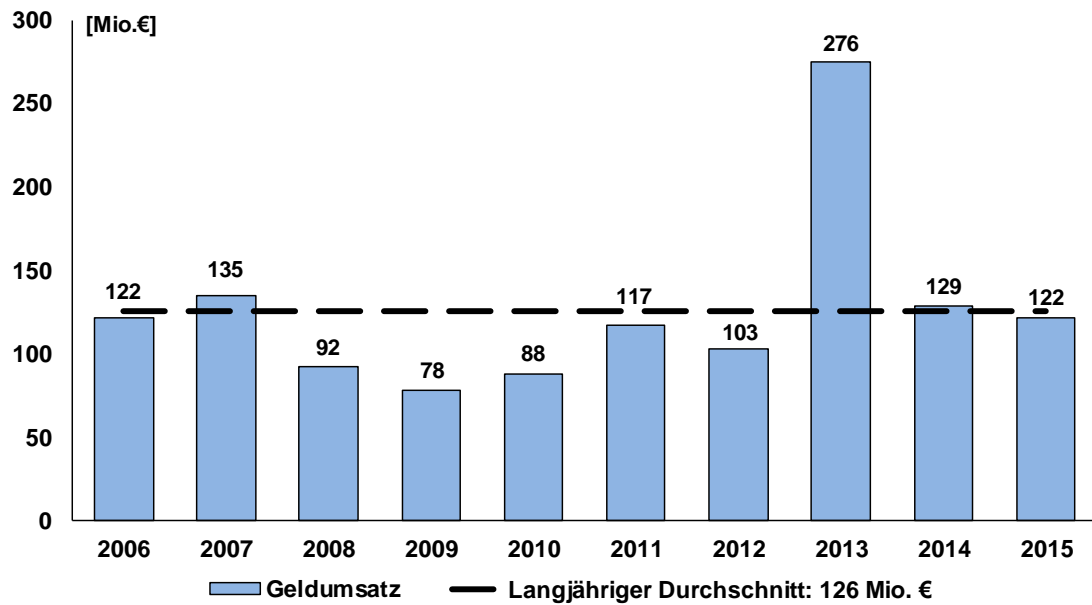
6.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz [ha] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser	12,2	14,5	15,2	13,8	20,3	18,8	20,2	15,2	16,7	23,6
Drei- und Mehrfamilienhäuser	6,3	5,7	3,4	6,6	5,0	8,9	4,9	5,8	6,2	4,2
Gewerbe/Industrie	17,8	15,3	6,2	10,2	3,8	14,5	12,7	4,1	8,0	15,2
Gemischte Nutzung	4,8	3,8	49,4	4,0	3,4	3,0	4,8	5,2	5,6	4,7
Sonstige	1,0	3,2	3,1	1,8	1,8	2,3	2,7	12,9	5,6	8,7

6.3 Geldumsatz



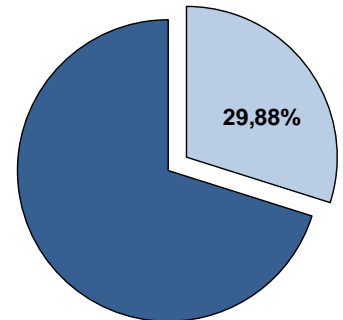
Geldumsatz [Mio.€] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser	37,2	40,9	42,9	39,7	52,3	52,3	48,2	48,3	54,3	59,5
Drei- und Mehrfamilienhäuser	28,4	19,0	11,6	17,7	15,2	26,4	12,6	18,5	19,2	17,8
Gewerbe/Industrie	21,9	27,9	8,7	11,3	7,7	22,5	18,1	6,7	14,6	19,4
Gemischte Nutzung	24,0	12,1	14,1	8,3	7,1	9,1	14,6	9,3	21,8	13,8
Sonstige	10,6	35,5	15,1	1,2	5,5	6,9	9,6	192,8	19,0	11,4

6.4 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 288 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser für rd. 60 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

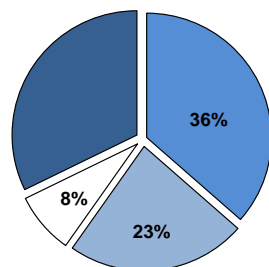


6.4.1 Umsätze

Anzahl Kauffälle

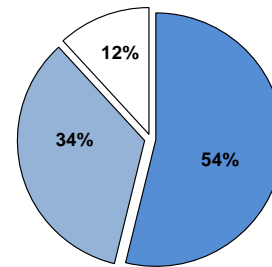
Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Freistehende EFH/ZFH	87	108	114	98	146	129	123	123	132	155
DHH/REH	76	75	82	75	75	93	89	89	96	99
RMH	36	33	33	40	48	41	39	38	31	34

Marktanteile am Teilmarkt bebaute Grundstücke



■ EFH/ZFH ■ DHH/REH □ RMH

Marktanteile am individuellen Wohnungsbau



■ EFH/ZFH ■ DHH/REH □ RMH

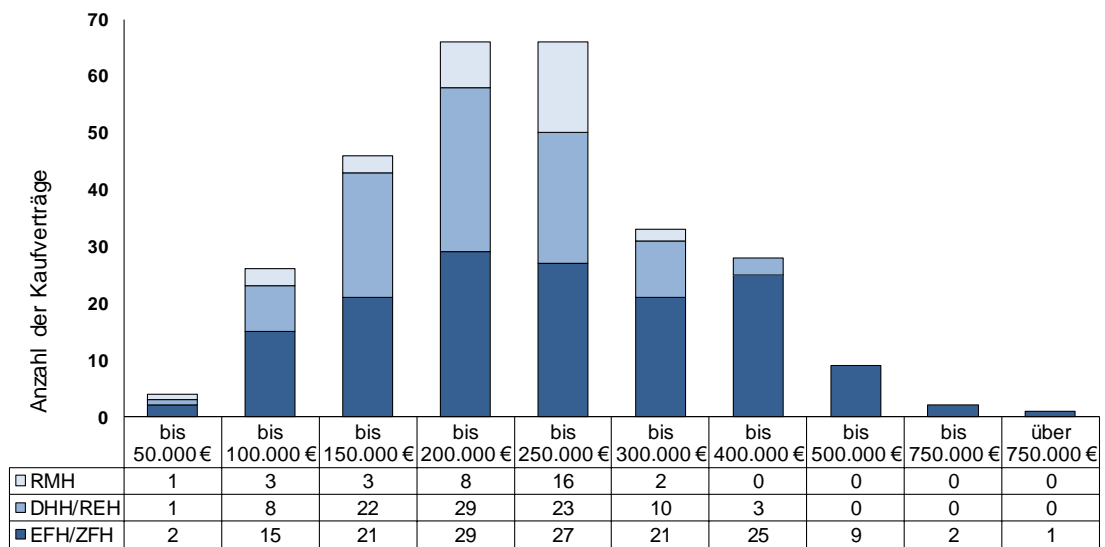
Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Freistehende EFH/ZFH	8,4	10,7	11,0	9,6	15,9	13,8	15,5	10,5	11,5	16,7
DHH/REH	3,0	3,0	3,4	3,2	3,3	3,9	3,7	3,8	4,3	6,1
RMH	0,8	0,9	0,8	1,0	1,1	1,1	1,0	0,9	0,8	0,9

Geldumsatz [Mio.€]

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Freistehende EFH/ZFH	17,3	22,3	22,3	19,2	30,9	28,0	25,1	26,0	31,1	35,7
DHH/REH	13,5	13,3	14,5	13,4	13,6	17,2	16,4	16,3	17,0	17,7
RMH	6,4	5,4	6,1	7,1	7,8	7,1	6,7	6,0	6,1	6,1

6.4.2 Preisgruppenverteilung



6.4.3 Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Preis/m ² WFL	Gesamtkaufpreis
			Mittelwert [m ²]	Mittelwert [m ²]	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert [€]
2013	Neubau	1	-	-	-	-
	1995-2011	4	580	150	1.850	275.000
	1975-1994	15	610 480 - 800	195 140 - 250	1.510 970 - 1.930	285.000 240.000 - 330.000
	1950-1974	39	830 480 - 1.160	160 125 - 200	1.350 980 - 1.850	215.000 140.000 - 300.000
	1920-1949	14	700 550 - 930	185 130 - 280	1.270 890 - 1.600	230.000 170.000 - 310.000
	bis 1919	31	450 200 - 850	140 95 - 180	1.100 820 - 1.400	150.000 100.000 - 210.000

