



---

## Grundstücksmarktbericht **2019** Remscheid

**Berichtszeitraum: 01.01.2018 - 31.12.2018**



Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Stadt Remscheid



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid



## Grundstücksmarktbericht 2019

**Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018**

Umsätze - Preisentwicklungen - Tendenzen

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

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

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Der Gutachterausschuss .....</b>	<b>7</b>
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle.....	8
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2018 .....</b>	<b>10</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	11
4.2	Flächenumsatz .....	12
4.3	Geldumsatz .....	13
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>14</b>
5.1	Umsatzentwicklung .....	14
5.1.1	Anzahl Kauffälle.....	14
5.1.2	Flächenumsatz .....	15
5.1.3	Geldumsatz .....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	17
5.2.1	Anzahl Kauffälle.....	17
5.2.2	Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau .....	17
5.3	Geschosswohnungsbau .....	18
5.3.1	Anzahl Kauffälle.....	18
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	19
5.4.1	Anzahl Kauffälle.....	19
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	20
5.5.1	Anzahl Kauffälle.....	20
5.5.2	Flächenumsatz [ha] .....	20
5.5.3	Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	21
5.6	Bauerwartungs- und Rohbauland .....	22
5.6.1	Anzahl Kauffälle.....	22
5.7	Sonstige Flächen.....	23
5.7.1	Anzahl Kauffälle.....	23
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>24</b>
6.1	Anzahl Kauffälle .....	24
6.2	Flächenumsatz .....	25
6.3	Geldumsatz .....	26
6.4	Individueller Wohnungsbau .....	27
6.4.1	Umsätze .....	27
6.4.2	Preisgruppenverteilung .....	28
6.4.3	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

<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>35</b>
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
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>41</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	41
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>47</b>
9.1	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum .....	47
9.1.1	Wesentliche Modellparameter.....	48
9.1.2	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum .....	49
9.1.3	Indexreihen/Preisentwicklungen .....	53
9.1.4	Index der Bodenrichtwerte WI/II.....	54
9.1.5	Entwicklung der Quadratmeterpreise WI/II.....	55
9.1.6	Index Wohnungseigentum .....	56
9.1.7	Preisentwicklung für Wohnungseigentum der Jahre 1975-2009.....	57
9.1.8	Index aus Statistische Berichte .....	58
9.1.9	Liegenschaftszinssätze.....	59
9.1.10	Sachwertfaktoren (NHK 2010) .....	61
9.1.11	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser (NHK 2010) ....	62
9.1.12	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (NHK 2010)....	63
9.1.13	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (NHK 2010).....	64
<b>10</b>	<b>Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid.....</b>	<b>65</b>
<b>11</b>	<b>Produkte des Gutachterausschusses.....</b>	<b>68</b>

**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](http://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](http://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 2018 gab es in Remscheid 1.111 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 265 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 85 ha. Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2017 um ca. 2% gestiegen. Trotz eines fallenden Flächenumsatzes von ca. 11% stieg der Geldumsatz um ca. 6% an.

## Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist um ca. 19% auf 129 deutlich zurückgegangen.

## Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2018 rd. 116.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis blieb damit gegenüber 2017 annähernd unverändert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße war mit 567 m<sup>2</sup> deutlich größer als in den Jahren zuvor.

28 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Die Anzahl der Kauffälle ging damit leicht zurück. Der Flächenumsatz sank um ca. 40% gegenüber dem Vorjahr auf ca. 12 ha. Damit wurden erheblich weniger land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert als in den Jahren zuvor. Für Grünlandflächen ist eine rückläufige Preisentwicklung festzustellen.

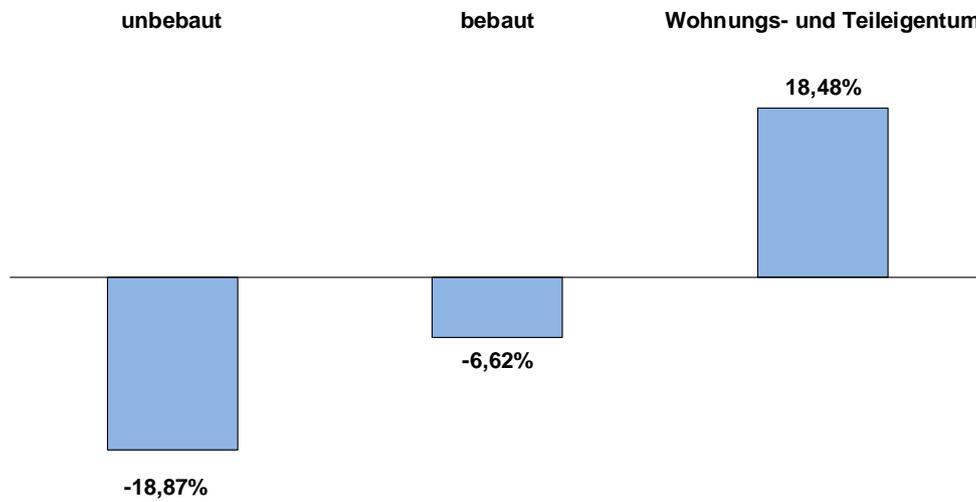
## Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 war bei den bebauten Grundstücken ein Rückgang der Kauffälle um ca. 7% zu beobachten. Insgesamt wechselten 437 Objekte den Eigentümer. Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gab es ca. 20% weniger Kauffälle bei einer durchschnittlichen Preissteigerung von ca. 8%. Die Anzahl der Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern blieb konstant. In den übrigen Teilmärkten sind Zugänge zu verzeichnen.

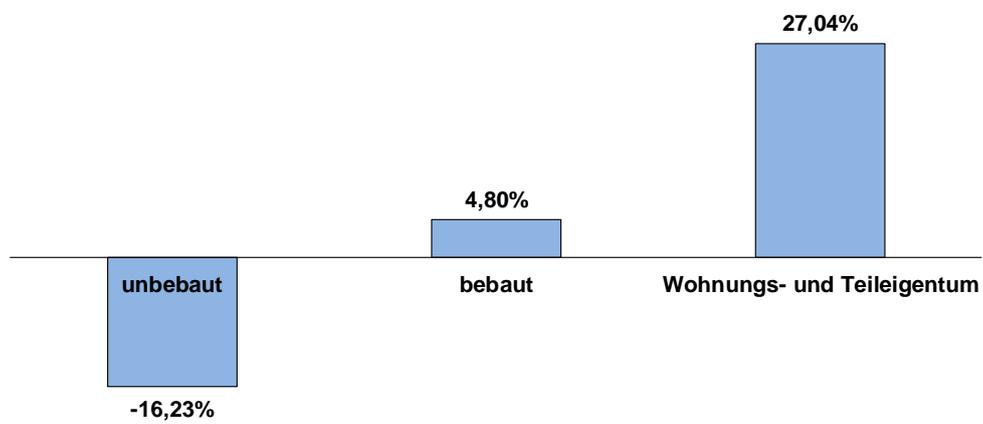
## Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtsjahr wurden im Vergleich zum Vorjahr ca. 18% mehr Verträge abgeschlossen. Insgesamt wechselten 545 Objekte den Eigentümer. Die durchschnittliche Preissteigerung zum Vorjahr beträgt ca. 7%. Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Mittel bei 3.190 €/m<sup>2</sup>.

### Veränderungen der Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr



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



## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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

Die Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des Immobilienmarktes darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der registrierten Kaufverträge des Jahres 2018.

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 Obervermessungsrat

Dipl.-Ing. Georg Joch, Städtischer Vermessungsamtsrat

Dipl.-Ing. Denis Simicic, Geschäftsführer des Gutachterausschusses

**Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtliche Gutachter:**

Dipl.-Ing. Martin Uhland, Architekt

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

Ingeborg Nowak, Steueroberamtsrätin

Dipl.-Ing. Carsten Korte, Bauingenieur

**Ehrenamtliche Gutachterin 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 2018

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2018 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

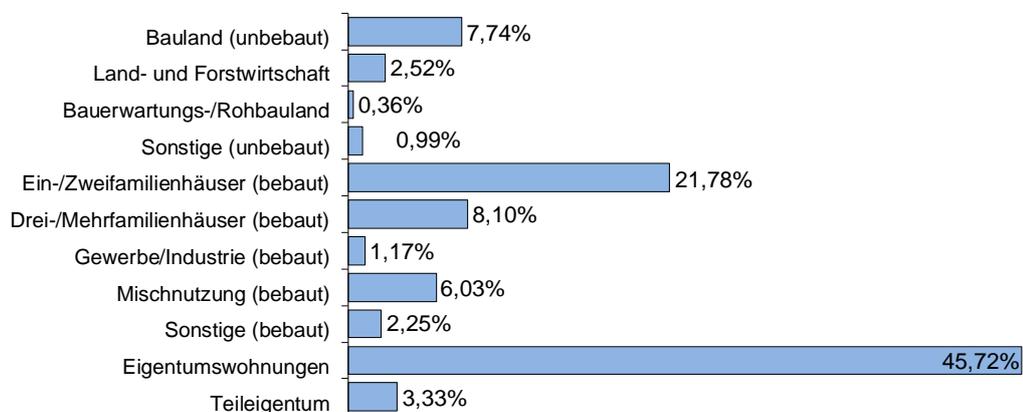
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ erfasst alle selbständig bebaubare Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe-/Industriegrundstücke, Grundstücke, die sich für eine Nutzung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



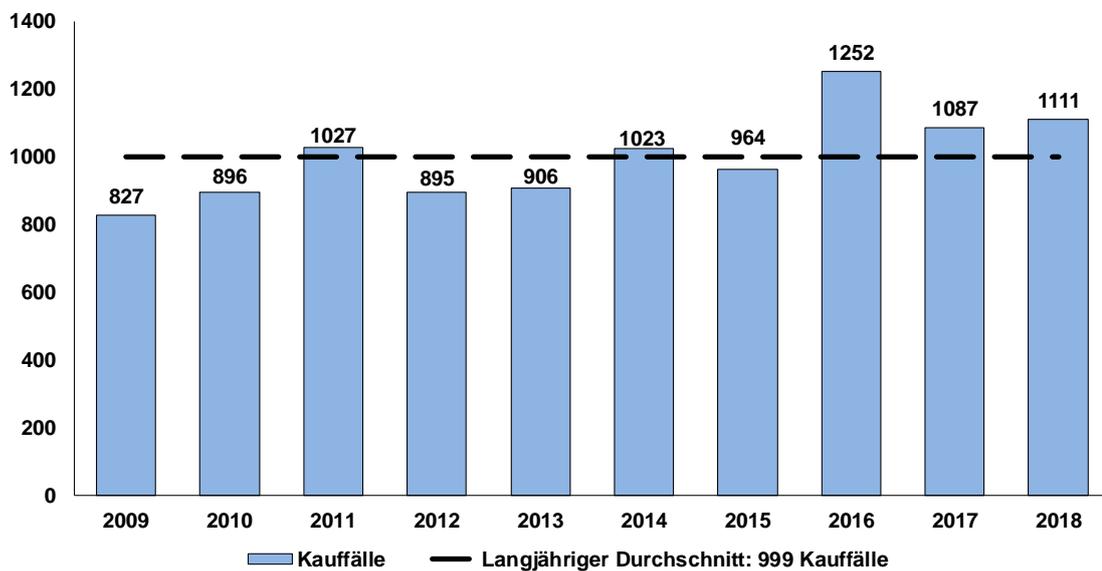
## 4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete insgesamt einen leichten Zuwachs von 2% gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2018

**1.111 Kauffälle** registriert.

Im langjährigen Vergleich liegt die Anzahl erneut über dem Durchschnitt. Es ist der zweithöchste Wert in den letzten 10 Jahren.

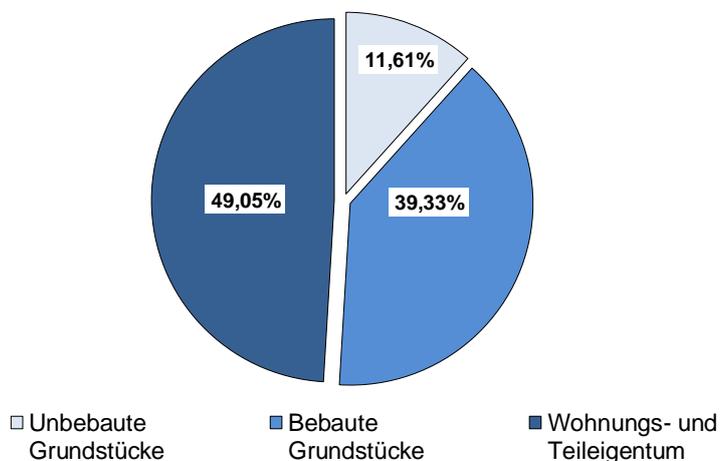
Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Unbebaute Grundstücke	126	122	131	136	150	187	166	231	159	129
Bebaute Grundstücke	349	379	403	408	384	431	425	481	468	437
Wohnungs- und Teileigentum	352	395	493	351	372	405	373	540	460	545

### Marktanteile am Gesamtmarkt (Anzahl der Kauffälle)



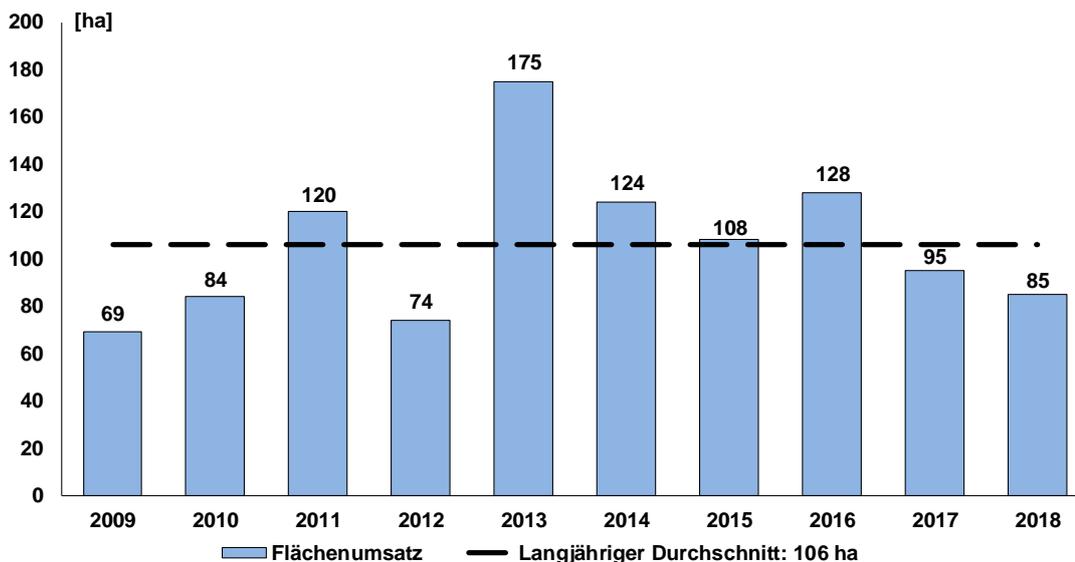
### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von

**rd. 85 ha** veräußert.

Infolge von fehlenden Verkäufen großer land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist der Flächenumsatz erneut um ca. 10% gefallen.

