



Grundstücksmarktbericht **2020** Remscheid

Berichtszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Remscheid



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid



Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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 - 3047
Grundstücksmarktbericht: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 3047
Verkehrswertgutachten: (02191) 16 - 2468 oder 16 - 3047
Kaufpreissammlung: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 2763
Gewerblicher Mietspiegel: (02191) 16 - 2849 oder 16 - 3028

Internet: www.geoportal.remscheid.de/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de

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

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Der Gutachterausschuss	7
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle.....	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2019	10
4.1	Anzahl der Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	12
4.3	Geldumsatz	13
5	Unbebaute Grundstücke	14
5.1	Umsatzentwicklung	14
5.1.1	Anzahl Kauffälle.....	14
5.1.2	Flächenumsatz	15
5.1.3	Geldumsatz	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	17
5.2.1	Anzahl Kauffälle.....	17
5.2.2	Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau	17
5.3	Geschosswohnungsbau	18
5.3.1	Anzahl Kauffälle.....	18
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	19
5.4.1	Anzahl Kauffälle.....	19
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	20
5.5.1	Anzahl Kauffälle.....	20
5.5.2	Flächenumsatz [ha]	20
5.5.3	Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
5.6	Bauerwartungs- und Rohbauland	22
5.6.1	Anzahl Kauffälle.....	22
5.7	Sonstige Flächen.....	23
5.7.1	Anzahl Kauffälle.....	23
6	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Anzahl Kauffälle	24
6.2	Flächenumsatz.....	25
6.3	Geldumsatz	26
6.4	Individueller Wohnungsbau	27
6.4.1	Umsätze	27
6.4.2	Preisgruppenverteilung	28
6.4.3	Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
6.4.4	Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	30
6.4.5	Preise für Reihenmittelhäuser	31
6.5	Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.....	32
6.5.1	Umsatzentwicklung bei Dreifamilienhäusern.....	32
6.5.2	Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern > 3 Wohneinheiten.....	32
6.5.3	Preisgruppenverteilung	32
6.5.4	Preise für Dreifamilienhäuser.....	33
6.5.5	Preise für Mehrfamilienhäuser > 3 Wohneinheiten.....	34

7	Wohnungs- und Teileigentum	35
7.1	Anzahl Kauffälle	35
7.2	Geldumsatz	36
7.3	Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	36
7.3.1	Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle.....	36
7.3.2	Geldumsatz in den Teilmärkten	37
7.3.3	Preisgruppenverteilung.....	37
7.3.4	Preise von Eigentumswohnungen.....	38
7.3.5	Preise von 1-Raumwohnungen.....	39
7.3.6	Durchschnittliche Preise „Henkelshof“	39
7.4	Teileigentum.....	40
7.4.1	Umsatzentwicklung.....	40
7.4.2	Preise für Stellplätze und Garagen	40
8	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	41
9	Erforderliche Daten	47
9.1	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
10	Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid.....	65
11	Produkte des Gutachterausschusses.....	68

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2019 gab es in Remscheid 1.162 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 272 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von rd. 100 ha. Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2018 um ca. 4,5% gestiegen. Der Flächenumsatz nahm um ca. 18% auf 100 ha zu, während der Geldumsatz um ca. 2,5% auf 272 Mio. € anstieg.

Unbebaute Grundstücke

Die Zahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist um ca. 9% auf 141 gestiegen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

Ein unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2019 rd. 117.500 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis stieg damit gegenüber 2018 leicht an. Die durchschnittliche Grundstücksgröße war mit 539 m² kleiner als im Vorjahr.

33 Eigentumswechsel entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Die Anzahl der Kauffälle nahm um ca. 18% zu. Der Flächenumsatz verdoppelte sich gegenüber 2018 auf ca. 28 ha, was auf den zunehmenden Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen ist. Die Quadratmeterpreise sind sowohl für Grünlandflächen als auch für Waldflächen gestiegen.

Bebaute Grundstücke

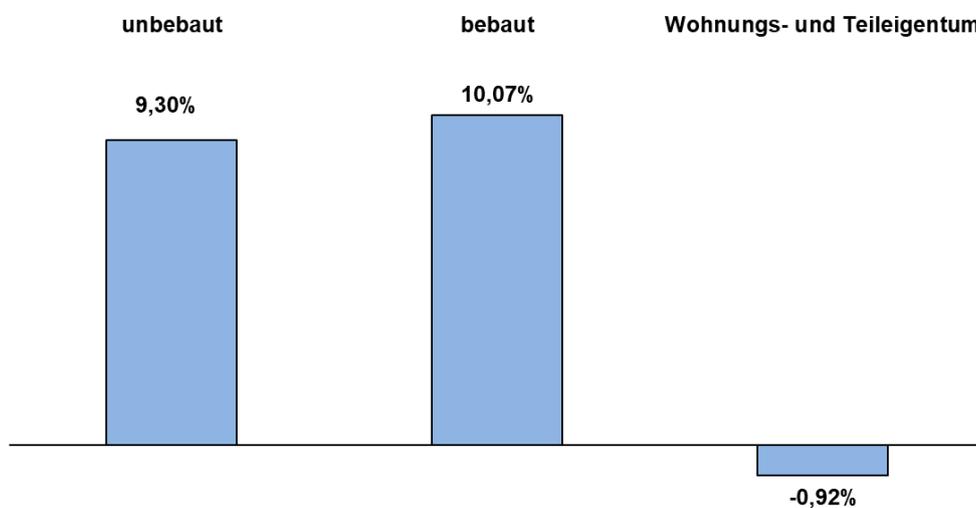
Im Jahr 2019 war bei den bebauten Grundstücken eine Steigerung der Kauffälle um 10% zu beobachten. Insgesamt wechselten 481 Objekte den Eigentümer.

Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gab es bei den Kauffällen einen Zuwachs von ca. 25% bei einer durchschnittlichen Preissteigerung von ca. 10%. Die Anzahl der Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern ging um ca. 13% zurück. Bei gewerblich genutzten Grundstücken wurden mehr Kauffälle registriert als im Vorjahr, gemischt genutzte Grundstücke wurden hingegen weniger gehandelt.

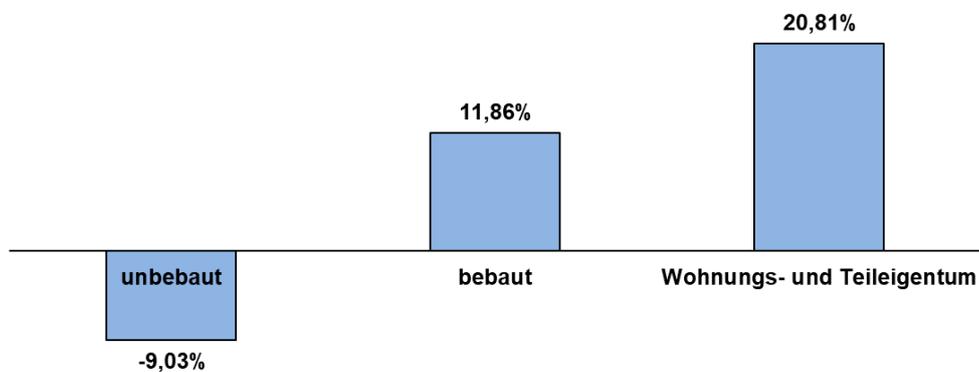
Wohnungs- und Teileigentum

Insgesamt wechselten 540 Objekte den Eigentümer. Die Anzahl der Kauffälle liegt damit annähernd auf dem Niveau des Vorjahres. Im Vergleich zum Jahr 2018 beträgt die durchschnittliche Preissteigerung ca. 10%. Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Mittel bei 3.140 €/m².

Veränderungen der Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr



Verhältnis zum langjährigen Durchschnitt (10-Jahres Durchschnitt)



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Die Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des Immobilienmarktes darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der registrierten Kaufverträge des Jahres 2019.

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 Köln 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 Vermessungsdirektor

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 2019

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2019 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

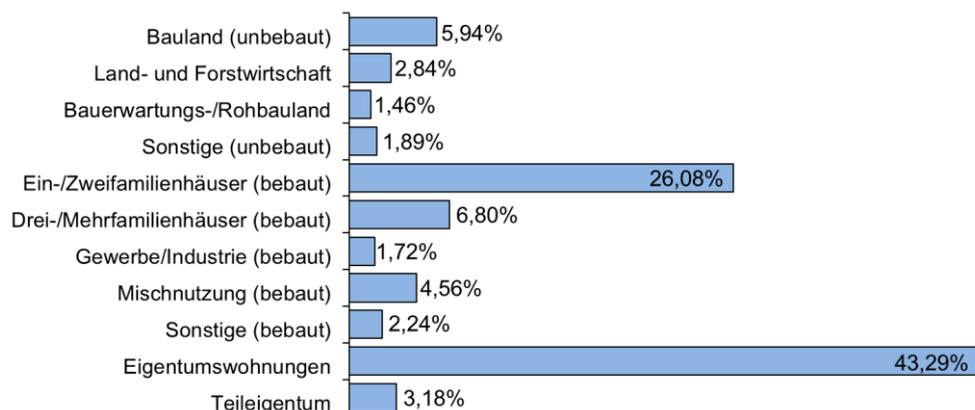
Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ erfasst alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe-/Industriegrundstücke, Grundstücke, die sich für eine Nutzung im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



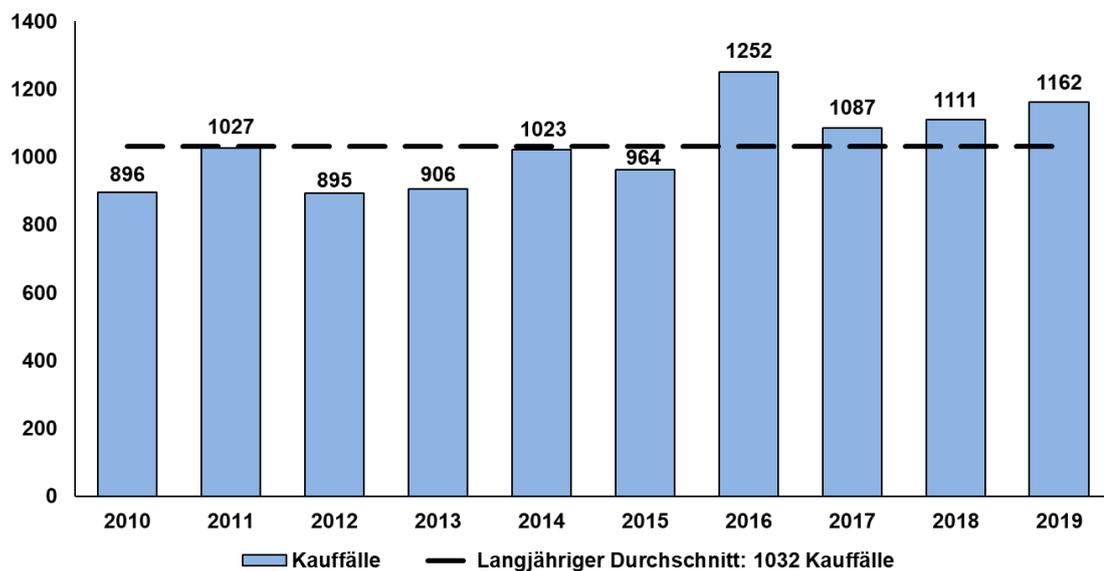
4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete insgesamt einen leichten Zuwachs von 4,5% gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2019

1.162 Kauffälle registriert.

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

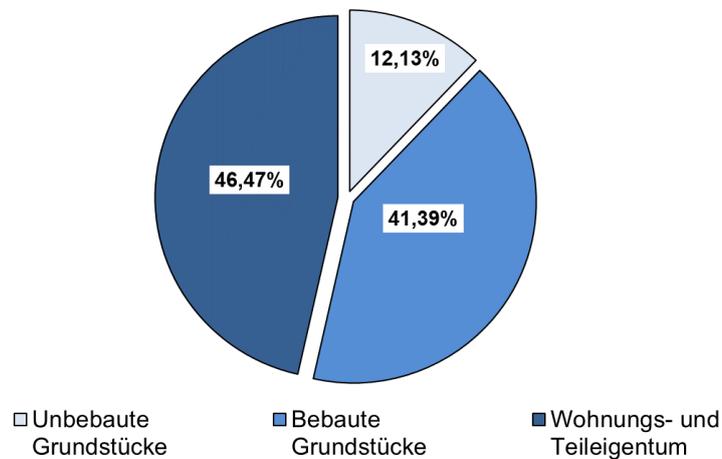
Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



Umsatzentwicklung in den Teilmärkten nach Anzahl der Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	122	131	136	150	187	166	231	159	129	141
Bebaute Grundstücke	379	403	408	384	431	425	481	468	437	481
Wohnungs- und Teileigentum	395	493	351	372	405	373	540	460	545	540

Marktanteile am Gesamtmarkt (Anzahl der Kauffälle)



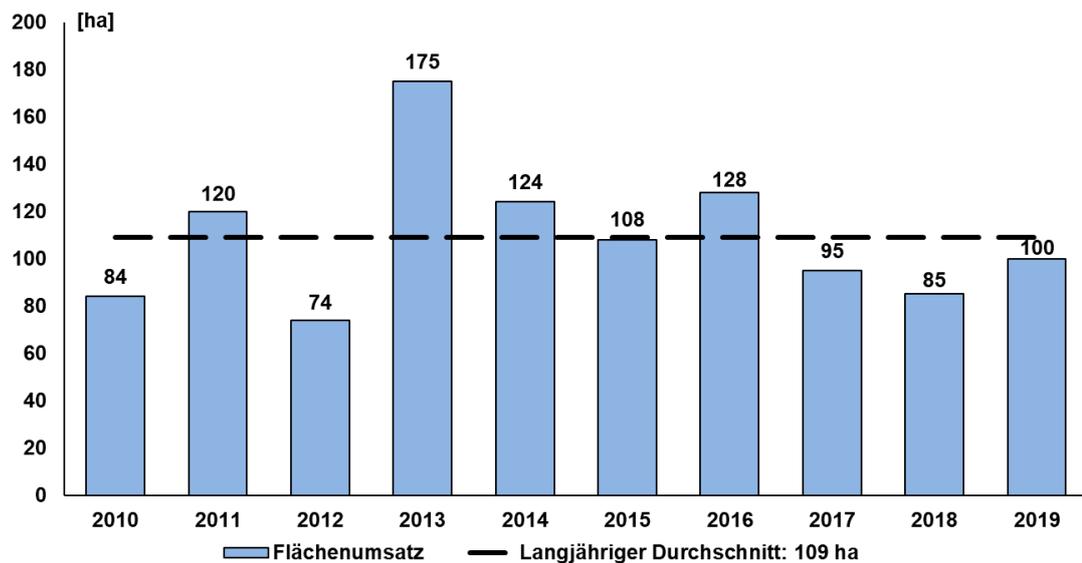
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von

rd. 100 ha veräußert.