2014	Neubau	1	-	-	-	-
	1995-2012	8	750 500 - 1.010	170 140 - 220	1.930 1.520 - 2.320	325.000 250.000 - 360.000
	1975-1994	20	640 460 - 850	180 130 - 260	1.700 1.240 - 2.250	305.000 250.000 - 390.000
	1950-1974	35	830 550 - 1.130	180 135 - 270	1.470 1.050 - 1.870	255.000 180.000 - 350.000
	1920-1949	14	590 450 - 770	130 100 - 170	1.420 1.150 - 1.750	190.000 120.000 - 270.000
	bis 1919	23	520 270 - 700	155 115 - 230	1.120 830 - 1.620	175.000 120.000 - 270.000

2015	Neubau	0	-	-	-	-
	1995-2013	11	570 400 - 900	180 130 - 340	1.810 1.180 - 2.480	325.000 250.000 - 410.000
	1975-1994	20	640 470 - 850	160 125 - 225	1.700 1.330 - 1.990	275.000 190.000 - 390.000
	1950-1974	52	710 550 - 900	170 115 - 245	1.440 1.110 - 1.880	240.000 150.000 - 320.000
	1920-1949	15	720 440 - 1.120	160 130 - 220	1.490 1.240 - 1.820	240.000 180.000 - 310.000
	bis 1919	23	520 270 - 950	140 100 - 200	1.130 770 - 1.840	160.000 80.000 - 250.000

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.

6.4.4 Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Preis/m ² WFL	Gesamtkaufpreis
			Mittelwert [m ²]	Mittelwert [m ²]	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert [€]
2013	Neubau	5	300 280 - 320	130 115 - 150	1.880 1.620 - 2.250	250.000 205.000 - 295.000
	1995-2011	14	300 240 - 420	135 120 - 150	1.800 1.500 - 2.090	245.000 210.000 - 280.000
	1975-1994	16	330 230 - 510	130 115 - 160	1.640 1.270 - 2.000	210.000 190.000 - 235.000
	1950-1974	20	460 350 - 670	120 100 - 140	1.360 1.200 - 1.610	170.000 140.000 - 200.000
	bis 1949	26	410 300 - 510	130 85 - 165	1.070 760 - 1.380	135.000 90.000 - 180.000

2014	Neubau	2	300 -	135 -	1.980 -	270.000 -
	1995-2012	14	280 210 - 350	120 105 - 140	1.940 1.490 - 2.280	235.000 210.000 - 270.000
	1975-1994	18	350 270 - 450	125 115 - 140	1.610 1.370 - 1.800	205.000 175.000 - 230.000
	1950-1974	21	530 360 - 670	120 85 - 160	1.520 1.270 - 1.800	185.000 150.000 - 220.000
	bis 1949	22	420 270 - 650	110 75 - 150	1.230 750 - 1.500	135.000 80.000 - 200.000

2015	Neubau	2	290 -	135 -	2.240 -	300.000 -
	1995-2013	9	380 270 - 560	140 115 - 165	1.880 1.790 - 2.090	260.000 160.000 - 300.000
	1975-1994	22	340 270 - 450	120 100 - 145	1.730 1.440 - 2.090	210.000 185.000 - 250.000
	1950-1974	29	550 390 - 810	120 90 - 170	1.440 1.130 - 1.780	175.000 125.000 - 220.000
	bis 1949	22	460 310 - 630	100 70 - 140	1.400 1.170 - 1.650	140.000 100.000 - 185.000

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 Reihenmittelhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Preis/m ² WFL	Gesamtkaufpreis
			Mittelwert [m ²]	Mittelwert [m ²]	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert [€]
2013	Neubau	0	-	-	-	-
	1995-2011	6	165 155 - 170	140 125 - 145	1.490 1.370 - 1.580	210.000 205.000 - 215.000
	1975-1994	12	200 180 - 270	120 115 - 135	1.450 1.270 - 1.740	175.000 155.000 - 195.000
	1950-1974	15	260 210 - 300	105 90 - 120	1.250 890 - 1.660	130.000 90.000 - 180.000
	bis 1949	1	-	-	-	-

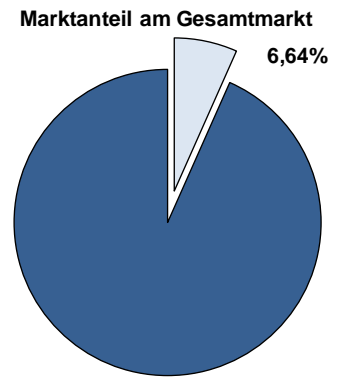
2014	Neubau	0	-	-	-	-
	1995-2012	1	-	-	-	-
	1975-1994	12	215 175 - 260	115 100 - 135	1.580 1.350 - 1.870	180.000 160.000 - 200.000
	1950-1974	12	280 230 - 330	110 90 - 130	1.350 1.060 - 1.710	150.000 105.000 - 175.000
	bis 1949	2	300 -	110 -	1.290 -	145.000 -

2015	Neubau	1	-	-	-	-
	1995-2013	4	200 195 - 200	120 -	1.880 1.840 - 1.920	230.000 225.000 - 235.000
	1975-1994	14	215 160 - 290	130 115 - 145	1.630 1.370 - 1.810	215.000 205.000 - 230.000
	1950-1974	8	310 260 - 380	105 90 - 125	1.520 1.250 - 1.870	160.000 135.000 - 175.000
	bis 1949	2	395 -	135 -	950 -	130.000 -

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



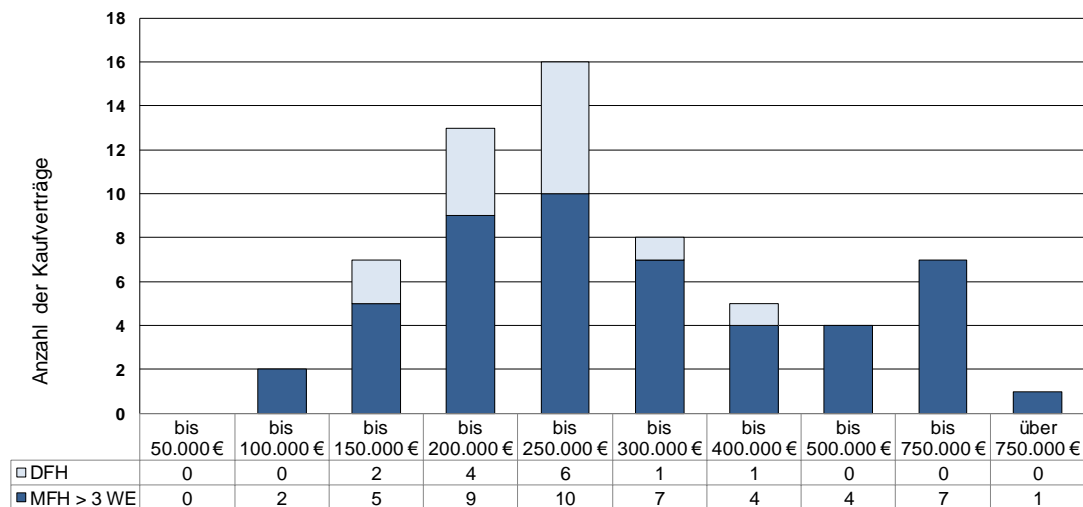
6.5.1 Umsatzentwicklung bei Dreifamilienhäusern

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Kauffälle	11	11	9	14	7	21	17	22	29	14
Geldumsatz [Mio. €]	2,2	2,0	1,6	2,5	1,5	3,5	3,2	3,5	5,9	3,0
Flächenumsatz [ha]	0,8	1,5	0,7	1,2	0,5	1,9	1,5	2,2	2,3	0,9

6.5.2 Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern > 3 Wohneinheiten

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Kauffälle	50	56	47	56	46	54	43	47	53	50
Geldumsatz [Mio. €]	26,2	17,0	10,0	15,1	13,8	22,9	9,4	15,0	13,4	14,8
Flächenumsatz [ha]	5,5	4,2	2,7	5,4	4,5	7,0	3,4	3,6	3,9	3,3

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 [€]
2013	ab 1950	2	-	-	180.000
	bis 1949	10	240 210 - 290	695 650 - 740	150.000 120.000 - 190.000

2014	ab 1950	5	240 -	940 -	210.000 -
	bis 1949	11	240 200 - 270	655 600 - 700	160.000 140.000 - 190.000

