



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Remscheid

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Remscheid

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Remscheid

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Remscheid

Geschäftsstelle

Straße Nr. Theodor-Heuss-Platz 1
PLZ Ort 42853 Remscheid
Telefon 02191/16-2468
Fax 02191/16-3247
E-Mail: gutachterausschuss@remscheid.de
Internet: <https://www.geoportal.remscheid.de/gutachterausschuss>

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid.

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.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Umsätze im Grundstücksverkehr	9
2.2	Der Markt 2022 im Überblick	9
2.2.1	Unbebaute Grundstücke	9
2.2.2	Bebaute Grundstücke	10
2.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	11
2.2.4	Käuferströme	11
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.1.1	Kauffälle	14
3.1.2	Geldumsatz	16
3.1.3	Flächenumsatz	17
3.2	Unbebaute Grundstücke	19
3.3	Bebaute Grundstücke	22
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	23
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	25
3.6	Zwangsversteigerungen	26
4	Unbebaute Grundstücke	27
4.1	Individueller Wohnungsbau	27
4.2	Geschosswohnungsbau	28
4.3	Gewerbliche Bauflächen	28
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	29
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Bodenrichtwerte	30
4.6.1	Definition	30
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.6.4	Hinweise zur Verwendung der Bodenrichtwerte in Remscheid	31
4.6.5	Umrechnungskoeffizienten	32
4.6.6	Indexreihen	33
5	Bebaute Grundstücke	34
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1	Durchschnittspreise	35
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	36
5.1.3	Indexreihen	44
5.1.4	Sachwertfaktoren	45
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	48
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	49
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	50
5.2.2	Durchschnittspreise	50
6	Wohnungs- und Teileigentum	52
6.1	Wohnungseigentum	53
6.1.1	Durchschnittspreise	53
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	54
6.1.3	Indexreihen	59
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	59

6.2	Teileigentum	60
6.2.1	Durchschnittspreise von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen	60
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	60
8	Modellbeschreibungen	61
8.1	Sachwertfaktoren	61
8.2	Liegenschaftszinssätze	62
8.3	Immobilienrichtwerte	62
9	Mieten und Pachten	65
9.1	Wohnungsmieten	65
9.2	Gewerbemieten	65
10	Kontakte und Adressen	66
11	Anlagen	68
11.1	Gebühren des Gutachterausschusses	68
11.2	Auszüge aus den Anlagen der ImmowertV und dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW	69

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Kein Eintrag
∅	Mittelwert
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
(%)	Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Abkü.	Bedeutung
Anz. Jahre	Anzahl der Geschäftsjahre
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
Dekade	Zeitraum von zehn Jahren
DFH	Dreifamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
freist.	freistehende
G	Geldumsatz
gem. genutzte Geb.	gemischt genutzte Gebäude
Ges.	Gesamt
Gfl.	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
J	Jahre
k.A.	keine Angabe
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszins
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert
N	Anzahl
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
REH	Reihenendhaus
RF	Rohtragsfaktor
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
Stab	Standardabweichung
UK	Umrechnungskoeffizient
WE	Wohnungseigentum
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2022 wurden in Remscheid 940 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 268 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 83 ha registriert. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle deutlich verringert (rd. -15,7%). Der Geldumsatz ist ebenfalls stark gefallen (rd. 26%).

Aus der nachfolgenden Tabelle können die Veränderungen zum Vorjahr entnommen werden.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Remscheid

	Kauffälle Anzahl	Veränderung	Geldumsatz Mio. Euro	Veränderung	Preise
Unbebaute Grundstücke	96	↓	6,49	↓	→
darunter					
Individueller Wohnungsbau	22	↓	4,18	↓	→
Geschosswohnungsbau	3	↓	0,38	↓	→
Gewerbe/Industrie	1	↓	0,02	↓	→
Bebaute Grundstücke	398	↓	190,49	↓	→
darunter					
Individueller Wohnungsbau	231	↓	85,74	↓	→
Geschosswohnungsbau	78	↓	44,02	↓	→
Gewerbe/Industrie	20	↓	14,12	↓	→
Wohnungs- und Teileigentum	446	↓	70,59	↓	→
Gesamtumsatz	940	↓	267,57	↓	-

↓ fallend ↘ leicht fallend → stagnierend ↗ leicht steigend ↑ steigend

2.2 Der Markt 2022 im Überblick

2.2.1 Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke des Jahres 2022 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 33% zurückgegangen. Der Geldumsatz ist um rd. 58% gefallen, von 15,56 auf 6,49 Mio. €.

Die Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken stagniert. Bei unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es keine Preisveränderung. Für Renditegrundstücke, Industrie- und Gewerbegrundstücke, Gewerbegrundstücke in Handelslagen sowie Grundstücke in Kerngebieten konnten ebenfalls keine Preisveränderungen zum Vorjahr registriert werden.

Für ein 565 m² großes unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück wurden im Jahr 2022 unabhängig von der Lage im Durchschnitt rd. 172.000 € gezahlt. Das entspricht einem Preis von rd. 305 €/m² Baulandfläche. Die Kauffälle wurden überwiegend im 1. Halbjahr 2022 abgeschlossen.