Die Steigerung des Flächenumsatzes ist auf den Verkauf großer landwirtschaftlicher Flächen zurückzuführen

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

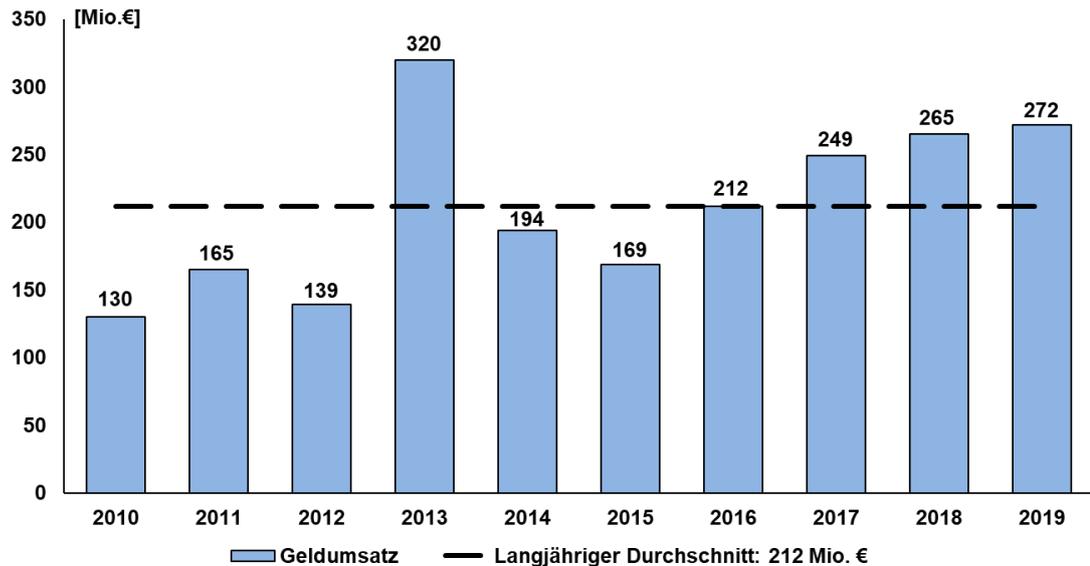


4.3 Geldumsatz

Im vergangenen Jahr wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von

rd. 272 Mio. Euro getätigt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz damit erneut um ca. 2,5% gestiegen. Die Steigerung ist insbesondere auf den höheren Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke zurückzuführen.

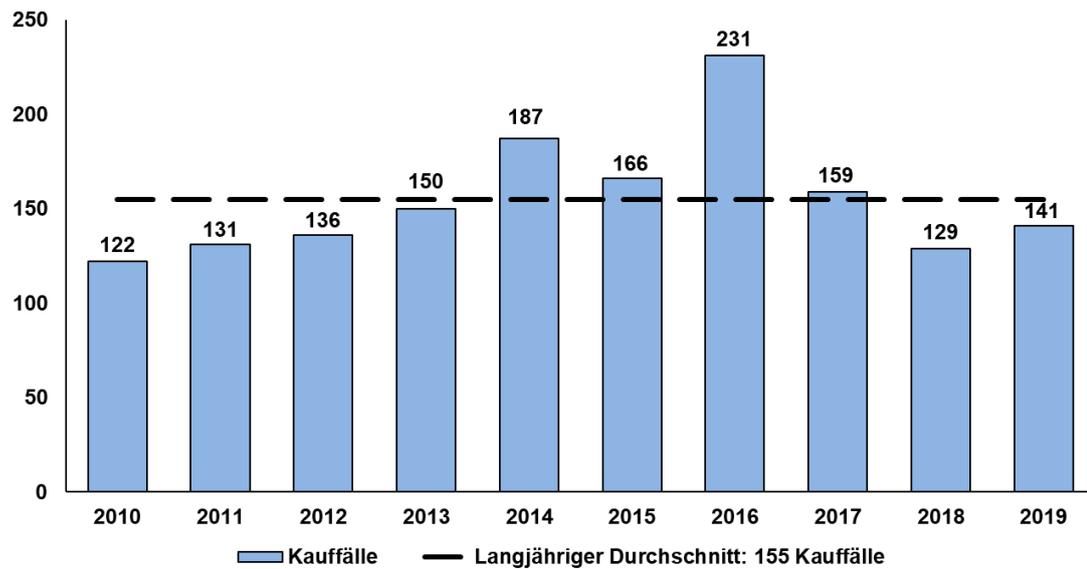


Der hohe Geldumsatz im Jahr 2013 beruht auf besonderen Verkäufen (Einkaufscenter).

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatzentwicklung

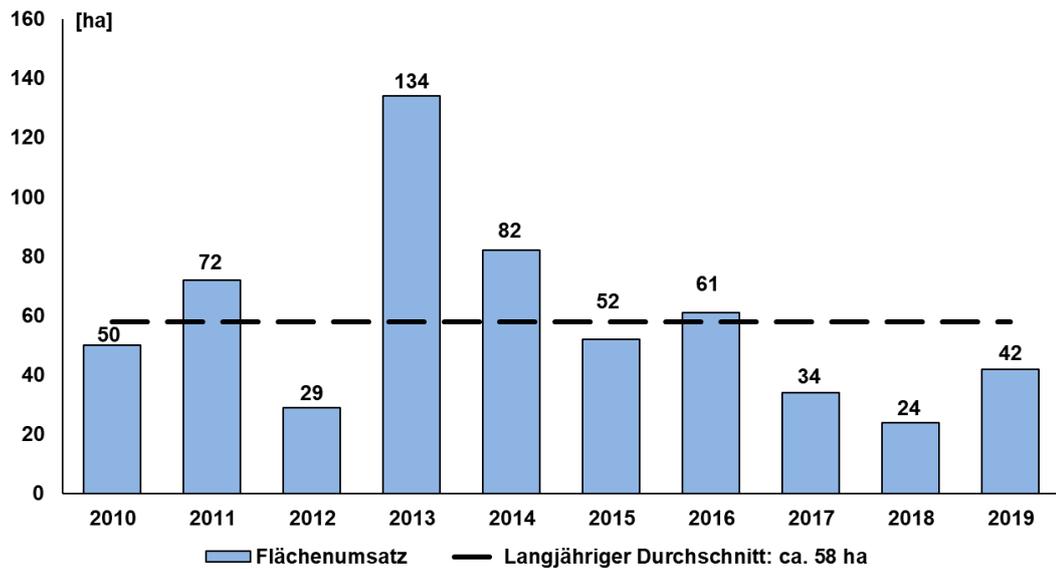
5.1.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Individueller Wohnungsbau	52	52	46	57	59	60	99	68	51	50
Geschosswohnungsbau	8	11	6	6	15	11	3	16	25	13
Gewerbliche Bauflächen	15	13	18	24	26	18	17	18	10	6
Bauerwartungsland/ Rohbauland	3	11	2	6	8	8	16	4	4	17
Land- und Forstwirtschaft	36	31	48	31	43	43	56	31	28	33
Sonstige	8	13	16	26	36	26	40	22	11	22

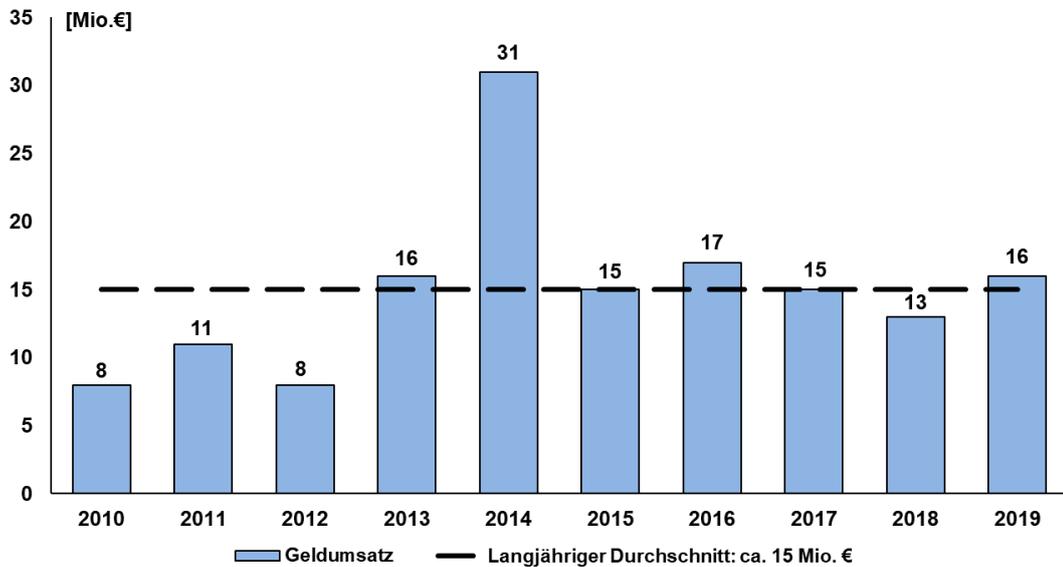
5.1.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz in den Teilmärkten [ha]

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Individueller Wohnungsbau	2,7	2,5	2,5	4,2	3,8	3,0	5,5	4,0	4,7	3,2
Geschosswohnungsbau	0,4	1,5	0,2	0,6	1,4	1,1	0,3	1,6	2,2	0,9
Gewerbliche Bauflächen	4,4	4,3	5,0	5,8	7,8	5,3	2,9	4,6	2,9	2,1
Bauerwartungsland	0,2	1,3	1,0	0,2	9,1	6,7	5,4	1,0	1,0	4,0
Land- und Forstwirtschaft	23,7	62,4	18,6	119,1	56,7	33,8	43,4	19,9	12,1	28,4
Sonstige	18,6	0,1	1,8	4,1	3,3	2,1	3,5	2,9	1,2	3,4

5.1.3 Geldumsatz



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

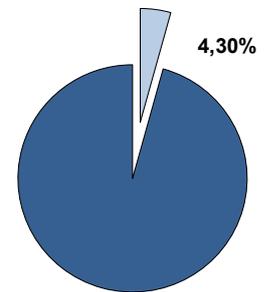
Geldumsatz in den Teilmärkten [Mio. €]

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Individueller Wohnungsbau	3,4	3,6	3,7	4,9	4,9	4,8	9,3	5,9	5,7	5,4
Geschosswohnungsbau	0,4	2,0	0,2	0,9	1,0	1,0	0,6	2,1	3,3	1,3
Gewerbliche Bauflächen	3,2	3,5	3,0	6,5	5,8	3,6	1,9	4,1	2,0	1,3
Bauerwartungsland	0,0	0,4	0,2	0,0	16,3	2,2	2,2	0,9	0,7	3,0
Land- und Forstwirtschaft	17,2	0,9	0,2	1,3	0,6	0,4	0,6	0,4	0,3	0,7
Sonstige	0,7	0,5	0,8	2,4	2,4	3,1	2,4	1,6	1,1	4,4

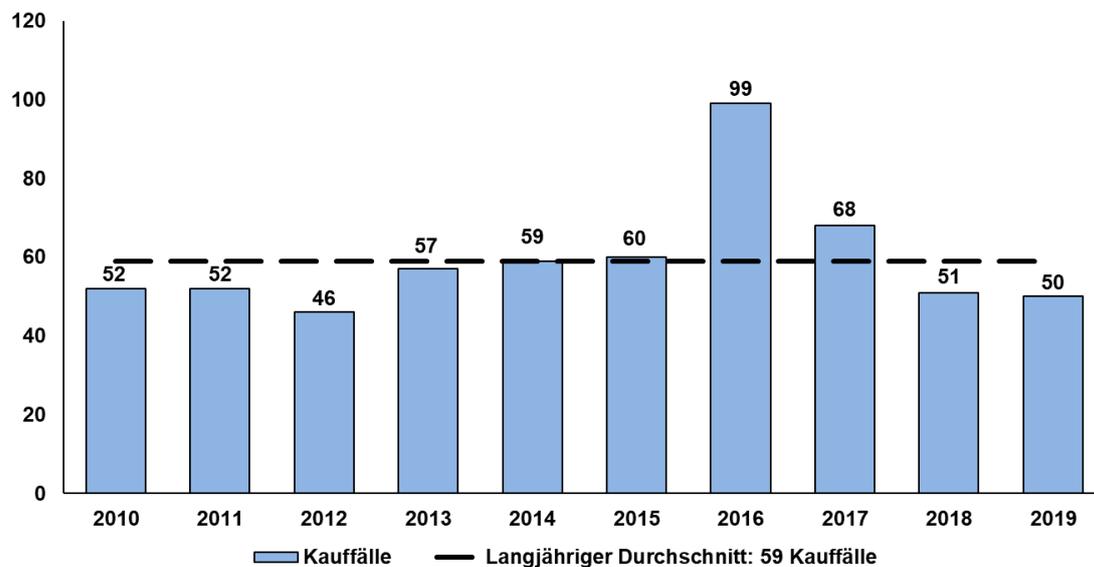
5.2 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können. Hierzu zählen Baugrundstücke für eine freistehende Wohnhausbebauung sowie einer Reihen- und Doppelhausbebauung.