2015	ab 1950	7	210 190 - 240	1020 870 - 1.190	210.000 190.000 - 230.000
	bis 1949	5	190 150 - 250	1080 990 - 1.170	200.000 180.000 - 230.000

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 [€]
2011-2013	ab 1950	13	1965 1960 - 1970	220 180 - 250	880 630 - 1.180	195.000 150.000 - 240.000
	bis 1949	20	1910 1900 - 1930	240 190 - 290	690 540 - 940	165.000 120.000 - 200.000

2012-2014	ab 1950	9	1965 1950 - 1970	230 200 - 260	890 650 - 1.060	200.000 130.000 - 260.000
	bis 1949	20	1905 1895 - 1930	250 220 - 270	650 560 - 810	165.000 130.000 - 200.000

2013-2015	ab 1950	12	1960 1955 - 1970	220 190 - 260	970 820 - 1.160	210.000 180.000 - 230.000
	bis 1949	18	1905 1900 - 1920	230 170 - 270	770 610 - 1.080	180.000 140.000 - 210.000

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 [€]
2013	ab 1950	17	410 360 - 430	480 240 - 750	200.000 110.000 - 300.000
	bis 1949	13	380 240 - 510	450 280 - 590	150.000 100.000 - 250.000
2014	ab 1950	16	500 370 - 670	610 410 - 780	300.000 190.000 - 440.000
	bis 1949	7	380 340 - 420	580 430 - 710	250.000 170.000 - 320.000
2015	ab 1950	22	510 340 - 720	660 460 - 830	320.000 200.000 - 450.000
	bis 1949	8	450 410 - 480	480 440 - 530	200.000 160.000 - 280.000

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 [€]
2011-2013	ab 1950	45	1960 1955 - 1970	430 320 - 580	590 370 - 800	240.000 130.000 - 390.000
	bis 1949	33	1915 1900 - 1935	350 260 - 480	440 280 - 620	150.000 100.000 - 250.000
2012-2014	ab 1950	44	1960 1950 - 1965	450 350 - 630	550 350 - 760	250.000 160.000 - 390.000
	bis 1949	22	1915 1900 - 1935	350 250 - 460	500 280 - 680	170.000 100.000 - 280.000
2013-2015	ab 1950	47	1960 1950 - 1970	440 340 - 680	590 370 - 800	260.000 160.000 - 440.000
	bis 1949	21	1915 1900 - 1935	390 270 - 480	500 340 - 700	190.000 120.000 - 280.000

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

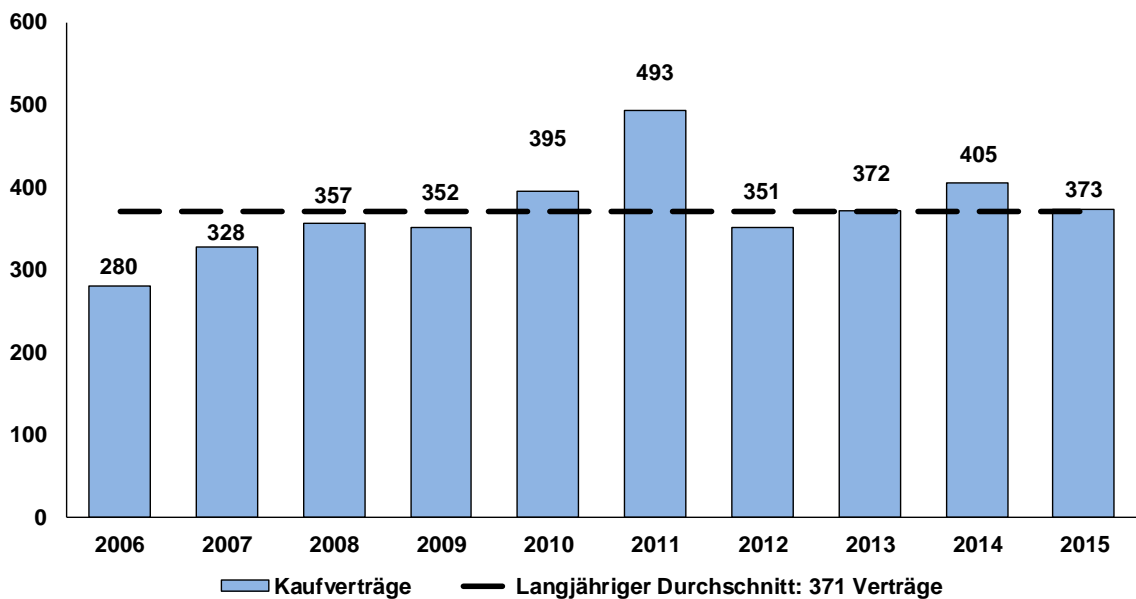
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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.

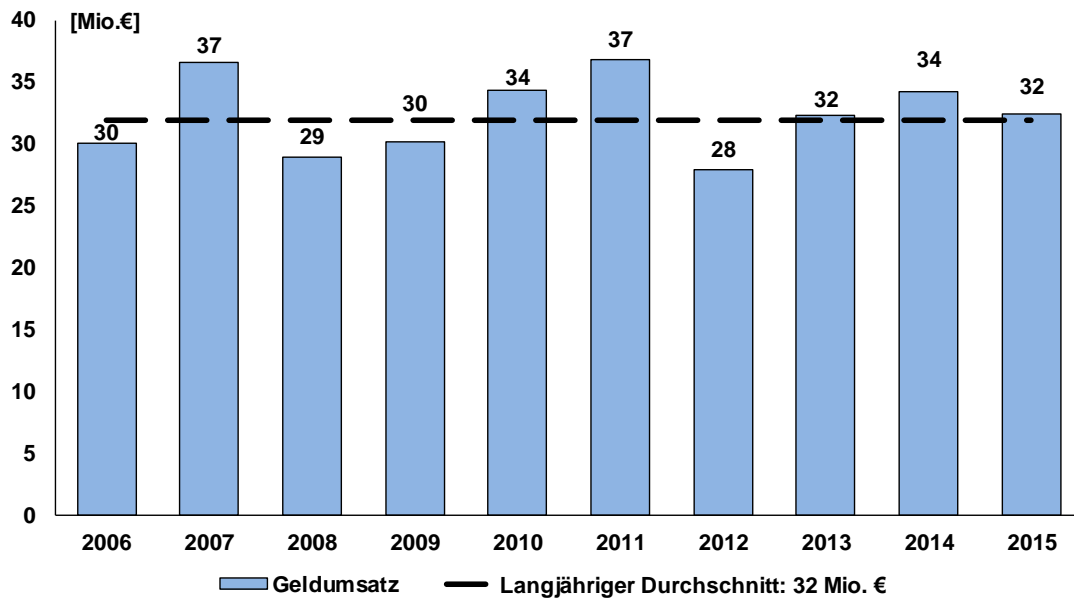
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 373 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 32 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden somit ca. 8% weniger Kauffälle getätigt als 2014. Der Geldumsatz nahm um ca. 6% ab.

7.1 Anzahl Kauffälle



7.2 Geldumsatz



7.3 Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums lässt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

- **Erstverkäufe (Neubau)**

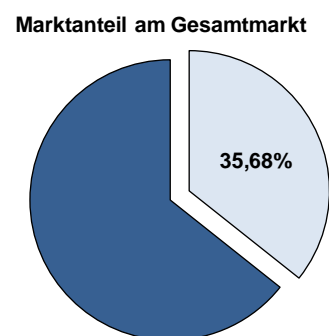
Erstverkäufe umfassen alle Verkäufe von neu erbautem Wohnungseigentum (Baujahre 2014/2015)

