



Grundstücksmarktbericht **2018** Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2017



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid



Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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

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 2017	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	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 [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
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 Reihemittelhäuser (NHK 2010).....	57
10	Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid.....	58

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0).

Sie können den Lizenztext unter <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid 2018

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2017 gab es in Remscheid 1.087 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 249 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 95 ha. Die Anzahl der Kauffälle liegt wiederholt über dem langjährigen Durchschnitt, ist gegenüber 2016 jedoch um ca. 13% gefallen.

Der Geldumsatz hat sich um ca. 17% vergrößert, der Flächenumsatz um ca. 25% verringert.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke wurden im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger gehandelt. Insgesamt wurden rd. 31% weniger Kauffälle registriert als im Jahr 2016. Die meisten Bauplätze wurden erneut im neuen Wohnbaugebiet des ehemaligen Krankenhauses Lennep (Am Kleebach/ Karl-Heinz-Bona-Str.) veräußert.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Teilmarkt	Entwicklung
individueller Wohnungsbau	↑
Geschosswohnungsbau	→
klassisches Gewerbe	→
tertiäres Gewerbe	→
Mischgebiet (Geschosswohnungsbau)	→
Kerngebiet	→

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2017 durchschnittlich 115.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße war mit 535 m² deutlich größer als in den Vorjahren.

31 Kauffälle entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Für Grünlandflächen ist eine rückläufige Preisentwicklung festzustellen.

Bebaute Grundstücke

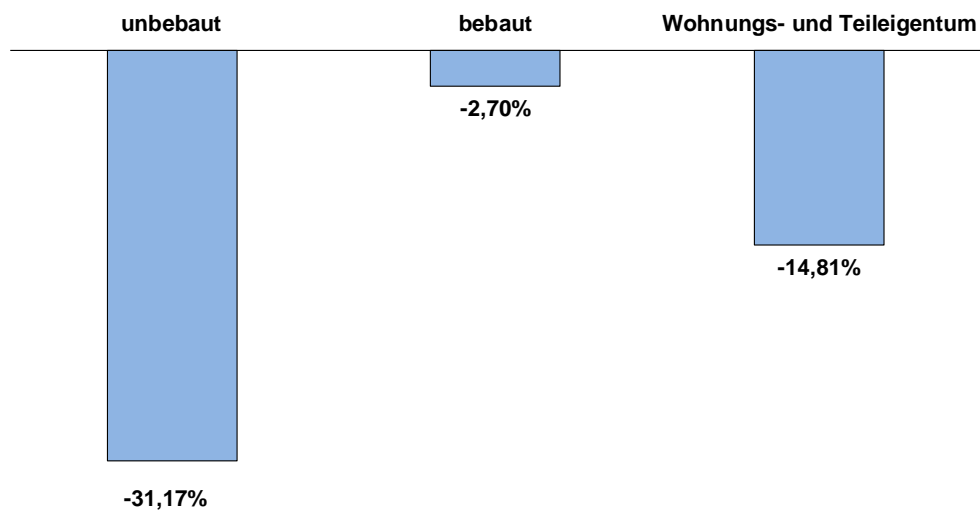
Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kauffälle über bebaute Grundstücke um ca. 3% gefallen. Insgesamt wechselten 468 Objekte den Eigentümer. Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser blieb die Anzahl bei einem durchschnittlichen Preiszuwachs von 7% annähernd konstant. Gewerbe- und Industrieobjekten wurden deutlich weniger gehandelt als im Jahr 2016.

Wohnungs- und Teileigentum

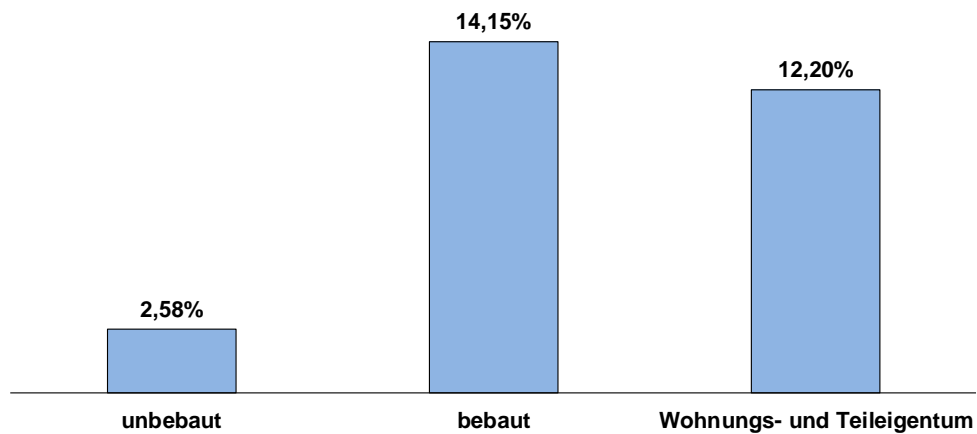
Im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums wurden ca. 15% weniger Kaufverträge abgeschlossen als im Vorjahr. Insgesamt wechselten 460 Objekte den Eigentümer. Gebrauchte Eigentumswohnungen wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.180 €/m² gehandelt und waren damit um ca. 4 % teurer als im Jahr zuvor.

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Mittel bei rd. 2.930 €/m².

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 2017.

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.

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 18 Mitglieder an.

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Jörg Schubert, Leitender Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Achim Filenius, Städtischer Obervermessungsamtsrat

Dipl.-Ing. Georg Joch, Städtischer Vermessungsamtsrat

Dipl.-Ing. Denis Simicic, Geschäftsführer des Gutachterausschusses

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

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
Thomas Christ, Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Britta Körschgen, Architektin
Martin Lambotte, Sparkassenbetriebswirt
Gereon Leuz, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Jens Mennenöh, Architekt
Dipl.-Ing. Torsten Pletsch, Architekt
Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Johannes Schenk, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Joachim Schmeck, Leitender Städtischer Vermessungsdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Wilfried Solm, Architekt

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.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2017

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2017 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

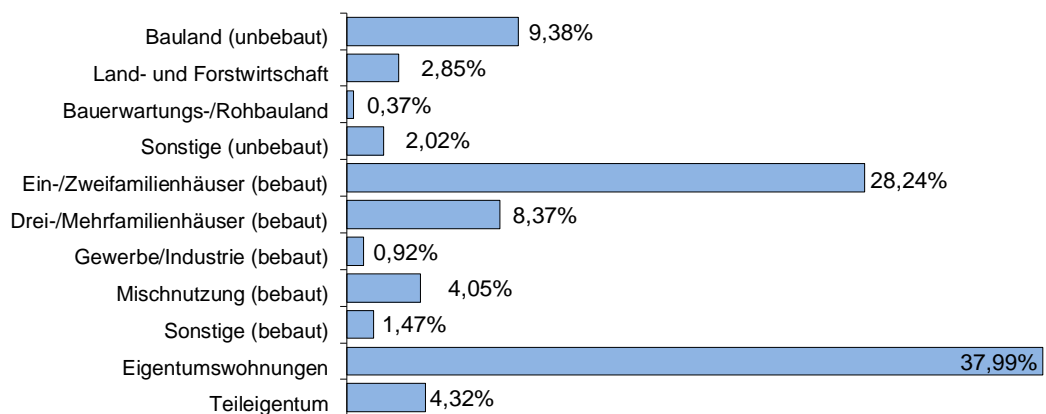
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ erfasst alle selbständig bebaubare Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe-/Industriegrundstücke, Grundstücke, die sich für eine Nutzung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



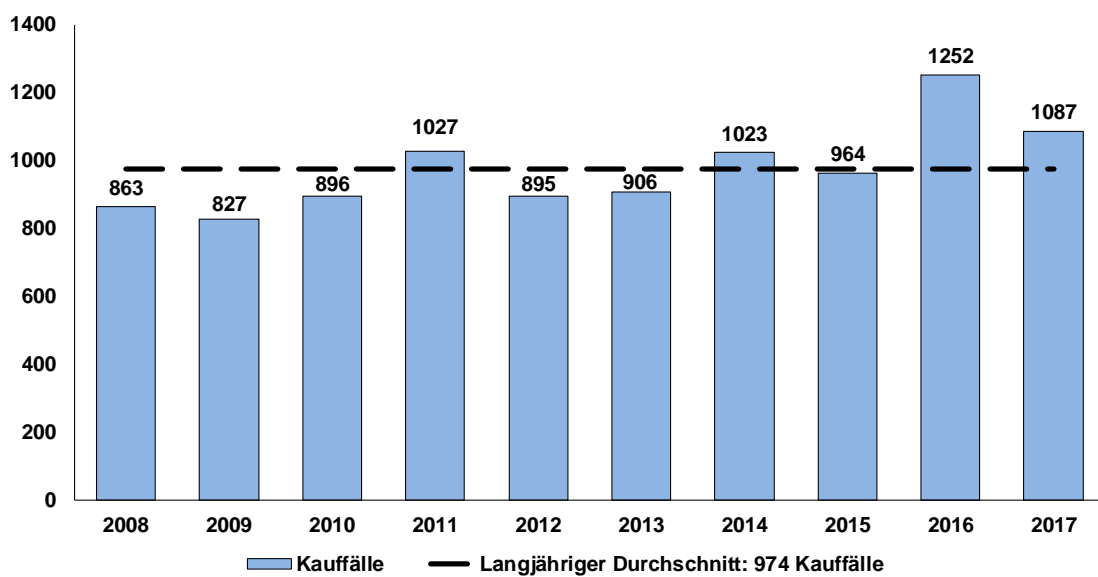
4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete in allen Teilmärkten rückläufige Umsätze. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2017

1.087 Kauffälle registriert.

Im langjährigen Vergleich liegt die Anzahl wiederholt über dem Durchschnitt.

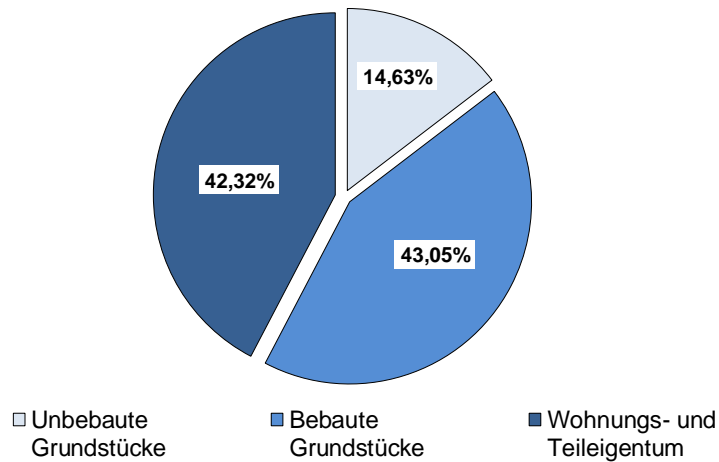
Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unbebaute Grundstücke	138	126	122	131	136	150	187	166	231	159
Bebaute Grundstücke	368	349	379	403	408	384	431	425	481	468
Wohnungs- und Teileigentum	357	352	395	493	351	372	405	373	540	460

Marktanteile am Gesamtmarkt (Anzahl der Kauffälle)



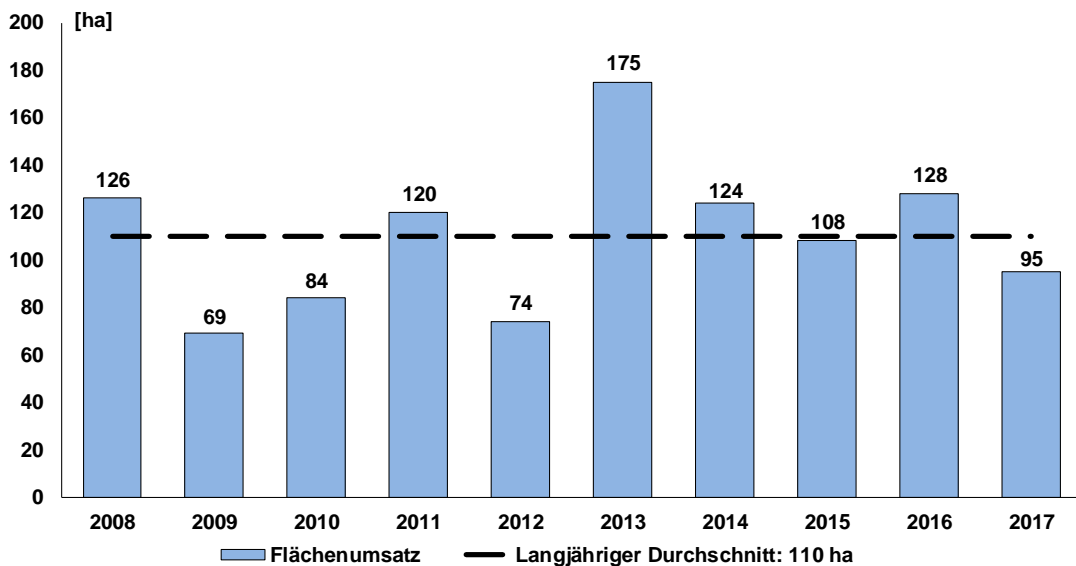
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von

rd. 95 ha veräußert.

Infolge von fehlenden Verkäufen großer land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist der Flächenumsatz um ca. 25% gefallen.