Marktanteil am Gesamtmarkt



5.2.1 Anzahl Kauffälle

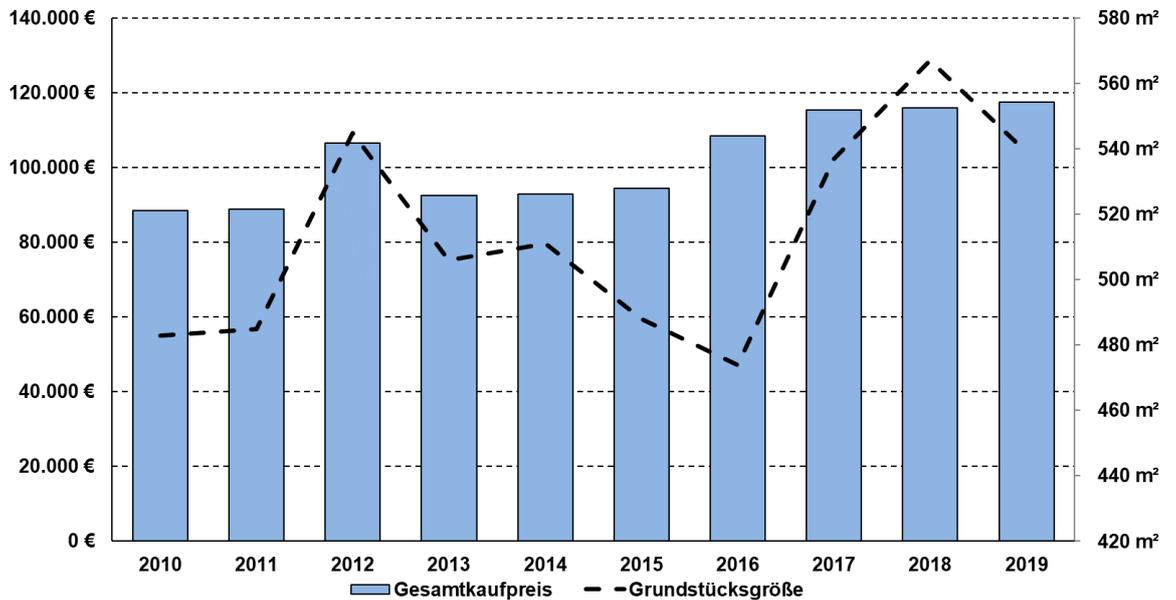


5.2.2 Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

Im Jahr 2019 wurden höhere Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gezahlt. Die Bodenrichtwerte sind um ca. 8% angehoben worden.

Ein 539 m² großes unbebautes Ein- /Zweifamilienhausgrundstück kostete im Jahr 2019 durchschnittlich 117.500 €.

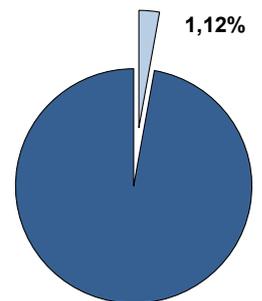
Entwicklung durchschnittlicher Grundstückspreis/Grundstücksgröße



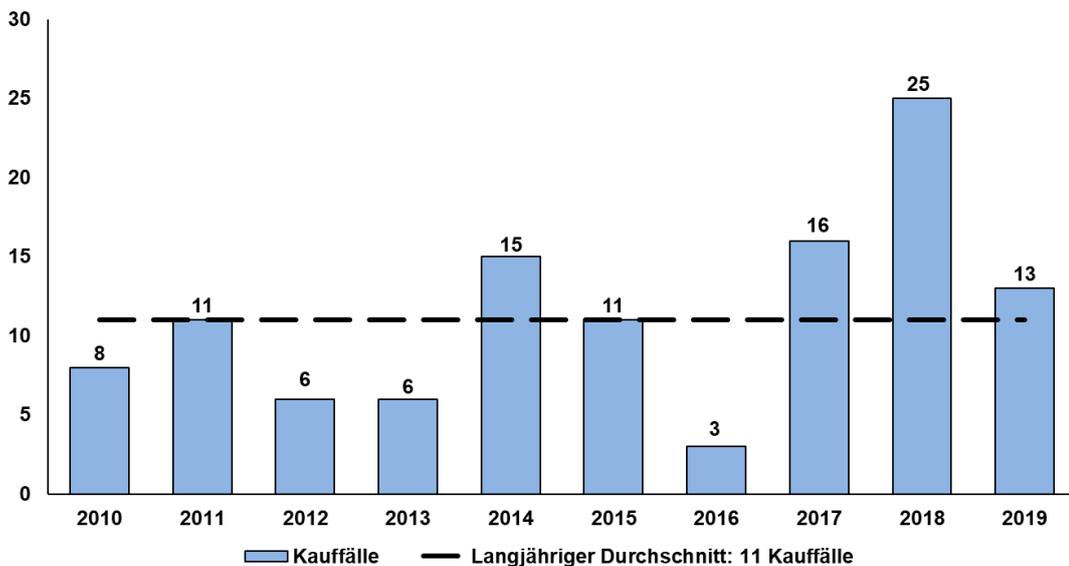
5.3 Geschosswohnungsbau

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



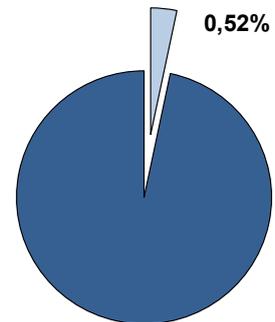
5.3.1 Anzahl Kauffälle



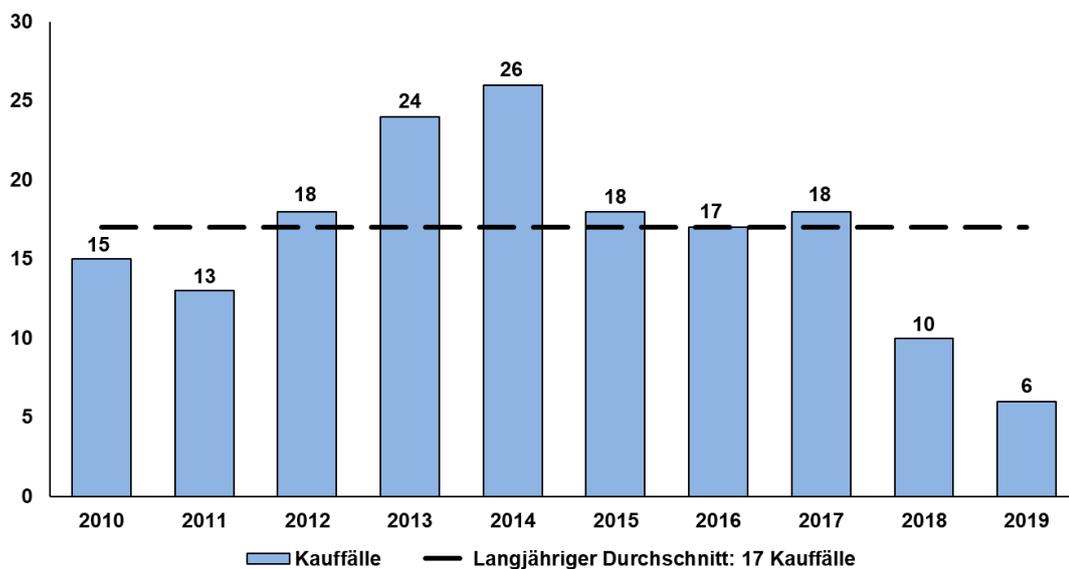
5.4 Gewerbliche Bauflächen

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



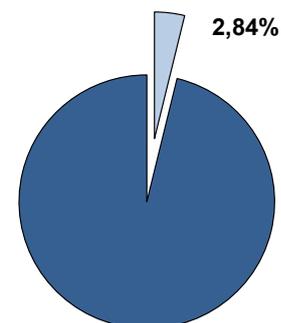
5.4.1 Anzahl Kauffälle



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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Forstwirtschaftliche Flächen	17	7	13	11	23	26	28	15	14	10
Landwirtschaftliche Flächen	9	7	10	9	11	8	8	7	4	12
Besondere Flächen der Land-und Forstwirtschaft	10	17	25	11	9	9	20	9	10	11

5.5.2 Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Forstwirtschaftliche Flächen [ha]	7,3	15,4	8,9	101,0	35,5	24,5	35,2	14,5	8,1	10,0
Landwirtschaftliche Flächen [ha]	15,4	45,7	7,1	17,0	20,2	8,6	6,0	4,4	2,8	16,9
Besondere Flächen der Land-und Forstwirtschaft [ha]	1,0	1,3	2,6	1,1	1,1	0,7	2,2	1,1	1,2	1,5

5.5.3 Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Wiese)

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	1,60
Preisspanne [€/m ²]:	1,15 - 1,90

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m². Kauffälle, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2017 – 2019.

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

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	1,25
Preisspanne [€/m ²]:	0,85 - 1,60

Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m². Kauffälle, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2017 – 2019.

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

Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]:	14,00
Preisspanne [€/m ²]:	10,30 - 17,60

Verkäufe, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2017 – 2019.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum 01.01.2020

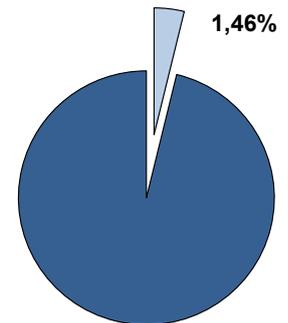
Gartenland:	15,00 €/m ²
Grünland/Wiese:	1,70 €/m ²
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	1,35 €/m ²

5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

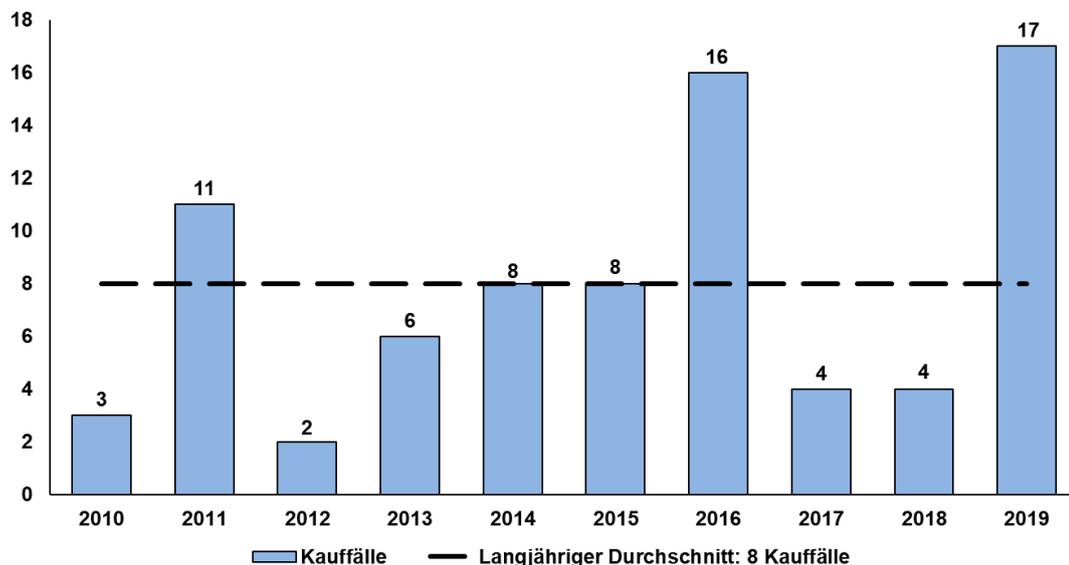
Nach § 5 Abs. 2 der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit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

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Marktanteil am Gesamtmarkt



5.6.1 Anzahl Kauffälle



Preise für Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen

Da die Wartezeiten für einzelne Grundstücke bis zur endgültigen Baureife je nach Entwicklungszustand sehr unterschiedlich sind, konnte kein konkreter Wert für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland abgeleitet werden.

Für Bauerwartungsland können je nach Planungsstand nachfolgende Wertverhältnisse angesetzt werden. Ausgangsgröße ist der jeweilige erschließungsbeitragspflichtige Baulandwert.

- Planungsabsichten werden bekannt: ca. 20% vom Baulandwert
- Flächennutzungsplan stellt Bauland dar: ca. 30% vom Baulandwert
- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan gefasst*: ca. 35% vom Baulandwert

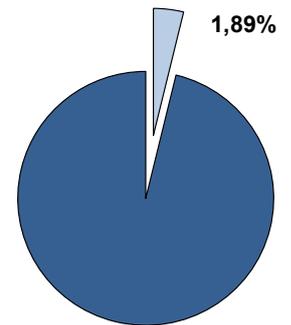
Für Rohbauland können 45% – 100% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes angesetzt werden.

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

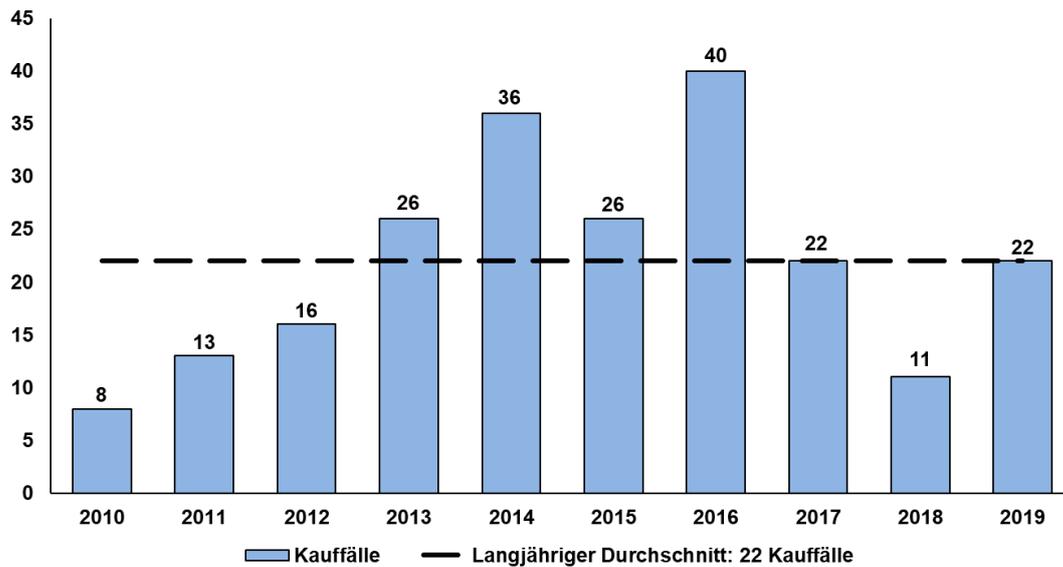
5.7 Sonstige Flächen

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

Marktanteil am Gesamtmarkt



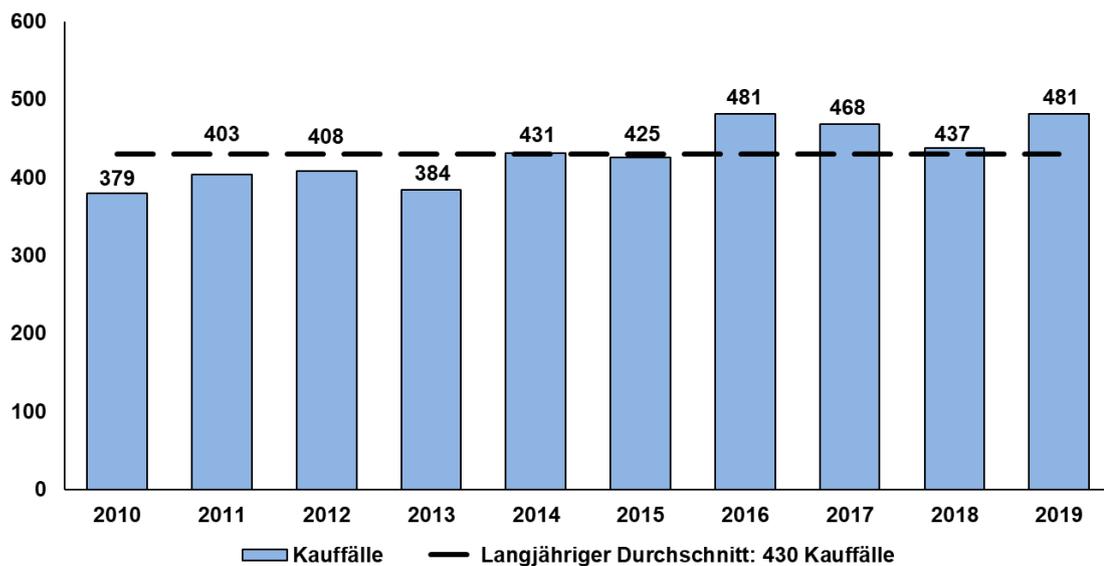
5.7.1 Anzahl Kauffälle



6 Bebaute Grundstücke

Mit 481 Kauffällen und einem Geldumsatz von 195 Mio. Euro liegt der Anteil der bebauten Grundstücke am Grundstücksmarkt bei über 41%. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um ca. 10% gestiegen. Der Flächenumsatz ist leicht zurückgegangen, während der Umsatz leicht gestiegen ist.