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

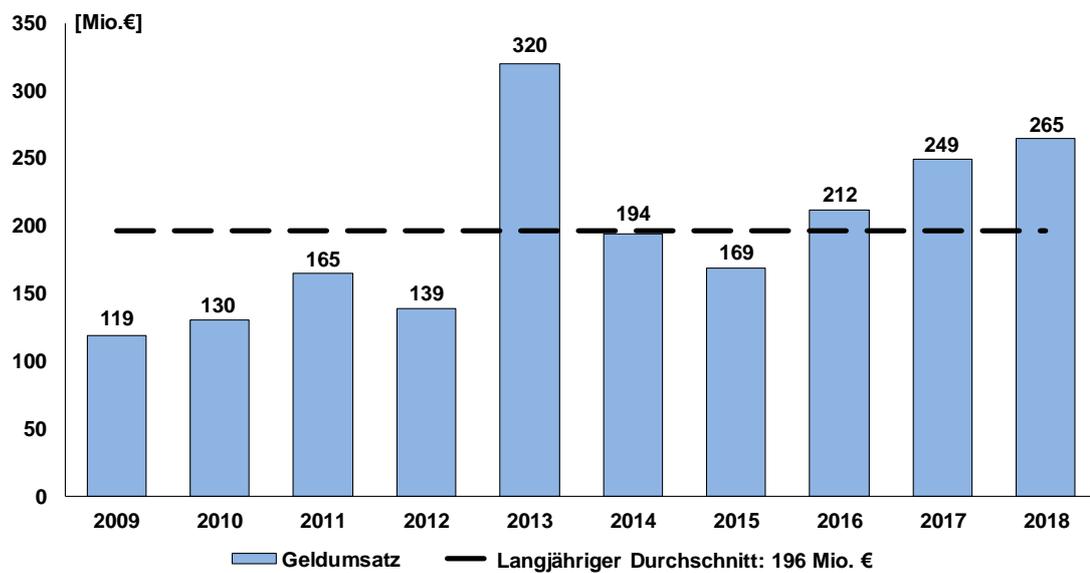


### 4.3 Geldumsatz

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von

**rd. 265 Mio. Euro** getätigt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz damit erneut um ca. 6% gestiegen. Die Steigerung ist insbesondere auf die höhere Anzahl von Kauffällen im Teilmarkt Wohnungseigentum zurückzuführen.

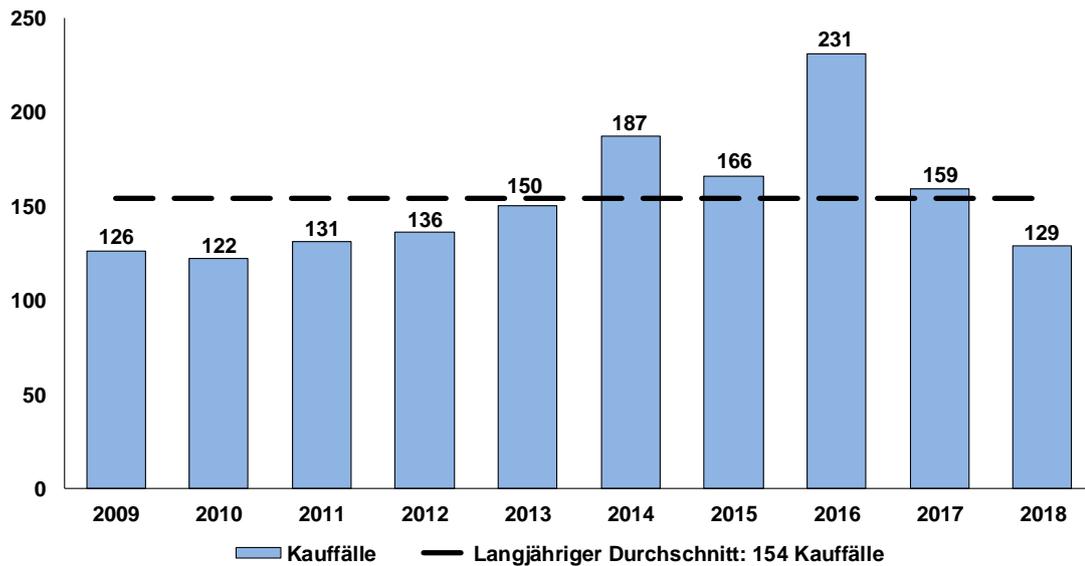


Der hohe Geldumsatz im Jahr 2013 beruht auf besonderen Verkäufen (Einkaufscenter).

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Umsatzentwicklung

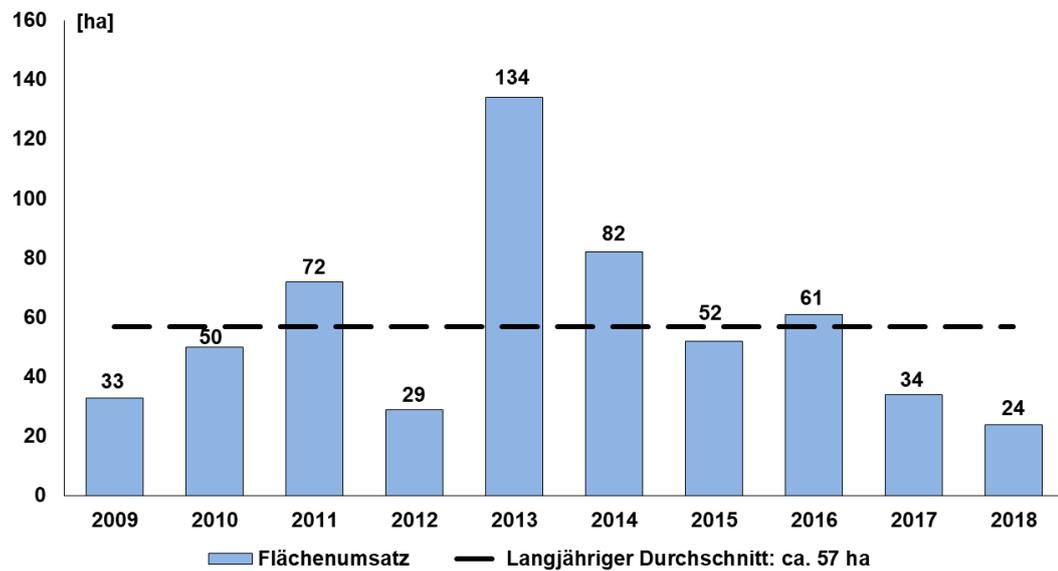
#### 5.1.1 Anzahl Kauffälle



#### Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Individueller Wohnungsbau	44	52	52	46	57	59	60	99	68	51
Geschosswohnungsbau	5	8	11	6	6	15	11	3	16	25
Gewerbliche Bauflächen	10	15	13	18	24	26	18	17	18	10
Bauerwartungsland/ Rohbauland	5	3	11	2	6	8	8	16	4	4
Land- und Forstwirtschaft	51	36	31	48	31	43	43	56	31	28
Sonstige	11	8	13	16	26	36	26	40	22	11

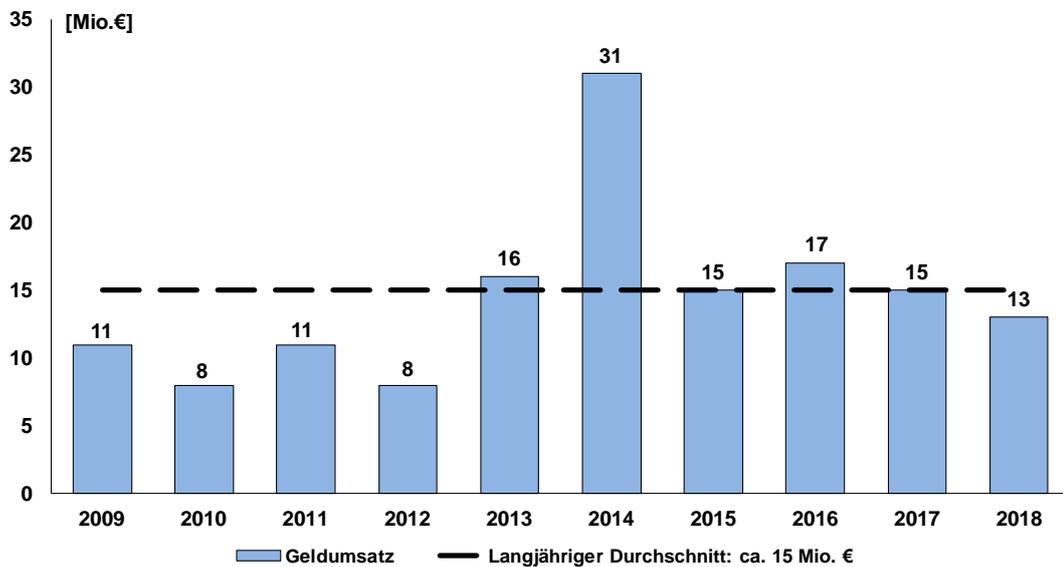
### 5.1.2 Flächenumsatz



#### Flächenumsatz in den Teilmärkten [ha]

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Individueller Wohnungsbau	3,8	2,7	2,5	2,5	4,2	3,8	3,0	5,5	4,0	4,7
Geschosswohnungsbau	0,7	0,4	1,5	0,2	0,6	1,4	1,1	0,3	1,6	2,2
Gewerbliche Bauflächen	2,3	4,4	4,3	5,0	5,8	7,8	5,3	2,9	4,6	2,9
Bauerwartungsland	1,6	0,2	1,3	1,0	0,2	9,1	6,7	5,4	1,0	1,0
Land- und Forstwirtschaft	24,3	23,7	62,4	18,6	119,1	56,7	33,8	43,4	19,9	12,1
Sonstige	0,4	18,6	0,1	1,8	4,1	3,3	2,1	3,5	2,9	1,2

### 5.1.3 Geldumsatz



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

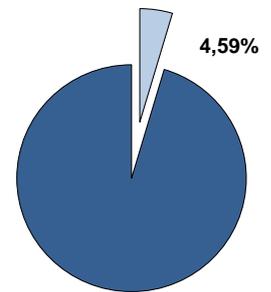
#### Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio. €]

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Individueller Wohnungsbau	6,3	3,4	3,6	3,7	4,9	4,9	4,8	9,3	5,9	5,7
Geschosswohnungsbau	1,0	0,4	2,0	0,2	0,9	1,0	1,0	0,6	2,1	3,3
Gewerbliche Bauflächen	1,1	3,2	3,5	3,0	6,5	5,8	3,6	1,9	4,1	2,0
Bauerwartungsland	0,7	0,0	0,4	0,2	0,0	16,3	2,2	2,2	0,9	0,7
Land- und Forstwirtschaft	23,2	0,3	0,9	0,2	1,3	0,6	0,4	0,6	0,4	0,3
Sonstige	1,7	0,7	0,5	0,8	2,4	2,4	3,1	2,4	1,6	1,1

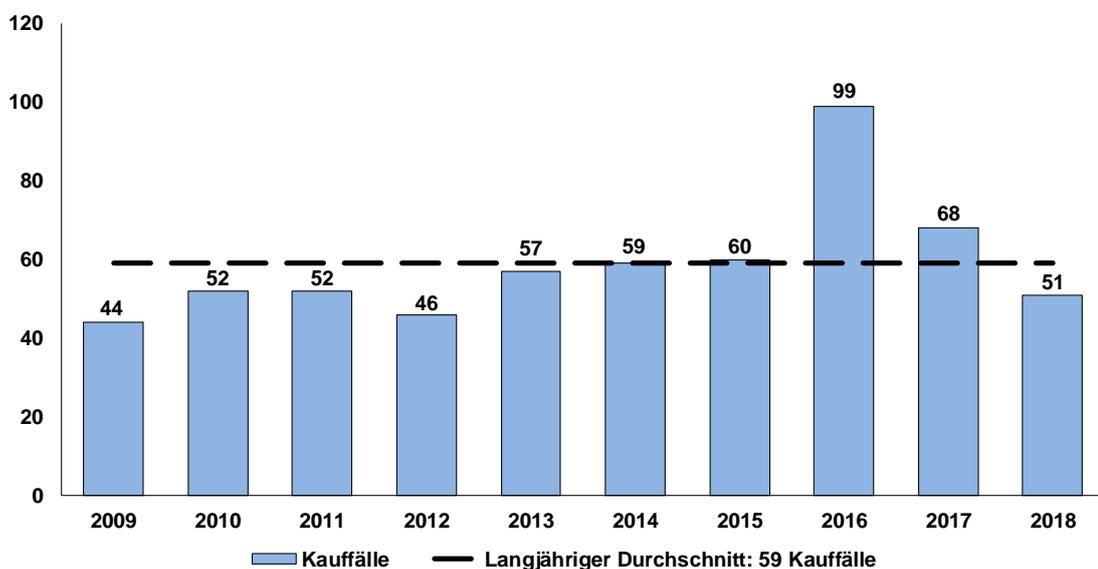
## 5.2 Individueller Wohnungsbau

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



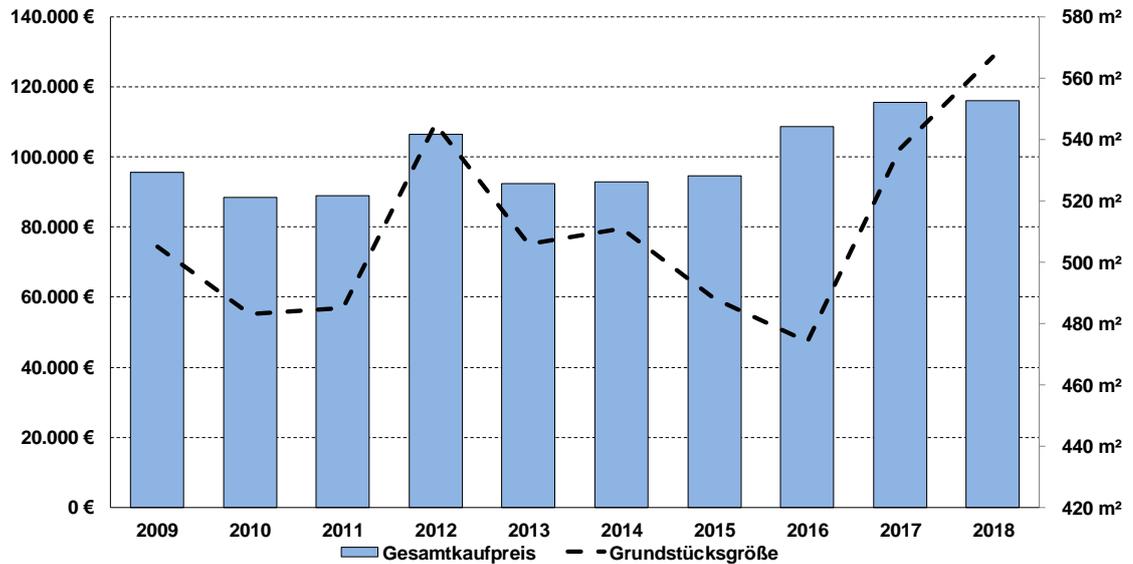
In den Jahren 2016 und 2017 entfiel ein großer Anteil der Kauffälle auf Grundstücke im Neubaugebiet des ehemaligen Krankenhauses Lennep (Am Kleebach/ Karl-Heinz-Bona-Str.). 2018 wurden in diesem Gebiet keine weiteren Kauffälle abgeschlossen.

### 5.2.2 Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2018 wurden höhere Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gezahlt. Die Bodenrichtwerte sind um ca. 4% angehoben worden.

Ein ca. 565 m<sup>2</sup> großes unbebautes Ein- /Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2018 durchschnittlich 116.000 €.