Grundstücksart	Lage			Spanne	
	einfach	mittel	gut	von	bis
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	190	225	340	165	420
Reihenmittel- und Reihenendhäuser	220	260	320	220	320
Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil <20%)	180	195	250	155	275
Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil >20%)	200	200	-	150	300
Gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe)	75	95	110	65	175
Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)	-	210	280	200	280

Die Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen auf dem Vorjahresniveau.

Im Durchschnitt wurden für Grünlandflächen rd. 1,60 €/m² gezahlt.

Für Waldflächen wurden unabhängig von der Lage und vom Baumbestand inkl. Aufwuchs rd. 1,50 €/m² gezahlt.

2.2.2 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über bebaute Grundstücke des Jahres 2022 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 16% gefallen. Der Geldumsatz ist deutlich um rd. 32% auf 190 Mio. € zurückgegangen.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt rd. 10% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist nur leicht um rd. 2% auf rd. 86 Mio. € gefallen. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es keine wesentliche Preisveränderung. Die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind um rd. 4,50 % gefallen.

Durchschnittliche Richtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser in normaler Wohnlage

	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Grundstücksgröße in m ²
Ein-/Zweifamilienhäuser	488.000	2.710	1980	180	700
Doppelhaushälfte	361.000	2.780	1980	130	400
Reihenendhaus	338.000	2.600	1980	130	300
Reihenmittelhaus	304.000	2.530	1980	120	200

Die Anzahl der Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern verzeichnet rd. 26% Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist um 10% gefallen. Die Preisentwicklung zeigt weiterhin leicht nach oben.

2.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Die Verkäufe über Wohnungs- und Teileigentum sowie der Geldumsatz des Jahres 2022 sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 10% zurückgegangen.

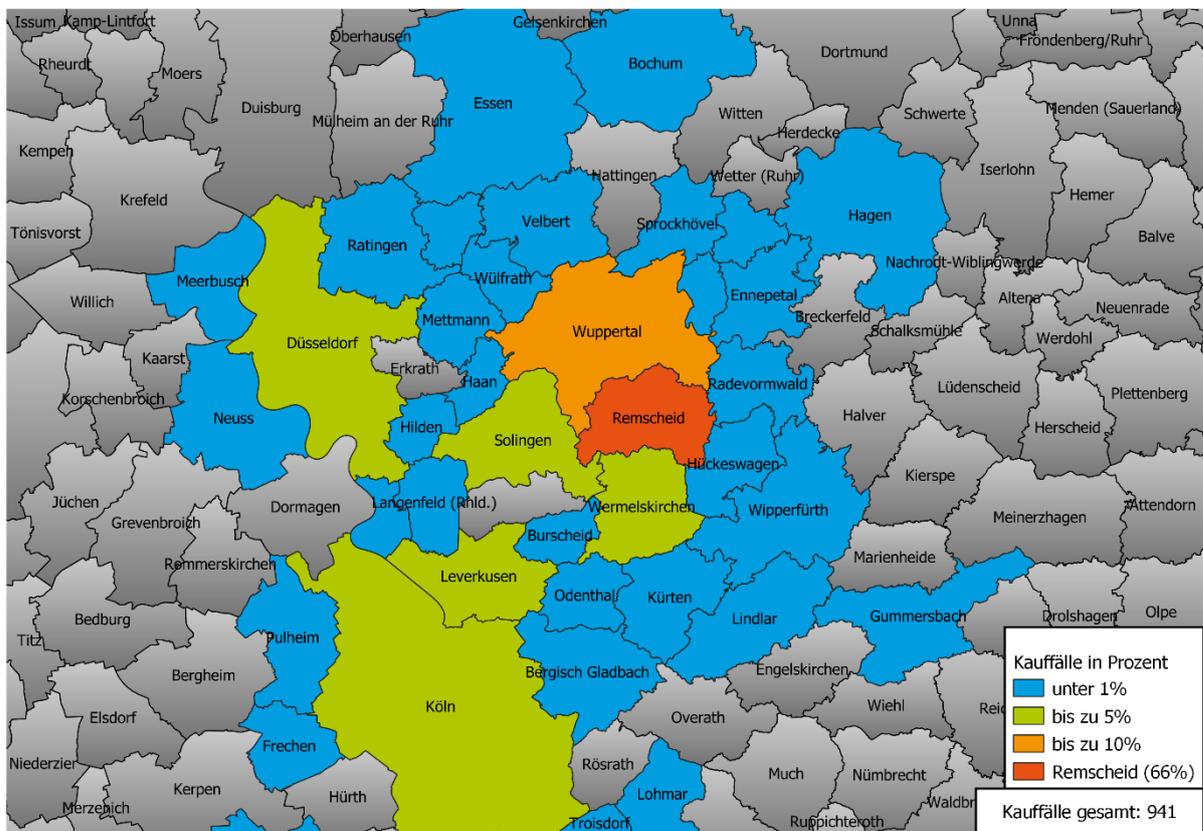
Die Preise für Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