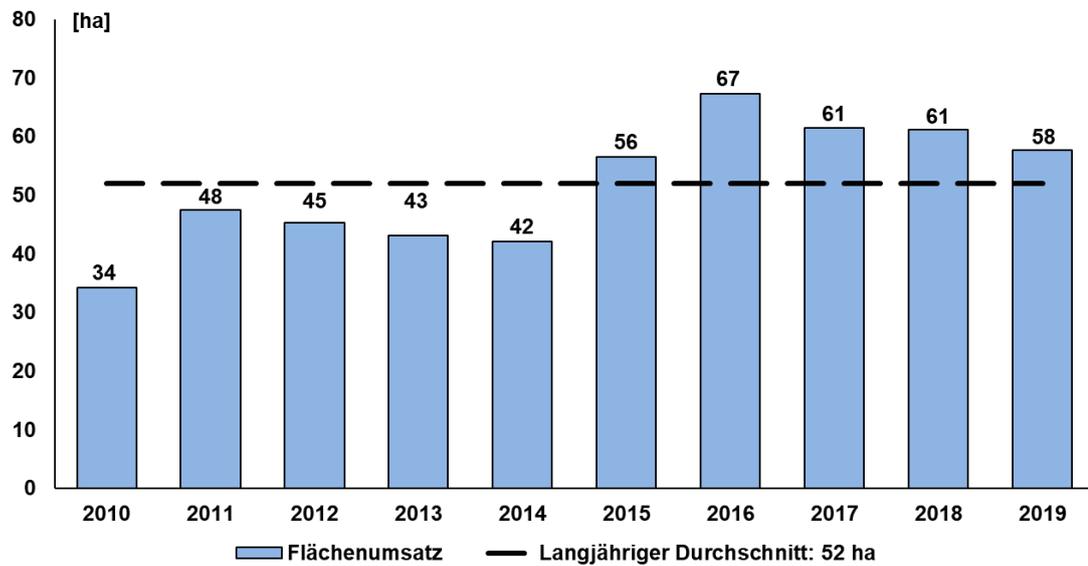
6.1 Anzahl Kauffälle



Anzahl der Kauffälle nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ein- und Zweifamilienhäuser	269	263	251	250	259	288	304	307	242	303
Drei- und Mehrfamilienhäuser	53	75	60	69	82	64	94	91	90	79
Gewerbe/Industrie	16	15	21	13	16	13	23	10	13	20
Gemischte Nutzung	33	39	57	39	58	43	52	44	67	53
Sonstige	8	11	19	13	16	17	8	16	25	26

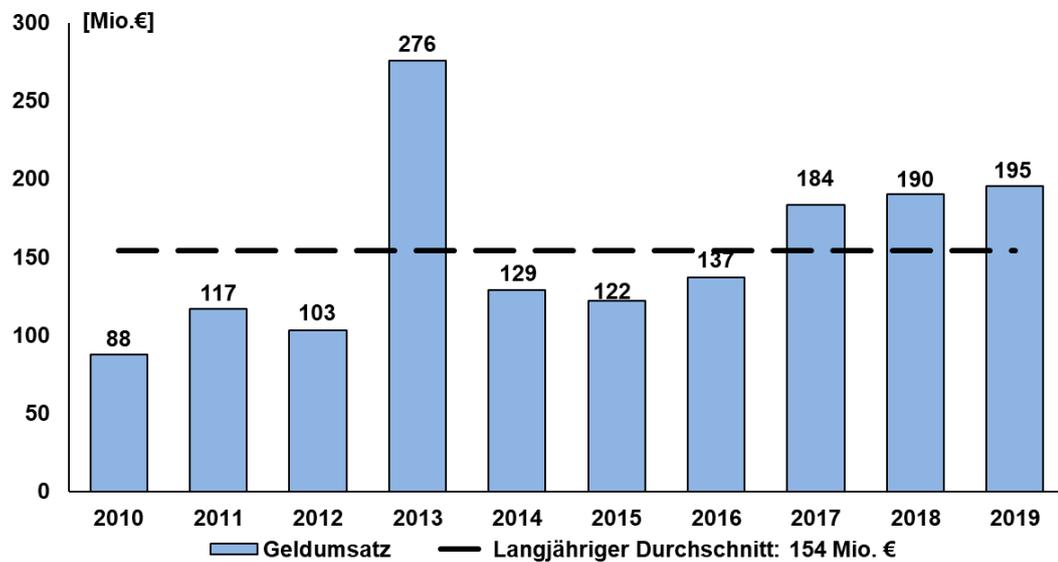
6.2 Flächenumsatz



Flächenumsatz [ha] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ein- und Zweifamilienhäuser	20,3	18,8	20,2	15,2	16,7	23,6	21,6	24,3	14,1	20,1
Drei- und Mehrfamilienhäuser	5,0	8,9	4,9	5,8	6,2	4,2	7,5	15,2	6,6	13,0
Gewerbe/Industrie	3,8	14,5	12,7	4,1	8,0	15,2	30,6	4,5	14,2	14,2
Gemischte Nutzung	3,4	3,0	4,8	5,2	5,6	4,7	5,8	3,7	6,8	5,5
Sonstige	1,8	2,3	2,7	12,9	5,6	8,7	1,7	13,7	19,4	4,9

6.3 Geldumsatz



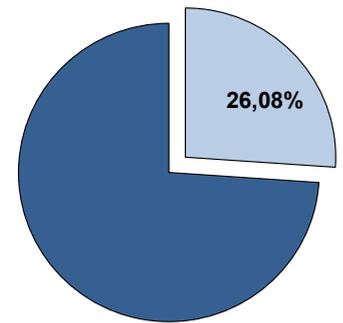
Geldumsatz [Mio.€] nach Art der Bebauung

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ein- und Zweifamilienhäuser	52,3	52,3	48,2	48,3	54,3	59,5	66,1	71,9	58,5	78,6
Drei- und Mehrfamilienhäuser	15,2	26,4	12,6	18,5	19,2	17,8	29,8	77,7	32,3	50,3
Gewerbe/Industrie	7,7	22,5	18,1	6,7	14,6	19,4	15,8	6,7	37,6	18,5
Gemischte Nutzung	7,1	9,1	14,6	9,3	21,8	13,8	17,1	15,9	34,0	21,5
Sonstige	5,5	6,9	9,6	192,8	19,0	11,4	8,3	11,5	27,7	26,5

6.4 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wechselten in Remscheid 303 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 Reihemittelhäuser (RMH).

Marktanteil am Gesamtmarkt

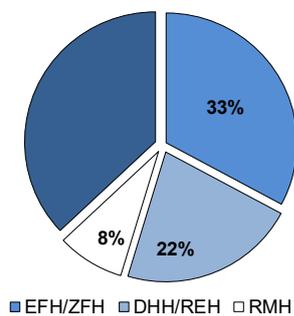


6.4.1 Umsätze

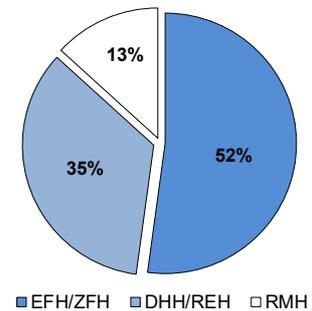
Anzahl Kauffälle

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Freistehende EFH/ZFH	146	129	123	123	132	155	159	143	115	158
DHH/REH	75	93	89	89	96	99	93	105	87	105
RMH	48	41	39	38	31	34	52	59	40	40

Marktanteile am Teilmarkt bebaute Grundstücke



Marktanteile am individuellen Wohnungsbau



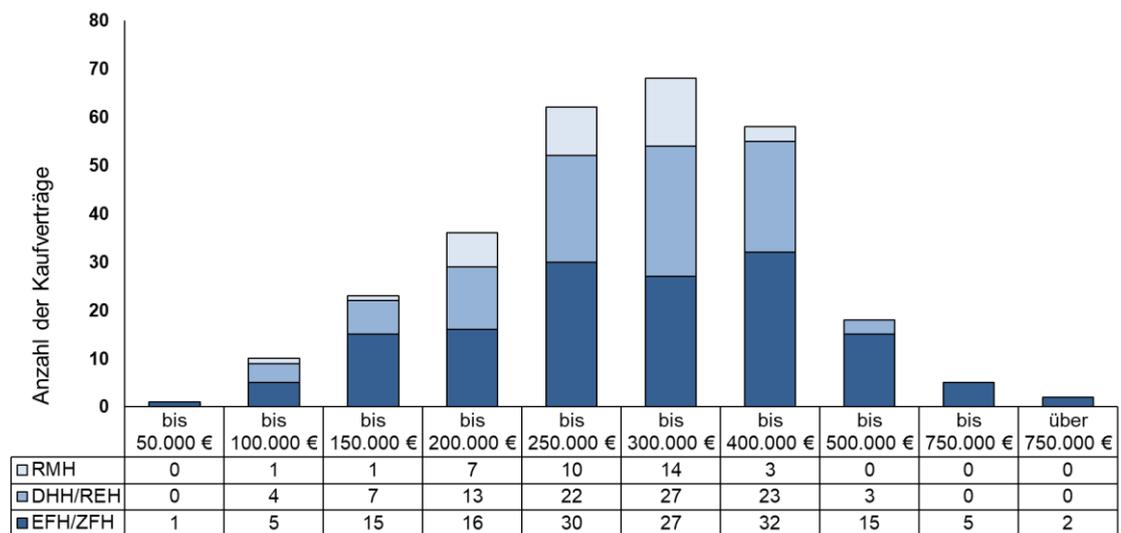
Flächenumsatz [ha]

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Freistehende EFH/ZFH	15,9	13,8	15,5	10,5	11,5	16,7	14,6	18,8	9,7	14,2
DHH/REH	3,3	3,9	3,7	3,8	4,3	6,1	5,8	4,2	3,4	5,1
RMH	1,1	1,1	1,0	0,9	0,8	0,9	1,2	1,4	1,0	0,9

Geldumsatz [Mio.€]

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Freistehende EFH/ZFH	30,9	28,0	25,1	26,0	31,1	35,7	37,6	37,8	29,7	43,9
DHH/REH	13,6	17,2	16,4	16,3	17,0	17,7	19,2	22,6	20,9	26,0
RMH	7,8	7,1	6,7	6,0	6,1	6,1	9,3	11,5	7,9	8,8

6.4.2 Preisgruppenverteilung



6.4.3 Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

2019	Neubau	1	-	-	-	-
	1995-2018	6	540 370 - 700	125 100 - 180	3.090 2.540 - 3.670	375.000 290.000 - 480.000
	1975-1994	11	620 420 - 800	175 160 - 190	2.010 1.780 - 2.440	350.000 280.000 - 390.000
	1950-1974	39	630 330 - 1.000	170 100 - 330	1.990 1.460 - 2.510	330.000 190.000 - 600.000
	1920-1949	25	640 220 - 850	160 100 - 240	1.830 1.370 - 2.290	285.000 185.000 - 450.000
	bis 1919	30	540 210 - 900	160 90 - 240	1.350 950 - 1.740	215.000 110.000 - 350.000

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 Angaben für Gesamtkaufpreis, Grundstücks- und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen.

6.4.4 Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Grundstücksfläche Mittelwert [m ²]	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
2017	Neubau	23	280 260 - 430	120 105 - 135	2.280 2.200 - 2.350	270.000 250.000 - 310.000
	1995-2016	10	280 190 - 380	120 100 - 155	2.260 2.090 - 2.400	265.000 220.000 - 320.000
	1975-1994	21	280 140 - 450	120 90 - 140	1.860 1.600 - 2.150	220.000 170.000 - 260.000
	1950-1974	17	390 280 - 690	100 55 - 150	1.660 1.350 - 1.880	165.000 110.000 - 260.000
	bis 1949	19	360 120 - 500	125 60 - 200	1.610 1.130 - 2.000	195.000 120.000 - 270.000

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

2019	Neubau	11	290 287 - 290	135 131 - 137	2.800 2.720 - 2.820	380.000 370.000 - 385.000
	1995-2018	12	260 180 - 450	125 110 - 150	2.370 2.160 - 2.540	300.000 250.000 - 360.000
	1975-1994	15	380 170 - 500	135 120 - 160	2.230 2.000 - 2.570	295.000 270.000 - 330.000
	1950-1974	32	390 260 - 600	125 70 - 195	1.810 1.550 - 2.180	220.000 120.000 - 300.000
	bis 1949	14	380 260 - 500	145 70 - 200	1.250 940 - 1.490	180.000 80.000 - 290.000

Hinweis:

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Käuffälle statistisch nicht gesichert.
 In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m² WFL) aus Käuffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen

Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Grundstücks- und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Käuffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen.