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

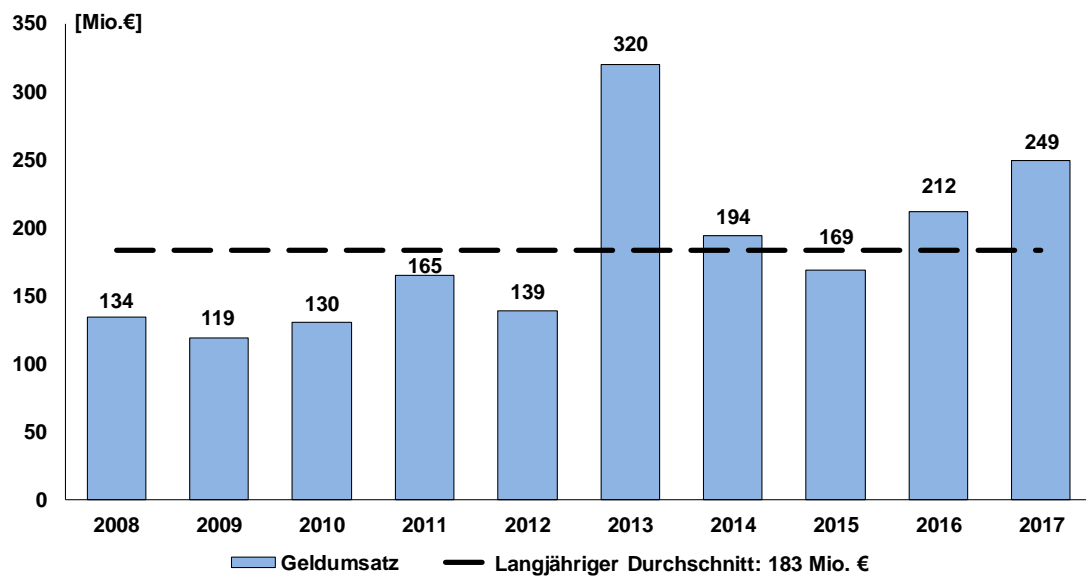


4.3 Geldumsatz

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von

rd. 249 Mio. Euro getätigt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz damit deutlich um ca. 17% gestiegen. Die deutliche Steigerung ist insbesondere auf zwei „Paketverkäufe“ von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen.

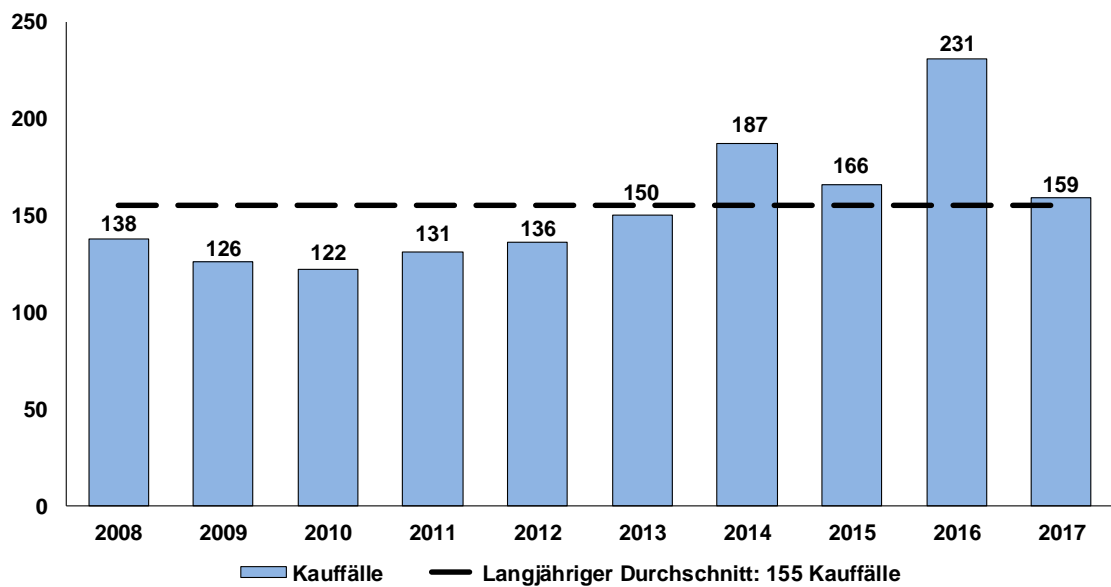


Der hohe Geldumsatz im Jahr 2013 beruht auf einen besonderen Verkauf (Einkaufscenter).

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatzentwicklung

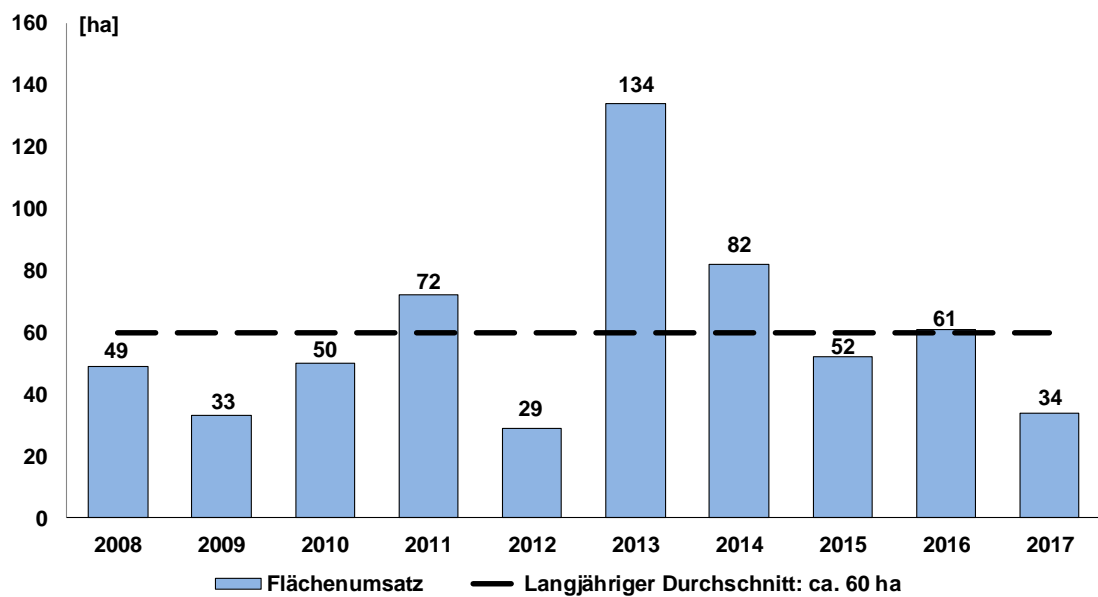
5.1.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Individueller Wohnungsbau	46	44	52	52	46	57	59	60	99	68
Geschosswohnungsbau	10	5	8	11	6	6	15	11	3	16
Gewerbliche Bauflächen	27	10	15	13	18	24	26	18	17	18
Bauerwartungsland/ Rohbauland	5	5	3	11	2	6	8	8	16	4
Land- und Forstwirtschaft	38	51	36	31	48	31	43	43	56	31
Sonstige	12	11	8	13	16	26	36	26	40	22

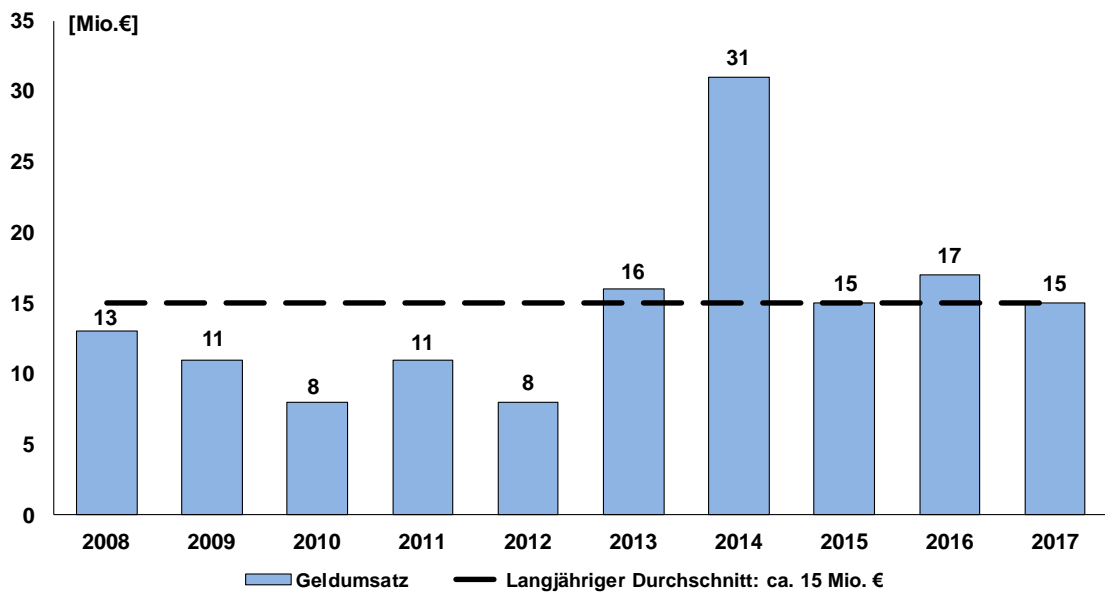
5.1.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz in den Teilmärkten [ha]

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Individueller Wohnungsbau	1,7	3,8	2,7	2,5	2,5	4,2	3,8	3,0	5,5	4,0
Geschosswohnungsbau	2,6	0,7	0,4	1,5	0,2	0,6	1,4	1,1	0,3	1,6
Gewerbliche Bauflächen	6,6	2,3	4,4	4,3	5,0	5,8	7,8	5,3	2,9	4,6
Bauerwartungsland	1,5	1,6	0,2	1,3	1,0	0,2	9,1	6,7	5,4	1,0
Land- und Forstwirtschaft	32,7	24,3	23,7	62,4	18,6	119,1	56,7	33,8	43,4	19,9
Sonstige	3,9	0,4	18,6	0,1	1,8	4,1	3,3	2,1	3,5	2,9

5.1.3 Geldumsatz



Der hohe Umsatz im Jahr 2014 ist auf Grundstücksverkäufe für das geplante Designer Outlet-Center zurückzuführen.

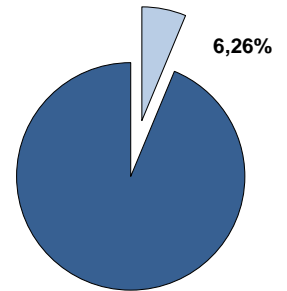
Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio. €]

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Individueller Wohnungsbau	2,6	6,3	3,4	3,6	3,7	4,9	4,9	4,8	9,3	5,9
Geschosswohnungsbau	4,0	1,0	0,4	2,0	0,2	0,9	1,0	1,0	0,6	2,1
Gewerbliche Bauflächen	4,9	1,1	3,2	3,5	3,0	6,5	5,8	3,6	1,9	4,1
Bauerwartungsland	0,6	0,7	0,0	0,4	0,2	0,0	16,3	2,2	2,2	0,9
Land- und Forstwirtschaft	14,5	0,3	0,3	0,9	0,2	1,3	0,6	0,4	0,6	0,4
Sonstige	0,2	1,7	0,7	0,5	0,8	2,4	2,4	3,1	2,4	1,6

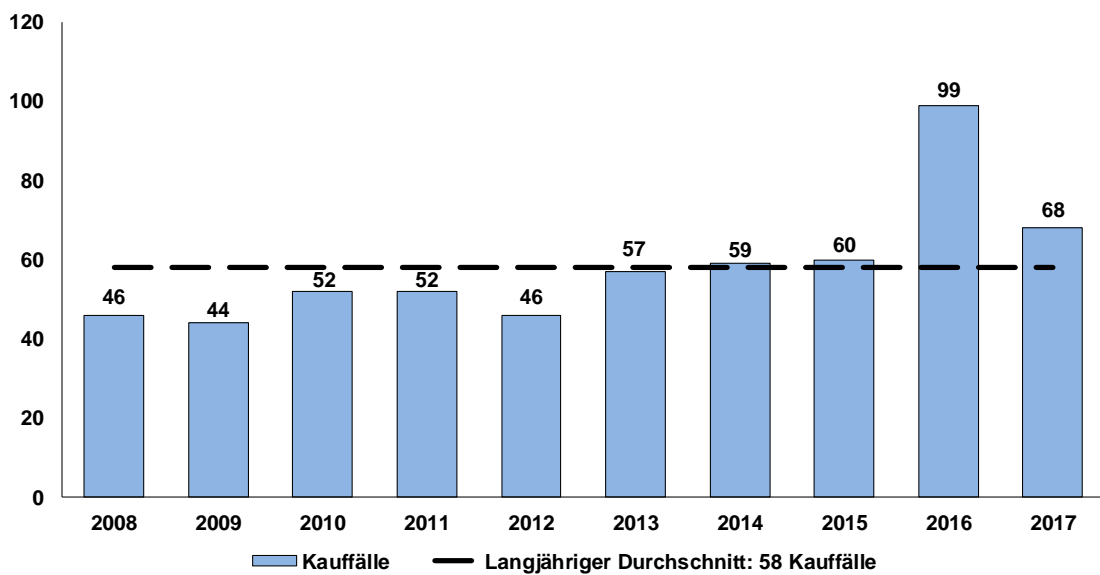
5.2 Individueller Wohnungsbau

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



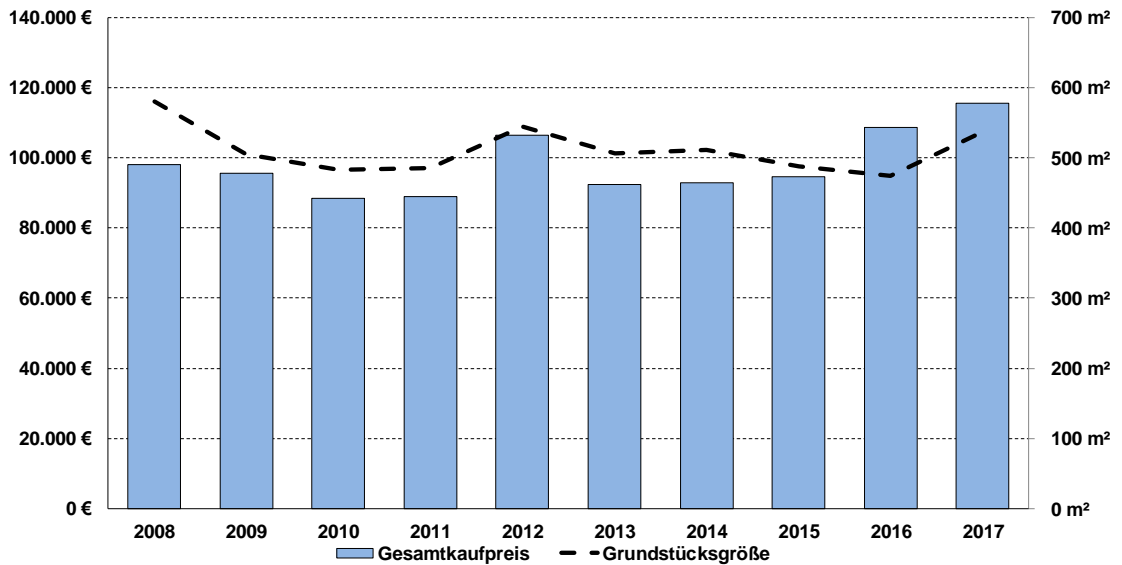
Ein großer Anteil der Kauffälle entfällt erneut auf Grundstücke im Neubaugebiet des ehemaligen Krankenhauses Lennep (Am Kleebach/ Karl-Heinz-Bona-Str.).