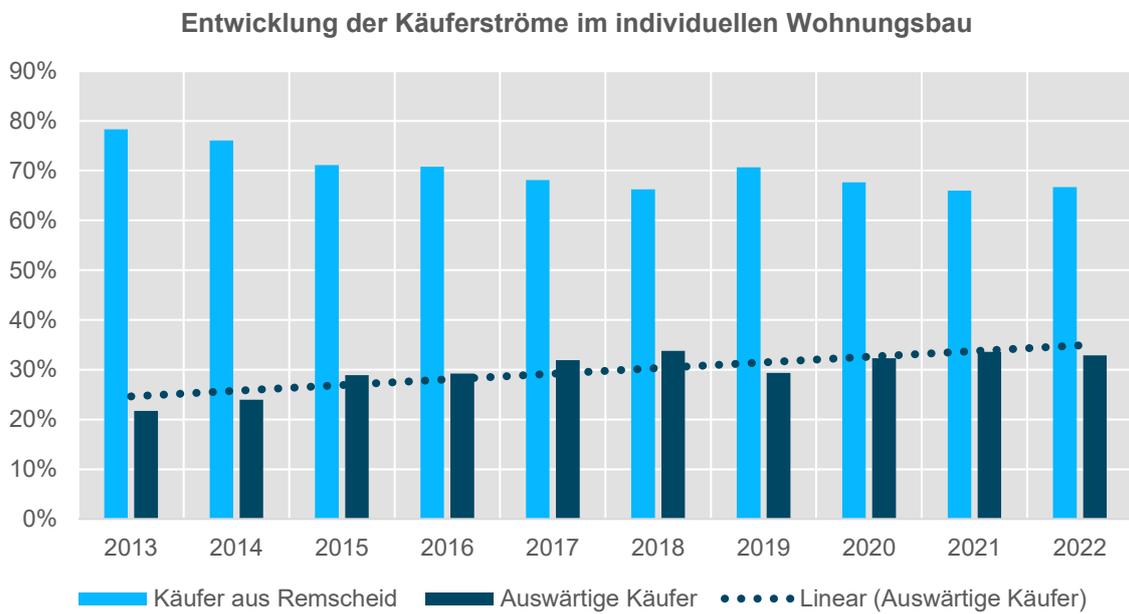
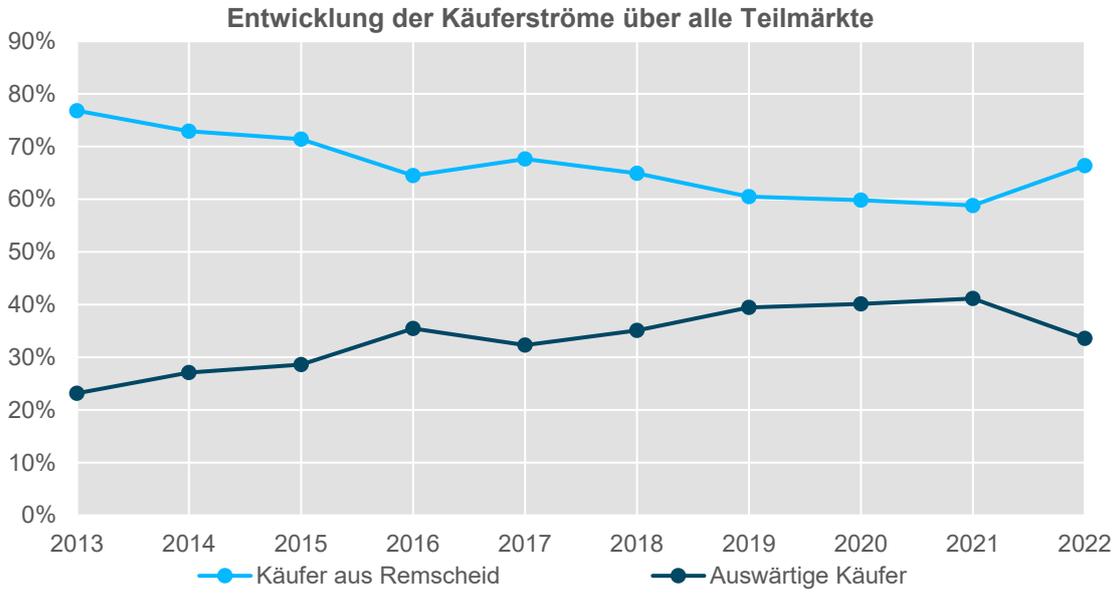
Durchschnittlicher Richtwert für Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage

	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Balkon
Wohnungseigentum	165.000	2.065	1980	80	vorhanden