6.4.5 Preise für Reihenmittelhäuser

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

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

2019	Neubau	0	- -	- -	- -	- -
	1995-2018	4	195 180 - 230	125 115 - 130	2.490 2.450 - 2.550	310.000 290.000 - 335.000
	1975-1994	12	205 165 - 275	130 110 - 165	2.140 1.710 - 2.470	270.000 240.000 - 295.000
	1950-1974	10	280 250 - 305	115 90 - 160	1.750 1.640 - 1.900	205.000 155.000 - 265.000
	bis 1949	2	270 -	150 -	1.600 -	235.000 -

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 Angaben für Gesamtkaufpreis, Grundstücks- und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen.

6.5 Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser



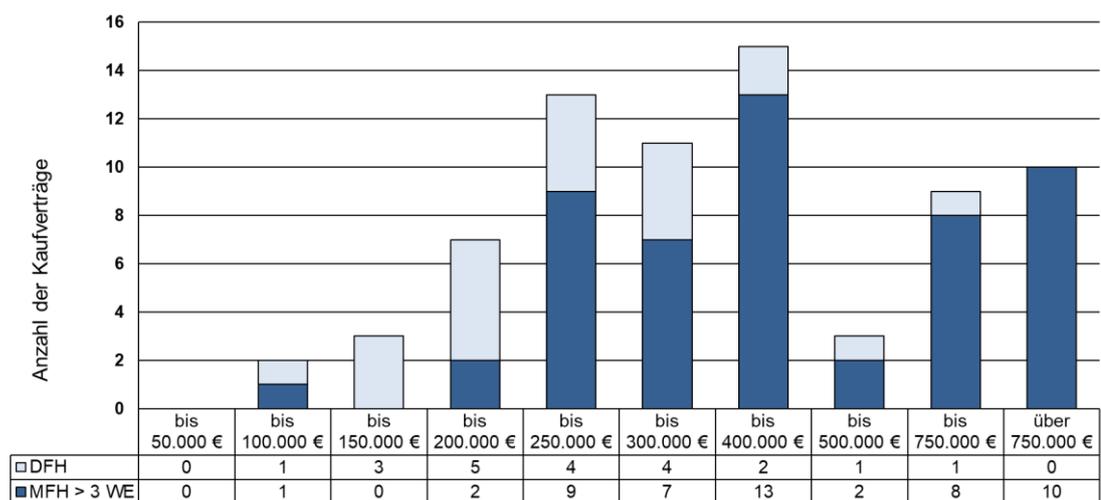
6.5.1 Umsatzentwicklung bei Dreifamilienhäusern

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	7	21	17	22	29	14	28	19	15	24
Geldumsatz [Mio. €]	1,5	3,5	3,2	3,5	5,9	3,0	6,5	4,3	4,1	5,4
Flächenumsatz [ha]	0,5	1,9	1,5	2,2	2,3	0,9	2,0	1,8	1,0	1,6

6.5.2 Umsatzentwicklung bei Mehrfamilienhäusern > 3 Wohneinheiten

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	46	54	43	47	53	50	66	72	75	55
Geldumsatz [Mio. €]	13,8	22,9	9,4	15,0	13,4	14,8	23,3	73,4	28,2	44,9
Flächenumsatz [ha]	4,5	7,0	3,4	3,6	3,9	3,3	5,6	13,4	5,6	11,4

6.5.3 Preisgruppenverteilung



6.5.4 Preise für Dreifamilienhäuser

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
2017	ab 1950	4	180 160 - 200	1.160 1.070 - 1.250	210.000 170.000 - 250.000
	bis 1949	8	220 150 - 310	920 810 - 1.090	200.000 140.000 - 330.000
2018	ab 1950	5	230 220 - 240	1.140 1.110 - 1.180	260.000 250.000 - 270.000
	bis 1949	5	260 210 - 310	780 560 - 1.050	200.000 170.000 - 230.000
2019	ab 1950	2	250 -	1.350 -	340.000 -
	bis 1949	16	220 180 - 260	840 600 - 1.170	190.000 120.000 - 280.000

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

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Baujahr	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
2015-2017	ab 1950	22	1965 1950 - 1995	230 160 - 330	1.000 790 - 1.200	230.000 170.000 - 330.000
	bis 1949	27	1915 1850 - 1945	250 140 - 500	880 680 - 1.110	210.000 130.000 - 350.000
2016-2018	ab 1950	20	1965 1950 - 1995	230 160 - 330	1.070 910 - 1.300	240.000 170.000 - 330.000
	bis 1949	27	1915 1850 - 1945	250 150 - 500	820 610 - 1.110	200.000 110.000 - 350.000
2017-2019	ab 1950	11	1960 1950 - 1980	230 160 - 290	1.180 1.070 - 1.300	270.000 170.000 - 350.000
	bis 1949	31	1920 1875 - 1945	220 150 - 310	860 600 - 1.210	195.000 110.000 - 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/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen. Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Baujahr und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen.

6.5.5 Preise für Mehrfamilienhäuser > 3 Wohneinheiten

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
2017	ab 1950	22	490 260 - 1.240	720 590 - 870	350.000 190.000 - 780.000
	bis 1949	12	390 350 - 470	750 480 - 970	290.000 220.000 - 370.000
2018	ab 1950	34	500 250 - 960	830 700 - 980	410.000 200.000 - 720.000
	bis 1949	14	360 220 - 500	800 620 - 960	290.000 170.000 - 400.000
2019	ab 1950	20	660 240 - 1.680	930 730 - 1.050	610.000 210.000 - 1.680.000
	bis 1949	8	420 280 - 600	1.050 860 - 1.410	460.000 240.000 - 730.000

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

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Baujahr	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]
2015-2017	ab 1950	72	1960 1950 - 1990	480 260 - 1.240	700 510 - 890	330.000 140.000 - 800.000
	bis 1949	29	1920 1900 - 1940	410 290 - 890	600 440 - 870	240.000 140.000 - 550.000
2016-2018	ab 1950	89	1960 1950 - 1985	460 180 - 1.040	760 580 - 990	350.000 160.000 - 780.000
	bis 1949	38	1920 1900 - 1945	380 220 - 890	710 530 - 940	270.000 160.000 - 550.000
2017-2019	ab 1950	77	1960 1950 - 1980	530 240 - 1.680	820 660 - 1.010	440.000 190.000 - 1.680.000
	bis 1949	33	1915 1900 - 1945	360 220 - 500	820 570 - 1.050	290.000 170.000 - 400.000

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

Hinweis:

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Baujahr und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen.

7 Wohnungs- und Teileigentum

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

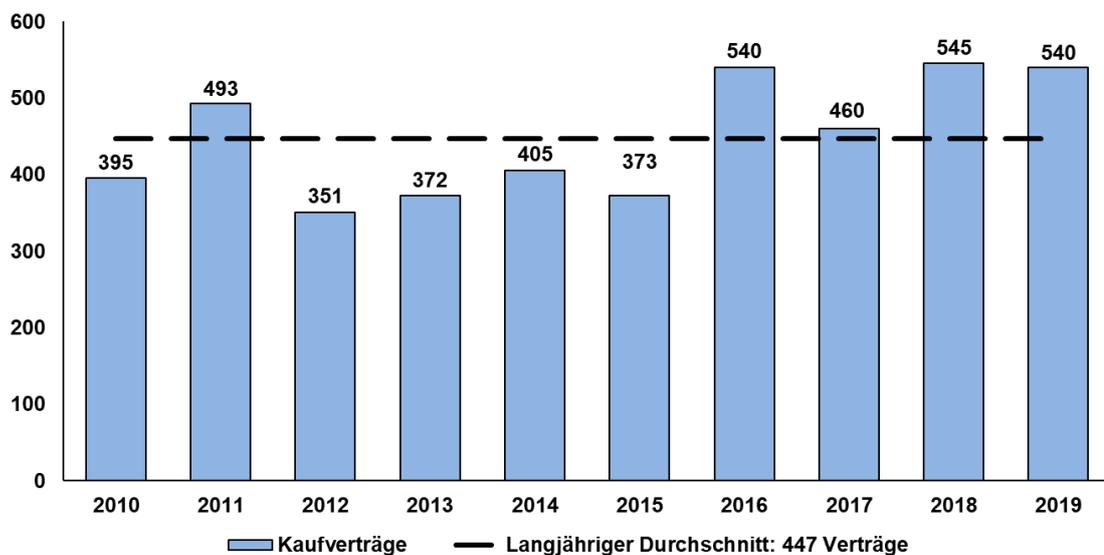
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Ladenlokale, Büro- und Geschäftsräume) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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

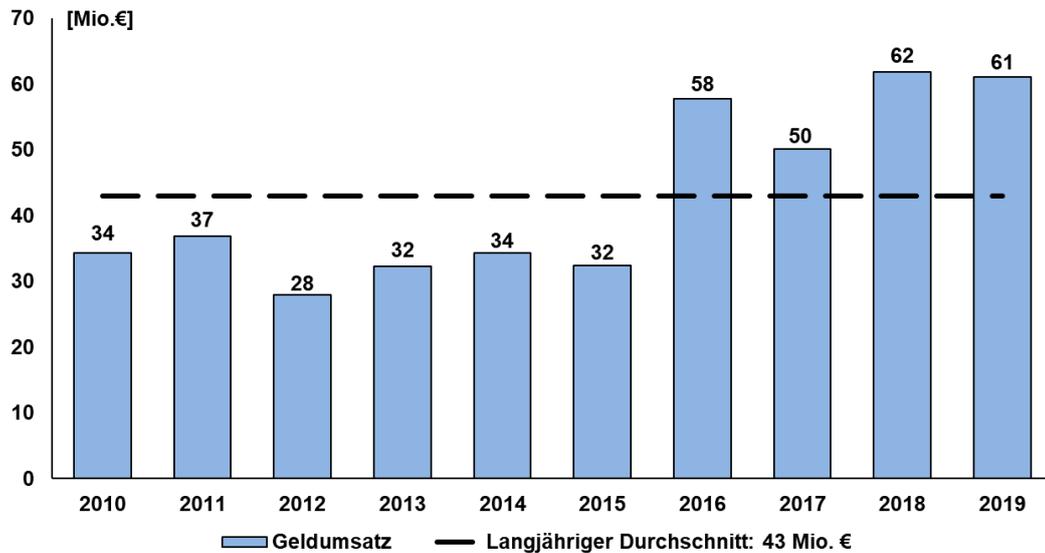
Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 540 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 61 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 1% weniger Kauffälle getätigt als im Vorjahr. Der Geldumsatz nahm auch um ca. 1% ab.

Die Zahl der Erstverkäufe ist mit 29 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

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 2019)

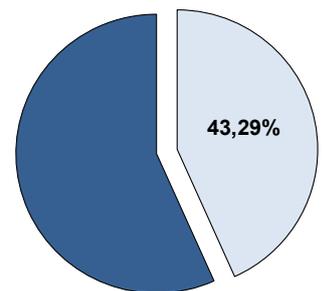
- **Weiterverkäufe**

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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkäufe	2	-	4	6	8	4	27*	31	51	29
Weiterverkäufe	250	286	213	260	264	278	319	300	401	351
Umwandlungen	104	103	87	68	97	62	82	82	56	123

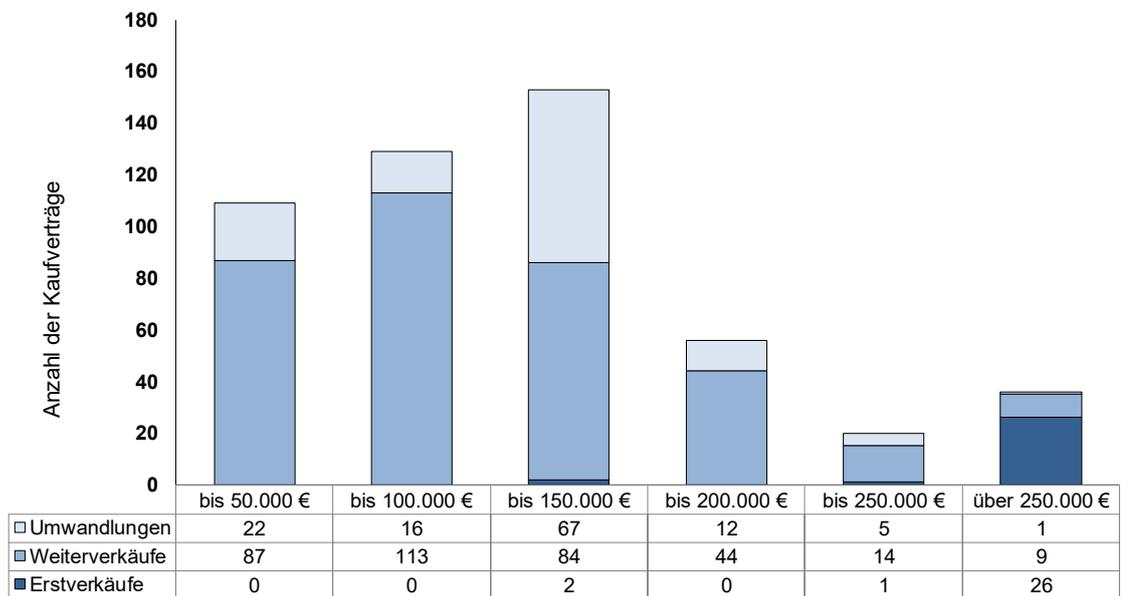
* zzgl. 74 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in einer Senioreneinrichtung

7.3.2 Geldumsatz in den Teilmärkten

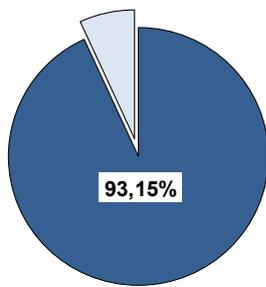
Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkäufe [Mio.€]	0,4	0,0	1,0	2,0	1,3	1,0	8,2*	9,9	16,1	9,9
Weiterverkäufe [Mio. €]	21,5	22,9	17,9	22,5	22,3	23,7	28,5	26,8	37,9	35,1
Umwandlungen [Mio.€]	10,4	11,3	7,2	6,2	9,3	6,1	7,6	7,5	5,7	13,2