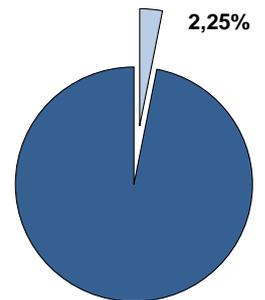
### Entwicklung durchschnittlicher Grundstückspreis/Grundstücksgröße



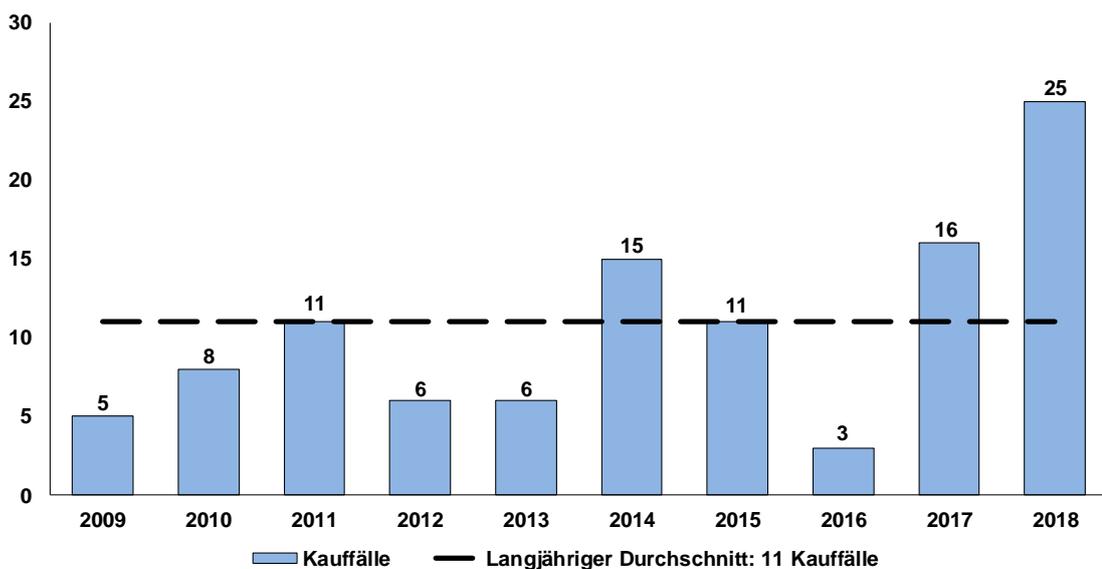
## 5.3 Geschosswohnungsbau

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



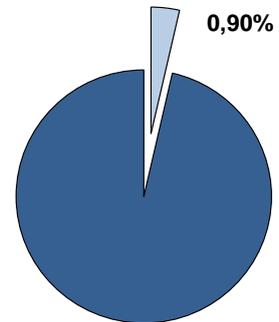
### 5.3.1 Anzahl Kauffälle



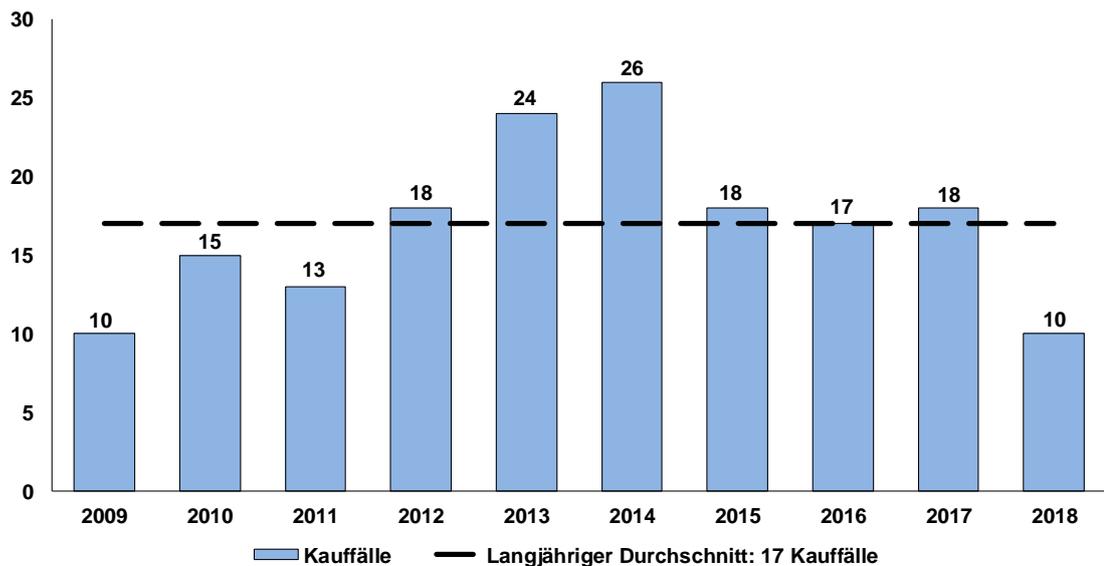
## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

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



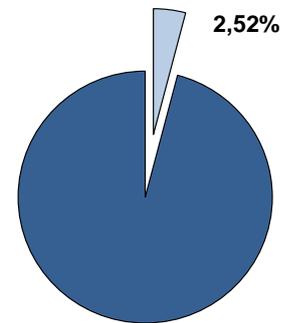
### 5.4.1 Anzahl Kauffälle



## 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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Forstwirtschaftliche Flächen	23	17	7	13	11	23	26	28	15	14
Landwirtschaftliche Flächen	6	9	7	10	9	11	8	8	7	4
Besondere Flächen der Land-und Forstwirtschaft	22	10	17	25	11	9	9	20	9	10

### 5.5.2 Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Forstwirtschaftliche Flächen [ha]	15,9	7,3	15,4	8,9	101,0	35,5	24,5	35,2	14,5	8,1
Landwirtschaftliche Flächen [ha]	7,2	15,4	45,7	7,1	17,0	20,2	8,6	6,0	4,4	2,8
Besondere Flächen der Land-und Forstwirtschaft [ha]	1,1	1,0	1,3	2,6	1,1	1,1	0,7	2,2	1,1	1,2

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

Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Wiese)

Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]:	1,35
Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]:	1,05 - 1,75

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup>. Kauffälle, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2016 – 2018.

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

Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]:	1,15
Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ]:	0,85 - 1,60

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup>. Kauffälle, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2016 – 2018.

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

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

Verkäufe, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2016 – 2018.

#### Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2019

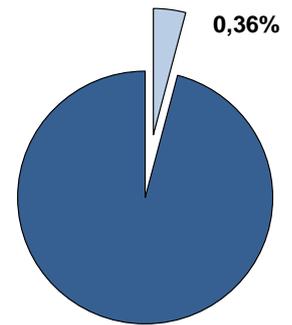
Gartenland:	11,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland/Wiese:	1,40 €/m <sup>2</sup>
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	1,15 €/m <sup>2</sup>

## 5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

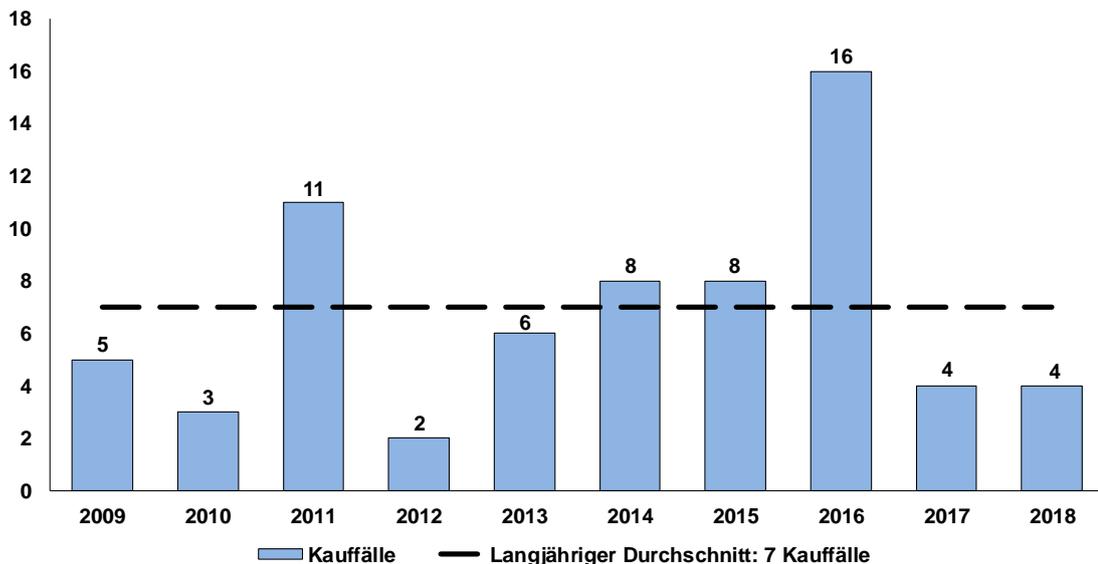
Nach § 5 Abs. 2 der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit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

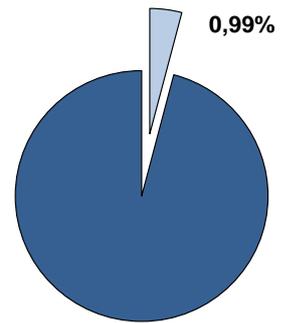
Für Rohbauland können 45% – 100% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes angesetzt werden.

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

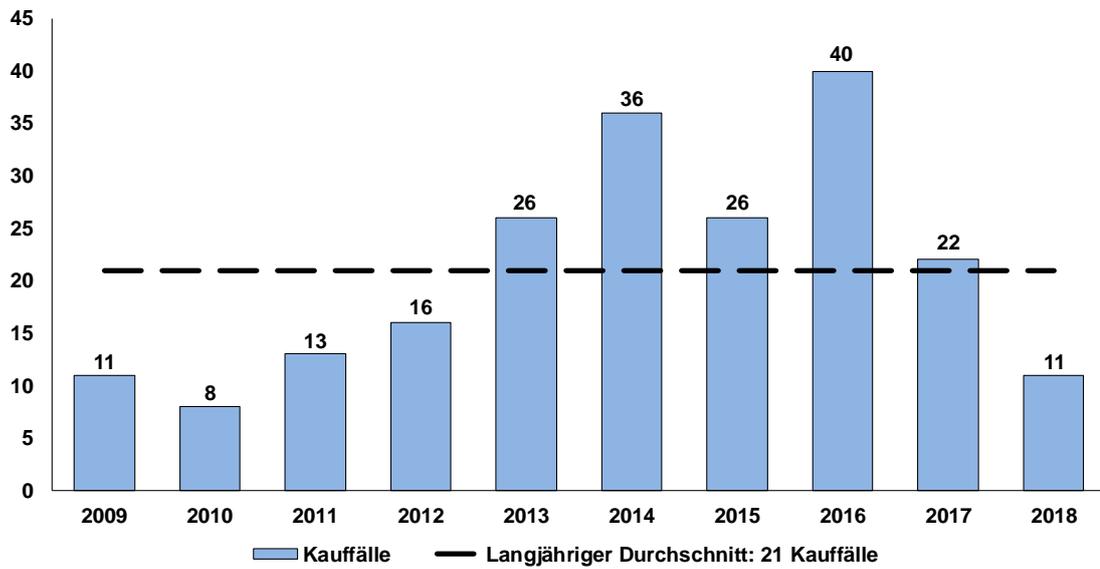
## 5.7 Sonstige Flächen

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



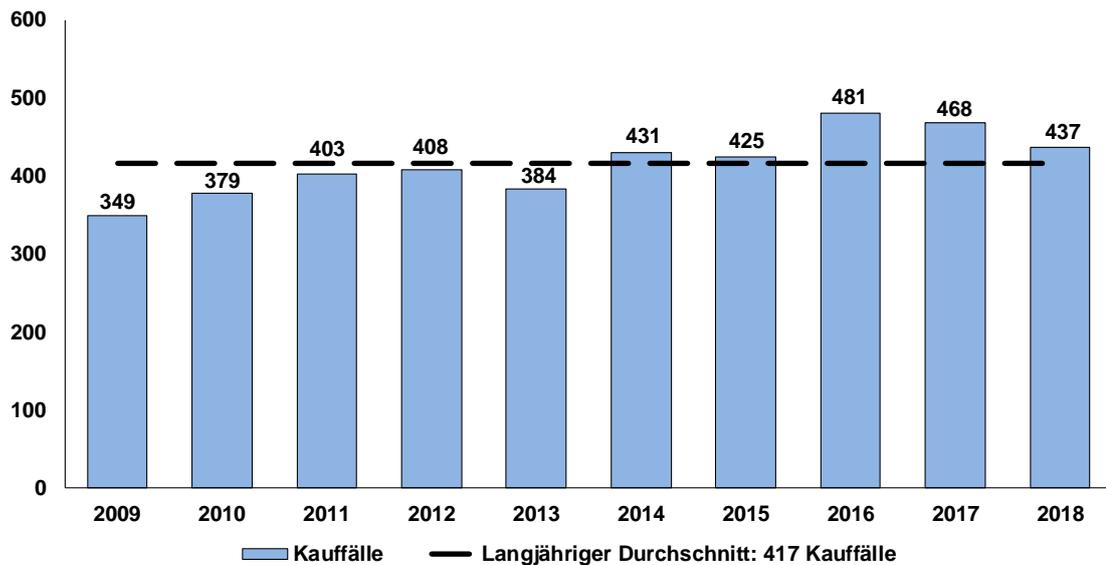
### 5.7.1 Anzahl Kauffälle



## 6 Bebaute Grundstücke

Mit 437 Kauffällen und einem Geldumsatz von 190 Mio. Euro liegt der Anteil der bebauten Grundstücke am Grundstücksmarkt bei knapp 40%. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle bei steigenden Geldumsätzen um ca. 6% gesunken. Im Flächenumsatz gab es keine Veränderungen.