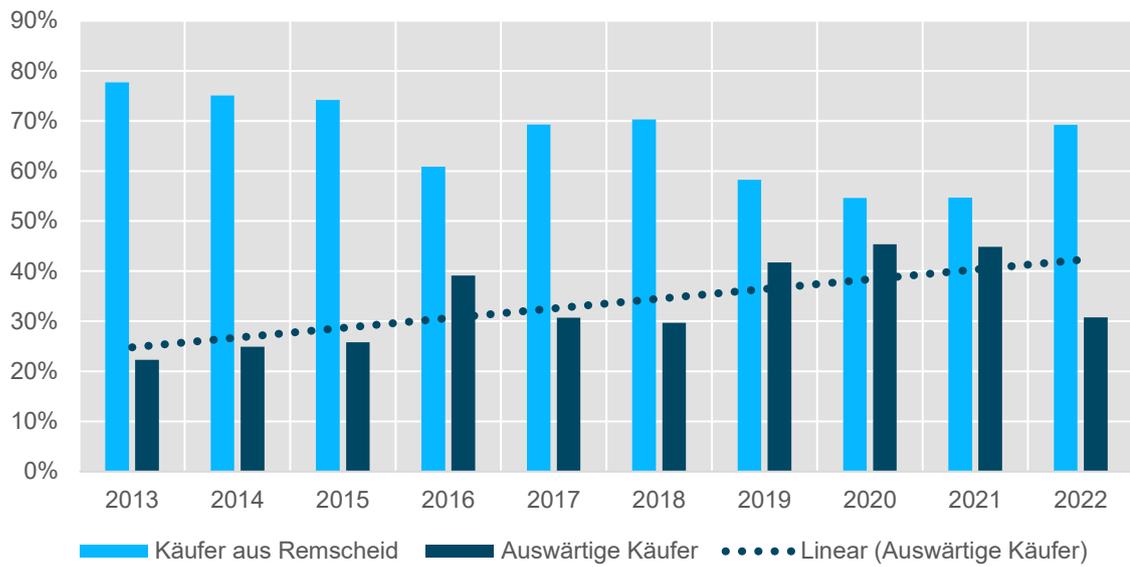
2.2.4 Käuferströme

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick aus welchen Städten und Gemeinden des näheren Umfeldes die Käufer stammen. 66% der Käufer haben Ihren Wohnsitz in Remscheid, rund 34 % der Käufer stammen von außerhalb.

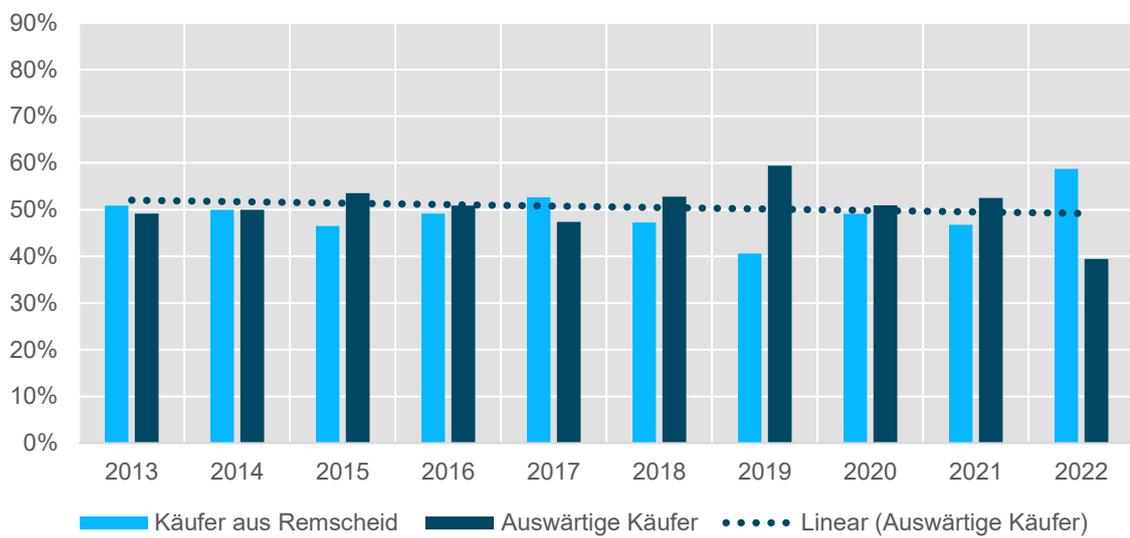




Entwicklung der Käuferströme bei Wohnungseigentum



Entwicklung der Käuferströme bei Mehrfamilienhäusern / gemischter Nutzung (ab 4 WE)



3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022) 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.

Damit beinhaltet der Grundstücksmarktbericht Ergebnisse, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu früheren oder späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen.

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen spiegelt die tatsächliche Situation auf dem Remscheider Grundstücksmarkt in allgemeiner Form wieder.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „**Unbebaute Grundstücke**“ erfasst alle selbstständig 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 unselbstständigen 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.

Als **Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke** werden die Kauffälle (aus den verschiedenen Teilmärkten) registriert, in denen das Recht auf Errichtung und Unterhaltung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück bzw. das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück veräußert werden.

Als **Zwangsversteigerungen** werden Kauffälle aus den verschiedenen Teilmärkten, registriert die in einem Vollstreckungsverfahren versteigert worden sind.