5.2.2 Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2017 wurden höhere Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gezahlt. Die Bodenrichtwerte sind aus diesem Grunde in normaler und guter Wohnlage um ca. 2% - 5% angehoben worden. Die Werte in einfacher Wohnlage blieben unverändert.

Ein ca. 535 m² großes unbebautes Ein- /Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2017 durchschnittlich 115.00 €.

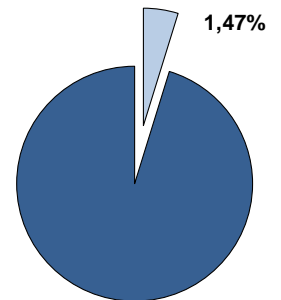
Entwicklung durchschnittlicher Grundstückspreis/Grundstücksgröße



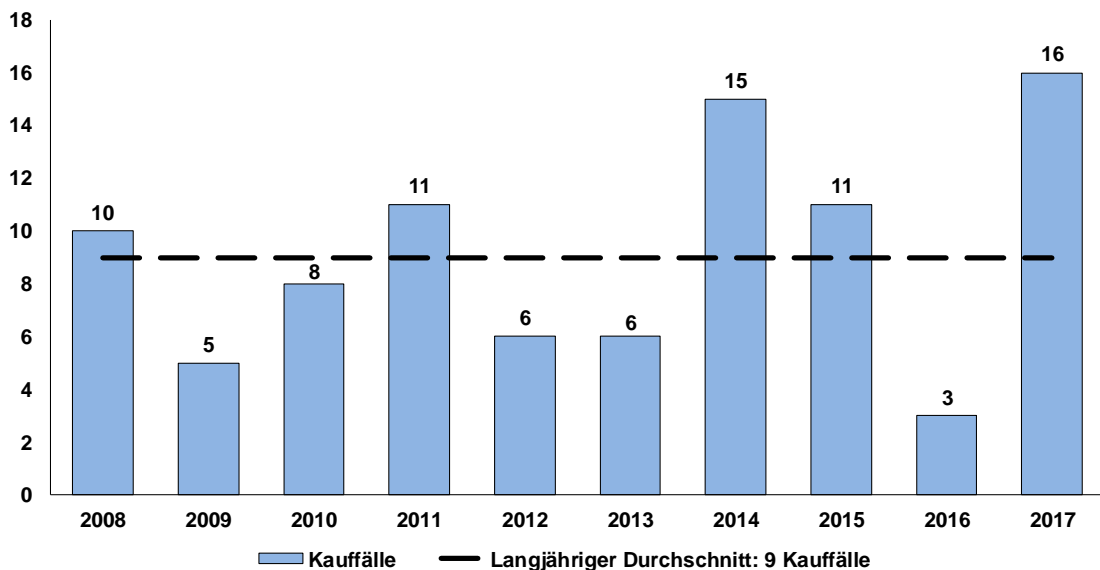
5.3 Geschosswohnungsbau

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

Marktanteil am Gesamtmarkt



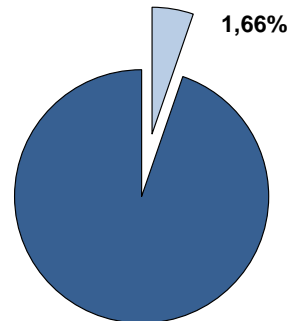
5.3.1 Anzahl Kauffälle



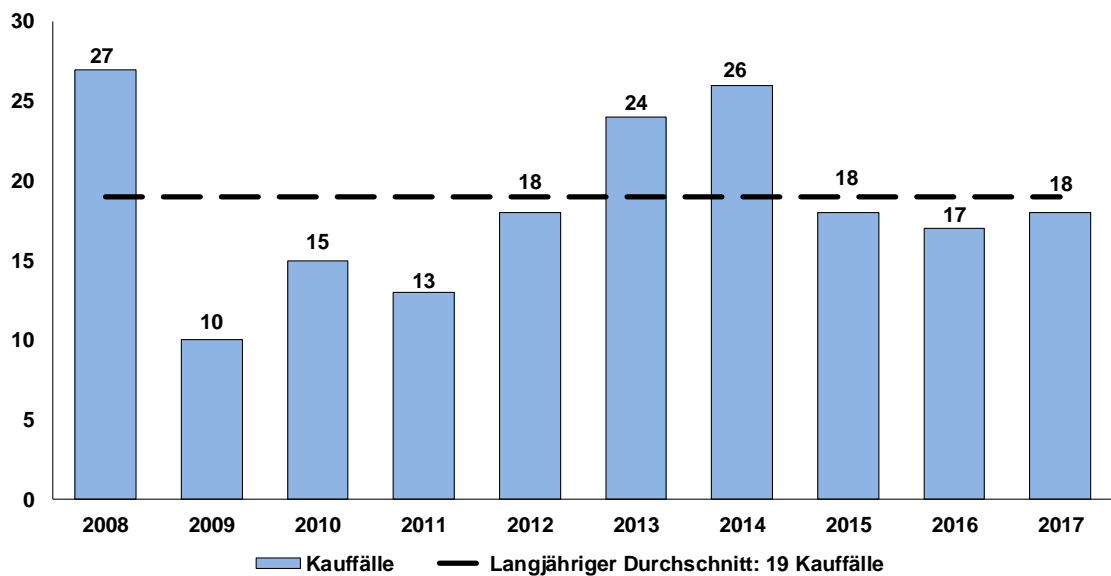
5.4 Gewerbliche Bauflächen

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten. Hierzu zählen auch gewerbliche Bauflächen mit Handelslage. Dies sind Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ Nutzung zugeführt werden können. Typisch sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung, z.B. an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.

Marktanteil am Gesamtmarkt



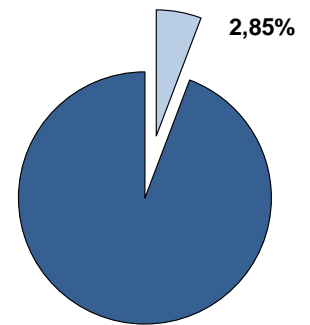
5.4.1 Anzahl Kauffälle



5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Zusätzlich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach § 5 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden in dieser Gruppe von Grundstücken auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außer-landwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Marktanteil am Gesamtmarkt



5.5.1 Anzahl Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Forstwirtschaftliche Flächen	14	23	17	7	13	11	23	26	28	15
Landwirtschaftliche Flächen	11	6	9	7	10	9	11	8	8	7
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	13	22	10	17	25	11	9	9	20	9

5.5.2 Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Forstwirtschaftliche Flächen [ha]	20,1	15,9	7,3	15,4	8,9	101,0	35,5	24,5	35,2	14,5
Landwirtschaftliche Flächen [ha]	10,9	7,2	15,4	45,7	7,1	17,0	20,2	8,6	6,0	4,4
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft [ha]	1,7	1,1	1,0	1,3	2,6	1,1	1,1	0,7	2,2	1,1

5.5.3 Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Wiese)

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	1,40
Preisspanne [€/m ²]:	1,05 - 1,80

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 waren, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2015 – 2017.

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

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	1,10
Preisspanne [€/m ²]:	0,85 - 1,35

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 2015 – 2017.

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

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	11,00
Preisspanne [€/m ²]:	7,40 - 14,10

Verkäufe, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2015 – 2017.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2018

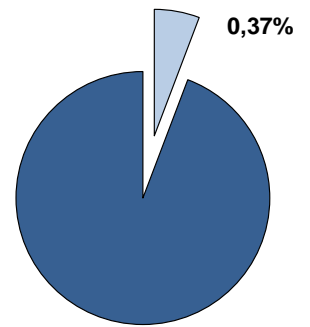
Gartenland:	11,00 €/m ²
Grünland/Wiese:	1,50 €/m ²
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	1,15 €/m ²

5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

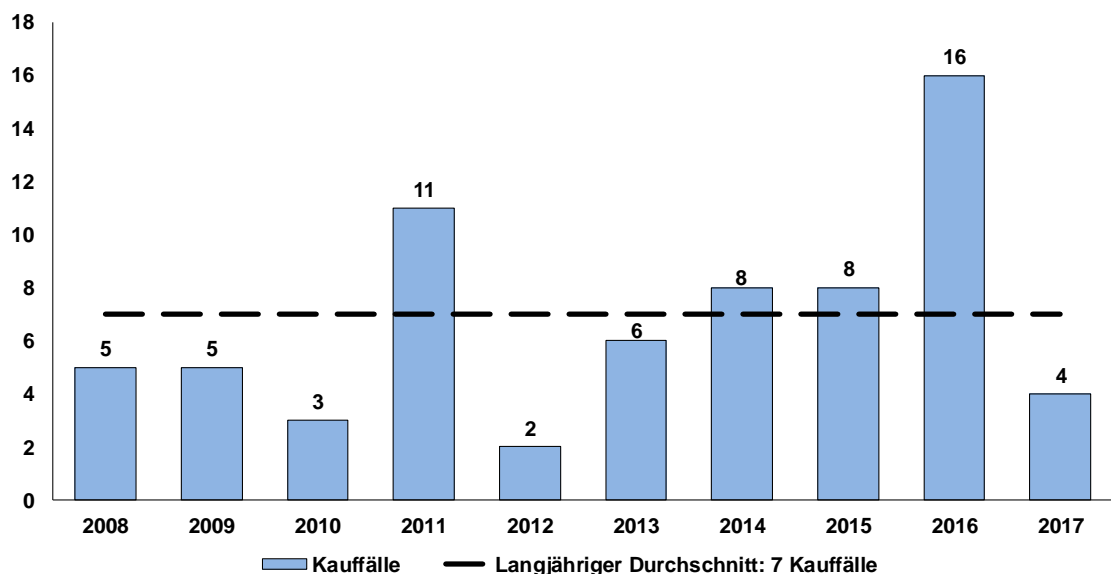
Nach § 5 Abs. 2 der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit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

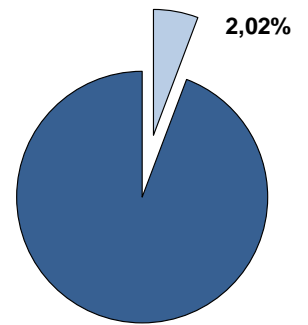
Für Rohbauland können 45% – 100% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes angesetzt werden.

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

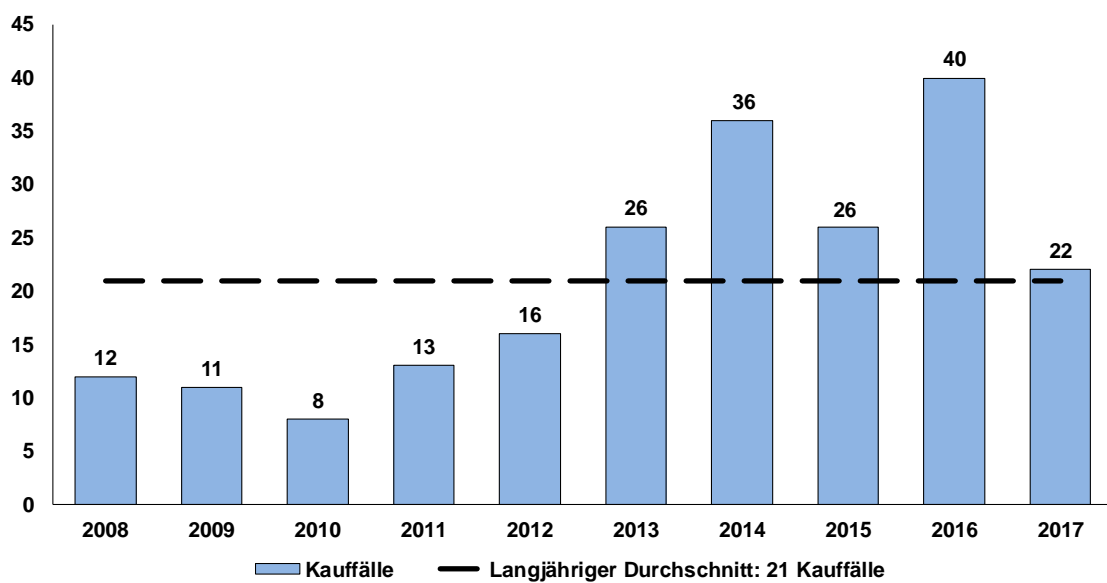
5.7 Sonstige Flächen

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



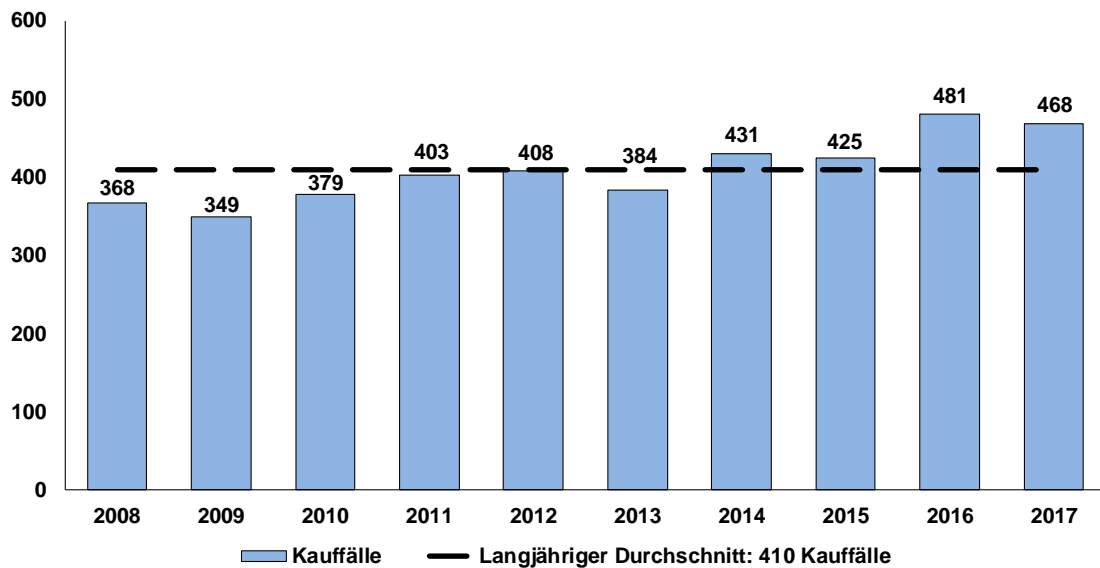
5.7.1 Anzahl Kauffälle



6 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 184 Mio. Euro bei 468 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksmarkt in Remscheid. Die Zahl der Kauffälle fiel gegenüber dem Vorjahr leicht um ca. 3%. Der Geldumsatz stieg deutlich um ca. 34%, der Flächenumsatz sank um ca. 9%.