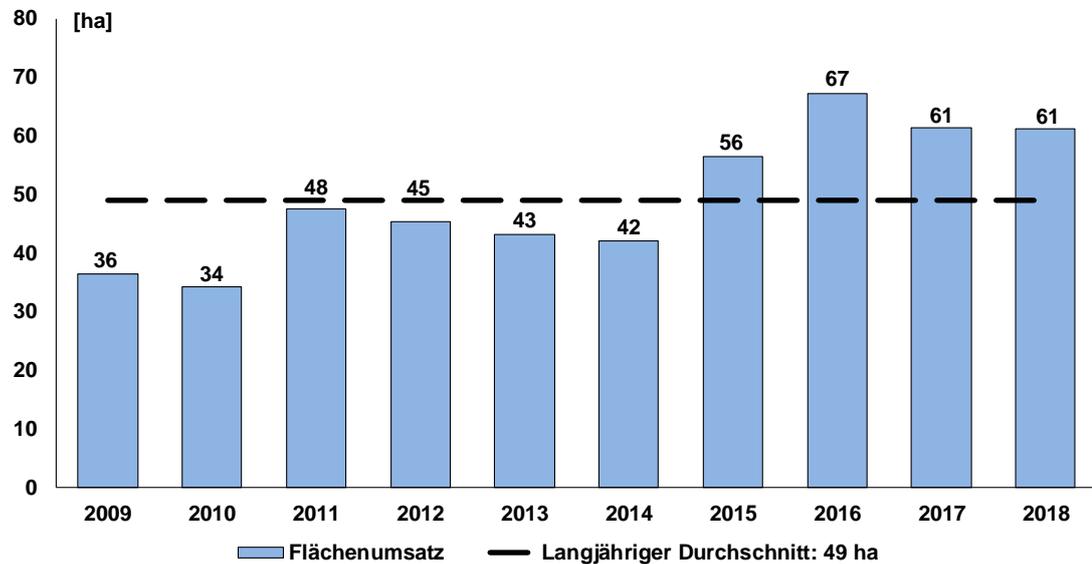
### 6.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser	213	269	263	251	250	259	288	304	307	242
Drei- und Mehrfamilienhäuser	70	53	75	60	69	82	64	94	91	90
Gewerbe/Industrie	16	16	15	21	13	16	13	23	10	13
Gemischte Nutzung	37	33	39	57	39	58	43	52	44	67
Sonstige	13	8	11	19	13	16	17	8	16	25

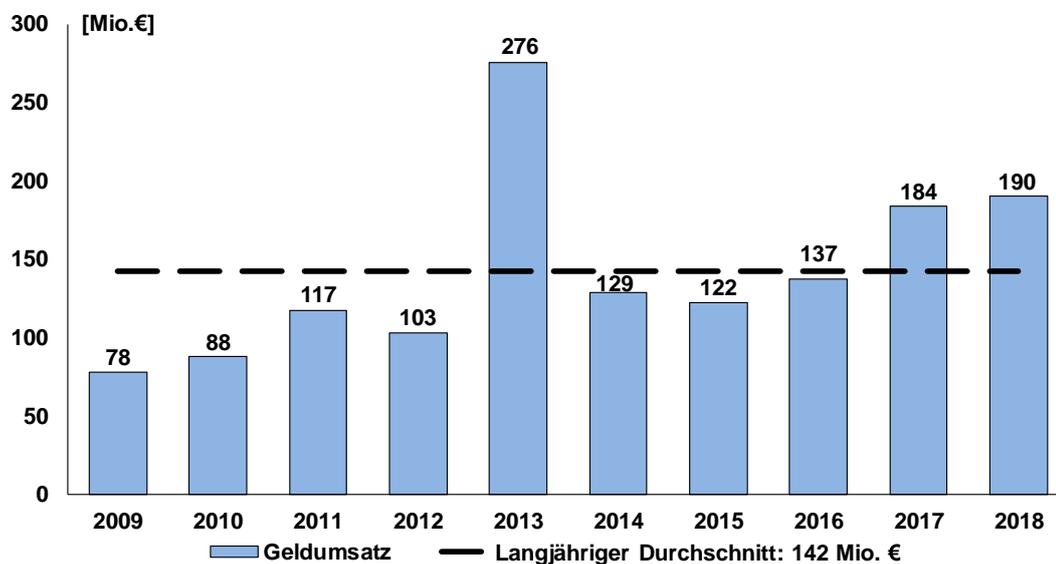
## 6.2 Flächenumsatz



### Flächenumsatz [ha] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser	13,8	20,3	18,8	20,2	15,2	16,7	23,6	21,6	24,3	14,1
Drei- und Mehrfamilienhäuser	6,6	5,0	8,9	4,9	5,8	6,2	4,2	7,5	15,2	6,6
Gewerbe/Industrie	10,2	3,8	14,5	12,7	4,1	8,0	15,2	30,6	4,5	14,2
Gemischte Nutzung	4,0	3,4	3,0	4,8	5,2	5,6	4,7	5,8	3,7	6,8
Sonstige	1,8	1,8	2,3	2,7	12,9	5,6	8,7	1,7	13,7	19,4

### 6.3 Geldumsatz



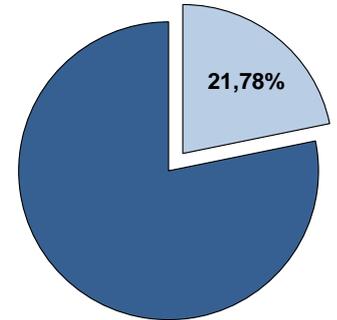
Geldumsatz [Mio.€] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser	39,7	52,3	52,3	48,2	48,3	54,3	59,5	66,1	71,9	58,5
Drei- und Mehrfamilienhäuser	17,7	15,2	26,4	12,6	18,5	19,2	17,8	29,8	77,7	32,3
Gewerbe/Industrie	11,3	7,7	22,5	18,1	6,7	14,6	19,4	15,8	6,7	37,6
Gemischte Nutzung	8,3	7,1	9,1	14,6	9,3	21,8	13,8	17,1	15,9	34,0
Sonstige	1,2	5,5	6,9	9,6	192,8	19,0	11,4	8,3	11,5	27,7

## 6.4 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 242 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).

Marktanteil am Gesamtmarkt

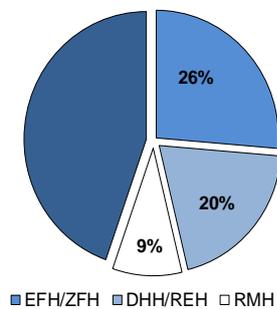


### 6.4.1 Umsätze

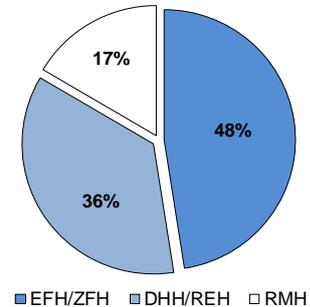
Anzahl Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Freistehende EFH/ZFH	98	146	129	123	123	132	155	159	143	115
DHH/REH	75	75	93	89	89	96	99	93	105	87
RMH	40	48	41	39	38	31	34	52	59	40

Marktanteile am Teilmarkt bebaute Grundstücke



Marktanteile am individuellen Wohnungsbau



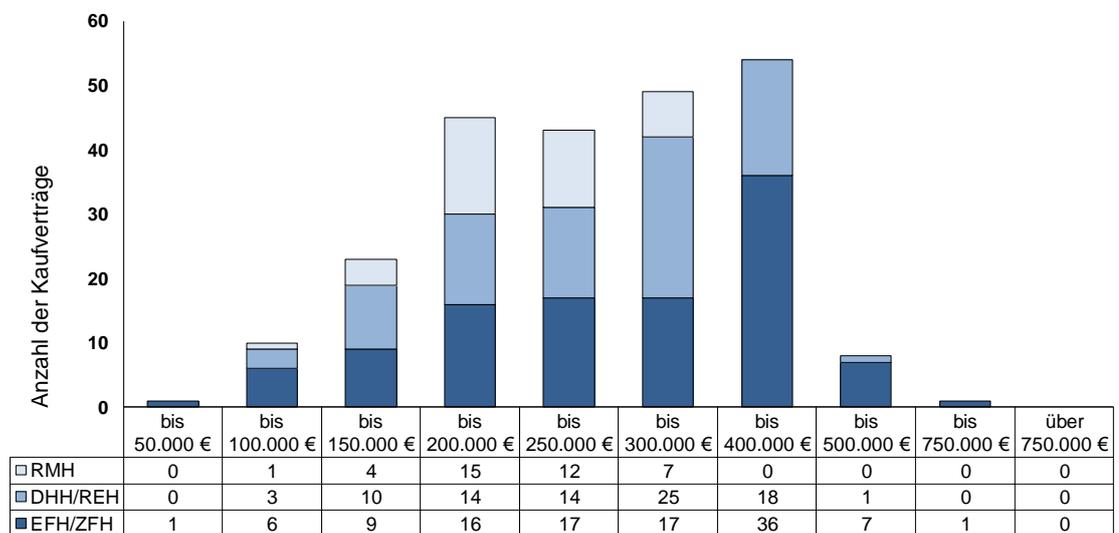
Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Freistehende EFH/ZFH	9,6	15,9	13,8	15,5	10,5	11,5	16,7	14,6	18,8	9,7
DHH/REH	3,2	3,3	3,9	3,7	3,8	4,3	6,1	5,8	4,2	3,4
RMH	1,0	1,1	1,1	1,0	0,9	0,8	0,9	1,2	1,4	1,0

Geldumsatz [Mio.€]

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Freistehende EFH/ZFH	19,2	30,9	28,0	25,1	26,0	31,1	35,7	37,6	37,8	29,7
DHH/REH	13,4	13,6	17,2	16,4	16,3	17,0	17,7	19,2	22,6	20,9
RMH	7,1	7,8	7,1	6,7	6,0	6,1	6,1	9,3	11,5	7,9

#### 6.4.2 Preisgruppenverteilung



### 6.4.3 Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m²]	Wohnfläche Mittelwert [m²]	Preis/m² WFL Mittelwert [€/m²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
2016	Neubau	0	-	-	-	-
	1995-2015	9	<b>640</b> 320 - 860	<b>180</b> 130 - 260	<b>2.110</b> 1.490 - 2.690	<b>390.000</b> 320.000 - 520.000
	1975-1994	13	<b>670</b> 500 - 840	<b>180</b> 150 - 230	<b>1.770</b> 1.570 - 2.370	<b>320.000</b> 280.000 - 390.000
	1950-1974	52	<b>790</b> 520 - 1.050	<b>170</b> 130 - 230	<b>1.550</b> 1.090 - 1.950	<b>260.000</b> 170.000 - 360.000
	1920-1949	23	<b>660</b> 420 - 920	<b>135</b> 110 - 165	<b>1.590</b> 1.210 - 2.000	<b>210.000</b> 150.000 - 260.000
	bis 1919	36	<b>530</b> 330 - 770	<b>130</b> 100 - 190	<b>1.260</b> 800 - 1.740	<b>165.000</b> 100.000 - 230.000

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

2018	Neubau	1	-	-	-	-
	1995-2017	6	<b>540</b> 350 - 630	<b>140</b> 110 - 170	<b>2.920</b> 2.640 - 3.180	<b>405.000</b> 350.000 - 480.000
	1975-1994	15	<b>670</b> 510 - 800	<b>180</b> 130 - 210	<b>1.920</b> 1.540 - 2.230	<b>340.000</b> 230.000 - 450.000
	1950-1974	32	<b>650</b> 380 - 850	<b>155</b> 90 - 220	<b>1.840</b> 1.400 - 2.300	<b>280.000</b> 190.000 - 380.000
	1920-1949	10	<b>590</b> 470 - 700	<b>170</b> 120 - 210	<b>1.540</b> 1.370 - 1.740	<b>265.000</b> 190.000 - 320.000
	bis 1919	19	<b>540</b> 250 - 1000	<b>150</b> 100 - 260	<b>1.380</b> 920 - 1.850	<b>205.000</b> 120.000 - 400.000

**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 <sup>2</sup> ]	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
2016	Neubau	3	<b>250</b> -	<b>145</b> -	<b>2.090</b> -	<b>300.000</b> -
	1995-2015	7	<b>270</b> 220 - 340	<b>135</b> 120 - 160	<b>2.010</b> 1.620 - 2.370	<b>270.000</b> 240.000 - 310.000
	1975-1994	18	<b>330</b> 220 - 430	<b>120</b> 105 - 145	<b>1.840</b> 1.550 - 2.070	<b>225.000</b> 195.000 - 255.000
	1950-1974	37	<b>420</b> 330 - 590	<b>120</b> 90 - 160	<b>1.580</b> 1.170 - 1.870	<b>190.000</b> 150.000 - 230.000
	bis 1949	11	<b>540</b> 450 - 660	<b>135</b> 120 - 160	<b>1.200</b> 850 - 1.510	<b>165.000</b> 135.000 - 195.000

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

2018	Neubau	10	<b>240</b> 239 - 239	<b>155</b> 156-156	<b>2.390</b> 2.360 - 2.430	<b>370.000</b> 369.000 - 379.000
	1995-2017	9	<b>330</b> 240 - 420	<b>125</b> 105 - 140	<b>2.360</b> 2.230 - 2.520	<b>290.000</b> 270.000 - 340.000
	1975-1994	14	<b>310</b> 190 - 450	<b>125</b> 110 - 150	<b>2.130</b> 1.890 - 2.360	<b>270.000</b> 240.000 - 290.000
	1950-1974	20	<b>390</b> 120 - 600	<b>150</b> 70 - 240	<b>1.460</b> 1.080 - 1.850	<b>210.000</b> 100.000 - 290.000
	bis 1949	20	<b>360</b> 190 - 480	<b>130</b> 65 - 195	<b>1.480</b> 1.180 - 1.770	<b>190.000</b> 100.000 - 300.000

**Hinweis:**

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m<sup>2</sup> 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 Reihemittelhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
<b>2016</b>	Neubau	5	<b>180</b>	<b>120</b>	<b>1.920</b>	<b>230.000</b>
			-	-	-	-
	1995-2015	3	<b>175</b>	<b>120</b>	<b>1.840</b>	<b>225.000</b>
			-	-	-	-
	1975-1994	15	<b>190</b> 160 - 210	<b>115</b> 100 - 130	<b>1.660</b> 1.500 - 1.790	<b>190.000</b> 165.000 - 215.000
	1950-1974	21	<b>250</b> 220 - 300	<b>100</b> 90 - 110	<b>1.620</b> 1.400 - 1.760	<b>165.000</b> 130.000 - 185.000
	bis 1949	3	<b>335</b>	<b>115</b>	<b>1.080</b>	<b>120.000</b>
			-	-	-	-

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

<b>2018</b>	Neubau	2	-	-	-	-
			-	-	-	-
	1995-2017	2	<b>220</b>	<b>130</b>	<b>2.050</b>	<b>260.000</b>
			-	-	-	-
	1975-1994	9	<b>220</b> 170 - 280	<b>115</b> 105 - 130	<b>1.920</b> 1.680 - 2.190	<b>220.000</b> 190.000 - 260.000
	1950-1974	16	<b>270</b> 160 - 400	<b>100</b> 90 - 110	<b>1.780</b> 1.460 - 2.110	<b>175.000</b> 140.000 - 210.000
	bis 1949	3	<b>210</b> 165 - 250	<b>105</b> 75 - 120	<b>1.530</b> 1.280 - 1.820	<b>165.000</b> 95.000 - 220.000

**Hinweis:**

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m<sup>2</sup> 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



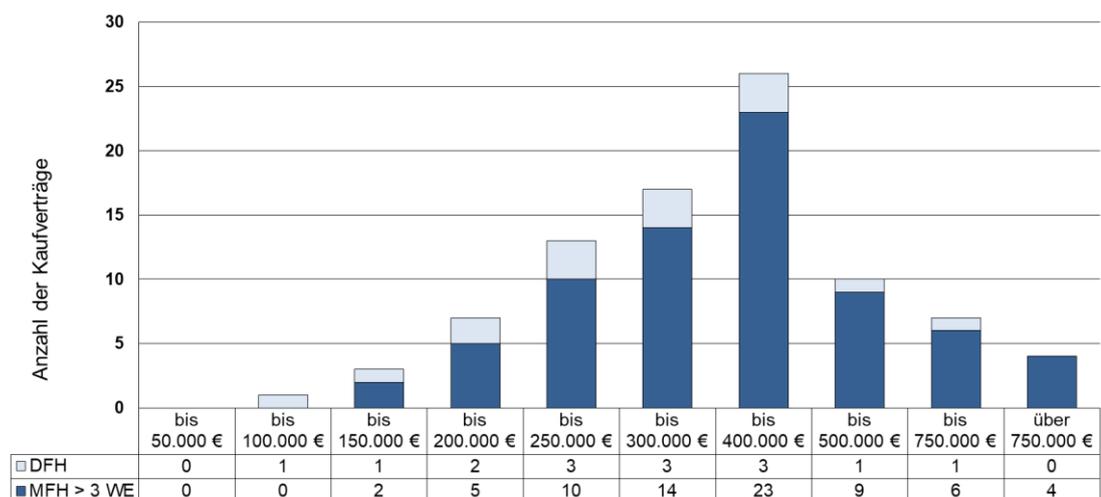
### 6.5.1 Umsatzentwicklung bei Dreifamilienhäusern

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	14	7	21	17	22	29	14	28	19	15
Geldumsatz [Mio. €]	2,5	1,5	3,5	3,2	3,5	5,9	3,0	6,5	4,3	4,1
Flächenumsatz [ha]	1,2	0,5	1,9	1,5	2,2	2,3	0,9	2,0	1,8	1,0