- **Weiterverkäufe**

Weiterverkäufe von bereits bestehendem Wohnungseigentum

- **Umwandlungen**

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



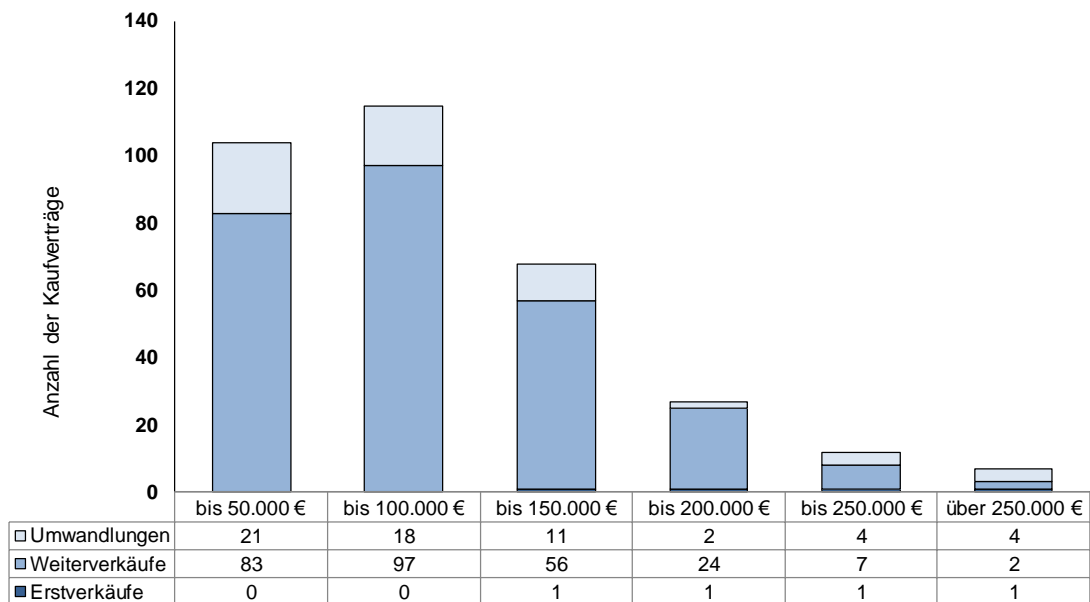
7.3.1 Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Erstverkäufe	14	7	7	7	2	-	4	6	8	4
Weiterverkäufe	169	189	227	199	250	286	213	260	264	278
Umwandlungen	57	97	82	102	104	103	87	68	97	62

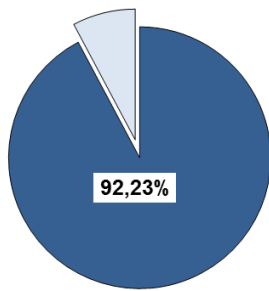
7.3.2 Geldumsatz in den Teilmärkten

Teilmarkt/Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Erstverkäufe [Mio.€]	3,0	1,1	1,0	1,6	0,4	0,0	1,0	2,0	1,3	1,0
Weiterverkäufe [Mio. €]	15,6	18,2	19,7	18,1	21,5	22,9	17,9	22,5	22,3	23,7
Umwandlungen [Mio.€]	5,2	9,5	6,9	8,6	10,4	11,3	7,2	6,2	9,3	6,1

7.3.3 Preisgruppenverteilung

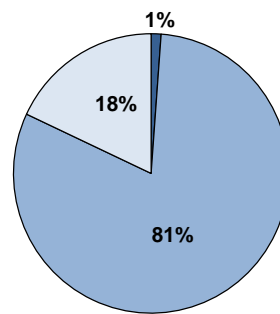


Marktanteile am Teilmarkt
Wohnungs- und Teileigentum



■ Wohnungseigentum

Marktanteile am Teilmarkt
Wohnungseigentum



■ Erstverkäufe ■ Weiterverkäufe □ Umwandlungen

7.3.4 Preise von Eigentumswohnungen

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche Mittelwert [m²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m² WFL Mittelwert [€/m²]
2013	Neubauten	4	1	(102) -	(236.000) -	(2.320) -
	2000-2011	12	9	85 75 - 105	145.000 115.000 - 210.000	1.790 1.600 - 2.000
	1990-1999	24	20	77 60 - 90	112.000 75.000 - 145.000	1.370 1.100 - 1.700
	1980-1989	14	14	91 70 - 110	99.000 70.000 - 130.000	1.160 950 - 1.300
	1970-1979	69	37	82 65 - 110	78.000 55.000 - 115.000	920 750 - 1.200
	1960-1969	42	31	71 55 - 95	59.000 35.000 - 100.000	900 650 - 1.100
	1950-1959	30	24	65 45 - 90	51.000 35.000 - 70.000	810 600 - 950
	1920-1949	11	9	73 55 - 90	61.000 35.000 - 95.000	740 500 - 900
	bis 1919	16	13	97 80 - 115	93.000 75.000 - 105.000	960 800 - 1.100
2014	Neubauten	3	2	(113) (+/-26)	(280.000) (+/- 113.000)	(2.270) (+/- 560)
	2000-2012	11	8	82 65 - 100	131.000 70.000 - 195.000	1.760 1.500 - 1.900
	1990-1999	33	26	81 65 - 95	114.000 85.000 - 145.000	1.340 1.200 - 1.600
	1980-1989	17	16	91 75 - 110	102.000 85.000 - 120.000	1.100 900 - 1.400
	1970-1979	80	43	87 65 - 110	78.000 50.000 - 110.000	900 750 - 1.000
	1960-1969	37	25	79 65 - 100	76.000 55.000 - 105.000	970 800 - 1.200
	1950-1959	35	28	62 50 - 85	50.000 30.000 - 90.000	810 600 - 1.000
	1920-1949	16	7	57 55 - 60	52.000 40.000 - 70.000	800 750 - 850
	bis 1919	40	22	83 60 - 105	56.000 30.000 - 80.000	690 550 - 950
2015	Neubauten	-	-	-	-	-
	2000-2013	12	12	99 75 - 125	185.000 140.000 - 250.000	1.910 1.800 - 2.100
	1990-1999	25	21	85 70 - 100	130.000 85.000 - 155.000	1.450 1.200 - 1.600
	1980-1989	15	13	85 75 - 95	105.000 70.000 - 135.000	1.210 900 - 1.400
	1970-1979	65	35	86 70 - 110	91.000 55.000 - 120.000	1.040 800 - 1.300
	1960-1969	46	39	74 65 - 90	71.000 50.000 - 100.000	940 700 - 1.200
	1950-1959	39	29	66 55 - 85	56.000 40.000 - 85.000	820 700 - 1.000
	1920-1949	13	8	73 65 - 90	76.000 70.000 - 90.000	960 800 - 1.100
	bis 1919	20	20	86 55 - 115	68.000 40.000 - 125.000	770 600 - 1.000

(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]
2013	18	15	39 35 - 45	30.000 15.000 - 45.000	750 450 - 1.100
2014	15	12	37 35 - 40	25.000 20.000 - 35.000	670 500 - 850
2015	10	8	38 35 - 40	19.000 15.000 - 25.000	530 400 - 700

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]
2013	12	99 98 - 100	100.000 90.000 - 110.000	990 900 - 1.100
2014	10	104 98 - 118	108.000 80.000 - 120.000	1.040 800 - 1.200
2015	10	97 96 - 100	100.000 85.000 - 115.000	1.020 900 - 1.200

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Kauffälle	40	35	41	44	39	104	47	38	36	29
Geldumsatz [Mio. €]	6,3	7,8	1,4	1,9	2,1	2,7	1,9	1,5	1,4	1,6



7.4.2 Preise für Stellplätze und Garagen

Jahr	Art	Gesamtpreis €			
		Bestand		Neubau	
2013	Stellplätze	2.600	-	8.000	-
	Garagen	6.200	(33)	12.500	(3)
	Tiefgaragen	8.700	(26)	16.000	(4)