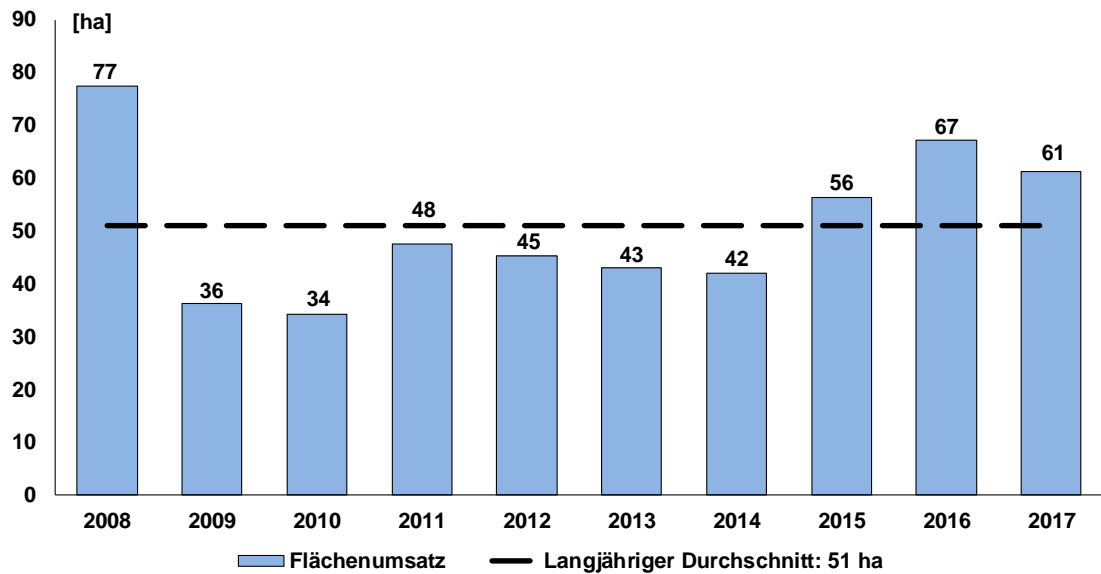
6.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ein- und Zweifamilienhäuser	229	213	269	263	251	250	259	288	304	307
Drei- und Mehrfamilienhäuser	56	70	53	75	60	69	82	64	94	91
Gewerbe/Industrie	20	16	16	15	21	13	16	13	23	10
Gemischte Nutzung	52	37	33	39	57	39	58	43	52	44
Sonstige	11	13	8	11	19	13	16	17	8	16

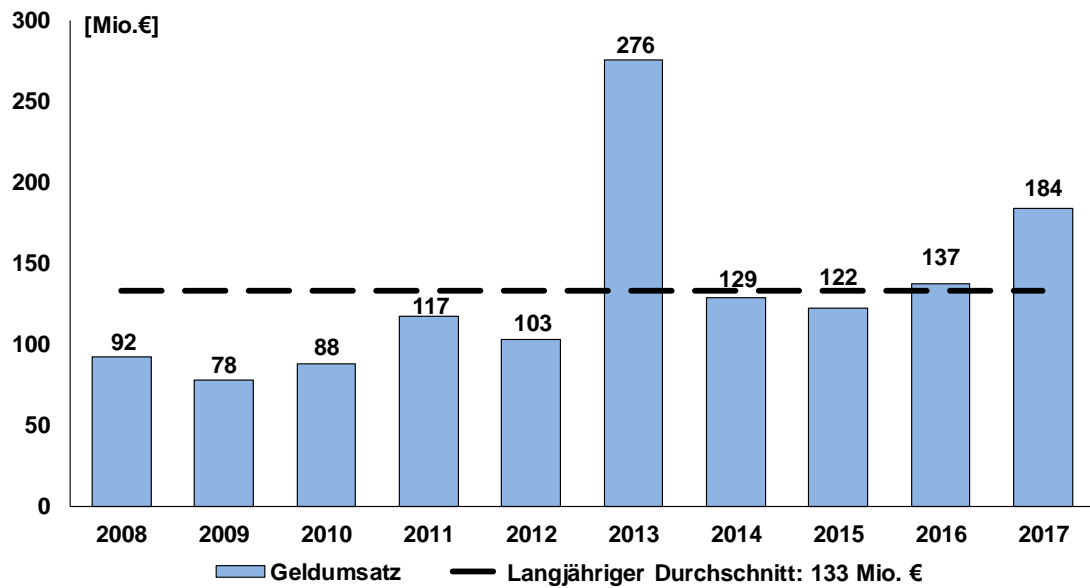
6.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz [ha] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ein- und Zweifamilienhäuser	15,2	13,8	20,3	18,8	20,2	15,2	16,7	23,6	21,6	24,3
Drei- und Mehrfamilienhäuser	3,4	6,6	5,0	8,9	4,9	5,8	6,2	4,2	7,5	15,2
Gewerbe/Industrie	6,2	10,2	3,8	14,5	12,7	4,1	8,0	15,2	30,6	4,5
Gemischte Nutzung	49,4	4,0	3,4	3,0	4,8	5,2	5,6	4,7	5,8	3,7
Sonstige	3,1	1,8	1,8	2,3	2,7	12,9	5,6	8,7	1,7	13,7

6.3 Geldumsatz

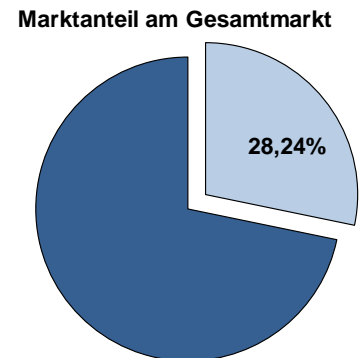


Geldumsatz [Mio.€] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ein- und Zweifamilienhäuser	42,9	39,7	52,3	52,3	48,2	48,3	54,3	59,5	66,1	71,9
Drei- und Mehrfamilienhäuser	11,6	17,7	15,2	26,4	12,6	18,5	19,2	17,8	29,8	77,7
Gewerbe/Industrie	8,7	11,3	7,7	22,5	18,1	6,7	14,6	19,4	15,8	6,7
Gemischte Nutzung	14,1	8,3	7,1	9,1	14,6	9,3	21,8	13,8	17,1	15,9
Sonstige	15,1	1,2	5,5	6,9	9,6	192,8	19,0	11,4	8,3	11,5

6.4 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 307 Ein- und Zweifamilienhäuser 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).

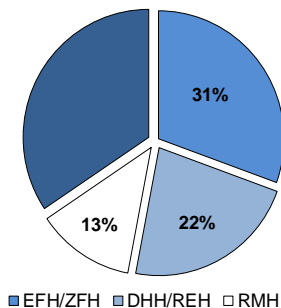


6.4.1 Umsätze

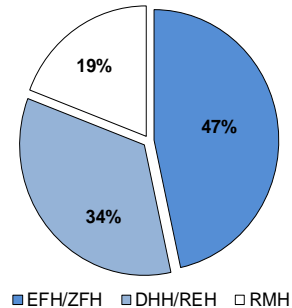
Anzahl Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Freistehende EFH/ZFH	114	98	146	129	123	123	132	155	159	143
DHH/REH	82	75	75	93	89	89	96	99	93	105
RMH	33	40	48	41	39	38	31	34	52	59

Marktanteile am Teilmarkt bebaute Grundstücke



Marktanteile am individuellen Wohnungsbau



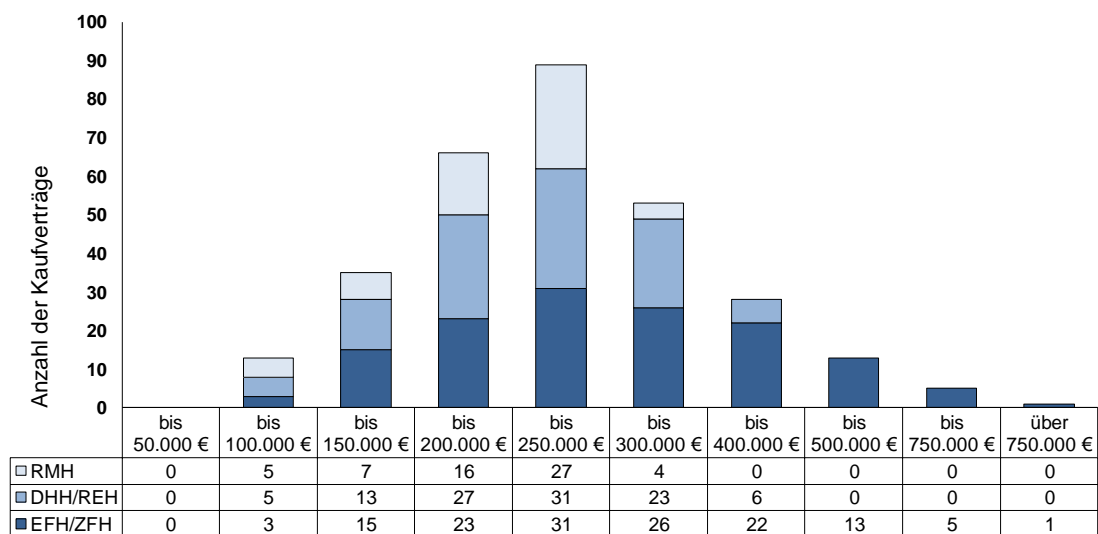
Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Freistehende EFH/ZFH	11,0	9,6	15,9	13,8	15,5	10,5	11,5	16,7	14,6	18,8
DHH/REH	3,4	3,2	3,3	3,9	3,7	3,8	4,3	6,1	5,8	4,2
RMH	0,8	1,0	1,1	1,1	1,0	0,9	0,8	0,9	1,2	1,4

Geldumsatz [Mio.€]

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Freistehende EFH/ZFH	22,3	19,2	30,9	28,0	25,1	26,0	31,1	35,7	37,6	37,8
DHH/REH	14,5	13,4	13,6	17,2	16,4	16,3	17,0	17,7	19,2	22,6
RMH	6,1	7,1	7,8	7,1	6,7	6,0	6,1	6,1	9,3	11,5

6.4.2 Preisgruppenverteilung



6.4.3 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 [€]
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

2016	Neubau	0	- -	- -	- -	- -
	1995-2015	9	640 320 - 860	180 130 - 260	2.110 1.490 - 2.690	390.000 320.000 - 520.000
	1975-1994	13	670 500 - 840	180 150 - 230	1.770 1.570 - 2.370	320.000 280.000 - 390.000
	1950-1974	52	790 520 - 1.050	170 130 - 230	1.550 1.090 - 1.950	260.000 170.000 - 360.000
	1920-1949	23	660 420 - 920	135 110 - 165	1.590 1.210 - 2.000	210.000 150.000 - 260.000
	bis 1919	36	530 330 - 770	130 100 - 190	1.260 800 - 1.740	165.000 100.000 - 230.000

2017	Neubau	0	- -	- -	- -	- -
	1995-2016	2	630 -	165 -	2.570 -	420.000 -
	1975-1994	17	630 360 - 1.050	160 80 - 290	1.890 1.490 - 2.190	300.000 120.000 - 510.000
	1950-1974	40	660 400 - 1.000	170 100 - 250	1.690 1.310 - 2.160	280.000 160.000 - 530.000
	1920-1949	20	610 430 - 700	170 100 - 270	1.470 1.190 - 1.880	245.000 160.000 - 350.000
	bis 1919	24	720 150 - 2.860	185 90 - 400	1.160 860 - 1.410	225.000 100.000 - 560.000

Hinweis:

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen. Die Art der statistischen Berechnung wurde im Jahr 2017 umgestellt.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Grundstücks- und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen. Abweichungen zu den Vorjahren sind hier auf die statistische Umstellung zurückzuführen.