### 6.5.2 Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern > 3 Wohneinheiten

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	56	46	54	43	47	53	50	66	72	75
Geldumsatz [Mio. €]	15,1	13,8	22,9	9,4	15,0	13,4	14,8	23,3	73,4	28,2
Flächenumsatz [ha]	5,4	4,5	7,0	3,4	3,6	3,9	3,3	5,6	13,4	5,6

### 6.5.3 Preisgruppenverteilung



#### 6.5.4 Preise für Dreifamilienhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
<b>2016</b>	ab 1950	11	<b>235</b> 210 - 270	<b>950</b> 660 - 1.200	<b>230.000</b> 150.000 - 330.000
	bis 1949	12	<b>260</b> 190 - 310	<b>810</b> 660 - 1.110	<b>210.000</b> 160.000 - 290.000
<b>2017</b>	ab 1950	4	<b>180</b> 160 - 200	<b>1160</b> 1.070 - 1.250	<b>210.000</b> 170.000 - 250.000
	bis 1949	8	<b>220</b> 150 - 310	<b>920</b> 810 - 1.090	<b>200.000</b> 140.000 - 330.000
<b>2018</b>	ab 1950	5	<b>230</b> 220 - 240	<b>1140</b> 1.110 - 1.180	<b>260.000</b> 250.000 - 270.000
	bis 1949	5	<b>260</b> 210 - 310	<b>780</b> 560 - 1.050	<b>200.000</b> 170.000 - 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 <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
<b>2014-2016</b>	ab 1950	22	<b>1960</b> 1955 - 1970	<b>230</b> 190 - 280	<b>970</b> 700 - 1.190	<b>215.000</b> 150.000 - 280.000
	bis 1949	25	<b>1910</b> 1900 - 1930	<b>240</b> 170 - 310	<b>820</b> 640 - 1.170	<b>190.000</b> 140.000 - 250.000
<b>2015-2017</b>	ab 1950	22	<b>1965</b> 1950 - 1995	<b>230</b> 160 - 330	<b>1000</b> 790 - 1.200	<b>230.000</b> 170.000 - 330.000
	bis 1949	27	<b>1915</b> 1850 - 1945	<b>250</b> 140 - 500	<b>880</b> 680 - 1.110	<b>210.000</b> 130.000 - 350.000
<b>2016-2018</b>	ab 1950	20	<b>1965</b> 1950 - 1995	<b>230</b> 160 - 330	<b>1070</b> 910 - 1.300	<b>240.000</b> 170.000 - 330.000
	bis 1949	27	<b>1915</b> 1850 - 1945	<b>250</b> 150 - 500	<b>820</b> 610 - 1.110	<b>200.000</b> 110.000 - 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/m<sup>2</sup> 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 Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
<b>2016</b>	ab 1950	31	<b>420</b> 300 - 600	<b>690</b> 470 - 940	<b>290.000</b> 190.000 - 450.000
	bis 1949	12	<b>380</b> 310 - 480	<b>610</b> 480 - 760	<b>220.000</b> 200.000 - 290.000
<b>2017</b>	ab 1950	22	<b>490</b> 260 - 1.240	<b>720</b> 590 - 870	<b>350.000</b> 190.000 - 780.000
	bis 1949	12	<b>390</b> 350 - 470	<b>750</b> 480 - 970	<b>290.000</b> 220.000 - 370.000
<b>2018</b>	ab 1950	34	<b>500</b> 250 - 960	<b>830</b> 700 - 980	<b>410.000</b> 200.000 - 720.000
	bis 1949	14	<b>360</b> 220 - 500	<b>800</b> 620 - 960	<b>290.000</b> 170.000 - 400.000

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 <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
<b>2014-2016</b>	ab 1950	64	<b>1960</b> 1955 - 1970	<b>460</b> 320 - 670	<b>650</b> 450 - 830	<b>300.000</b> 190.000 - 450.000
	bis 1949	23	<b>1920</b> 1900 - 1940	<b>400</b> 310 - 480	<b>590</b> 430 - 780	<b>230.000</b> 170.000 - 300.000
<b>2015-2017</b>	ab 1950	72	<b>1960</b> 1950 - 1990	<b>480</b> 260 - 1.240	<b>700</b> 510 - 890	<b>330.000</b> 140.000 - 800.000
	bis 1949	29	<b>1920</b> 1900 - 1940	<b>410</b> 290 - 890	<b>600</b> 440 - 870	<b>240.000</b> 140.000 - 550.000
<b>2016-2018</b>	ab 1950	89	<b>1960</b> 1950 - 1985	<b>460</b> 180 - 1.040	<b>760</b> 580 - 990	<b>350.000</b> 160.000 - 780.000
	bis 1949	38	<b>1920</b> 1900 - 1945	<b>380</b> 220 - 890	<b>710</b> 530 - 940	<b>270.000</b> 160.000 - 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/m<sup>2</sup> 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.

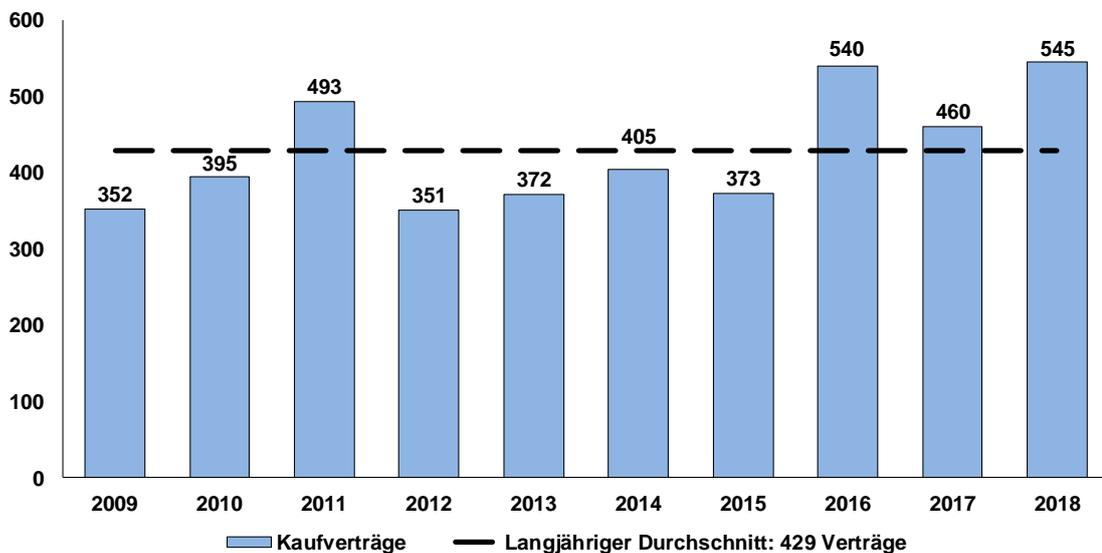
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Ladenlokale, Büro- und Geschäftsräume) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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

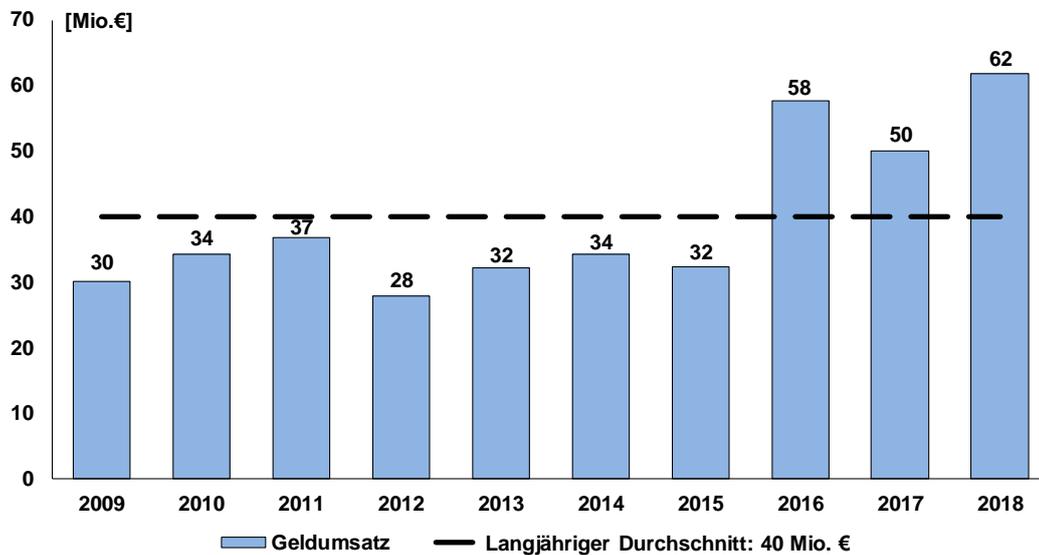
Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 545 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 62 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 18% mehr Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm ca. 24% zu. Insgesamt handelt es sich um den größten Umsatz der letzten 10 Jahre.

Die Zahl der Erstverkäufe ist mit 51 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 2018)

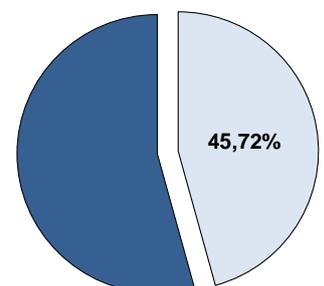
- **Weiterverkäufe**

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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erstverkäufe	7	2	-	4	6	8	4	27*	31	51
Weiterverkäufe	199	250	286	213	260	264	278	319	300	401
Umwandlungen	102	104	103	87	68	97	62	82	82	56

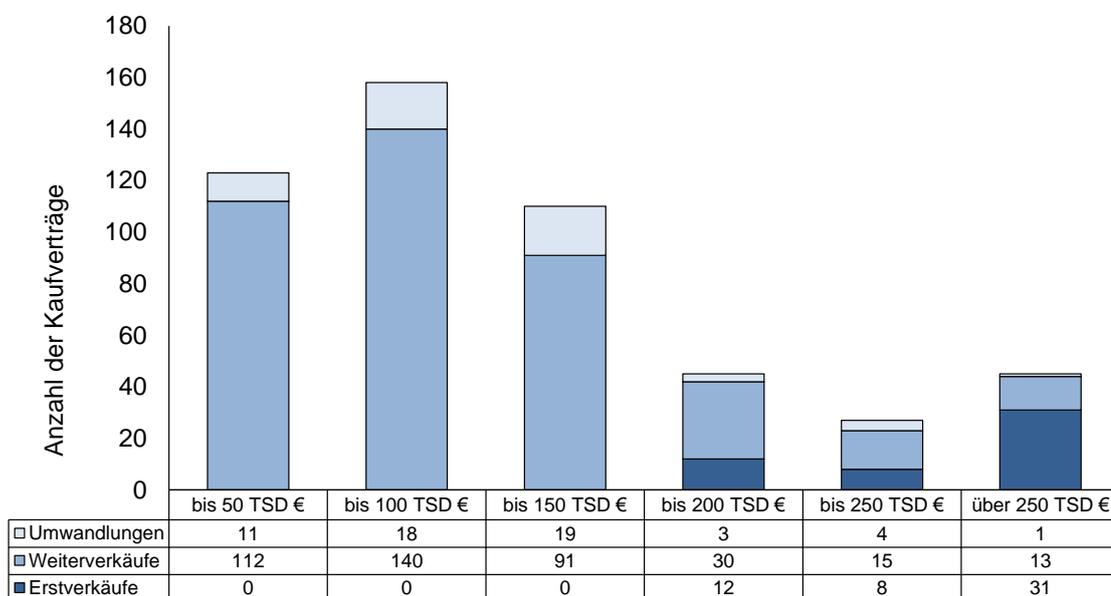
\* zzgl. 74 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in einer Senioreneinrichtung

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

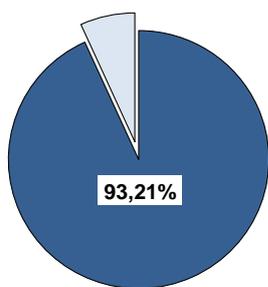
Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erstverkäufe [Mio.€]	1,6	0,4	0,0	1,0	2,0	1,3	1,0	8,2*	9,9	16,1
Weiterverkäufe [Mio. €]	18,1	21,5	22,9	17,9	22,5	22,3	23,7	28,5	26,8	37,9
Umwandlungen [Mio.€]	8,6	10,4	11,3	7,2	6,2	9,3	6,1	7,6	7,5	5,7

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

### 7.3.3 Preisgruppenverteilung

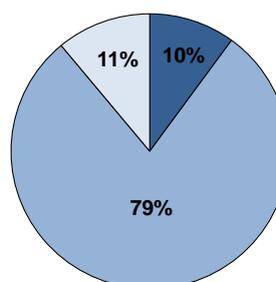


Marktanteile am Teilmarkt  
Wohnungs- und Teileigentum



■ Wohnungseigentum

Marktanteile am Teilmarkt  
Wohnungseigentum



■ Erstverkäufe ■ Weiterverkäufe ■ Umwandlungen

### 7.3.4 Preise von Eigentumswohnungen

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche	Gesamtkaufpreis	Preis/m <sup>2</sup> WFL
				Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
2016	Neubauten	27	5	<b>98</b> 80 - 115	<b>302.000</b> 240.000 - 365.000	<b>2.950</b> 2.900 - 3.000
	2000-2015	17	14	<b>97</b> 65 - 120	<b>170.000</b> 90.000 - 260.000	<b>1.680</b> 1.400 - 2.000
	1990-1999	36	24	<b>77</b> 60 - 90	<b>115.000</b> 85.000 - 140.000	<b>1.460</b> 1.200 - 1.600
	1980-1989	17	17	<b>83</b> 65 - 95	<b>118.000</b> 90.000 - 160.000	<b>1.400</b> 1.100 - 1.600
	1970-1979	65	40	<b>78</b> 60 - 100	<b>80.000</b> 50.000 - 115.000	<b>1.020</b> 820 - 1.200
	1960-1969	53	41	<b>75</b> 60 - 90	<b>75.000</b> 50.000 - 100.000	<b>990</b> 760 - 1.200
	1950-1959	32	21	<b>60</b> 50 - 80	<b>55.000</b> 35.000 - 85.000	<b>870</b> 690 - 1.000
	1920-1949	9	5	<b>78</b> 70 - 85	<b>61.000</b> 50.000 - 85.000	<b>800</b> 710 - 870
	bis 1919	16	10	<b>77</b> 60 - 80	<b>56.000</b> 35.000 - 70.000	<b>730</b> 610 - 920
2017	Neubauten	25	5	<b>89</b> 60 - 115	<b>261.000</b> 165.000 - 365.000	<b>2.930</b> 2.800 - 3.110
	2000-2016	10	10	<b>82</b> 70 - 100	<b>154.000</b> 120.000 - 190.000	<b>1.880</b> 1.600 - 2.140
	1990-1999	34	23	<b>76</b> 40 - 135	<b>111.000</b> 55.000 - 205.000	<b>1.440</b> 1.250 - 1.660
	1980-1989	17	13	<b>83</b> 55 - 115	<b>99.000</b> 55.000 - 135.000	<b>1.190</b> 910 - 1.450
	1970-1979	61	37	<b>85</b> 45 - 135	<b>91.000</b> 40.000 - 140.000	<b>1.050</b> 780 - 1.270
	1960-1969	36	28	<b>78</b> 40 - 165	<b>80.000</b> 40.000 - 155.000	<b>1.020</b> 800 - 1.270
	1950-1959	47	35	<b>61</b> 35 - 120	<b>50.000</b> 25.000 - 110.000	<b>800</b> 620 - 990
	1920-1949	3	3	<b>113</b> -	<b>99.000</b> -	<b>870</b> -
	bis 1919	18	17	<b>90</b> 65 - 140	<b>77.000</b> 50.000 - 105.000	<b>860</b> 640 - 1150
2018	Neubauten	37	9	<b>103</b> 55 - 165	<b>328.000</b> 155.000 - 525.000	<b>3.190</b> 2.870 - 3.490
	2000-2017	7	7	<b>78</b> 65 - 90	<b>141.000</b> 110.000 - 170.000	<b>1.790</b> 1.630 - 1.890
	1990-1999	44	36	<b>83</b> 55 - 140	<b>123.000</b> 70.000 - 235.000	<b>1.480</b> 1.270 - 1.710
	1980-1989	14	11	<b>90</b> 55 - 155	<b>143.000</b> 70.000 - 265.000	<b>1.570</b> 1.360 - 1.720
	1970-1979	70	41	<b>80</b> 40 - 120	<b>85.000</b> 40.000 - 140.000	<b>1.060</b> 900 - 1.240
	1960-1969	37	28	<b>73</b> 45 - 130	<b>75.000</b> 40.000 - 145.000	<b>1.030</b> 850 - 1.270
	1950-1959	70	45	<b>64</b> 35 - 120	<b>59.000</b> 35.000 - 120.000	<b>920</b> 670 - 1.130
	1920-1949	6	6	<b>100</b> 85 - 120	<b>97.000</b> 85.000 - 105.000	<b>980</b> 880 - 1.170
	bis 1919	15	15	<b>93</b> 50 - 155	<b>96.000</b> 55.000 - 155.000	<b>1.040</b> 910 - 1.150