2014	Stellplätze	4.200	(12)	8.000	-
	Garagen	7.600	(27)	12.500	-
	Tiefgaragen	7.700	(29)	16.000	-

2015	Stellplätze	4.200	-	8.000	(1)
	Garagen	7.000	(25)	12.500	-
	Tiefgaragen	7.800	(23)	16.000	(2)

() 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

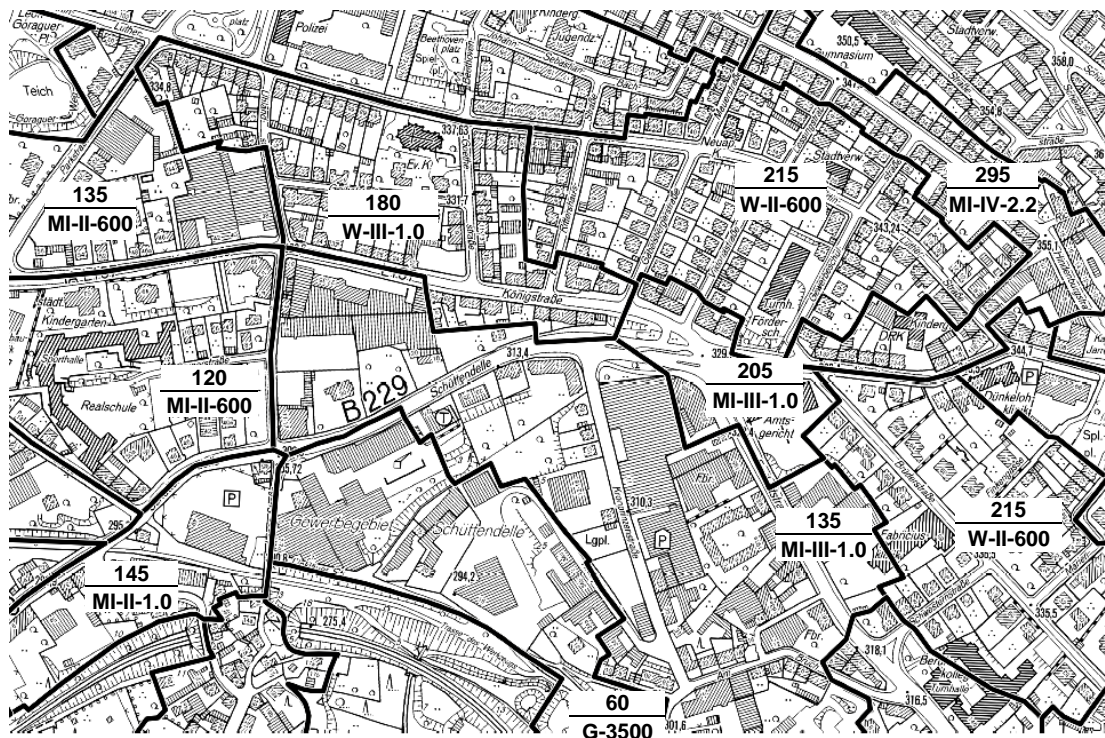
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid erteilt jedermann mündlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Ferner sind die Bodenrichtwerte im Internet unter www.boris.nrw.de einsehbar.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2016



Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinition

Die Bodenrichtwerte sind am 10.02.2016 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 Reihengebietern 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...800 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 01.01.2016

Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2013	2014	2015
einfach	135	135	135
normal	155	155	155
gut	225	225	225

Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2013	2014	2015
einfach	175	175	175
normal	190	190	190
gut	210	210	210

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

Lage	2013	2014	2015
einfach	140	140	140
normal	155	150	150
gut	-	-	-

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

Lage	2013	2014	2015
einfach	155	155	155
normal	165	160	160
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für klassische Gewerbenutzung

Lage	2013	2014	2015
einfach	50	50	50
normal	65	65	65
gut	80	80	80

Baureife Grundstücke für tertiäre Gewerbenutzung

Lage	2013	2014	2015
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	2013	2014	2015
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)	2015 = 200

Preisveränderungen der beobachteten Verkaufsfälle zwischen 2000 und 2015 berechnen sich zu $200/232 = 0,86$.

Bei den beobachteten Kaufpreisen ist in diesem Zeitraum ein Preisrückgang von rd.14% zu verzeichnen.

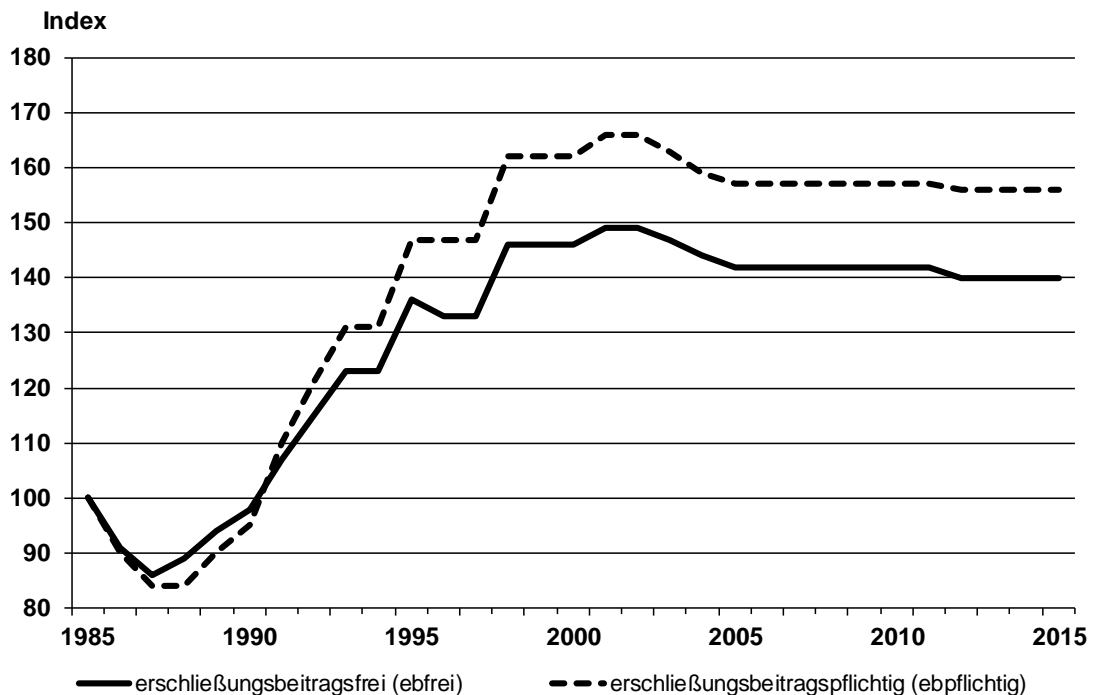
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2016 hat der Gutachterausschuss nachfolgende Indexreihen zusammengestellt.

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

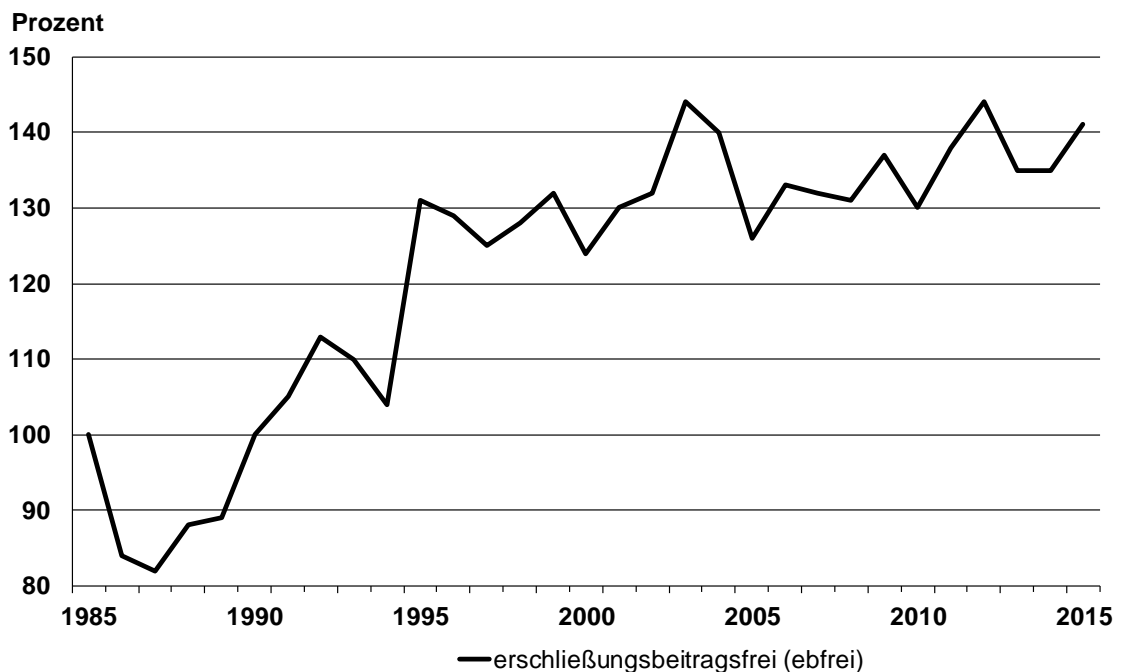
Jahr	Index		Jahr	Index	
	ebfrei	ebpflichtig		ebfrei	ebpflichtig
1985	100	100	2001	149	166
1986	91	90	2002	149	166
1987	86	84	2003	147	163
1988	89	84	2004	144	159
1989	94	90	2005	142	157
1990	98	95	2006	142	157
1991	107	110	2007	142	157
1992	115	121	2008	142	157
1993	123	131	2009	142	157
1994	123	131	2010	142	157
1995	136	147	2011	142	157
1996	133	147	2012	140	156
1997	133	147	2013	140	156
1998	146	162	2014	140	156
1999	146	162	2015	140	156
2000	146	162			