3.1 Gesamtumsatz

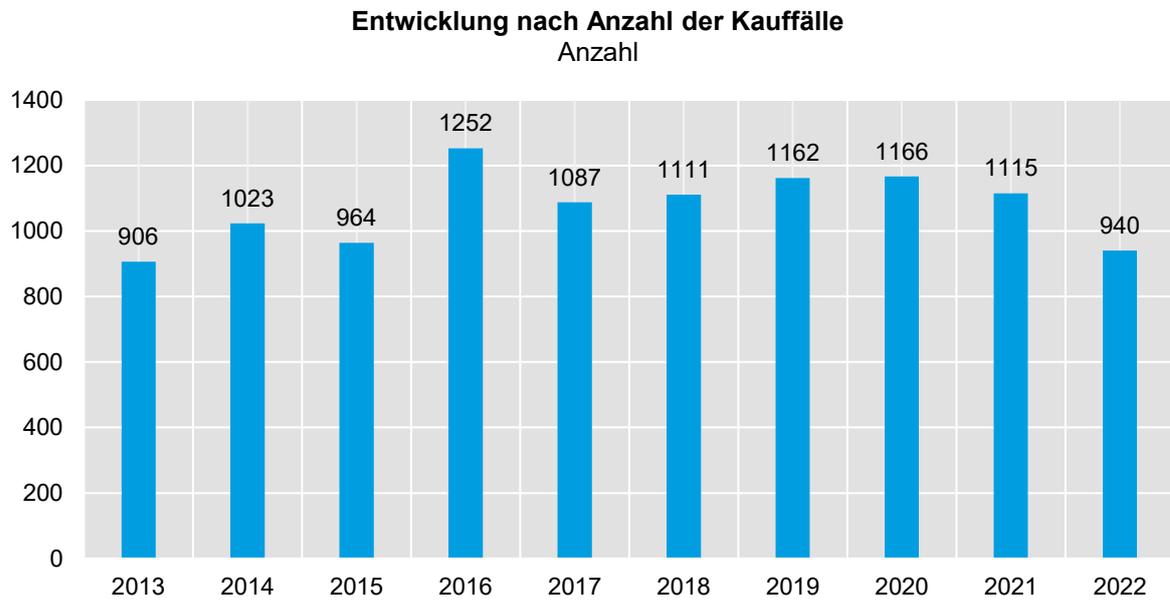
3.1.1 Kauffälle

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (rd. -16%). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2022

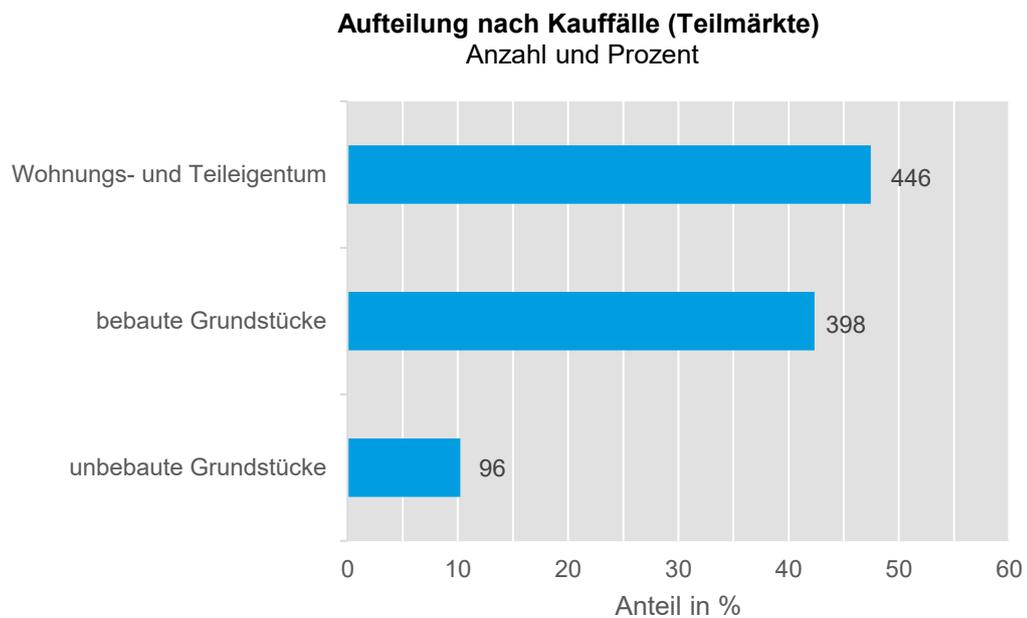
940 Kauffälle registriert.

Im 10-Jahresvergleich liegt die Anzahl rd. 12% unter dem Durchschnitt von 1.073 Kauffällen. Im Jahr 2022 gab es den zweitniedrigsten Umsatz in der vergangenen Dekade.

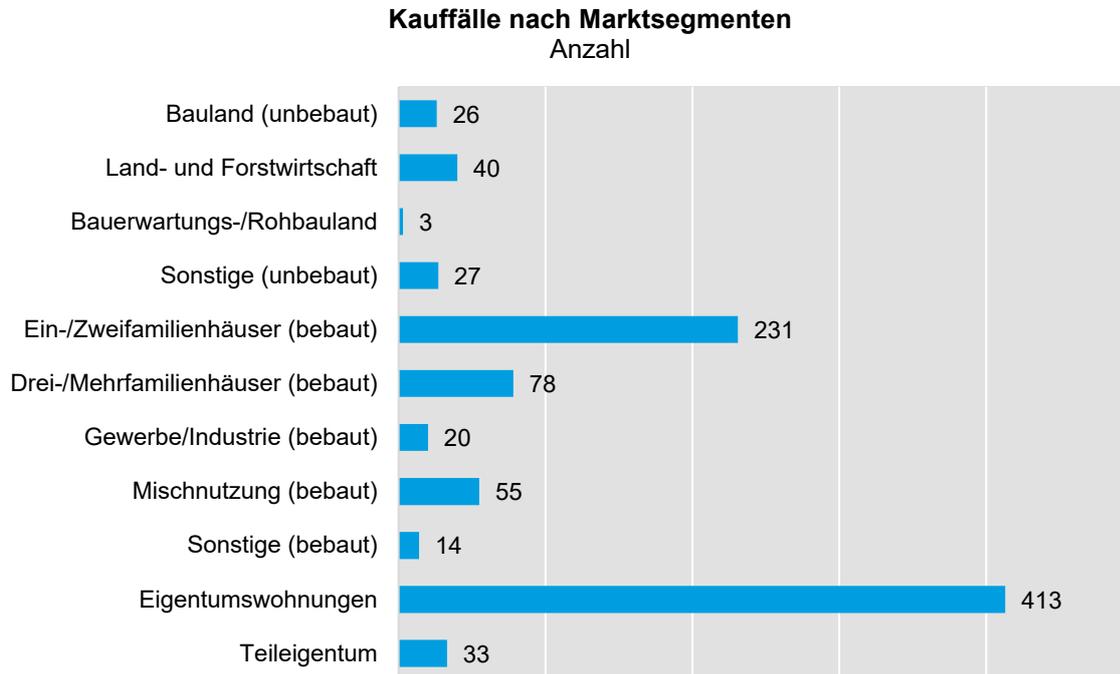
Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 10 Jahren.