(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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
<b>2016</b>	21	20	<b>39</b> 35 - 45	<b>23.000</b> 15.000 - 40.000	<b>600</b> 400 - 1.100
<b>2017</b>	26	20	<b>39</b> 30 - 48	<b>28.000</b> 18.000 - 39.000	<b>720</b> 500 - 890
<b>2018</b>	17	17	<b>37</b> 29 - 44	<b>34.000</b> 21.000 - 45.000	<b>900</b> 720 - 1.100

*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 Tabelle 9.1.7). Der „Henkelshof“ besteht aus 3 Wohnhäusern mit bis zu 18 Etagen und insgesamt rd. 490 Wohneinheiten.

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

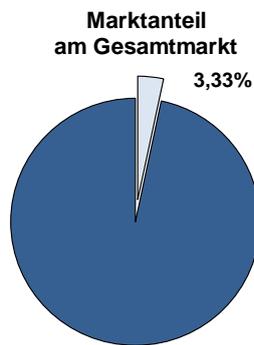
Jahr	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m <sup>2</sup> WFL Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]
<b>2016</b>	15	<b>101</b> 85 - 118	<b>103.000</b> 85.000 - 118.000	<b>1.020</b> 970 - 1.100
<b>2017</b>	8	<b>104</b> 98 - 118	<b>114.000</b> 100.000 - 135.000	<b>1.100</b> 1.040 - 1.140
<b>2018</b>	18	<b>92</b> 52 - 118	<b>99.000</b> 56.000 - 126.000	<b>1.070</b> 970 - 1.150

*Hinweis: s. oben zu Tab. 7.3.4*

## 7.4 Teileigentum

### 7.4.1 Umsatzentwicklung

Teilmarkt/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	44	39	104	47	38	36	29	38	47	37
Geldumsatz [Mio. €]	1,9	2,1	2,7	1,9	1,5	1,4	1,6	1,5	6,0	2,1



### 7.4.2 Preise für Stellplätze und Garagen

Jahr	Art	Gesamtpreis €			
		Bestand		Neubau	
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 )

2018	Stellplätze	4.500	( 4 )	4.900	( 20 )
	Garagen	8.000	( 20 )	-	( 2 )
	Tiefgaragen	5.300	( 25 )	17.500	( 31 )

( ) 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

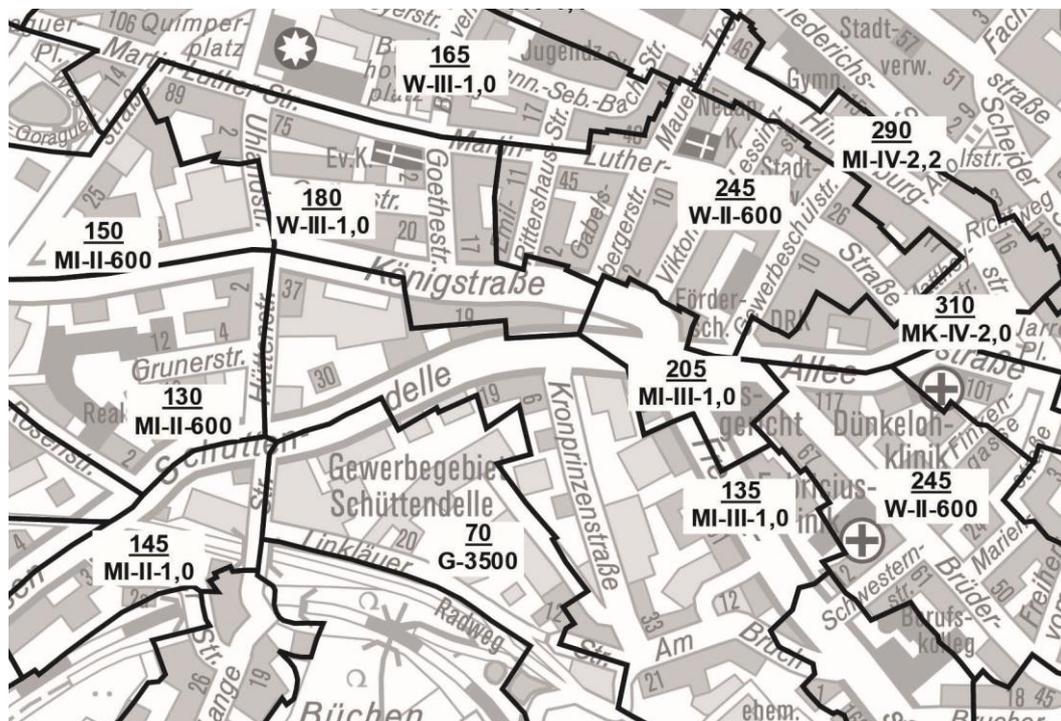
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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](http://www.boris.nrw.de) einsehbar.

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2019



## **Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte**

### **Bodenrichtwertdefinition**

Die Bodenrichtwerte sind am 7.02.2019 gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 und gemäß § 11 der Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 23.03.2004 in den jeweils gültigen Fassungen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche ermittelt und beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind - sogenanntes Bodenrichtwertgrundstück -.

Das Bodenrichtwertgrundstück im individuellen Wohnungsbau hat eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und eine Größe von ca. 600 m<sup>2</sup>. Das Bodenrichtwertgrundstück in Reihenhaussiedlungen hat eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und eine Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> (Reihenmittelhäuser) bzw. ca. 350 m<sup>2</sup> (Reihenendhäuser).

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

Das Bodenrichtwertgrundstück für klassisches Gewerbe hat eine Grundstücksgröße von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

Das Bodenrichtwertgrundstück für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage hat eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. In den Lagen, in denen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage ausgewiesen sind, bestehen bei Kaufpreisen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt, können Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken. Die Berechnung der Geschossflächenzahl wird gemäß der Baunutzungsverordnung von 1977 durchgeführt.

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

Bodenrichtwerte gelten nur für 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 <sup>2</sup> ]	Gemarkung	MD-I-800-ASB ebpf [€/m <sup>2</sup> ]
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 <sup>2</sup>
Grünland/Wiese:	1,40 €/m <sup>2</sup>
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	1,15 €/m <sup>2</sup>

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden  
 Grundstücksmerkmalen**

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

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

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

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

Wertunterschiede zwischen unterschiedlich großen Gewerbegrundstücken sind nicht bekannt.

## **Zeichenerklärung**

### ebfrei nach BauGB und KAG

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

### ebpflichtig nach BauGB und KAG

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

### Bodenrichtwert

175 Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

### 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 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum 01.01.2019

#### Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2016	2017	2018
einfach	145	145	150
normal	170	175	180
gut	230	240	250

#### Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2016	2017	2018
einfach	175	175	180
normal	200	205	215
gut	210	220	230

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

Lage	2016	2017	2018
einfach	140	140	140
normal	150	150	150
gut	195	195	195

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

Lage	2016	2017	2018
einfach	155	155	155
normal	155	155	155
gut	-	-	-

#### Baureife Grundstücke für klassische Gewerbenutzung

Lage	2016	2017	2018
einfach	50	50	65
normal	65	65	75
gut	80	80	90

**Baureife Grundstücke für tertiäre Gewerbenutzung**

<b>Lage</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
einfach	-	-	-
normal	200	200	200
gut	300	250	250

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

<b>Erschließungszustand</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
ebfrei	180	190	200
ebpflichtig	160	170	180

## 9 Erforderliche Daten

### 9.1 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte enthalten keine Nebengebäude (z.B. Garagen) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Die Ermittlung der Richtwerte erfolgte auf der Grundlage von 1.811 Kauffällen der letzten 9 Jahre. Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage. Die Ausweisung erfolgt in Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Jedem Immobilienrichtwert sind verschiedene Eigenschaften zugeordnet.

Der mittlere durchschnittliche Kaufpreis im Stadtgebiet beträgt rd. 1.410 €/qm Wohnfläche mit einer Standardabweichung von +/- 290 €/qm.

Die durchschnittliche Eigentumswohnung in Remscheid hat nachfolgende Merkmale:

Gebiet:	Remscheid Mitte
Wohnlage:	normal
Baujahr:	1980
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert
Ausstattung:	Mittel
Wohnfläche:	80 qm
Mietsituation:	unvermietet
Geschosslage:	1./2. Obergeschoss
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude:	10
Balkon:	vorhanden
Absoluter Kaufpreis:	112.800 €
Stichtag:	01.01.2019

Die Immobilienrichtwerte stehen kostenfrei im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig. Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

#### 9.1.1 Wesentliche Modellparameter:

Wohnlage:	Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid
Baujahr:	Ursprungsbaujahr des Gebäudes (auch bei modernisierten Objekten)
Modernisierungsgrad:	Gemäß Sachwertmodell Anlage 4
Ausstattung:	Gemäß Sachwertmodell Anlage 2
Wohnfläche:	Gemäß Wohnflächenverordnung.
Mietsituation:	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Geschosslage:	Geschosslage der Wohnung im Gebäude
Anzahl der Wohneinheiten:	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
Balkon/Terrasse:	Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit einem Balkon gleichzusetzen.

### 9.1.2 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Bei der Anpassung von Kaufpreisen entspricht die Spalte „Richtwert“ den Merkmalen des Kaufobjekts.

#### Wohnlage

Die Wohnlage ist in der Regel dem Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid zu entnehmen. Spitzenlagen sind als „sehr gut“ einzustufen.

Wohnlage	Richtwert	Bewertungsobjekt						
		einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gut	gut	gut bis sehr gut	sehr gut
gut		0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,04	1,08
mittel		0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,15
einfach		1,00	1,03	1,06	1,10	1,13		

#### Anpassung an den Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Modernisierungsgrad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		nicht mod. <sup>1)</sup>	kleinere Mod. <sup>2)</sup>	mittlerer Mod. <sup>3)</sup>	überwiegend mod. <sup>4)</sup>	umfassend mod. <sup>5)</sup>
nicht mod. <sup>1)</sup>		1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
mittlerer Mod. <sup>3)</sup>		0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
umfassend mod. <sup>5)</sup>		0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

1) nicht modernisiert

2) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

3) mittlerer Modernisierungsgrad

4) überwiegend modernisiert

5) umfassend modernisiert

#### Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst.

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
gehoben		0,75	0,79	0,83	0,92	1,00
mittel		0,90	0,95	1,00	1,10	1,20
einfach		1,00	1,06	1,11	1,22	1,33

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen.

	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>								
		<b>2010</b>	<b>2000</b>	<b>1990</b>	<b>1980</b>	<b>1970</b>	<b>1960</b>	<b>1950</b>	<b>1930</b>	<b>1900</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>	1,19	1,00	0,88	0,80	0,74				
	<b>1995</b>	1,27	1,07	0,94	0,85	0,79	0,75			
	<b>1990</b>	1,35	1,14	1,00	0,91	0,84	0,80	0,77		
	<b>1985</b>	1,42	1,20	1,05	0,96	0,89	0,84	0,81		
	<b>1980</b>			1,10	1,00	0,93	0,88	0,85		
	<b>1975</b>			1,15	1,04	0,97	0,92	0,88	0,86	0,86
	<b>1970</b>			1,19	1,08	1,00	0,95	0,91	0,89	0,89
	<b>1965</b>			1,22	1,11	1,03	0,98	0,94	0,91	0,91
	<b>1960</b>			1,25	1,14	1,06	1,00	0,96	0,94	0,94
	<b>1955</b>			1,28	1,16	1,08	1,02	0,98	0,95	0,95
	<b>1930</b>			1,34	1,21	1,13	1,07	1,03	1,00	1,00
	<b>1900</b>						1,07	1,03	1,00	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>								
		<b>40</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>150</b>	<b>200</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>50</b>	0,93	1,06	1,12	1,16	1,21	1,21	1,19	1,16	1,16
	<b>60</b>	0,88	1,00	1,05	1,09	1,14	1,14	1,12	1,09	1,09
	<b>65</b>	0,86	0,97	1,02	1,07	1,11	1,11	1,09	1,07	1,07
	<b>70</b>	0,84	0,95	1,00	1,04	1,08	1,08	1,07	1,04	1,04
	<b>75</b>	0,82	0,93	0,98	1,02	1,06	1,06	1,04	1,02	1,02
	<b>80</b>	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,04	1,03	1,00	1,00
	<b>85</b>	0,79	0,90	0,95	0,98	1,03	1,03	1,01	0,99	0,99
	<b>90</b>	0,78	0,89	0,94	0,97	1,01	1,01	1,00	0,97	0,97
	<b>95</b>	0,78	0,88	0,93	0,97	1,01	1,00	0,99	0,97	0,97
	<b>100</b>	0,77	0,88	0,92	0,96	1,00	1,00	0,99	0,96	0,96
	<b>105</b>	0,77	0,88	0,92	0,96	1,00	1,00	0,98	0,96	0,96
	<b>115</b>	0,78	0,88	0,93	0,97	1,01	1,01	0,99	0,97	0,97
	<b>125</b>	0,79	0,90	0,95	0,99	1,03	1,03	1,01	0,99	0,99

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Maßgebend ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).

<b>Zahl der Wohneinheiten</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt / Zahl der Wohneinheiten im Gebäude</b>							
		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>65</b>
<b>3</b>	1,03	1,00	0,96	0,93	0,91	0,88	0,85	0,82	
<b>4</b>	1,05	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90	0,87	0,83	
<b>6</b>	1,08	1,05	1,01	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	
<b>10</b>	1,12	1,09	1,05	1,02	0,99	0,96	0,92	0,89	
<b>20</b>	1,17	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93	
<b>35</b>	1,22	1,18	1,14	1,10	1,07	1,04	1,00	0,96	
<b>65</b>	1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,04	1,00	

Balkon/Terrasse

Bei Erdgeschosswohnungen ist die Terrasse einem Balkon gleichzusetzen.