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

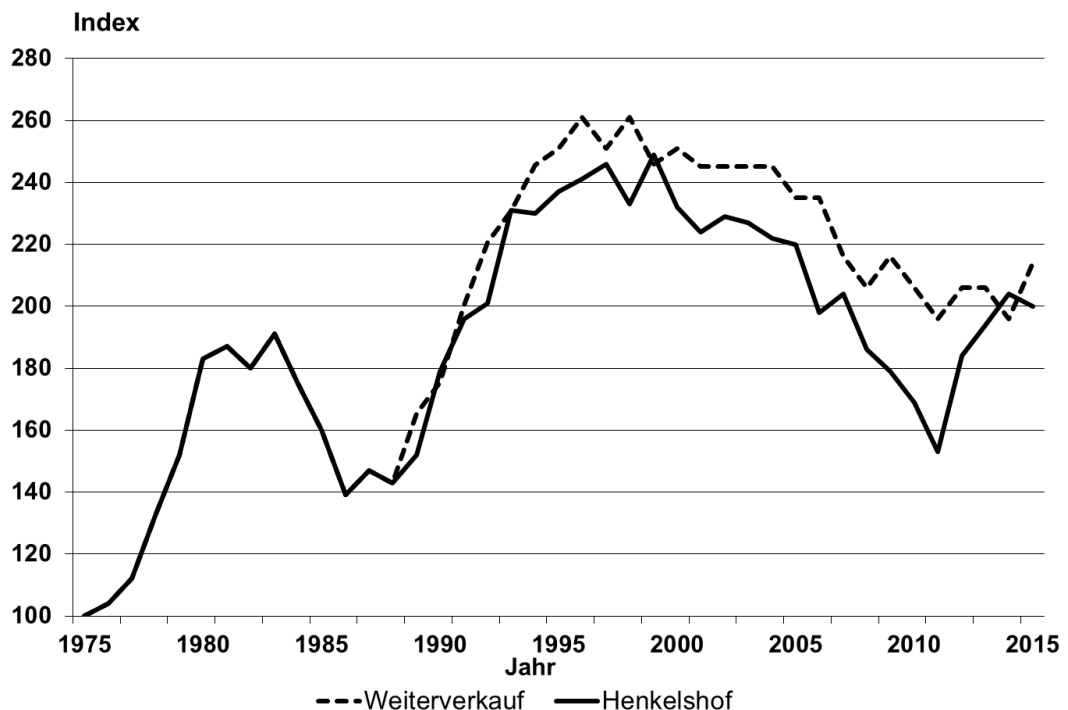
Jahr	Prozent	Jahr	Prozent
1985	100	2001	130
1986	84	2002	132
1987	82	2003	144
1988	88	2004	140
1989	89	2005	126
1990	100	2006	133
1991	105	2007	132
1992	113	2008	131
1993	110	2009	137
1994	104	2010	130
1995	131	2011	138
1996	129	2012	144
1997	125	2013	135
1998	128	2014	135
1999	132	2015	141
2000	124		



9.1.3 Index für Wohnungseigentum

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

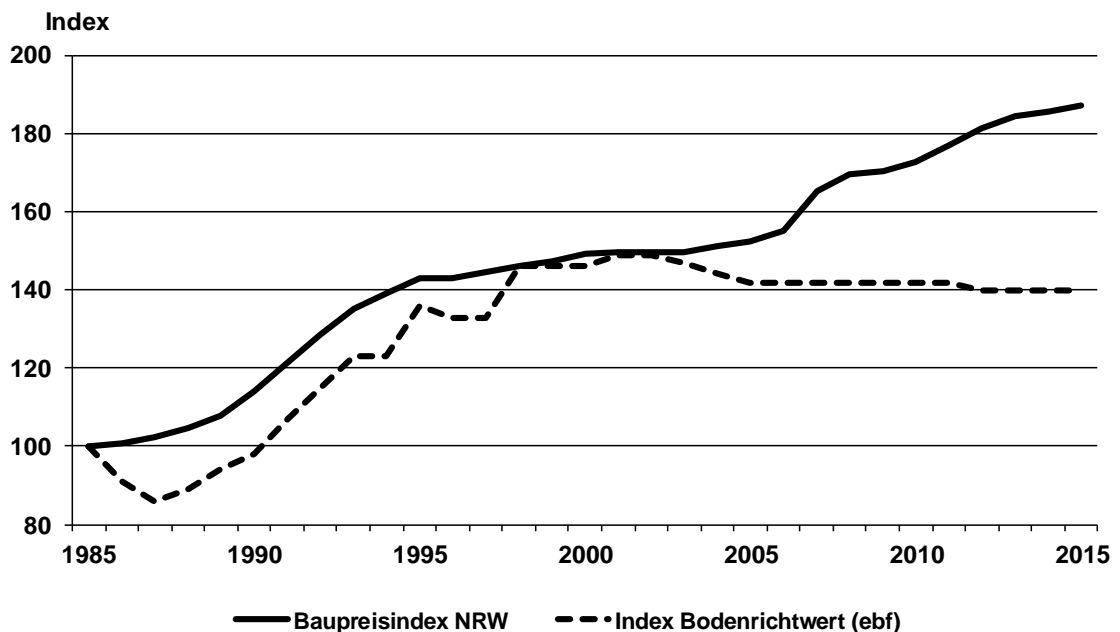
Jahr	Index		Jahr	Index	
	Henkelshof	Weiterverkauf		Henkelshof	Weiterverkauf
1975	100	-	1996	241	261
1976	104	-	1997	246	251
1977	112	-	1998	233	261
1978	133	-	1999	249	246
1979	152	-	2000	232	251
1980	183	-	2001	224	245
1981	187	-	2002	229	245
1982	180	-	2003	227	245
1983	191	-	2004	222	245
1984	175	-	2005	220	235
1985	160	-	2006	198	235
1986	139	-	2007	204	216
1987	147	-	2008	186	206
1988	143	-	2009	179	216
1989	152	165	2010	169	206
1990	179	175	2011	153	196
1991	196	201	2012	184	206
1992	201	221	2013	194	206
1993	231	231	2014	204	196
1994	230	246	2015	200	214
1995	237	251			



9.1.4 Index aus „Statistische Berichte“

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

Jahr	Index	Jahr	Index
1985	100,0	2001	149,8
1986	100,8	2002	149,6
1987	102,5	2003	149,5
1988	104,6	2004	151,3
1989	108,0	2005	152,5
1990	114,1	2006	155,1
1991	121,5	2007	165,4
1992	128,7	2008	169,7
1993	135,1	2009	170,5
1994	139,0	2010	172,8
1995	143,1	2011	177,1
1996	143,1	2012	181,4
1997	144,7	2013	184,6
1998	146,2	2014	185,6
1999	147,4	2015	187,3
2000	149,3		



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 2014/2015 konnten insgesamt 372 Fälle ausgewertet werden. Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZ [%]	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Kennzahlen/ Mittelwert und Standardabweichung				
				Ø WF/NF [m ²]	Ø KP/ WF /NF [€/m ²]	Ø Miete [€/m ²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,7	17,3	75	83	1.188	5,60	26,1	50
<i>Standardabweichung</i>	0,98	3,5	[-]	17	334	0,60	5,6	10
Vermietetes Wohnungseigentum	4,1	14,5	41	65	1.036	5,90	29,7	46
<i>Standardabweichung</i>	0,95	3,0	[-]	15	266	0,80	7,8	13
Einfamilienhäuser, freistehend	3,2	20,4	81	162	1.574	6,30	20,4	42
<i>Standardabweichung</i>	0,81	3,8	[-]	42	364	0,60	3,8	16
Reihen- und Doppelhäuser	3,2	20,0	107	124	1.628	6,70	19,7	45
<i>Standardabweichung</i>	0,88	2,8	[-]	24	288	0,60	3,8	15
Dreifamilienhäuser	(4,1)	13,7	15	205	793	4,90	31,7	35
<i>Standardabweichung</i>	1,14	2,5	[-]	41	203	0,60	3,0	5
Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,1	10,3	36	481	616	4,90	32,6	38
<i>Standardabweichung</i>	0,76	1,3	[-]	168	137	0,60	3,9	6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20% vom Rohertrag)	7,1	9,8	17	784	605	5,60	28,0	35
<i>Standardabweichung</i>	0,94	1,9	[-]	663	142	1,60	5,1	7

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

9.1.6 Sachwertfaktoren

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)