6.4.4 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 [€]
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

2016	Neubau	3	250 -	145 -	2.090 -	300.000 -
	1995-2015	7	270 220 - 340	135 120 - 160	2.010 1.620 - 2.370	270.000 240.000 - 310.000
	1975-1994	18	330 220 - 430	120 105 - 145	1.840 1.550 - 2.070	225.000 195.000 - 255.000
	1950-1974	37	420 330 - 590	120 90 - 160	1.580 1.170 - 1.870	190.000 150.000 - 230.000
	bis 1949	11	540 450 - 660	135 120 - 160	1.200 850 - 1.510	165.000 135.000 - 195.000

2017	Neubau	23	280 260 - 430	120 105 - 135	2.280 2.200 - 2.350	270.000 250.000 - 310.000
	1995-2016	10	280 190 - 380	120 100 - 155	2.260 2.090 - 2.400	265.000 220.000 - 320.000
	1975-1994	21	280 140 - 450	120 90 - 140	1.860 1.600 - 2.150	220.000 170.000 - 260.000
	1950-1974	17	390 280 - 690	100 55 - 150	1.660 1.350 - 1.880	165.000 110.000 - 260.000
	bis 1949	19	360 120 - 500	125 60 - 200	1.610 1.130 - 2.000	195.000 120.000 - 270.000

Hinweis:

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen. Die Art der statistischen Berechnung wurde im Jahr 2017 umgestellt.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Grundstücks- und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen. Abweichungen zu den Vorjahren sind hier auf die statistische Umstellung zurückzuführen.

6.4.5 Preise für Reihenmittelhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m²]	Wohnfläche Mittelwert [m²]	Preis/m² WFL Mittelwert [€/m²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
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 -

2016	Neubau	5	180 -	120 -	1.920 -	230.000 -
	1995-2015	3	175 -	120 -	1.840 -	225.000 -
	1975-1994	15	190 160 - 210	115 100 - 130	1.660 1.500 - 1.790	190.000 165.000 - 215.000
	1950-1974	21	250 220 - 300	100 90 - 110	1.620 1.400 - 1.760	165.000 130.000 - 185.000
	bis 1949	3	335 -	115 -	1.080 -	120.000 -

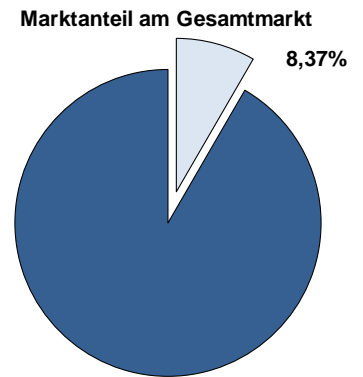
2017	Neubau	13	195 170 - 220	110 105 - 120	2.090 2.000 - 2.130	230.000 220.000 - 240.000
	1995-2016	2	200 -	115 -	2.080 -	235.000 -
	1975-1994	17	200 130 - 300	115 95 - 130	1.760 1.450 - 1.900	200.000 170.000 - 240.000
	1950-1974	15	295 235 - 480	105 85 - 160	1.590 1.380 - 1.890	170.000 140.000 - 230.000
	bis 1949	7	225 145 - 300	125 100 - 160	1.130 900 - 1.480	140.000 90.000 - 160.000

Hinweis:

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen. Die Art der statistischen Berechnung wurde im Jahr 2017 umgestellt.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Grundstücks- und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen. Abweichungen zu den Vorjahren sind hier auf die statistische Umstellung zurückzuführen.

6.5 Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



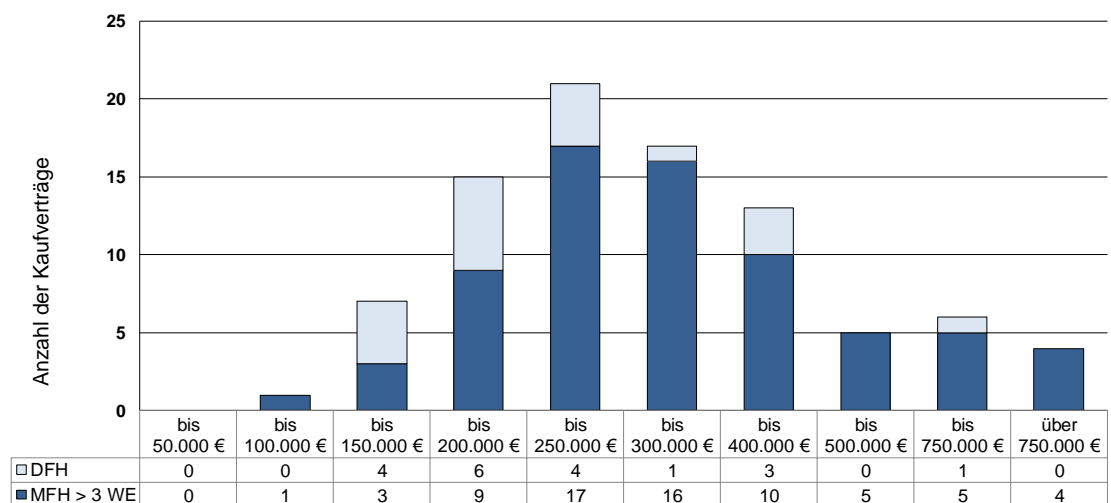
6.5.1 Umsatzentwicklung bei Dreifamilienhäusern

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle	9	14	7	21	17	22	29	14	28	19
Geldumsatz [Mio. €]	1,6	2,5	1,5	3,5	3,2	3,5	5,9	3,0	6,5	4,3
Flächenumsatz [ha]	0,7	1,2	0,5	1,9	1,5	2,2	2,3	0,9	2,0	1,8

6.5.2 Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern > 3 Wohneinheiten

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle	47	56	46	54	43	47	53	50	66	72
Geldumsatz [Mio. €]	10,0	15,1	13,8	22,9	9,4	15,0	13,4	14,8	23,3	73,4
Flächenumsatz [ha]	2,7	5,4	4,5	7,0	3,4	3,6	3,9	3,3	5,6	13,4

6.5.3 Preisgruppenverteilung



6.5.4 Preise für Dreifamilienhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Wohnfläche	Preis/m ² WFL	Gesamtkaufpreis
			Mittelwert [m ²]	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert [€]
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
2016	ab 1950	11	235 210 - 270	950 660 - 1.200	230.000 150.000 - 330.000
	bis 1949	12	260 190 - 310	810 660 - 1.110	210.000 160.000 - 290.000
2017	ab 1950	4	180 160 - 200	1160 1.070 - 1.250	210.000 170.000 - 250.000
	bis 1949	8	220 150 - 310	920 810 - 1.090	200.000 140.000 - 330.000

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	Preis/m ² WFL	Gesamtkaufpreis
				Mittelwert [m ²]	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert [€]
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
2014-2016	ab 1950	22	1960 1955 - 1970	230 190 - 280	970 700 - 1.190	215.000 150.000 - 280.000
	bis 1949	25	1910 1900 - 1930	240 170 - 310	820 640 - 1.170	190.000 140.000 - 250.000
2015-2017	ab 1950	22	1965 1950 - 1995	230 160 - 330	1000 790 - 1.200	230.000 170.000 - 330.000
	bis 1949	27	1915 1850 - 1945	250 140 - 500	880 680 - 1.110	210.000 130.000 - 350.000

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 (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen. Die Art der statistischen Berechnung wurde im Jahr 2017 umgestellt.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Baujahr und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen. Abweichungen zu den Vorjahren sind hier auf die statistische Umstellung zurückzuführen.

6.5.5 Preise für Mehrfamilienhäuser > 3 Wohneinheiten

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Wohnfläche	Preis/m ² WFL	Gesamtkaufpreis
			Mittelwert [m ²]	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert [€]
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
2016	ab 1950	31	420 300 - 600	690 470 - 940	290.000 190.000 - 450.000
	bis 1949	12	380 310 - 480	610 480 - 760	220.000 200.000 - 290.000
2017	ab 1950	22	490 260 - 1.240	720 590 - 870	350.000 190.000 - 780.000
	bis 1949	12	390 350 - 470	750 480 - 970	290.000 220.000 - 370.000

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	Preis/m ² WFL	Gesamtkaufpreis
				Mittelwert [m ²]	Mittelwert [€/m ²]	Mittelwert [€]
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
2014-2016	ab 1950	64	1960 1955 - 1970	460 320 - 670	650 450 - 830	300.000 190.000 - 450.000
	bis 1949	23	1920 1900 - 1940	400 310 - 480	590 430 - 780	230.000 170.000 - 300.000
2015-2017	ab 1950	72	1960 1950 - 1990	480 260 - 1.240	700 510 - 890	330.000 140.000 - 800.000
	bis 1949	29	1920 1900 - 1940	410 290 - 890	600 440 - 870	240.000 140.000 - 550.000

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 (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen. Die Art der statistischen Berechnung wurde im Jahr 2017 umgestellt.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Baujahr und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen. Abweichungen zu den Vorjahren sind hier auf die statistische Umstellung zurückzuführen.

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.

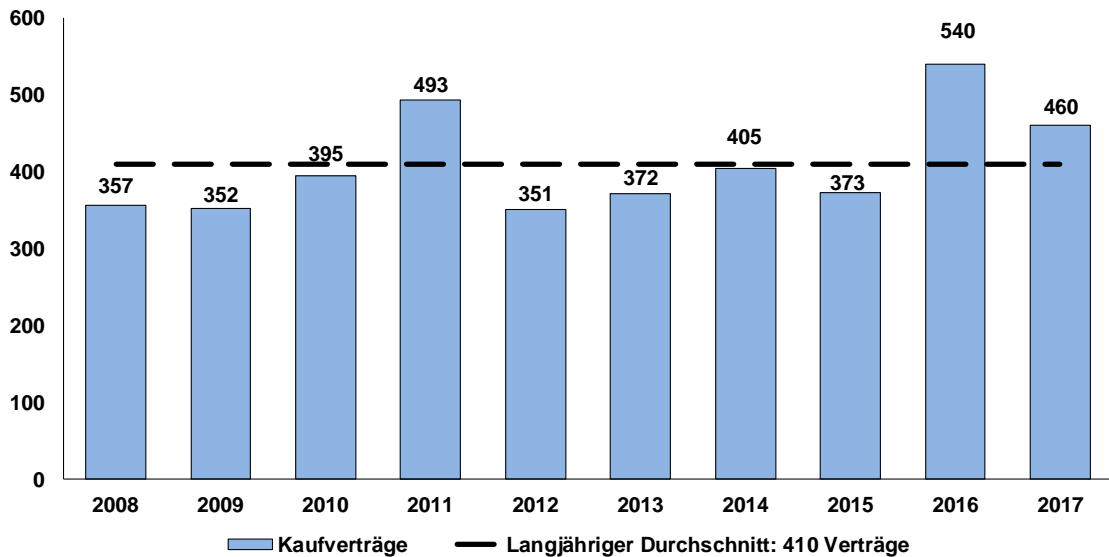
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 460 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 50 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 15% weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm ca. 14% ab.

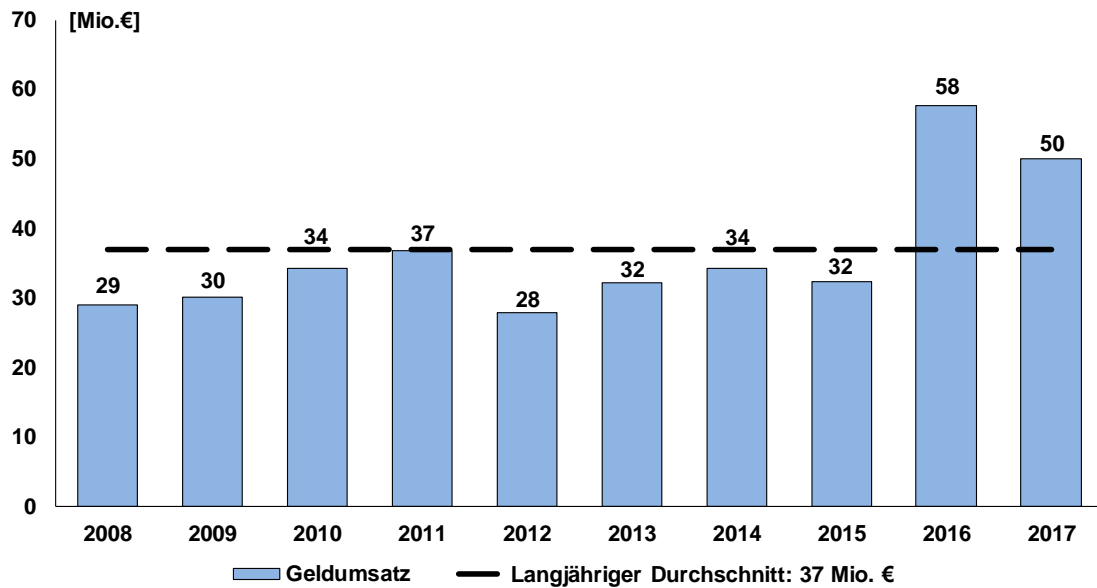
Im langjährigen Vergleich liegt der Umsatz trotz der rückläufigen Verkaufszahlen oberhalb des Durchschnitts.

Die Zahl der Erstverkäufe ist mit 31 Kauffällen weiterhin hoch.