Die nachstehende Abbildung zeigt die Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Teilmärkte im Berichtsjahr. Der Abbildung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.



Die nachstehende Abbildung zeigt die Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Marktsegmente innerhalb der Teilmärkte im Berichtsjahr.

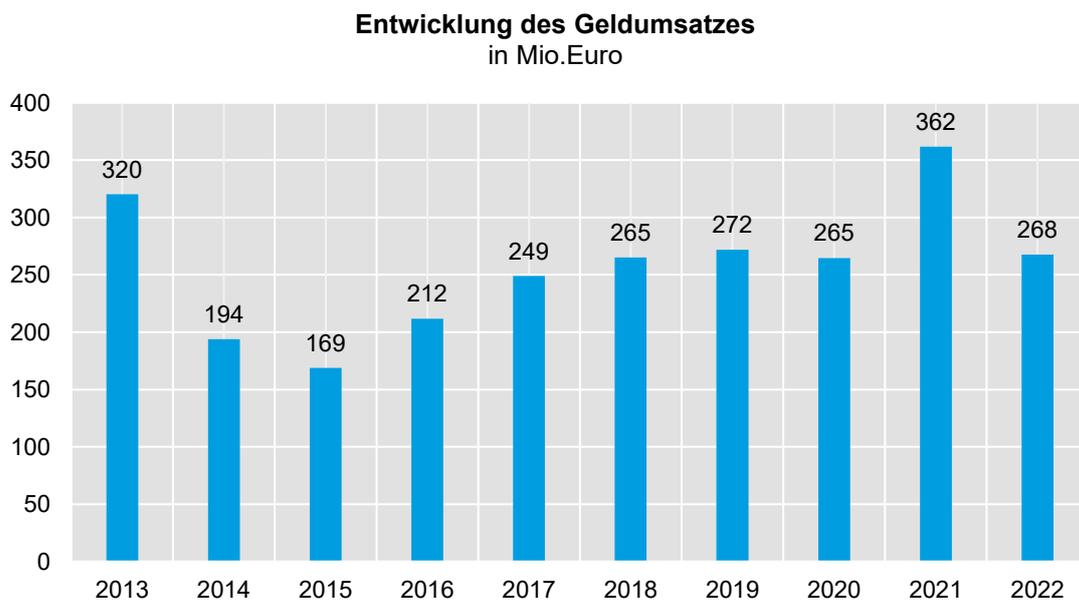


Im Berichtsjahr 2022 wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von

rd. 268 Mio. Euro getätigt.

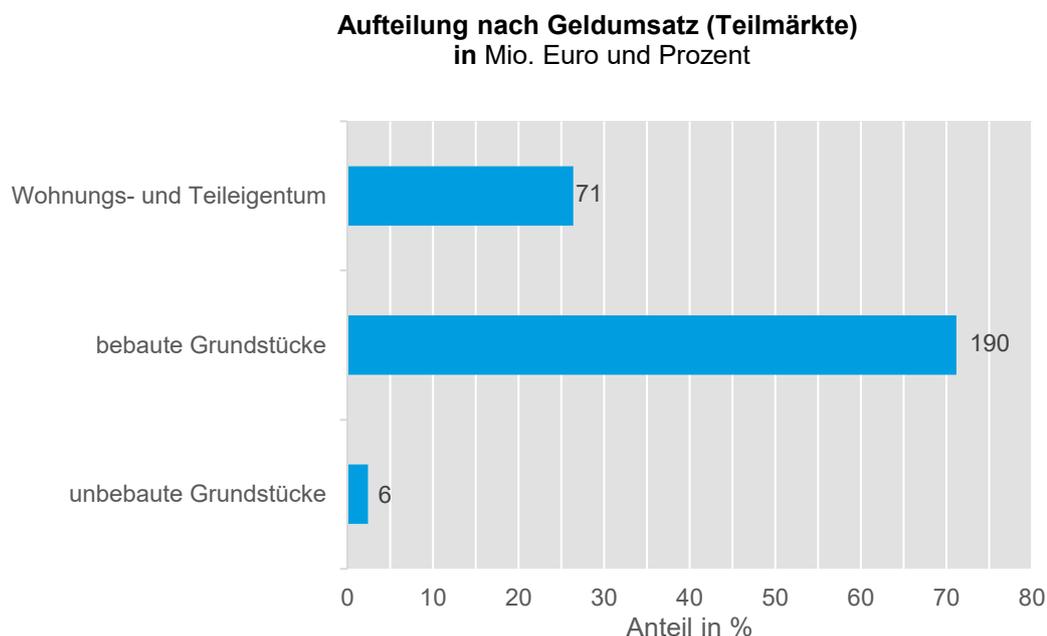
Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz damit deutlich um rd. 26% gefallen.
Im 10-Jahresvergleich liegt der Umsatz rd. 4% über dem Durchschnitt von rd. 258 Mio. Euro.