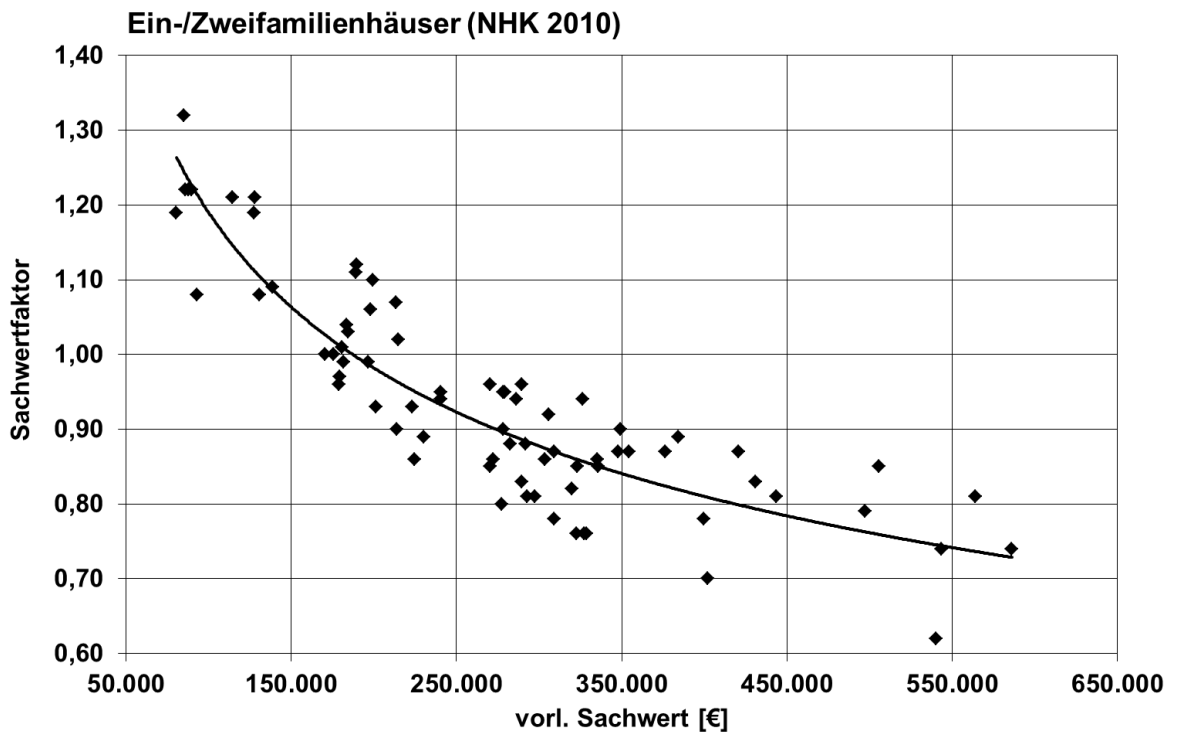
Wesentliche Modellparameter:

- 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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 75 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2014 und 2015 statistisch ausgewertet.

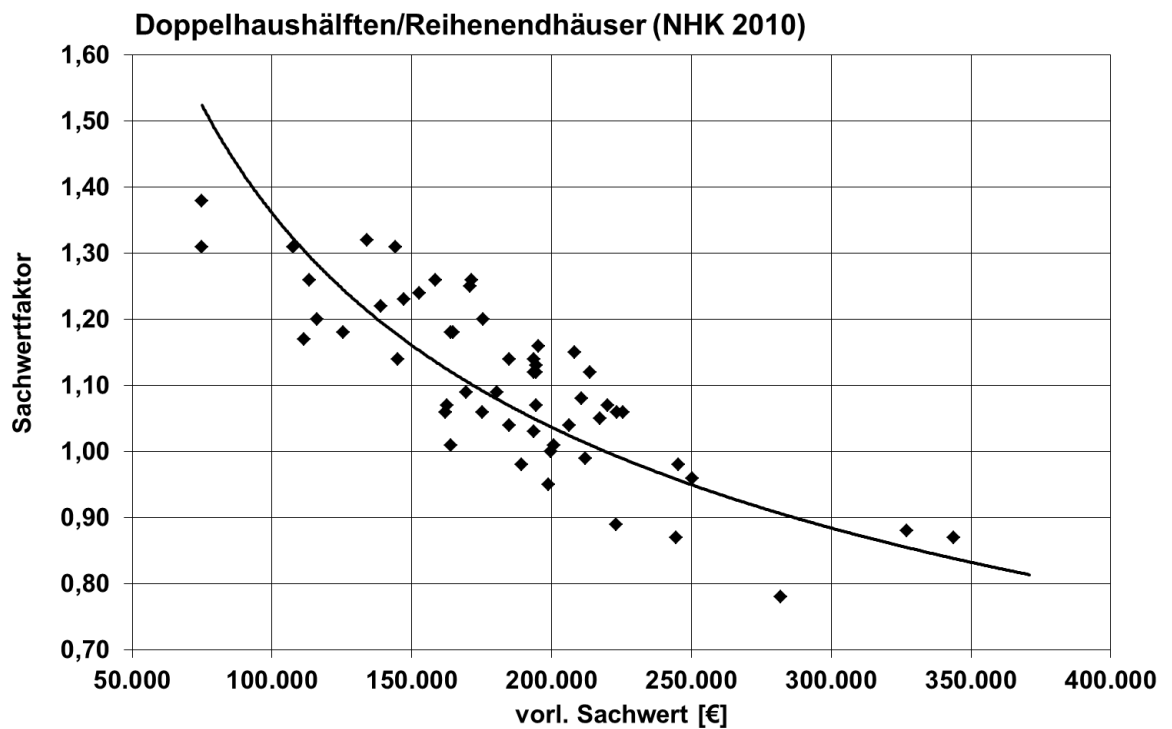
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	1,20
125.000	1,12
150.000	1,07
175.000	1,02
200.000	0,99
225.000	0,96
250.000	0,93
275.000	0,90
300.000	0,88
350.000	0,85
400.000	0,81
450.000	0,79
500.000	0,77



9.1.8 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 48 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2014 und 2015 statistisch ausgewertet.

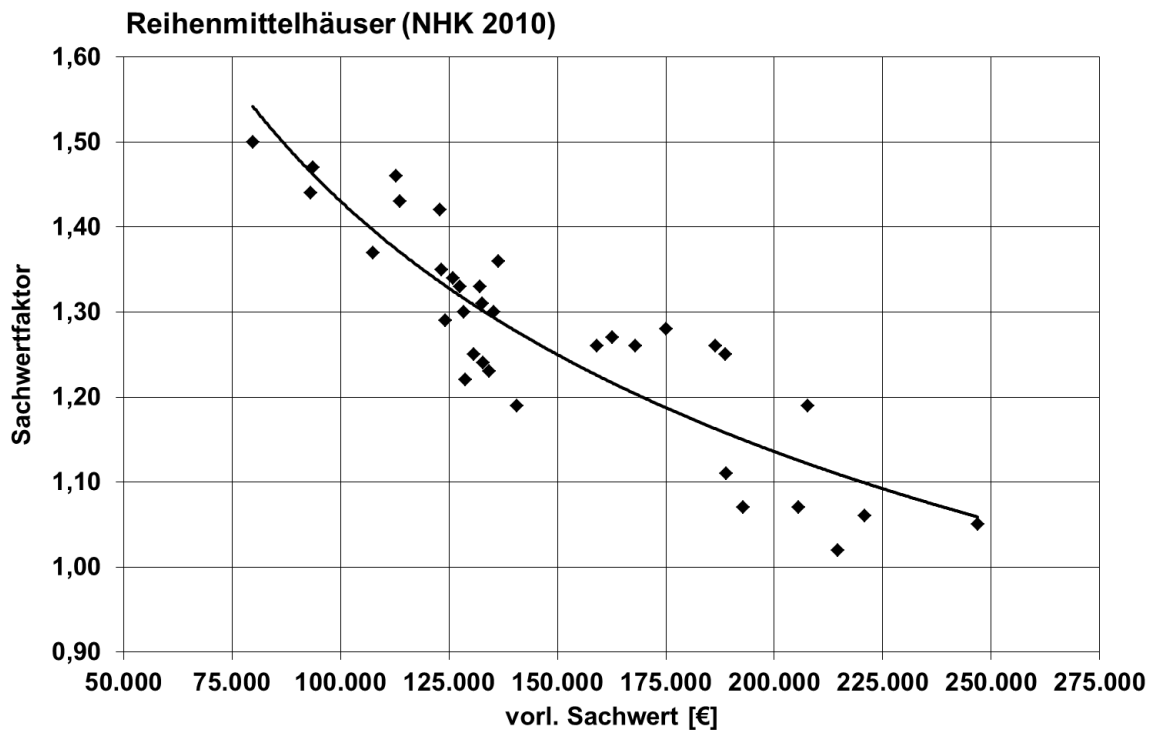
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	1,37
125.000	1,25
150.000	1,17
175.000	1,10
200.000	1,04
225.000	0,99
250.000	0,95
275.000	0,92
300.000	0,89



9.1.9 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 34 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2014 und 2015 statistisch ausgewertet.

vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000 €	1,43
125.000 €	1,33
150.000 €	1,25
175.000 €	1,19
200.000 €	1,13
225.000 €	1,09
250.000 €	1,05



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. 112.000 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.