<b>Balkon</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>			
		<b>kein Balkon</b>	<b>geringer Nutzwert</b>	<b>normaler Nutzwert</b>	<b>hoher Nutzwert</b>
<b>vorhanden</b>		0,90	0,95	1,00	1,05
<b>nicht vorhanden</b>		1,00	1,06	1,11	1,17

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

<b>Geschosslage</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>				
		<b>Souterrain</b>	<b>EG</b>	<b>OG</b>	<b>DG</b>	<b>Staffelgeschoss</b>
<b>1. OG</b>		0,96	1,03	1,00	1,03	1,05

Mietsituation

<b>Mietsituation</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	
		<b>unvermietet</b>	<b>vermietet</b>
<b>unvermietet</b>		1,00	0,95

Berechnungsbeispiel

<b>Bewertungsobjekt</b>		<b>Musterstraße 1</b>	
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1.410 €/m<sup>2</sup></b>		
Wertermittlungsstichtag	01.01.2019	01.04.2019	
<b>Merkmale</b>			
<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungs- koeffizient</b>
Baujahr	1980	1970	0,93
Wohnfläche	80	70	0,96
Lage	mittel	gut	1,06
Wohneinheiten	10	5	1,05
Ausstattung	mittel	mittel bis gehoben	1,10
Geschosslage	1.Obergeschoss	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Modernisierung	nicht modernisiert	überwiegend modernisiert	1,15
Balkon	vorhanden	mit normalem Nutzwert	1,00
Zeitpunkt*	01.01.2019	01.04.2019	1,01
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,24</b>
angepasster Immobilienrichtwert	1.410 €/m <sup>2</sup>	x 1,24	<b>1.748 €/m<sup>2</sup></b>

<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>	<b>x 1.748 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 122.000 €</b>
-----------------------------------	-------------------------	--------------------------------	----------------------

*\*Der Immobilienrichtwert ist ggfls. an die Preisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag anzupassen (siehe Indexreihe für Wohnungseigentum (Seite 56)).*

### 9.1.3 Indexreihen/Preisentwicklungen

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            01.01.2016 = 111,38  
                         Index Wohnungseigentum            01.01.2017 = 117,83

Preisveränderungen der beobachteten Verkaufsfälle zwischen 2016 und 2017 berechnen sich zu  $117,83/111,38 = 1,058$  (rd. 1,06)

Bei den beobachteten Kaufpreisen ist in diesem Zeitraum ein Preisanstieg von rd.6% zu verzeichnen.

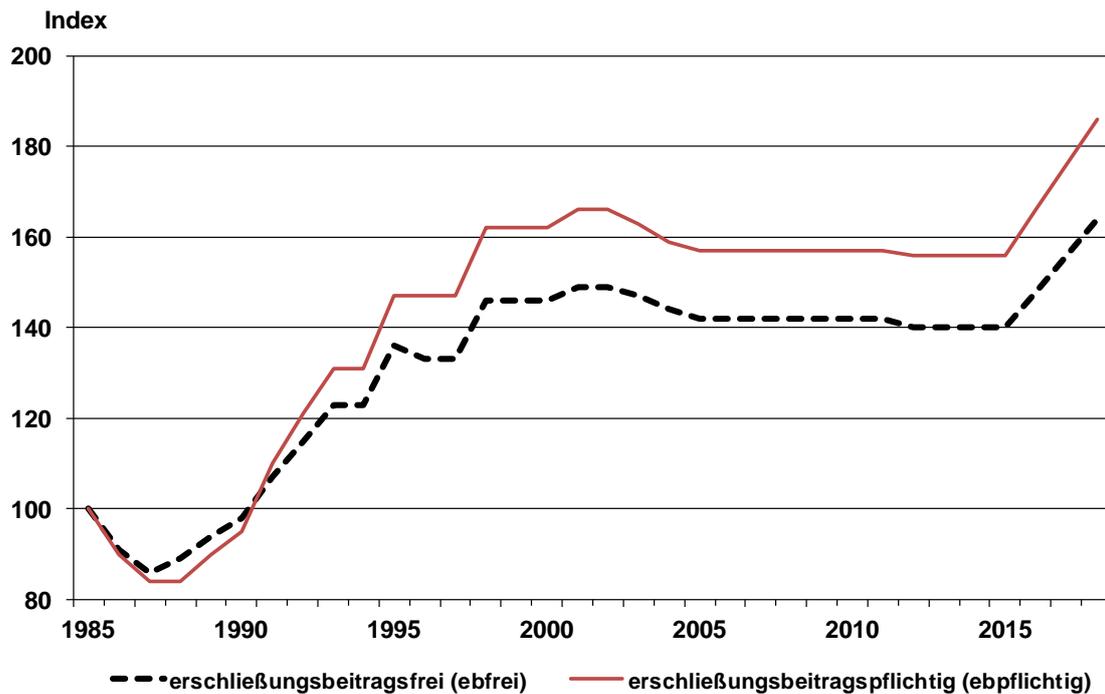
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2019 hat der Gutachterausschuss nachfolgende Indexreihen zusammengestellt.

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

### 9.1.4 Index der Bodenrichtwerte WI/II

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

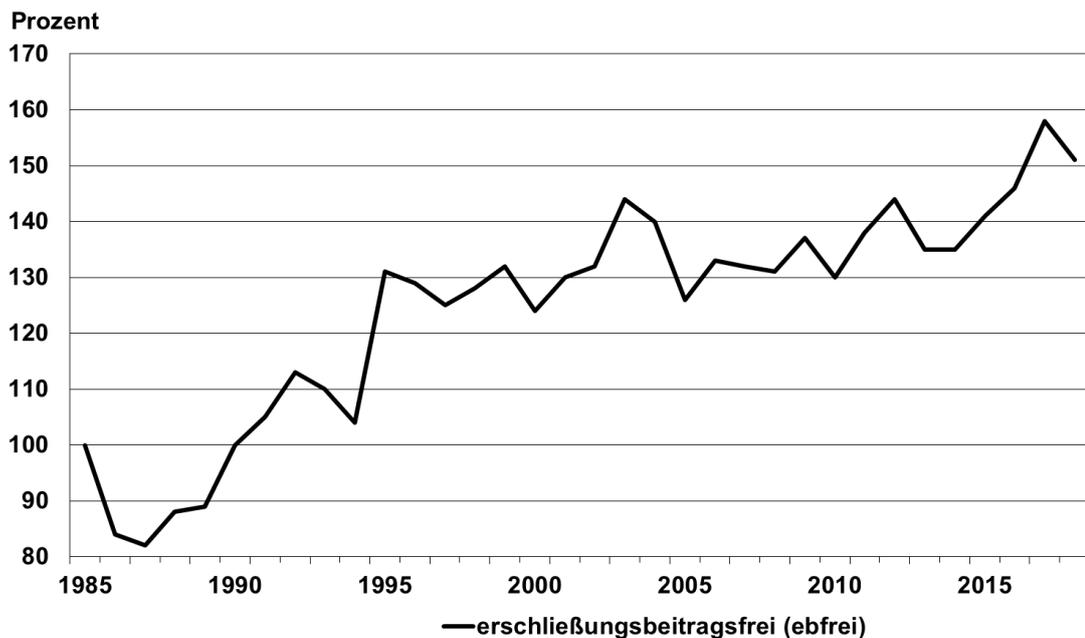
Jahr	Index		Jahr	Index	
	ebfrei	ebpflichtig		ebfrei	ebpflichtig
1985	100	100	2002	149	166
1986	91	90	2003	147	163
1987	86	84	2004	144	159
1988	89	84	2005	142	157
1989	94	90	2006	142	157
1990	98	95	2007	142	157
1991	107	110	2008	142	157
1992	115	121	2009	142	157
1993	123	131	2010	142	157
1994	123	131	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	2018	164	186



### 9.1.5 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	2018	151



### 9.1.6 Index Wohnungseigentum

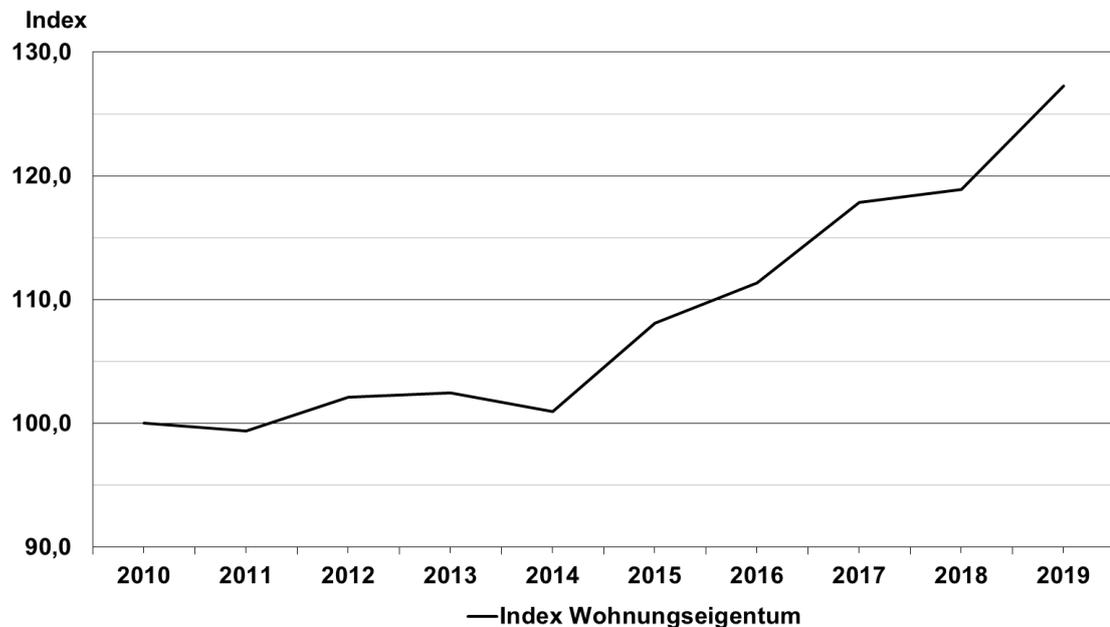
Index der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen.

Diese Indexreihe basiert auf Kaufpreisen von wiederverkauften Eigentumswohnungen. Die Preise von neu errichteten Eigentumswohnungen und Erstverkäufen aus Umwandlungen wurden nicht berücksichtigt.

Diese Indexreihe ersetzt die in älteren Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Zahlen der Jahre 2010 bis 2017

Die Preisentwicklung der Jahre 1975 - 2009 kann der Tabelle auf der nachfolgenden Seite entnommen werden.

Jahr	Prozent
01.01.2010	100,00
01.01.2011	99,37
01.01.2012	102,10
01.01.2013	102,47
01.01.2014	100,98
01.01.2015	108,10
01.01.2016	111,38
01.01.2017	117,83
01.01.2018	118,93
01.01.2019	127,30 (vorläufig)



### 9.1.7 Preisentwicklung für Wohnungseigentum der Jahre 1975-2009

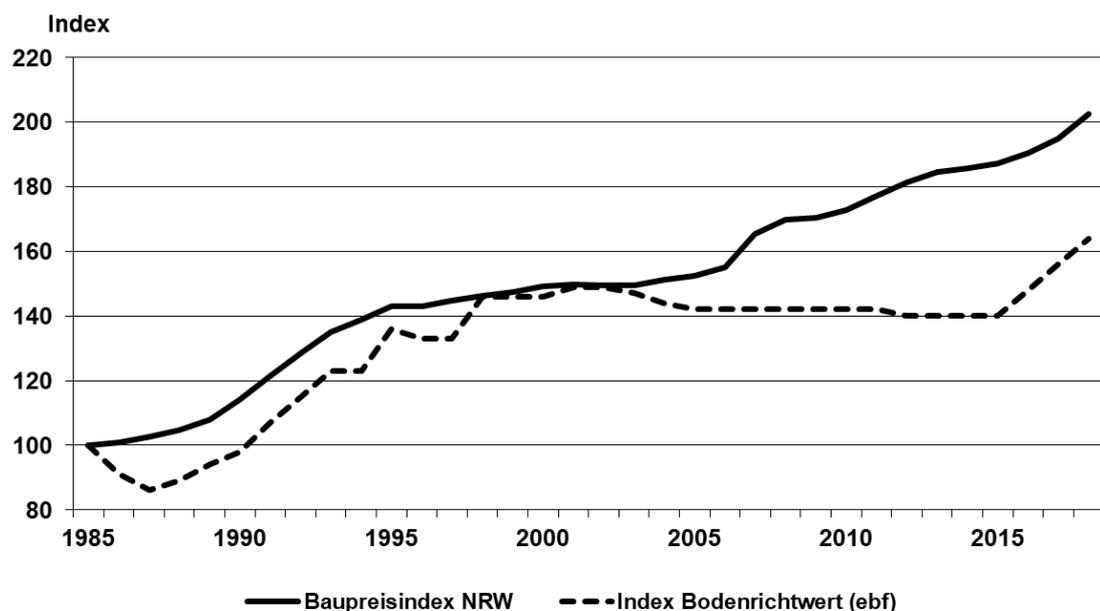
Preisentwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen am Beispiel „Henkelshof“ und der durchschnittl. Quadratmeterpreise für Weiterverkäufe (ab 1989)

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	-			
1989	152	165			
1990	179	175			
1991	196	201			
1992	201	221			
1993	231	231			
1994	230	246			
1995	237	251			
1996	241	261			

### 9.1.8 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	2018	202,6



### 9.1.9 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*

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

Aus dem vorliegenden Datenmaterial der Jahre 2017/2018 konnten insgesamt 450 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]
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>3,4</b>	18,0	80	78	1.285	5,9	24,6	47
<i>Standardabweichung</i>	0,42	2,5	[-]	15	301	0,6	2,8	10
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>4,1</b>	16,0	44	63	1.158	6,0	26,3	49
<i>Standardabweichung</i>	0,72	2,6	[-]	20	272	0,8	3,9	9
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>	<b>2,6</b>	22,9	107	161	1.950	6,6	19,4	39
<i>Standardabweichung</i>	0,59	3,9	[-]	41	512	0,8	2,8	14
<b>Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>2,9</b>	21,1	135	124	1.871	7,0	18,6	44
<i>Standardabweichung</i>	0,63	3,0	[-]	24	385	0,7	1,8	12
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>3,7</b>	15,7	17	224	1.036	4,3	26,6	32
<i>Standardabweichung</i>	0,49	2,1	[-]	45	203	2,1	1,9	6
<b>Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>5,7</b>	11,7	52	473	794	5,6	26,7	36
<i>Standardabweichung</i>	0,90	1,6	[-]	176	190	0,8	3,0	6
<b>Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20% vom Rohertrag)</b>	<b>6,9</b>	9,9	15	765	654	5,4	26,3	33
<i>Standardabweichung</i>	0,52	0,9	[-]	483	163	0,9	2,9	6

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

### 9.1.10 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)*

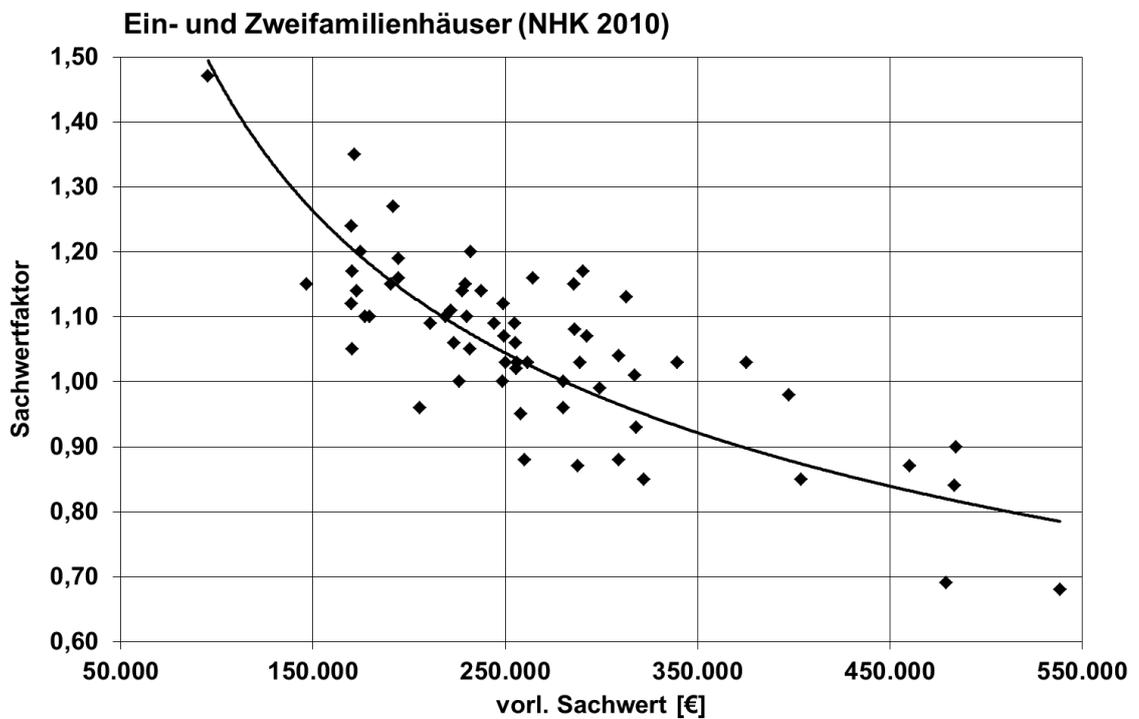
#### **Wesentliche Modellparameter:**

- 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

### 9.1.11 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser (NHK 2010)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 97 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2017 und 2018 statistisch ausgewertet.