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

7.3.3 Preisgruppenverteilung

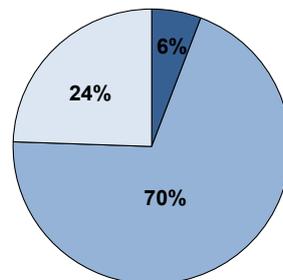


Marktanteile am Teilmarkt
Wohnungs- und Teileigentum



■ Wohnungseigentum

Marktanteile am Teilmarkt
Wohnungseigentum



■ Erstverkäufe ■ Weiterverkäufe ■ Umwandlungen

7.3.4 Preise von Eigentumswohnungen

Jahr	Altersklasse	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche	Gesamtkaufpreis	Preis/m ² WFL
				Mittelwert [m ²]	Mittelwert [€]	Mittelwert [€/m ²]
2017	Neubauten	25	5	89 60 - 115	261.000 165.000 - 365.000	2.930 2.800 - 3.110
	2000-2016	10	10	82 70 - 100	154.000 120.000 - 190.000	1.880 1.600 - 2.140
	1990-1999	34	23	76 40 - 135	111.000 55.000 - 205.000	1.440 1.250 - 1.660
	1980-1989	17	13	83 55 - 115	99.000 55.000 - 135.000	1.190 910 - 1.450
	1970-1979	61	37	85 45 - 135	91.000 40.000 - 140.000	1.050 780 - 1.270
	1960-1969	36	28	78 40 - 165	80.000 40.000 - 155.000	1.020 800 - 1.270
	1950-1959	47	35	61 35 - 120	50.000 25.000 - 110.000	800 620 - 990
	1920-1949	3	3	113 -	99.000 -	870 -
	bis 1919	18	17	90 65 - 140	77.000 50.000 - 105.000	860 640 - 1150
2018	Neubauten	37	9	103 55 - 165	328.000 155.000 - 525.000	3.190 2.870 - 3.490
	2000-2017	7	7	78 65 - 90	141.000 110.000 - 170.000	1.790 1.630 - 1.890
	1990-1999	44	36	83 55 - 140	123.000 70.000 - 235.000	1.480 1.270 - 1.710
	1980-1989	14	11	90 55 - 155	143.000 70.000 - 265.000	1.570 1.360 - 1.720
	1970-1979	70	41	80 40 - 120	85.000 40.000 - 140.000	1.060 900 - 1.240
	1960-1969	37	28	73 45 - 130	75.000 40.000 - 145.000	1.030 850 - 1.270
	1950-1959	70	45	64 35 - 120	59.000 35.000 - 120.000	920 670 - 1.130
	1920-1949	6	6	100 85 - 120	97.000 85.000 - 105.000	980 880 - 1.170
	bis 1919	15	15	93 50 - 155	96.000 55.000 - 155.000	1.040 910 - 1.150
2019	Neubauten	27	8	103 70 - 195	323.000 217.000 - 654.000	3.140 2.950 - 3.350
	2000-2018	10	10	80 70 - 90	163.000 110.000 - 205.000	2.040 1.550 - 2.590
	1990-1999	37	32	84 45 - 135	139.000 60.000 - 247.000	1.640 1.310 - 1.990
	1980-1989	14	13	87 55 - 115	142.000 77.000 - 172.000	1.620 1.450 - 1.810
	1970-1979	62	43	85 35 - 150	99.000 39.000 - 205.000	1.160 940 - 1.440
	1960-1969	53	43	81 55 - 130	100.000 59.000 - 180.000	1.230 950 - 1.510
	1950-1959	68	46	64 35 - 120	62.000 26.000 - 137.000	970 760 - 1.280
	1920-1949	12	11	88 45 - 230	92.000 40.000 - 272.000	1.000 780 - 1.170
	bis 1919	39	30	104 45 - 215	117.000 51.000 - 250.000	1.150 820 - 1.650

(Hinweise zur Tabelle siehe nachfolgende Seite)

Hinweise zur Tab. 7.3.4:

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

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

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

Durchschnittliche Preise sind bei geringer Anzahl der Kauffälle statistisch nicht gesichert.

In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen.

7.3.5 Preise von 1-Raumwohnungen

Jahr	Kauffälle	Objekte	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]
2017	26	20	39 30 - 48	28.000 18.000 - 39.000	720 500 - 890
2018	17	17	37 29 - 44	34.000 21.000 - 45.000	900 720 - 1.100
2019	15	13	35 25 - 39	35.000 22.000 - 43.000	990 860 - 1.090

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 m² liegen.

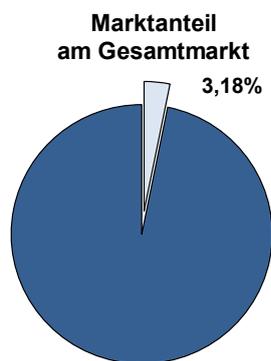
Jahr	Kauffälle	Wohnfläche Mittelwert [m ²]	Gesamtkaufpreis Mittelwert [€]	Preis/m ² WFL Mittelwert [€/m ²]
2017	8	104 98 - 118	114.000 100.000 - 135.000	1.100 1.040 - 1.140
2018	18	92 52 - 118	99.000 56.000 - 126.000	1.070 970 - 1.150
2019	9	109 100 - 118	123.000 100.000 - 140.000	1.130 990 - 1.200

Hinweis: s. oben zu Tab. 7.3.4

7.4 Teileigentum

7.4.1 Umsatzentwicklung

Teilmarkt/Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	39	104	47	38	36	29	38	47	37	37
Geldumsatz [Mio. €]	2,1	2,7	1,9	1,5	1,4	1,6	1,5	6,0	2,1	3,0



7.4.2 Preise für Stellplätze und Garagen

Jahr	Art	Gesamtpreis €			
		Bestand		Neubau	
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)

2019	Stellplätze	4.500	(4)	7.700	(10)
	Garagen	7.800	(43)	16.000	(5)
	Tiefgaragen	11.900	(6)	16.700	(27)

() Anzahl Kauffälle

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss bis zum 15. Februar eines jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

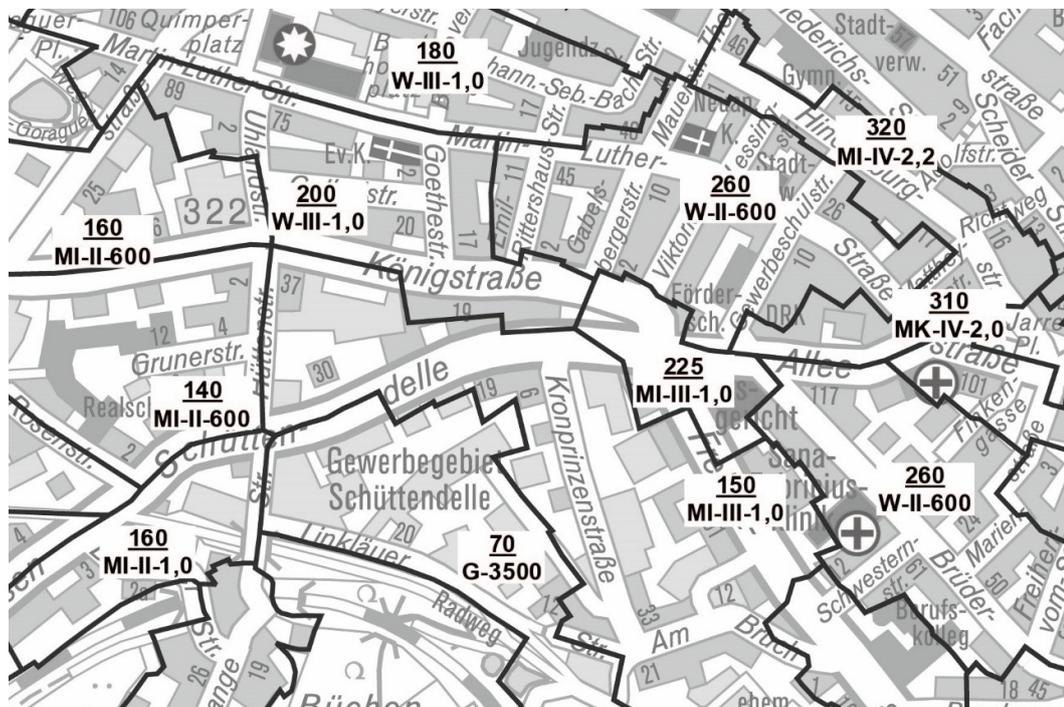
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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

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

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2020



Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinition

Die Bodenrichtwerte sind am 11.02.2020 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 m². Das Bodenrichtwertgrundstück in Reihenhaussiedlungen hat eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und eine Größe von ca. 200 m² (Reihenmittelhäuser) bzw. ca. 350 m² (Reihenendhäuser).

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

Das Bodenrichtwertgrundstück für klassisches Gewerbe hat in der Regel eine Grundstücksgröße von ca. 3.500 m².

Das Bodenrichtwertgrundstück für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage hat eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 m². In den Lagen, in denen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage ausgewiesen sind, bestehen bei Kaufpreisen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

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

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

Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

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

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich ohne Zonenabgrenzungen

Gemarkung	MD-I-800-ASB ebpf [€/m ²]	Gemarkung	MD-I-800-ASB ebpf [€/m ²]
Bergisch Born	90,-	Außenbürgerschaft	105,-
Fünfzehnhöfe	90,-	Lüttringhausen	105,-
Lennep	90,-	Remscheid	105,-

Einheitlich für das gesamte Stadtgebiet gelten die Bodenrichtwerte für:

Gartenland:	15,00 €/m ²
Grünland/Wiese:	1,70 €/m ²
Waldfläche (incl. Aufwuchs):	1,35 €/m ²

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden
 Grundstücksmerkmalen**

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

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

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

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

Wertunterschiede zwischen unterschiedlich großen Gewerbegrundstücken sind nicht bekannt.

Zeichenerklärung

ebfrei nach BauGB und KAG

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

ebpflichtig nach BauGB und KAG

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

Bodenrichtwert

175 Bodenrichtwert in €/m²

Art der Nutzung

W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MD	Dorfgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Bauflächen
GR	Dauergrünland
F	Forstwirtschaftliche Fläche und Wald
SN	Sondernutzungsfläche ohne Bodenrichtwert

Maß der baulichen Nutzung

I,II....IV	Geschosszahl
0,7....3,0	Geschossflächenzahl

Größe des Richtwertgrundstücks

200...800 Größe des Bodenrichtwertgrundstückes

Ergänzende Angaben zur Art der Grundstücksnutzung

ASB	Außenbereich
rh	Reihenhaus

Bemerkungen

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Übersicht über Bodenrichtwerte in €/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum 01.01.2020

Baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage	2017	2018	2019
einfach	145	150	160
normal	175	180	195
gut	240	250	270

Baureife Grundstücke für Reihenhäuser

Lage	2017	2018	2019
einfach	175	180	195
normal	205	215	230
gut	220	230	250

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

Lage	2017	2018	2019
einfach	140	140	155
normal	150	150	165
gut	195	195	215

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

Lage	2017	2018	2019
einfach	155	155	170
normal	155	155	170
gut	-	-	-

Baureife Grundstücke für klassische Gewerbenutzung

Lage	2017	2018	2019
einfach	50	65	65
normal	65	75	75
gut	80	90	90

Baureife Grundstücke für tertiäre Gewerbenutzung

Lage	2017	2018	2019
einfach	-	-	-
normal	200	200	200
gut	250	250	250

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

Erschließungszustand	2017	2018	2019
ebfrei	190	200	215
ebpflichtig	170	180	195

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 Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten wurden zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen des Jahres 2019 auf den 01.01.2020 indiziert.

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. 1.570 €/qm Wohnfläche mit einer Standardabweichung von +/- 320 €/m²

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:	125.600 €
Stichtag:	01.01.2020

Die Immobilienrichtwerte stehen kostenfrei im Internet unter 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. ¹⁾	kleinere Mod. ²⁾	mittlerer Mod. ³⁾	überwiegend mod. ⁴⁾	umfassend mod. ⁵⁾
nicht mod. ¹⁾		1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
mittlerer Mod. ³⁾		0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
umfassend mod. ⁵⁾		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.

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

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

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

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

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Geschoss- lage	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		Souterrain	EG	OG	DG	Staffel- geschoss
1. OG		0,96	1,03	1,00	1,03	1,05

Mietsituation

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
unvermietet		1,00	0,95

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt		Musterstraße 1	
Immobilienrichtwert	1.570 €/m²		
Wertermittlungsstichtag	01.01.2020	01.04.2020	
Merkmale			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
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*	01.01.2020	01.04.2020	1,01
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,24
angepasster Immobilienrichtwert	1.570 €/m ²	x 1,24	1.947 €/m²

vorläufiger Vergleichswert	70 m²	x 1.947 €/m²	rd. 136.000 €
-----------------------------------	-------------------------	--------------------------------	----------------------

**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 01.01.2018 = 118,93
 Index Wohnungseigentum 01.01.2019 = 129,32

Preisveränderungen der beobachteten Verkaufsfälle zwischen 2019 und 2018 berechnen sich zu $129,32/118,93 = 1,087$ (rd. 1,09)

Bei den beobachteten Kaufpreisen ist in diesem Zeitraum ein Preisanstieg von rd. 9% zu verzeichnen.