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 (Baujahr 2017)

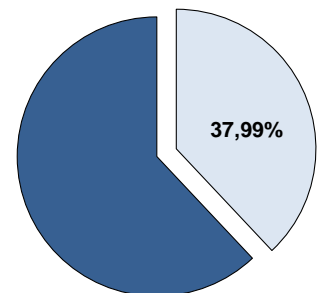
- **Weiterverkäufe**

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	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Erstverkäufe	7	7	2	-	4	6	8	4	27*	31
Weiterverkäufe	227	199	250	286	213	260	264	278	319	300
Umwandlungen	82	102	104	103	87	68	97	62	82	82

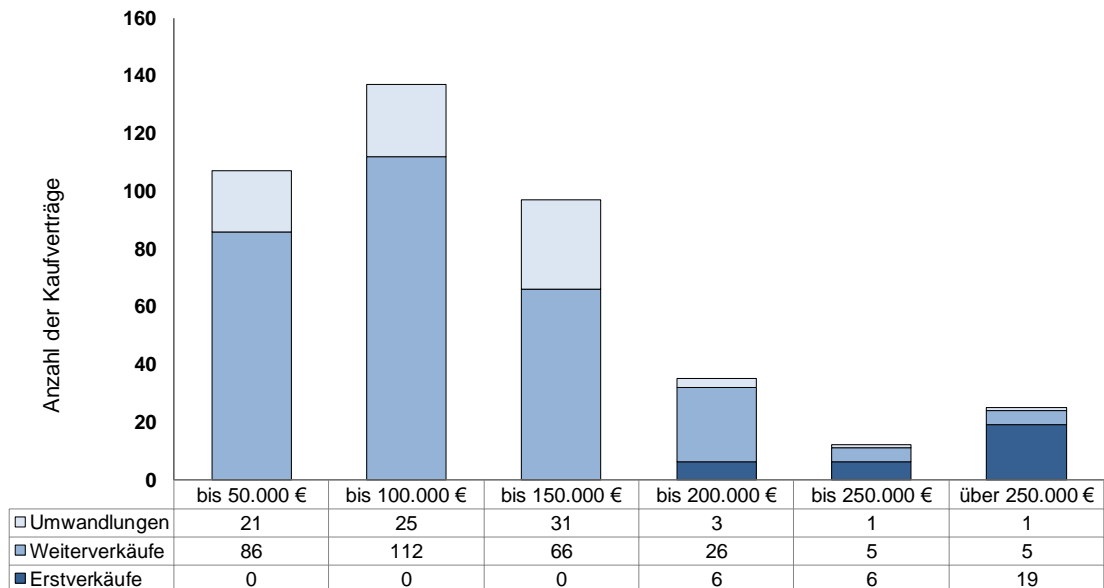
* zzgl. 74 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in einer Senioreneinrichtung

7.3.2 Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio.€]

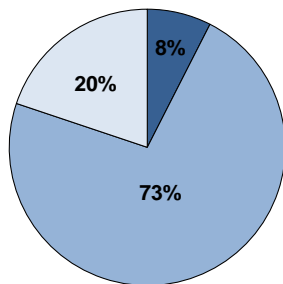
Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Erstverkäufe [Mio.€]	1,0	1,6	0,4	0,0	1,0	2,0	1,3	1,0	8,2*	9,9
Weiterverkäufe [Mio. €]	19,7	18,1	21,5	22,9	17,9	22,5	22,3	23,7	28,5	26,8
Umwandlungen [Mio.€]	6,9	8,6	10,4	11,3	7,2	6,2	9,3	6,1	7,6	7,5

* zzgl. 12 Mio.€ aus Erstverkäufen von Eigentumswohnungen in einer Senioreneinrichtung

7.3.3 Preisgruppenverteilung

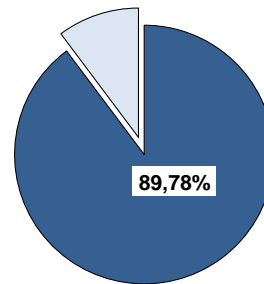


Marktanteile am Teilmarkt
Wohnungseigentum



■ Erstverkäufe ■ Weiterverkäufe ■ Umwandlungen

Marktanteile am Teilmarkt
Wohnungs- und Teileigentum



■ Wohnungseigentum

7.3.4 Preise von Eigentumswohnungen

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]
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
2016	Neubauten	27	5	98 80 - 115	302.000 240.000 - 365.000	2.950 2.900 - 3.000
	2000-2015	17	14	97 65 - 120	170.000 90.000 - 260.000	1.680 1.400 - 2.000
	1990-1999	36	24	77 60 - 90	115.000 85.000 - 140.000	1.460 1.200 - 1.600
	1980-1989	17	17	83 65 - 95	118.000 90.000 - 160.000	1.400 1.100 - 1.600
	1970-1979	65	40	78 60 - 100	80.000 50.000 - 115.000	1.020 820 - 1.200
	1960-1969	53	41	75 60 - 90	75.000 50.000 - 100.000	990 760 - 1.200
	1950-1959	32	21	60 50 - 80	55.000 35.000 - 85.000	870 690 - 1.000
	1920-1949	9	5	78 70 - 85	61.000 50.000 - 85.000	800 710 - 870
	bis 1919	16	10	77 60 - 80	56.000 35.000 - 70.000	730 610 - 920
2017	Neubauten	25	5	89 60 - 115	261.000 165.000 - 365.000	2.930 2.800 - 3.110
	2000-2016	10	10	82 70 - 100	154.000 120.000 - 190.000	1.880 1.600 - 2.140
	1990-1999	34	23	76 40 - 135	111.000 55.000 - 205.000	1.440 1.250 - 1.660
	1980-1989	17	13	83 55 - 115	99.000 55.000 - 135.000	1.190 910 - 1.450
	1970-1979	61	37	85 45 - 135	91.000 40.000 - 140.000	1.050 780 - 1.270
	1960-1969	36	28	78 40 - 165	80.000 40.000 - 155.000	1.020 800 - 1.270
	1950-1959	47	35	61 35 - 120	50.000 25.000 - 110.000	800 620 - 990
	1920-1949	3	3	113 -	99.000 -	870 -
	bis 1919	18	17	90 65 - 140	77.000 50.000 - 105.000	860 640 - 1150

(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 (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen. Die Art der statistischen Berechnung wurde im Jahr 2017 umgestellt.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen. Abweichungen zu den Vorjahren sind hier auf die statistische Umstellung zurückzuführen.

7.3.5 Preise von 1-Raumwohnungen

Jahr	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]
2015	10	8	38 35 - 40	19.000 15.000 - 25.000	530 400 - 700
2016	21	20	39 35 - 45	23.000 15.000 - 40.000	600 400 - 1.100
2017	26	20	39 30 - 48	28.000 18.000 - 39.000	720 500 - 890

Hinweis: s. oben zu Tab. 7.3.4

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]
2015	10	97 96 - 100	100.000 85.000 - 115.000	1.020 900 - 1.200
2016	15	101 85 - 118	103.000 85.000 - 118.000	1.020 970 - 1.100
2017	8	104 98 - 118	114.000 100.000 - 135.000	1.100 1.040 - 1.140

Hinweis: s. oben zu Tab. 7.3.4

7.4 Teileigentum

7.4.1 Umsatzentwicklung

Teilmarkt/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle	41	44	39	104	47	38	36	29	38	47
Geldumsatz [Mio. €]	1,4	1,9	2,1	2,7	1,9	1,5	1,4	1,6	1,5	6,0



7.4.2 Preise für Stellplätze und Garagen

Jahr	Art	Gesamtpreis €			
		Bestand		Neubau	
2015	Stellplätze	4.200	-	8.000	(1)
	Garagen	7.000	(25)	12.500	-
	Tiefgaragen	7.800	(23)	16.000	(2)

2016	Stellplätze	4.200	-	8.000	-
	Garagen	7.800	(31)	12.500	-
	Tiefgaragen	7.600	(24)	17.400	(29)

2017	Stellplätze	3.000	(3)	4.100	(5)
	Garagen	5.900	(33)	18.500	(3)
	Tiefgaragen	7.100	(26)	17.500	(24)

() 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

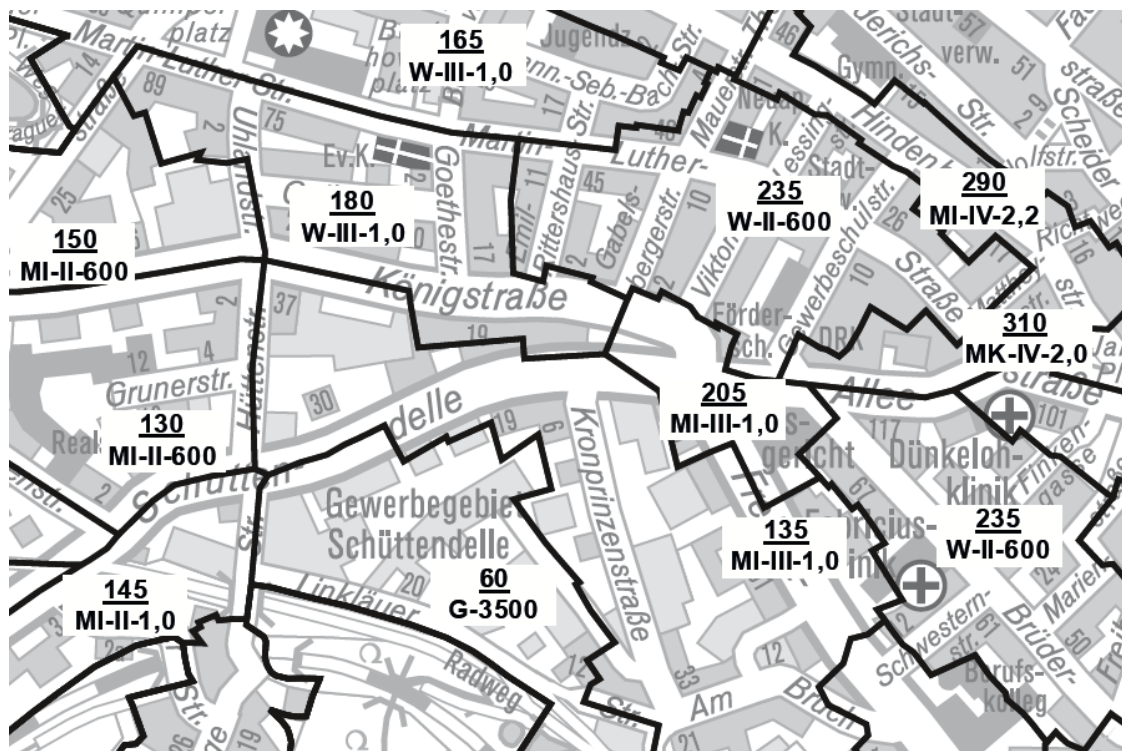
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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 01.01.2018



Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinition

Die Bodenrichtwerte sind am 27.02.2018 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:	11,00 €/m ²
Grünland/Wiese:	1,50 €/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 Reihenhausbaugebieten 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
---	-------------

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Übersicht über Bodenrichtwerte in €/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum 01.01.2018

Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2015	2016	2017
einfach	135	145	145
normal	155	170	175
gut	225	230	240

Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2015	2016	2017
einfach	175	175	175
normal	190	200	205
gut	210	210	220

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

Lage	2015	2016	2017
einfach	140	140	140
normal	150	150	150
gut	-	195	195

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

Lage	2015	2016	2017
einfach	155	155	155
normal	160	155	155
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für klassische Gewerbenutzung

Lage	2015	2016	2017
einfach	50	50	50
normal	65	65	65
gut	80	80	80

Baureife Grundstücke für tertiäre Gewerbenutzung

Lage	2015	2016	2017
einfach	-	-	-
normal	200	200	200
gut	300	300	250

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

Erschließungszustand	2015	2016	2017
ebfrei	170	180	190
ebpflichtig	150	160	170

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)	2017 = 215

Preisveränderungen der beobachteten Verkaufsfälle zwischen 2000 und 2017 berechnen sich zu $215/232 = 0,93$.

Bei den beobachteten Kaufpreisen ist in diesem Zeitraum ein Preisrückgang von rd.7% zu verzeichnen.

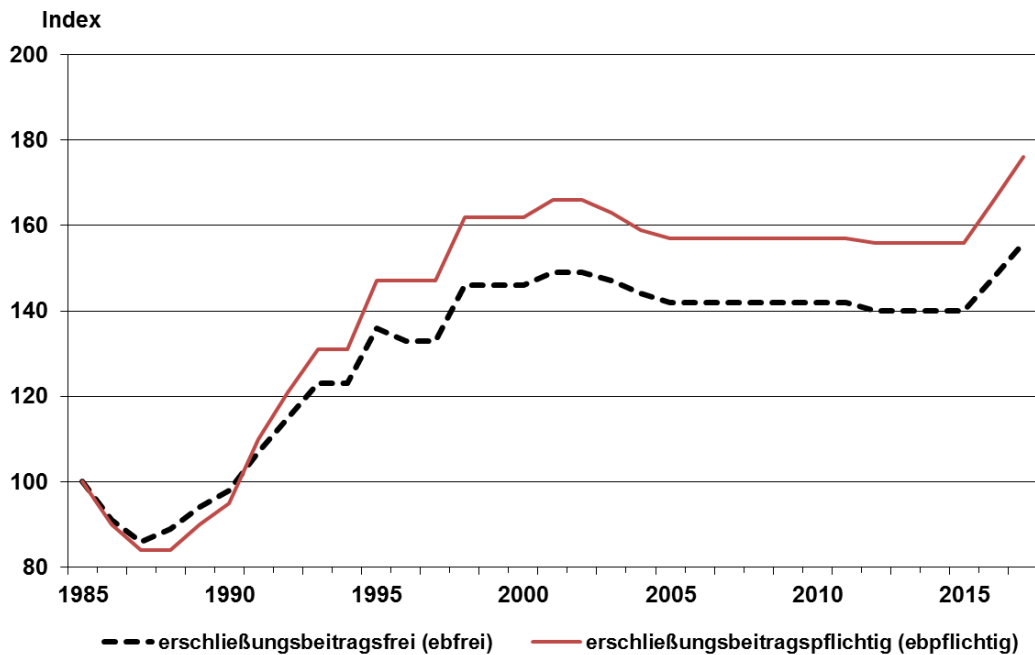
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018 hat der Gutachterausschuss nachfolgende Indexreihen zusammengestellt.