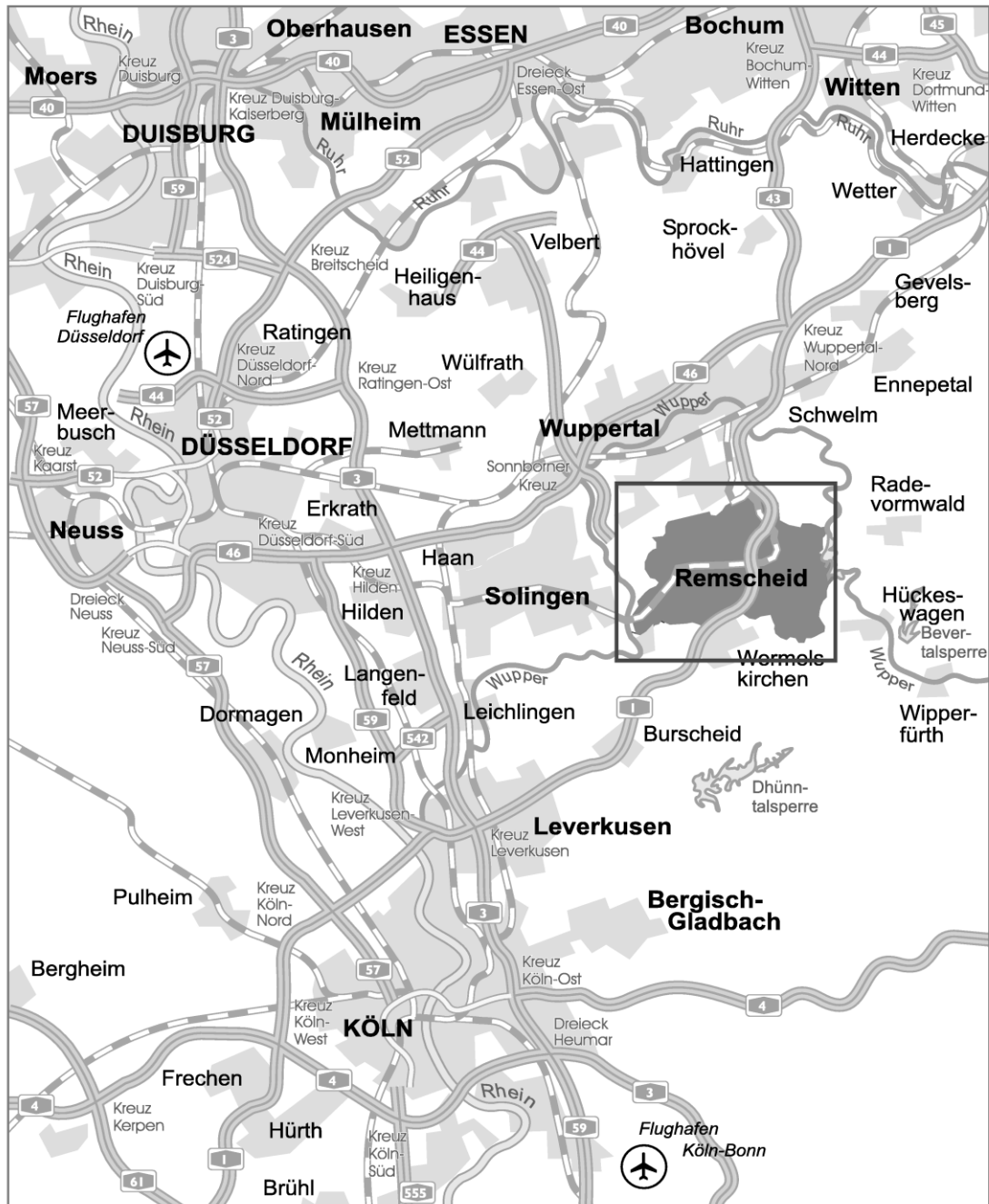
Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 Köln-Dortmund an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.

Kennzahlen	Remscheid		
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Einwohner	111.304	111.301	111.799
Wanderungsgewinn/-verlust	-18	+415	1)
Gebietsfläche in ha	7452	7452	7452
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.494	1.494	1.500
Wohnungen	60.316	60.338	60.291
Einwohner je Wohnung	1,8	1,8	1,9
Baugenehmigungen Wohngebäude	95	82	151
Baugenehmigungen Nichtwohngebäude	62	51	39
Baufertigstellungen Wohngebäude	18	40	40
Baufertigstellungen Wohnungen	65	79	140
Arbeitslosenquote (%)	9,0	8,0	8,7

1) Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht ermittelt

Quelle: Stadt Remscheid - Statistikstelle

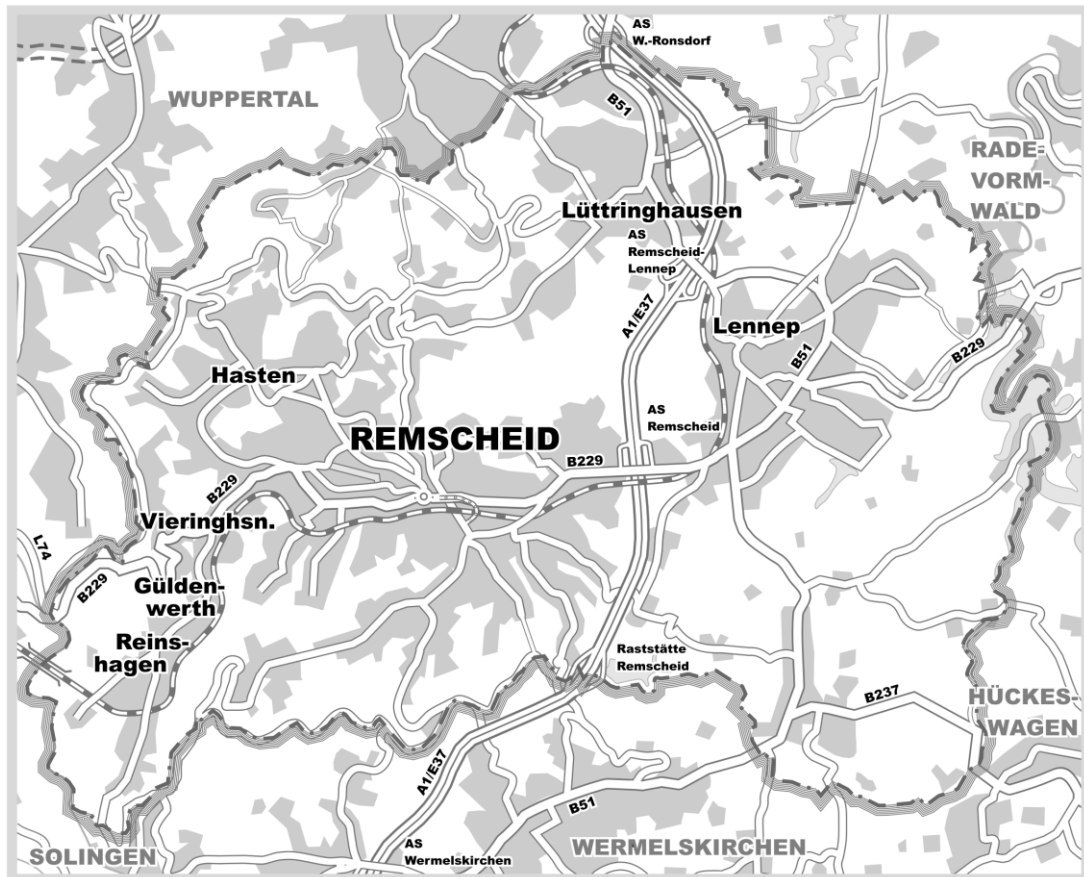
ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



- | | | | |
|--|--|--|-----------|
| | 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.