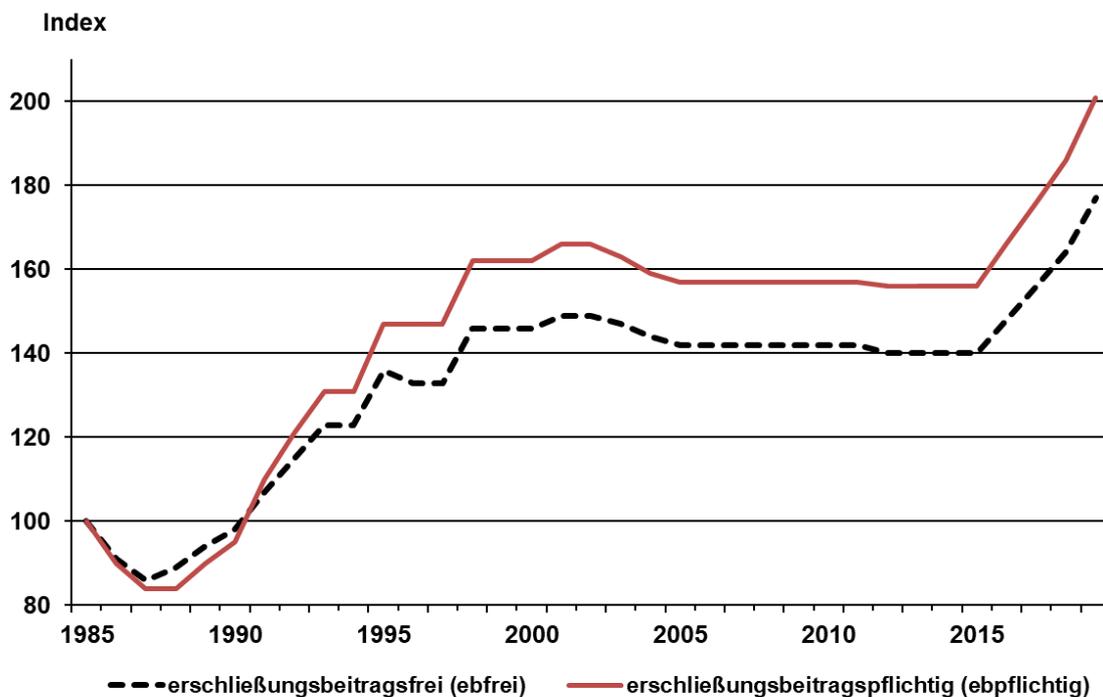
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 hat der Gutachterausschuss nachfolgende Indexreihen/Preisentwicklungen zusammengestellt.

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

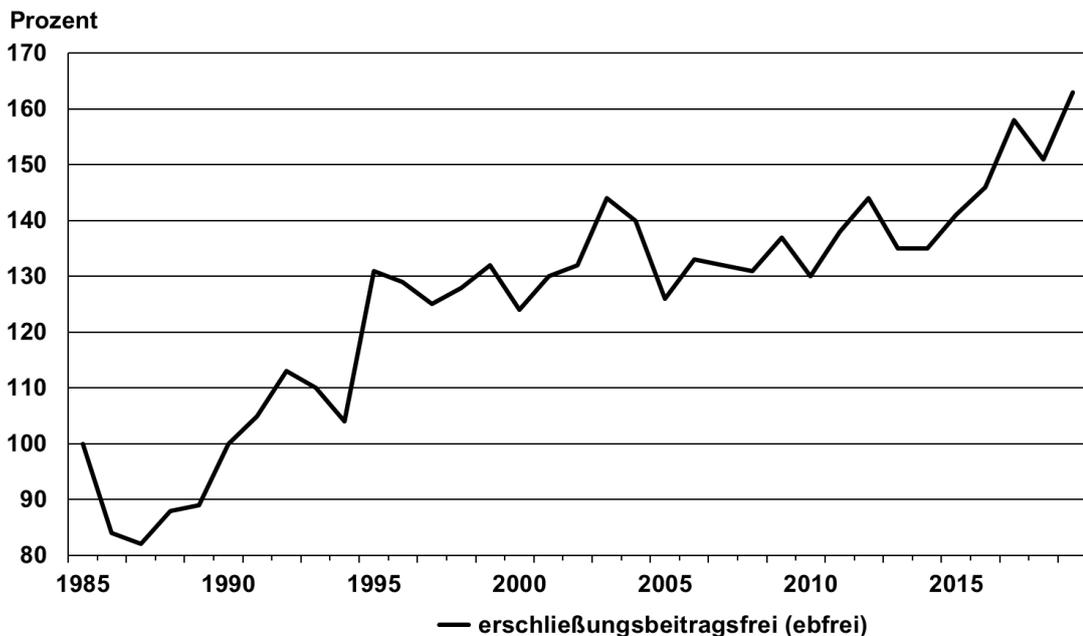
Jahr	Index		Jahr	Index	
	ebfrei	ebpflichtig		ebfrei	ebpflichtig
1985	100	100	2003	147	163
1986	91	90	2004	144	159
1987	86	84	2005	142	157
1988	89	84	2006	142	157
1989	94	90	2007	142	157
1990	98	95	2008	142	157
1991	107	110	2009	142	157
1992	115	121	2010	142	157
1993	123	131	2011	142	157
1994	123	131	2012	140	156
1995	136	147	2013	140	156
1996	133	147	2014	140	156
1997	133	147	2015	140	156
1998	146	162	2016	148	166
1999	146	162	2017	156	176
2000	146	162	2018	164	186
2001	149	166	2019	177	201
2002	149	166			



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	2003	144
1986	84	2004	140
1987	82	2005	126
1988	88	2006	133
1989	89	2007	132
1990	100	2008	131
1991	105	2009	137
1992	113	2010	130
1993	110	2011	138
1994	104	2012	144
1995	131	2013	135
1996	129	2014	135
1997	125	2015	141
1998	128	2016	146
1999	132	2017	158
2000	124	2018	151
2001	130	2019	163
2002	132		



9.1.6 Index Wohnungseigentum

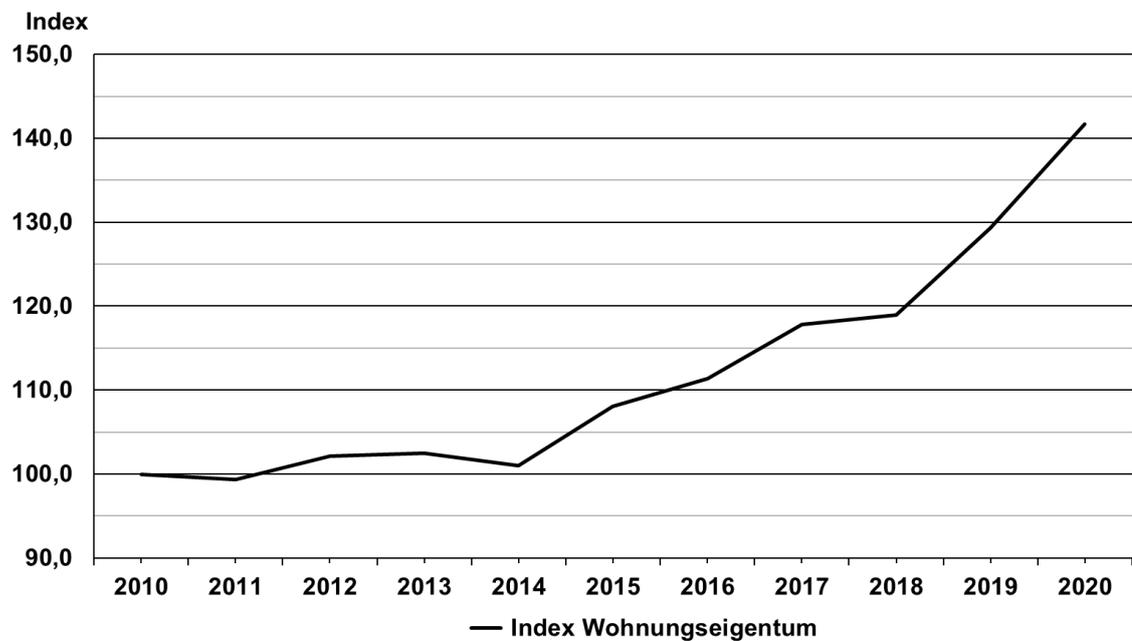
Index der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen.

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	129,32
01.01.2020	141,66 (vorläufig)



9.1.7 Preisentwicklung für Wohnungseigentum der Jahre 1975-2009

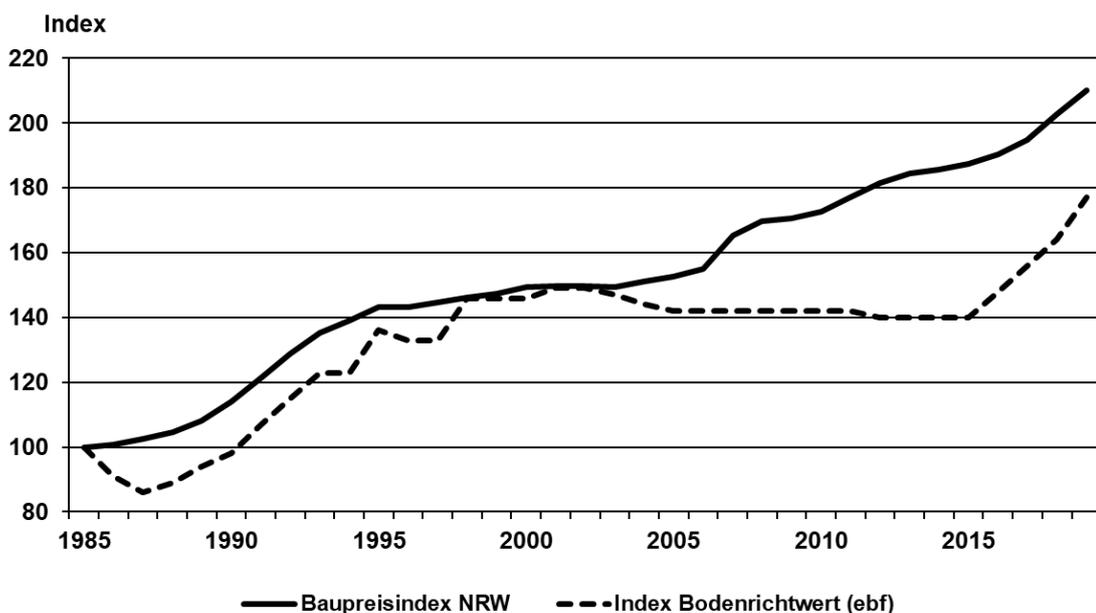
Preisentwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen am Beispiel „Henkelshof“ und der durchschnittl. Quadratmeterpreise für Weiterverkäufe (ab 1989)

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	2003	149,5
1986	100,8	2004	151,3
1987	102,5	2005	152,5
1988	104,6	2006	155,1
1989	108,0	2007	165,4
1990	114,1	2008	169,7
1991	121,5	2009	170,5
1992	128,7	2010	172,8
1993	135,1	2011	177,1
1994	139,0	2012	181,4
1995	143,1	2013	184,6
1996	143,1	2014	185,6
1997	144,7	2015	187,3
1998	146,2	2016	190,5
1999	147,4	2017	194,8
2000	149,3	2018	202,6
2001	149,8	2019	210,1
2002	149,6		



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

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

Aus dem vorliegenden Datenmaterial der Jahre 2018/2019 konnten insgesamt 499 Fälle ausgewertet werden. Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZ [%]	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Kennzahlen/ Mittelwert und Standardabweichung				
				Ø WF/NF [m²]	Ø KP/ WF /NF [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,1	18,8	80	76	1.362	5,9	25,2	46
<i>Standardabweichung</i>	0,45	3,3	[-]	18	371	0,7	3,4	13
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6	16,7	40	70	1.225	6,1	25,5	43
<i>Standardabweichung</i>	0,70	2,8	[-]	17	327	0,8	3,5	10
Einfamilienhäuser, freistehend	2,1	24,7	114	157	2.126	6,7	19,6	39
<i>Standardabweichung</i>	0,63	4,6	[-]	38	572	0,7	2,8	14
Reihen- und Doppelhäuser	2,6	22,8	141	126	2.107	7,3	18,4	45
<i>Standardabweichung</i>	0,40	2,9	[-]	24	417	0,7	1,6	12
Dreifamilienhäuser	3,4	17,5	24	238	1.166	5,3	26,1	35
<i>Standardabweichung</i>	0,60	3,8	[-]	35	304	0,5	2,2	6
Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,7	13,5	77	524	921	5,4	27,5	38
<i>Standardabweichung</i>	0,94	2,0	[-]	301	193	0,7	2,9	6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,2	12,6	23	519	1.309	5,6	26,1	35
<i>Standardabweichung</i>	0,85	1,4	[-]	405	344	0,9	2,4	3

- () 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)

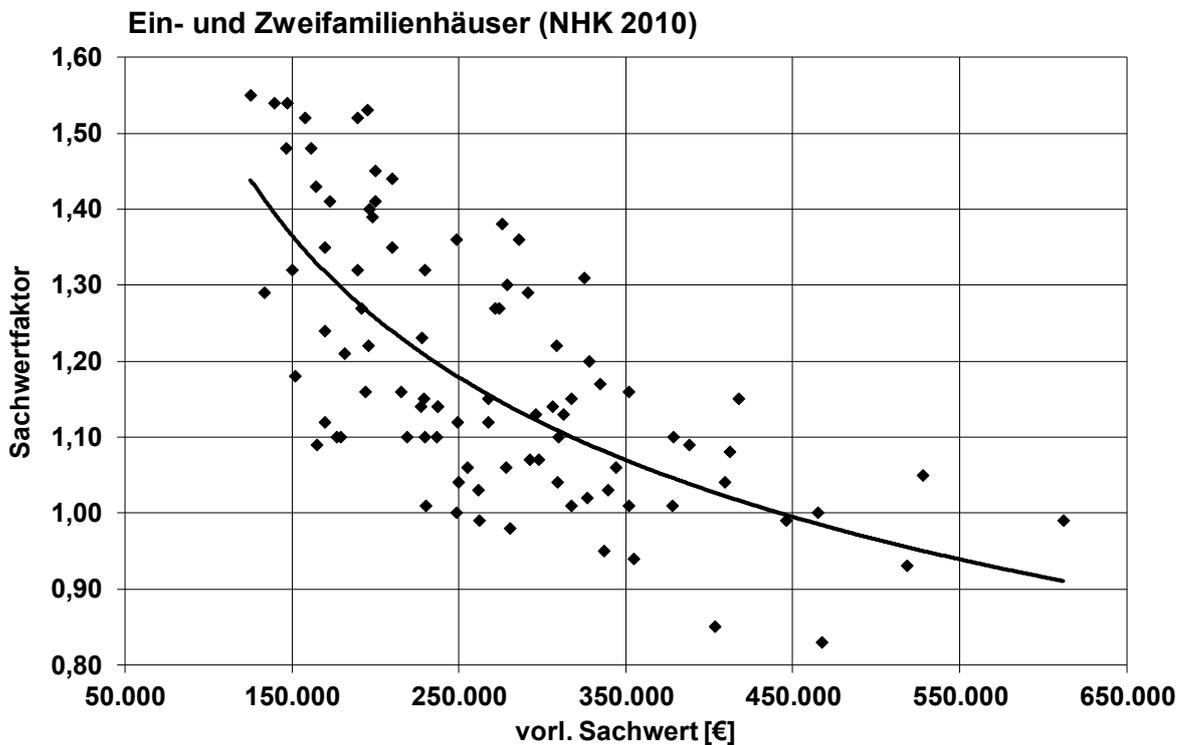
Wesentliche Modellparameter:

- 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 130 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2018 und 2019 statistisch ausgewertet.