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

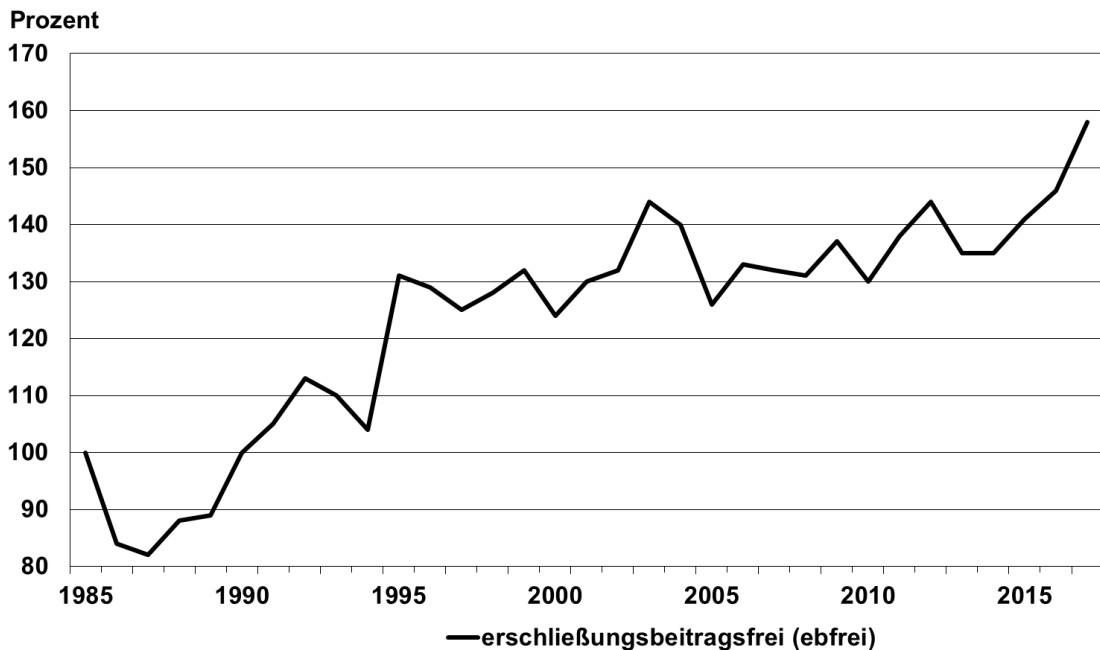
Jahr	Index		Jahr	Index	
	ebfrei	ebpflichtig		ebfrei	ebpflichtig
1985	100	100	2002	149	166
1986	91	90	2003	147	163
1987	86	84	2004	144	159
1988	89	84	2005	142	157
1989	94	90	2006	142	157
1990	98	95	2007	142	157
1991	107	110	2008	142	157
1992	115	121	2009	142	157
1993	123	131	2010	142	157
1994	123	131	2011	142	157
1995	136	147	2012	140	156
1996	133	147	2013	140	156
1997	133	147	2014	140	156
1998	146	162	2015	140	156
1999	146	162	2016	148	166
2000	146	162	2017	156	176
2001	149	166			



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

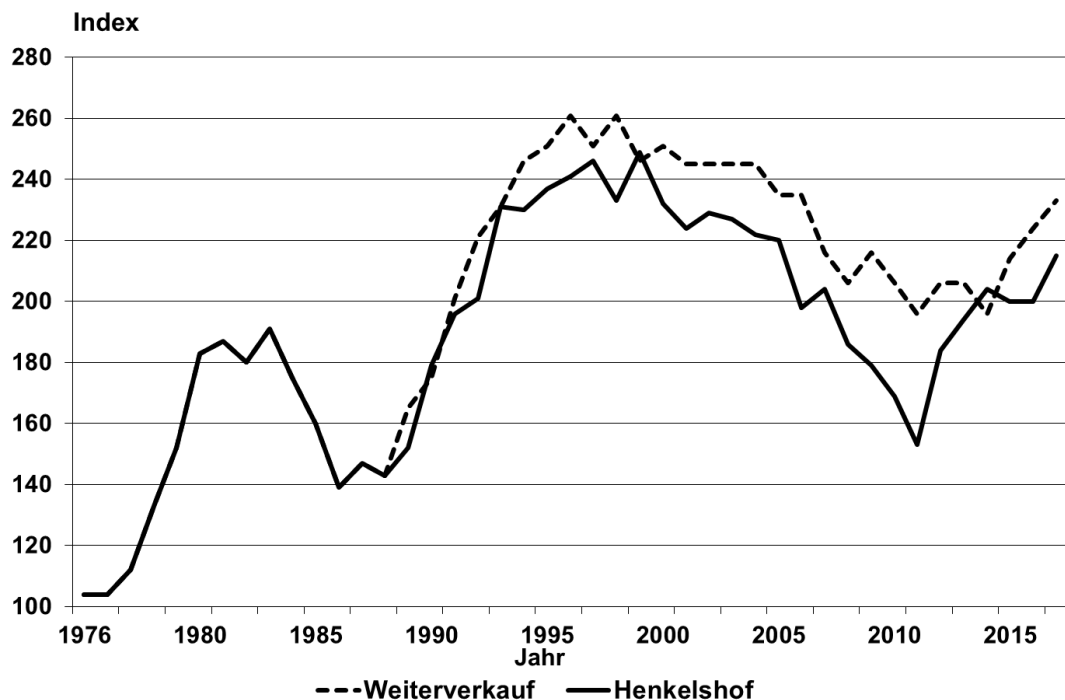
Jahr	Prozent	Jahr	Prozent
1985	100	2002	132
1986	84	2003	144
1987	82	2004	140
1988	88	2005	126
1989	89	2006	133
1990	100	2007	132
1991	105	2008	131
1992	113	2009	137
1993	110	2010	130
1994	104	2011	138
1995	131	2012	144
1996	129	2013	135
1997	125	2014	135
1998	128	2015	141
1999	132	2016	146
2000	124	2017	158
2001	130		



9.1.3 Index für Wohnungseigentum

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

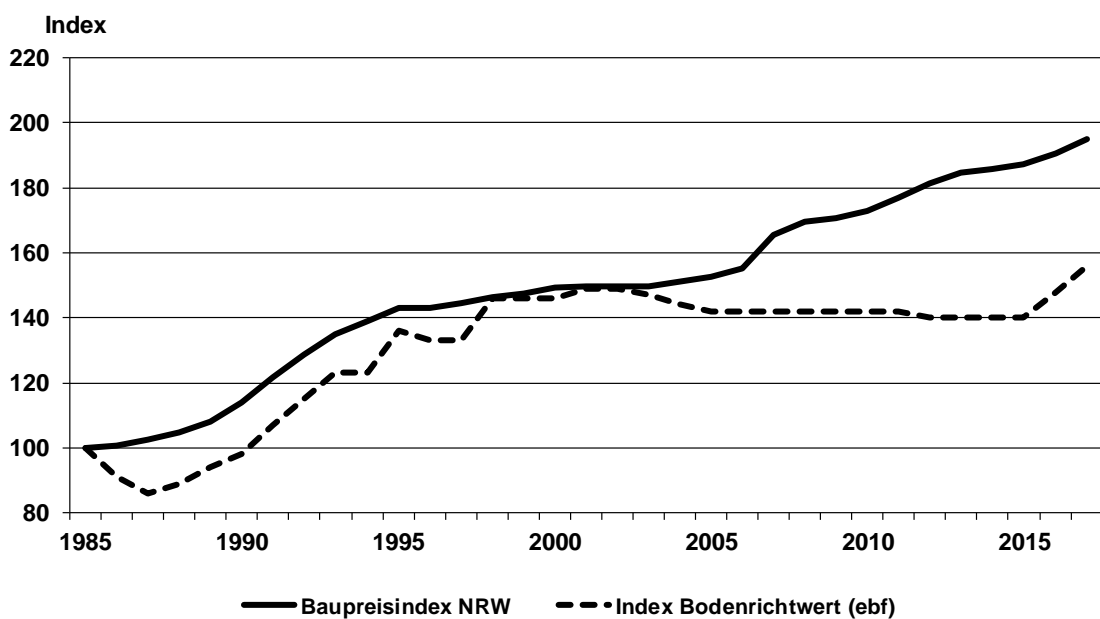
Jahr	Index		Jahr	Index	
	Henkelshof	Weiterverkauf		Henkelshof	Weiterverkauf
1975	100	-	1997	246	251
1976	104	-	1998	233	261
1977	112	-	1999	249	246
1978	133	-	2000	232	251
1979	152	-	2001	224	245
1980	183	-	2002	229	245
1981	187	-	2003	227	245
1982	180	-	2004	222	245
1983	191	-	2005	220	235
1984	175	-	2006	198	235
1985	160	-	2007	204	216
1986	139	-	2008	186	206
1987	147	-	2009	179	216
1988	143	-	2010	169	206
1989	152	165	2011	153	196
1990	179	175	2012	184	206
1991	196	201	2013	194	206
1992	201	221	2014	204	196
1993	231	231	2015	200	214
1994	230	246	2016	200	224
1995	237	251	2017	215	233
1996	241	261			



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	2002	149,6
1986	100,8	2003	149,5
1987	102,5	2004	151,3
1988	104,6	2005	152,5
1989	108,0	2006	155,1
1990	114,1	2007	165,4
1991	121,5	2008	169,7
1992	128,7	2009	170,5
1993	135,1	2010	172,8
1994	139,0	2011	177,1
1995	143,1	2012	181,4
1996	143,1	2013	184,6
1997	144,7	2014	185,6
1998	146,2	2015	187,3
1999	147,4	2016	190,5
2000	149,3	2017	194,8
2001	149,8		



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 2016/2017 konnten insgesamt 444 Fälle ausgewertet werden. Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZ [%]	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Kennzahlen/ Mittelwert und Standardabweichung				
				Ø WF/NF [m²]	Ø KP/ WF /NF [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,5	18,1	80	83	1.252	5,7	24,5	48
<i>Standardabweichung</i>	0,53	2,4	[-]	237	237	0,4	2,0	9
Vermietetes Wohnungseigentum	4,4	14,6	51	63	970	5,4	28,5	45
<i>Standardabweichung</i>	0,67	2,5	[-]	292	292	1,0	4,2	9
Einfamilienhäuser, freistehend	3,0	20,8	98	164	1.737	6,6	19,0	40
<i>Standardabweichung</i>	0,53	3,0	[-]	47	416	0,8	2,1	14
Reihen- und Doppelhäuser	3,1	20,2	126	121	1.766	6,9	18,6	43
<i>Standardabweichung</i>	0,52	2,3	[-]	312	312	0,7	1,8	11
Dreifamilienhäuser	3,8	15,7	22	212	1.046	5,3	26,9	34
<i>Standardabweichung</i>	0,75	1,7	[-]	165	165	0,5	2,2	9
Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,9	11,4	53	428	810	5,4	25,5	38
<i>Standardabweichung</i>	0,42	0,9	[-]	212	212	0,8	2,3	8
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20% vom Rohertrag)	7,3	9,4	14	382	1.054	5,3	26,3	34
<i>Standardabweichung</i>	0,71	0,6	[-]	262	262	0,7	4,2	6

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)

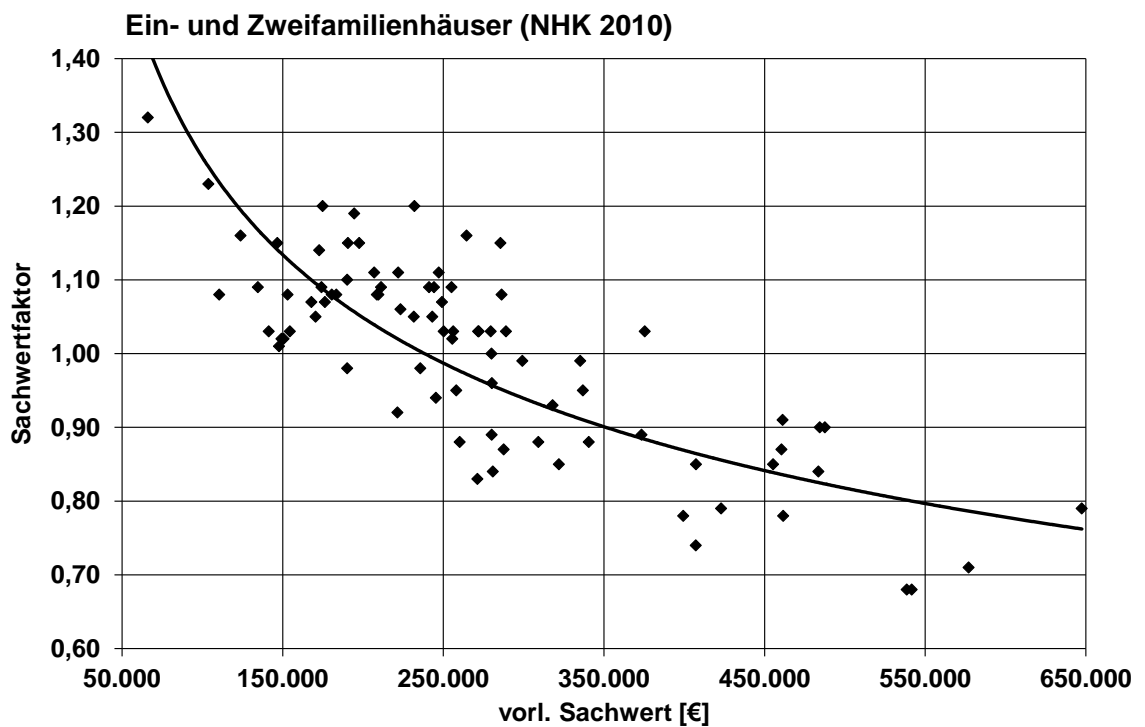
Wesentliche Modellparameter:

- 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)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 109 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2016 und 2017 statistisch ausgewertet.