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 10 Jahren.

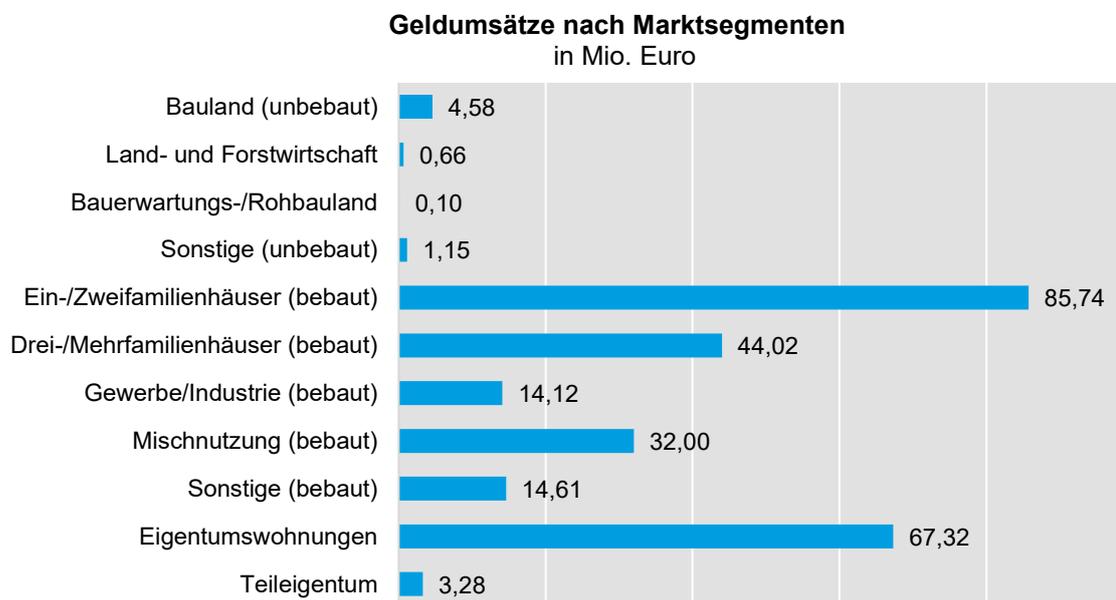


Der hohe Geldumsatz im Jahr 2013 beruht auf besonderen Verkäufen (Einkaufscenter).

Die nachstehende Abbildung zeigt den Geldumsatz für die einzelnen Teilmärkte im Berichtsjahr. Der Abbildung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.



Die nachstehende Abbildung zeigt den Geldumsatz für die einzelnen Marktsegmente innerhalb der Teilmärkte im Berichtsjahr.



3.1.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2022 wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von

rd. 83 ha veräußert.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz damit leicht um rd. 2,4% gefallen.

Im 10-Jahresvergleich liegt der Umsatz rd. 22% unterhalb des Durchschnitts von rd. 106 ha.

Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Grundstücksteilflächen wird nicht erhoben.

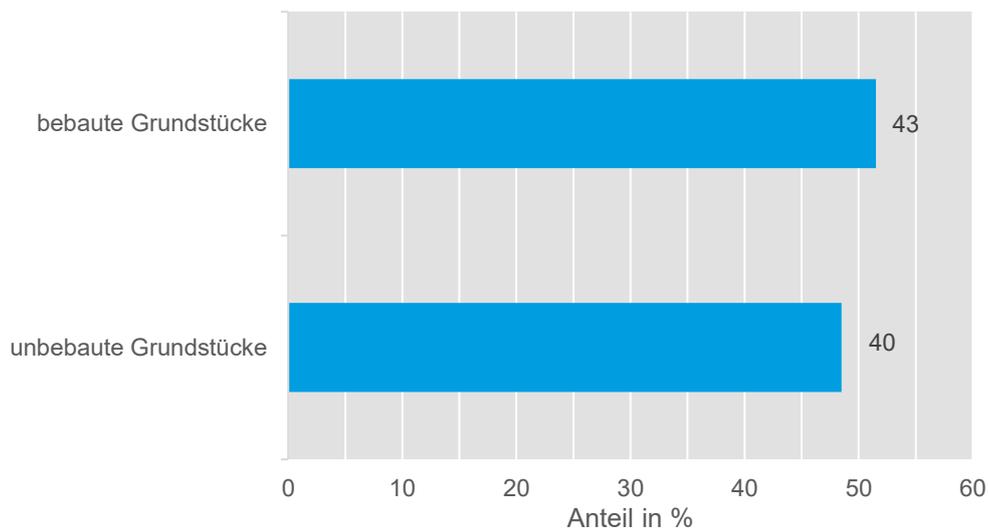
Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 10 Jahren.