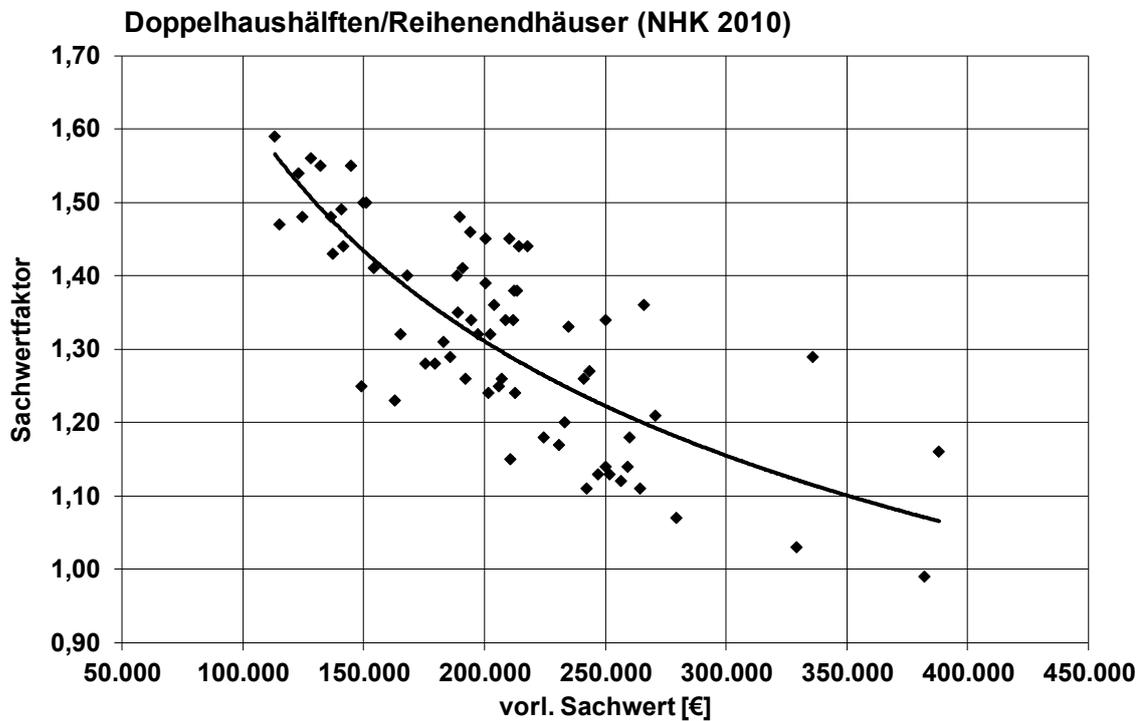
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	1,54
125.000	1,44
150.000	1,37
175.000	1,31
200.000	1,26
225.000	1,22
250.000	1,18
275.000	1,15
300.000	1,12
350.000	1,07
400.000	1,03
450.000	1,00
500.000	0,97



9.1.12 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser (NHK 2010)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 107 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2018 und 2019 statistisch ausgewertet.

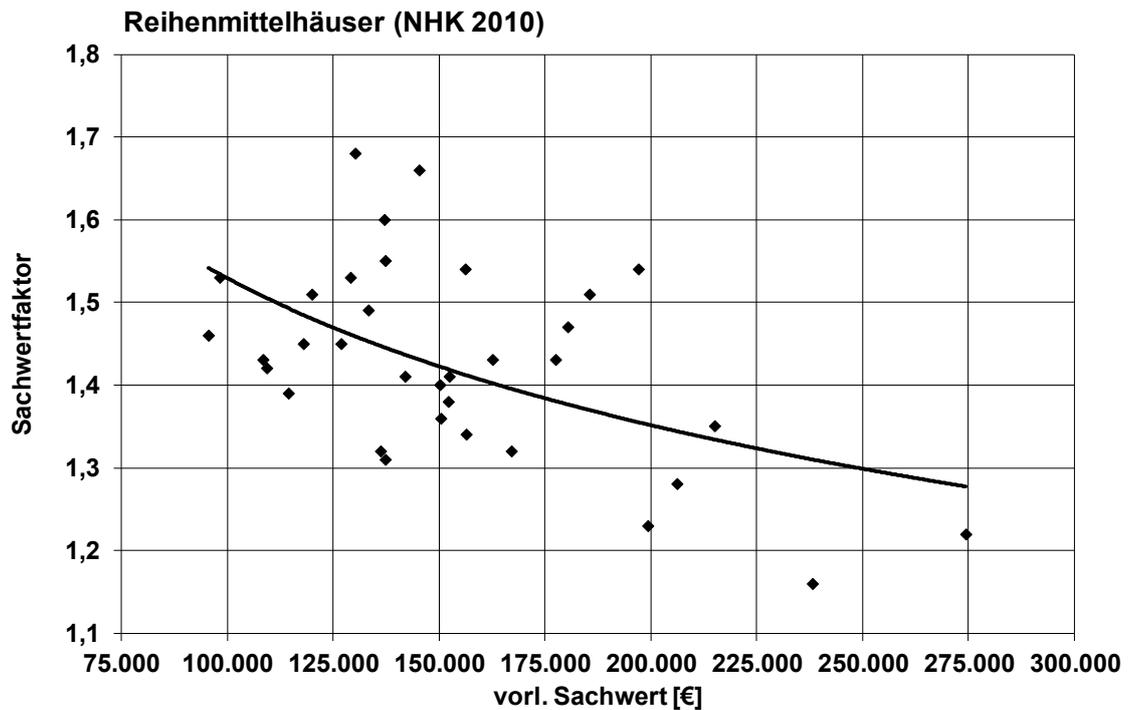
vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	1,63
125.000	1,52
150.000	1,44
175.000	1,37
200.000	1,31
225.000	1,27
250.000	1,23
275.000	1,19
300.000	1,16
325.000	1,13
350.000	1,10
375.000	1,08
400.000	1,06



9.1.13 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (NHK 2010)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 55 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2018 und 2019 statistisch ausgewertet.

vorläufiger Sachwert [€]	Faktor
100.000	1,53
125.000	1,47
150.000	1,43
175.000	1,39
200.000	1,35
225.000	1,33
250.000	1,30
275.000	1,28



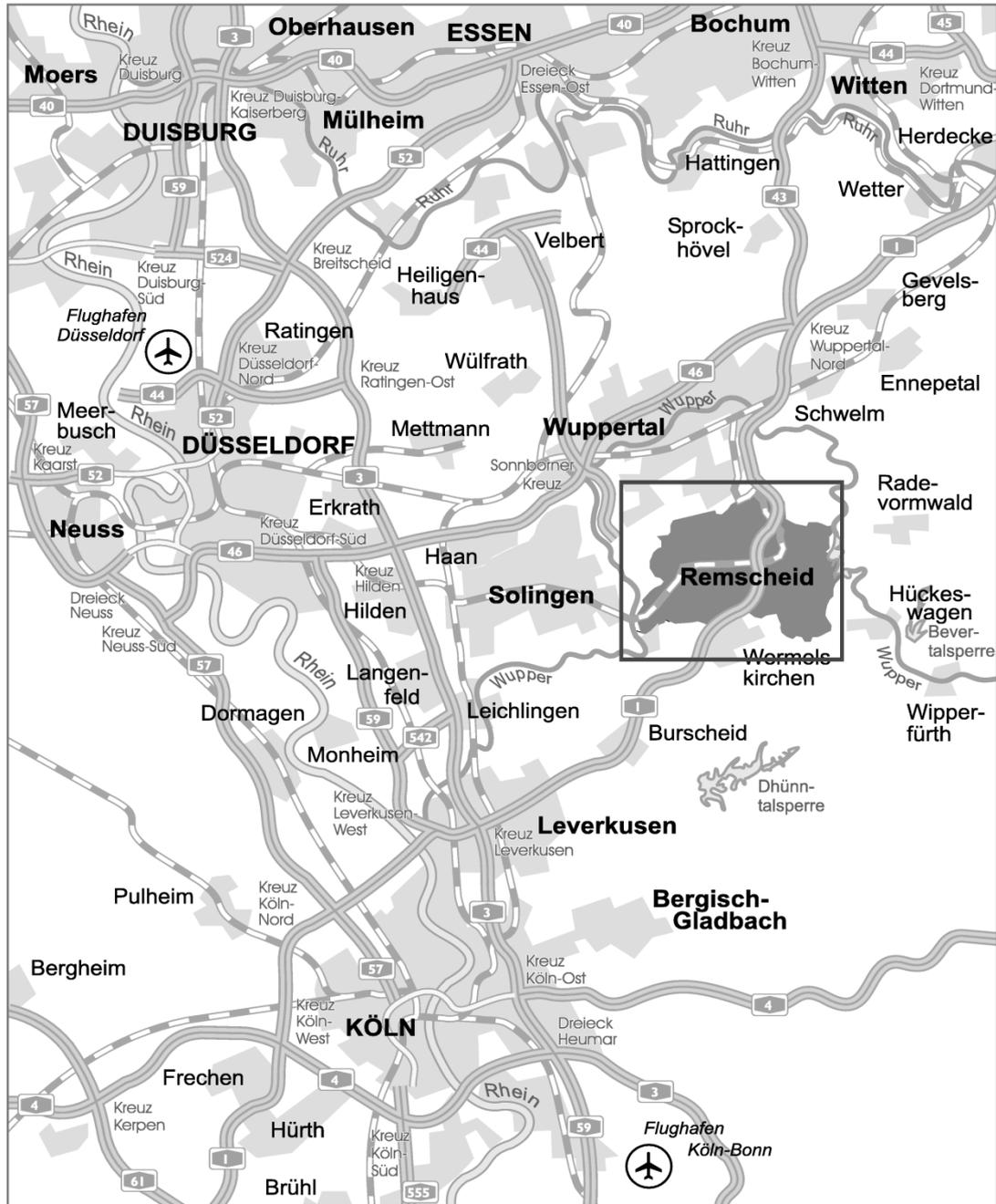
10 Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid

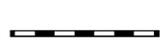
Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 113.000 Einwohnern die kleinste Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. 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		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Einwohner	112.921	113.363	113.703
Wanderungsgewinn/-verlust	+379	+874	+741
Gebietsfläche in ha	7452	7452	7452
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1516	1522	1526
Wohnungen	60.619	60.781	60.882
Einwohner je Wohnung	1,9	1,9	1,9
Baugenehmigungen Wohngebäude	207	152	154
Baugenehmigungen Nichtwohngebäude	33	30	36
Baufertigstellungen Wohngebäude	47	170	111
Baufertigstellungen Wohnungen	149	234	101
Arbeitslosenquote (%)	8,0	6,9	7,0

Quelle: Stadt Remscheid - Statistikstelle

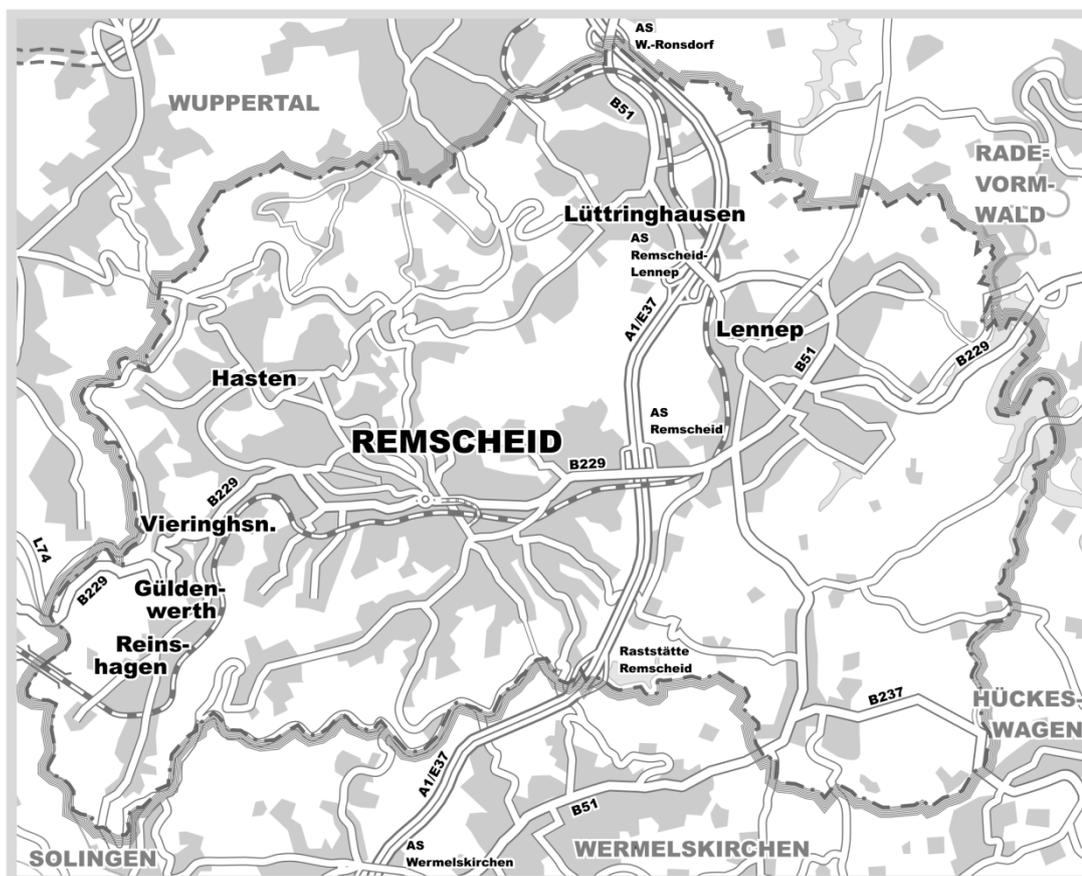
ÜBERSICHTSKARTE Rheinisch-Bergische Region



-  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 www.boris.nrw.de	gebührenfrei
Grundstücksmarktbericht PDF-Dokument als Download unter www.boris.nrw.de	gebührenfrei
Gewerblicher Mietspiegel (Broschüre 20 Seiten)	30,- 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

NRW.