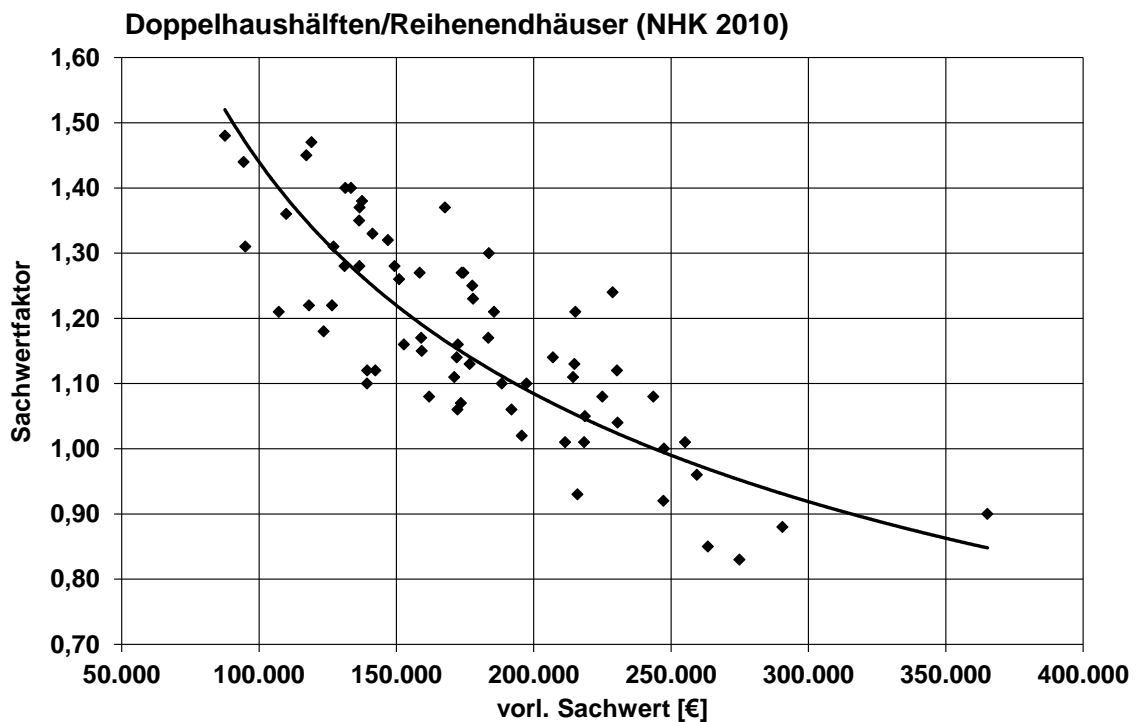
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000,00 €	1,26
125.000,00 €	1,19
150.000,00 €	1,13
175.000,00 €	1,08
200.000,00 €	1,04
225.000,00 €	1,01
250.000,00 €	0,98
275.000,00 €	0,96
300.000,00 €	0,94
350.000,00 €	0,90
400.000,00 €	0,86
450.000,00 €	0,84
500.000,00 €	0,81



9.1.8 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (NHK 2010)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 79 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2016 und 2017 statistisch ausgewertet.

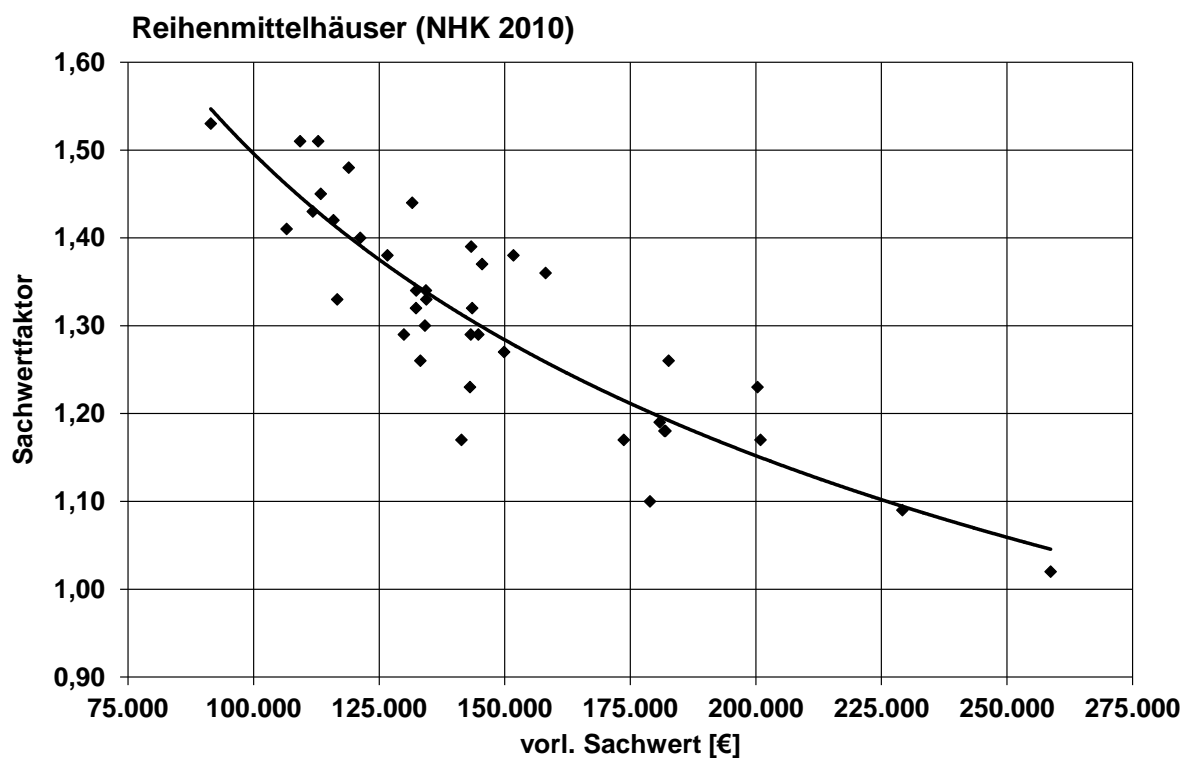
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000,00 €	1,44
125.000,00 €	1,31
150.000,00 €	1,22
175.000,00 €	1,14
200.000,00 €	1,08
225.000,00 €	1,03
250.000,00 €	0,99
275.000,00 €	0,95
300.000,00 €	0,92



9.1.9 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser (NHK 2010)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 50 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2016 und 2017 statistisch ausgewertet.

vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000,00 €	1,49
125.000,00 €	1,37
150.000,00 €	1,28
175.000,00 €	1,21
200.000,00 €	1,15
225.000,00 €	1,10
250.000,00 €	1,06



10 Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 113.000 Einwohnern die kleinste Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks.

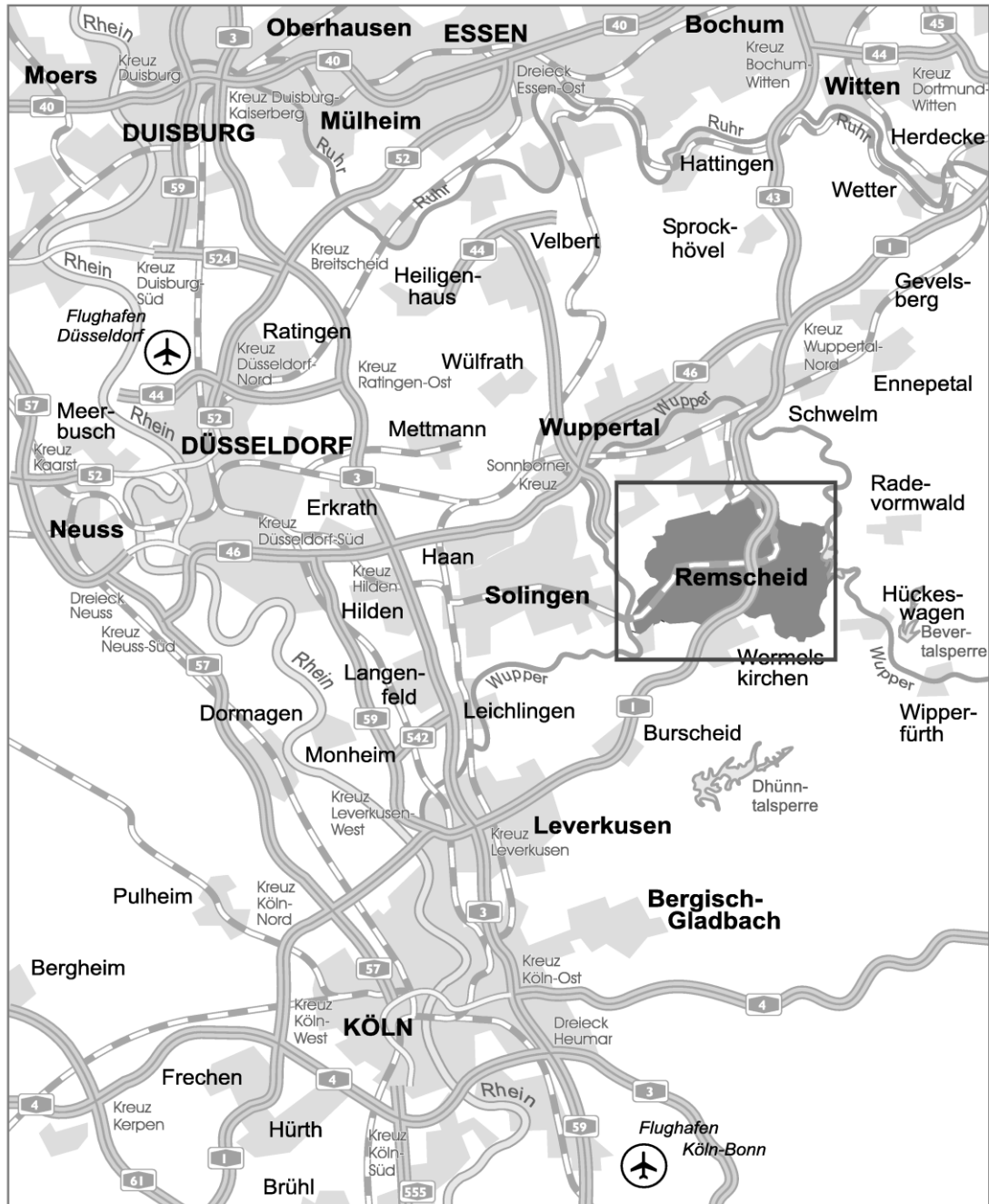
Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.





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

Kennzahlen	Remscheid		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Einwohner	111.766	112.846	112.921
Wanderungsgewinn/-verlust	+997	+1352	+379
Gebietsfläche in ha	7452	7452	7452
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1.500	1.514	1516
Wohnungen	60.291	60.493	60.619
Einwohner je Wohnung	1,9	1,9	1,9
Baugenehmigungen Wohngebäude	112	144	207
Baugenehmigungen Nichtwohngebäude	36	26	33
Baufertigstellungen Wohngebäude	40	97	47
Baufertigstellungen Wohnungen	140	256	149
Arbeitslosenquote (%)	8,7	8,4	8,0

Quelle: Stadt Remscheid - Statistikstelle

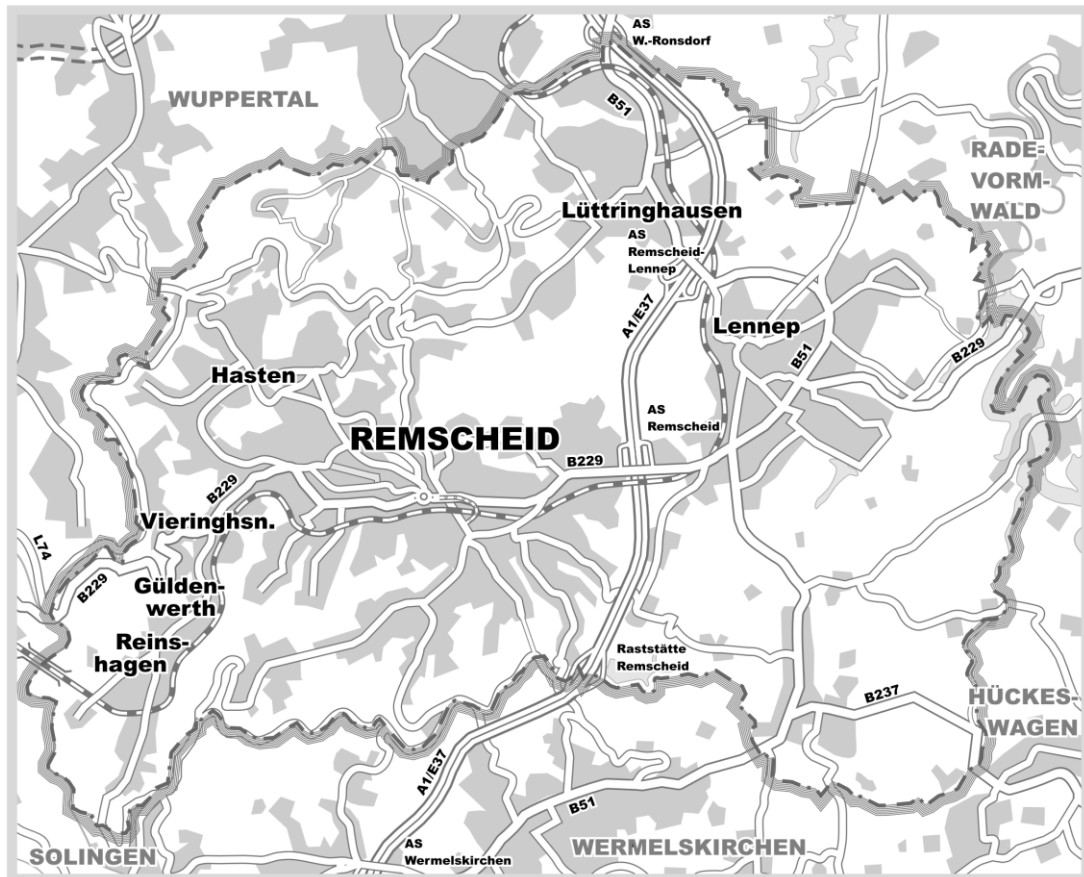
ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



-  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