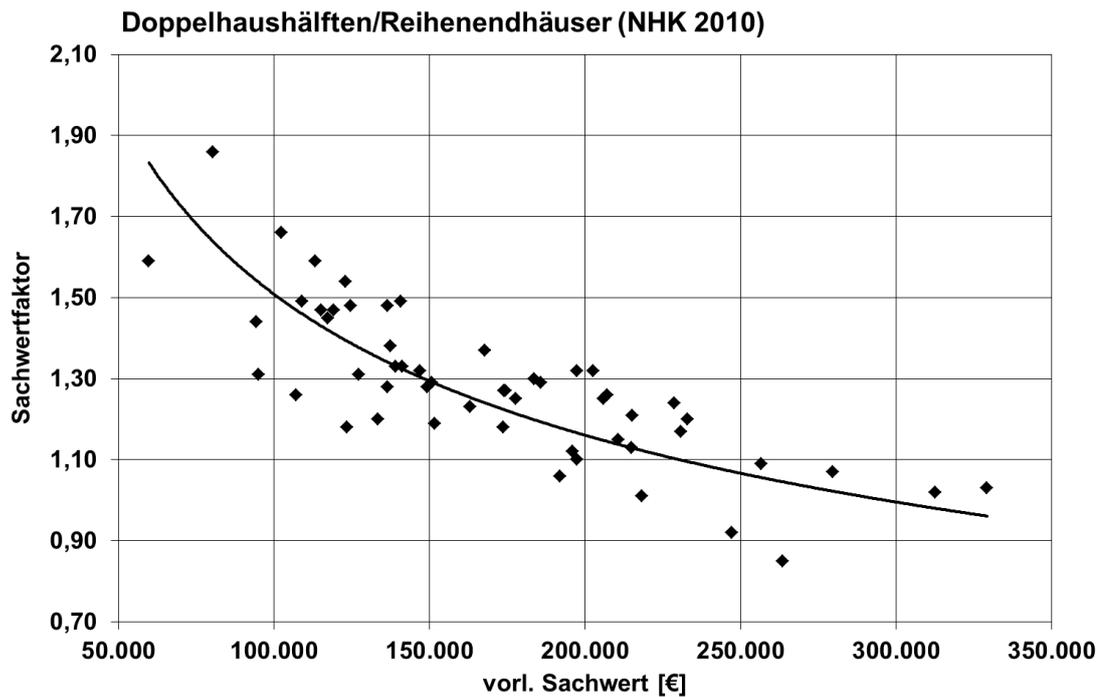
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	1,47
125.000	1,35
150.000	1,26
175.000	1,19
200.000	1,13
225.000	1,09
250.000	1,04
275.000	1,01
300.000	0,98
350.000	0,92
400.000	0,88
450.000	0,84
500.000	0,81



### 9.1.12 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (NHK 2010)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 81 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2017 und 2018 statistisch ausgewertet.

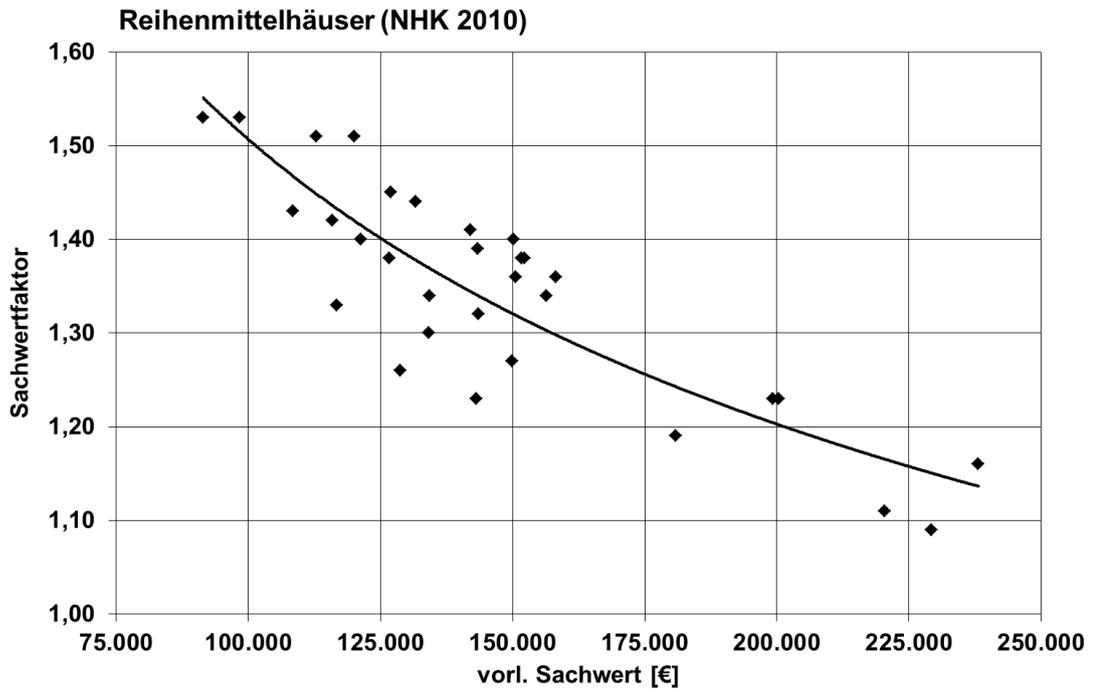
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	1,51
125.000	1,39
150.000	1,30
175.000	1,22
200.000	1,16
225.000	1,11
250.000	1,07
275.000	1,03
300.000	1,00



### 9.1.13 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (NHK 2010)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 44 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2017 und 2018 statistisch ausgewertet.

vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	1,51
125.000	1,40
150.000	1,32
175.000	1,26
200.000	1,20
225.000	1,16
250.000	1,12



## 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.

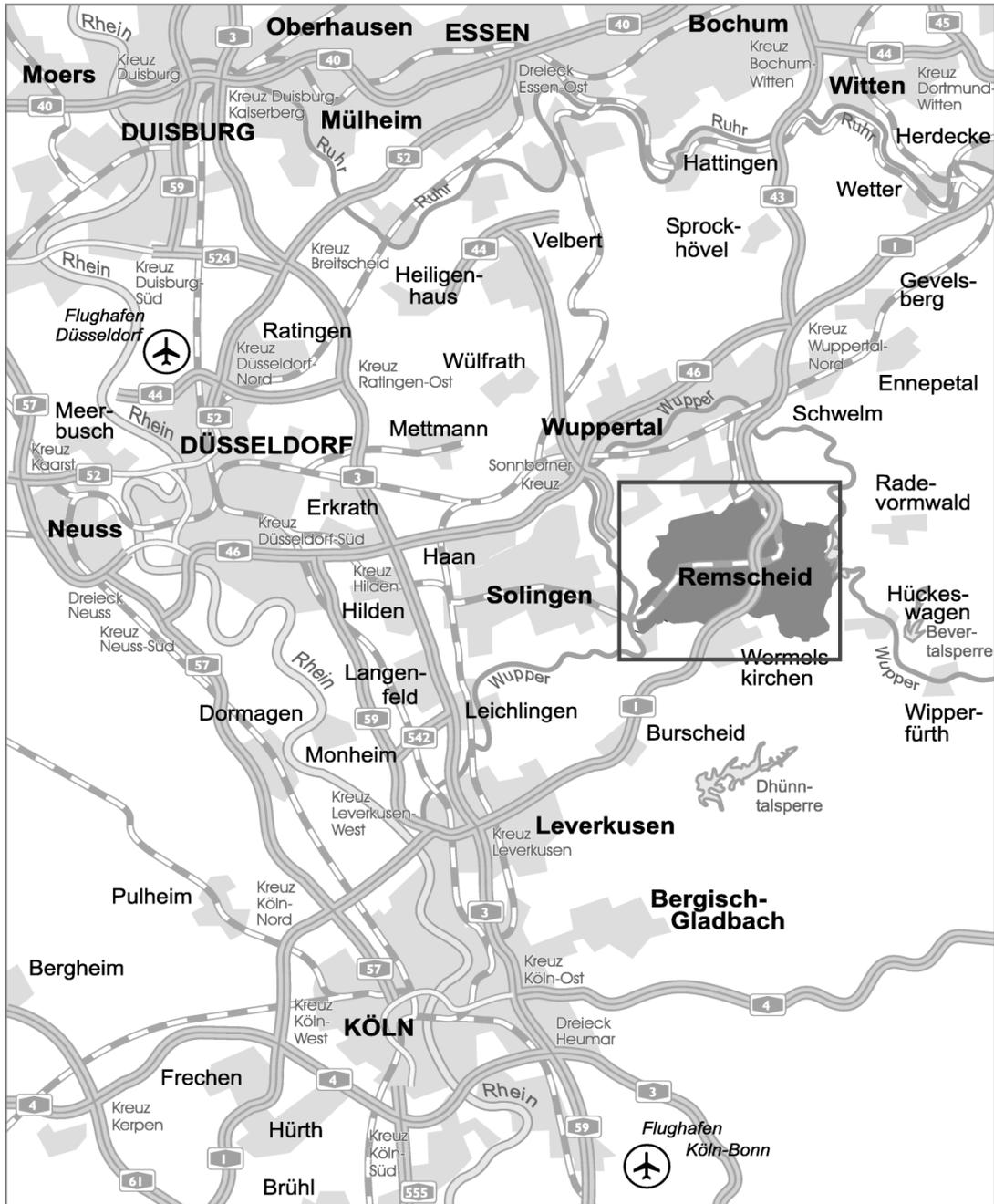
Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

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		
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Einwohner	112.846	112.921	113.363
Wanderungsgewinn/-verlust	+1352	+379	+874
Gebietsfläche in ha	7452	7452	7452
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km <sup>2</sup> )	1.514	1516	1522
Wohnungen	60.493	60.619	60.781
Einwohner je Wohnung	1,9	1,9	1,9
Baugenehmigungen Wohngebäude	144	207	152
Baugenehmigungen Nichtwohngebäude	26	33	30
Baufertigstellungen Wohngebäude	97	47	170
Baufertigstellungen Wohnungen	256	149	234
Arbeitslosenquote (%)	8,4	8,0	6,9

Quelle: Stadt Remscheid - Statistikstelle

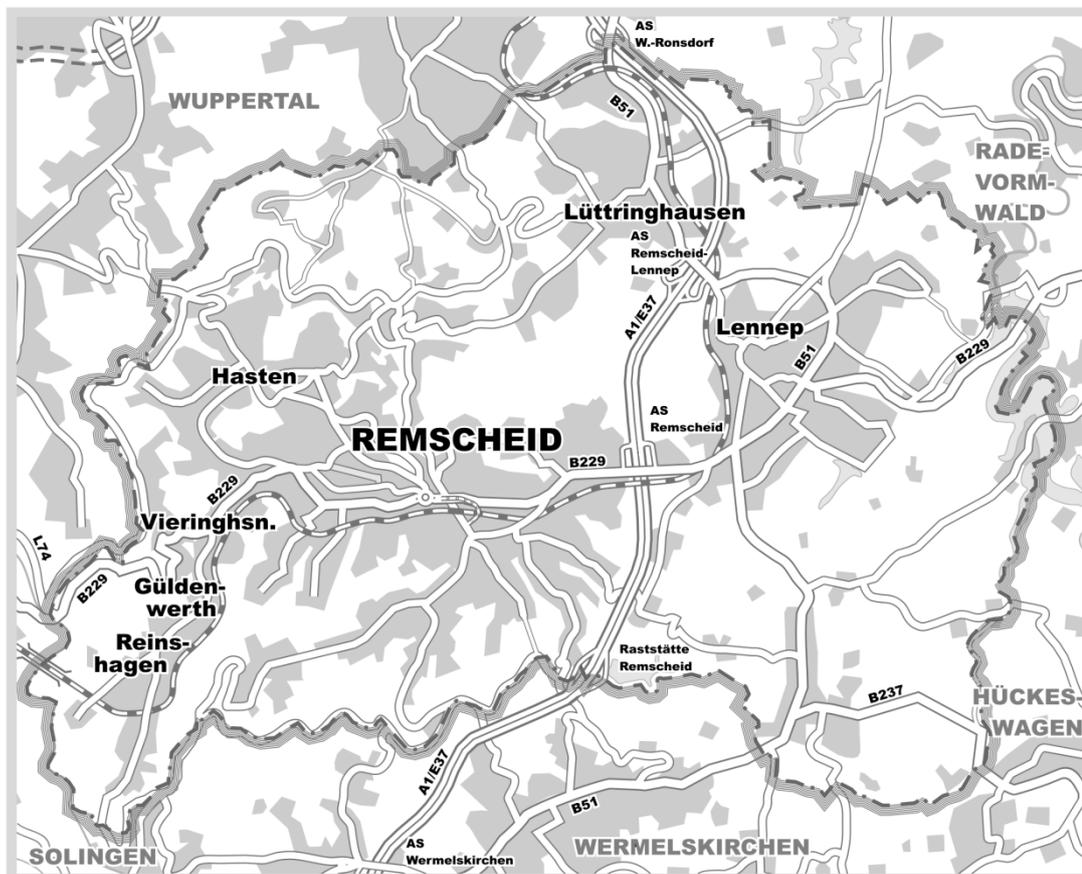
## ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



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



## Übersichtskarte der Stadt Remscheid



## 11 Produkte des Gutachterausschusses

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (DIN A4) PDF-Dokument als Download unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>	gebührenfrei
Grundstücksmarktbericht PDF-Dokument als Download unter <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>	gebührenfrei
Gewerblicher Mietspiegel (Broschüre 20 Seiten)	28,- Euro
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	140,- Euro
Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Miet- und Pachtwerte	nach Auskunft

---

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



Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Stadt Remscheid