**Entwicklung des Flächenumsatzes
in Hektar**

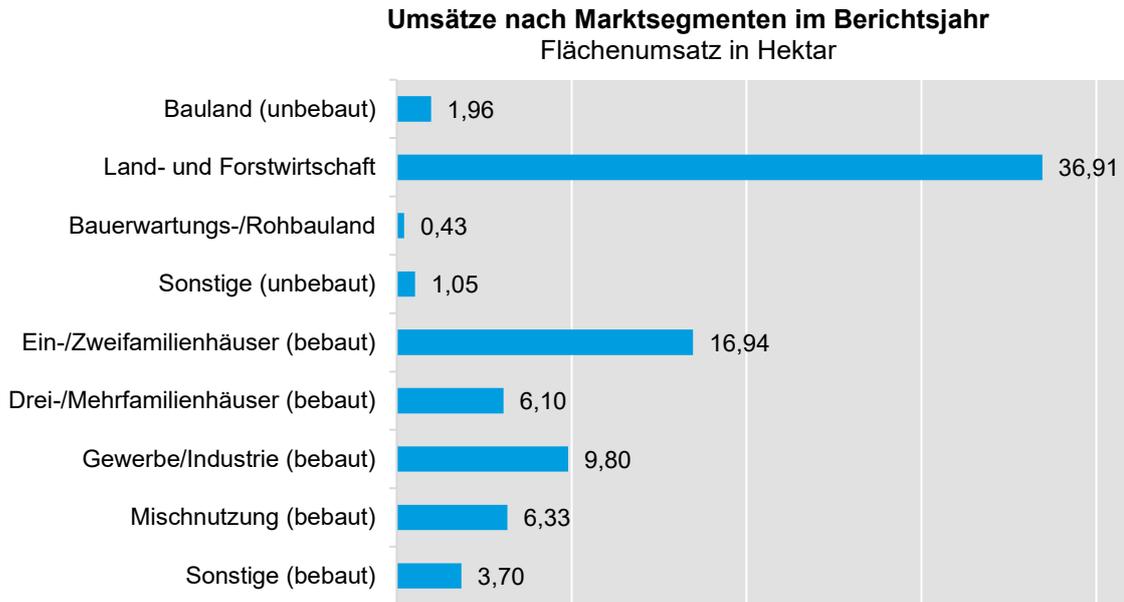


Die nachstehende Abbildung zeigt den Flächenumsatz für die einzelnen Teilmärkte. Der Abbildung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

**Aufteilung nach Flächenumsatz (Teilmärkte)
in Hektar und Prozent**



Die nachstehende Abbildung zeigt den Flächenumsatz für die einzelnen Marktsegmente innerhalb der Teilmärkte im Berichtsjahr.



3.2 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende sechs Kategorien:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Neben den landwirtschaftlich (Grünland) und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in einer Untergruppe 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 (Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft). Verkäufe von Grünlandflächen und forstwirtschaftlichen Flächen unter 1.000 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der ImmoWertV (§ 3 Abs. 2) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen. Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB 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 (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Individueller Wohnungsbau

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen privater Bauherren bebaut werden können. Dies sind zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter erfasst.

Geschosswohnungsbau

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

Gewerbe

Gewerbe und Industrie

Voll erschlossene baureife 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.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der dem Dienstleistungssektor zuzuordnen ist. Dazu zählen im Wesentlichen die Wirtschaftszweige Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen, Bildungswesen, Gesundheit, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie sonstige Unternehmen und freie Berufe, die Dienstleistungen erbringen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung.

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 und Arrondierungsflächen. Unter Arrondierungsflächen werden gemeinhin selbstständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern können.

Umsatz

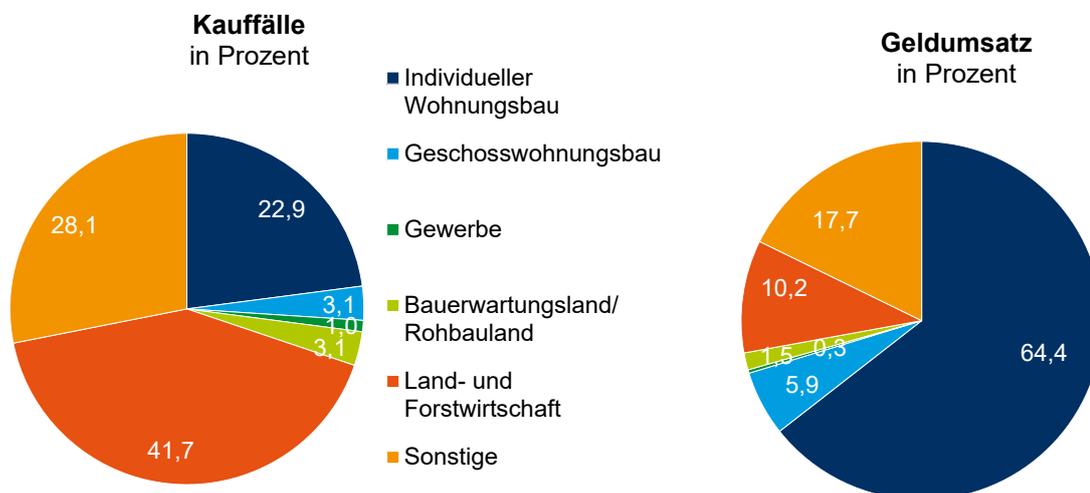
Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Berichtsjahr **96 Kauffälle** mit einem Geldumsatz von rd. **6,5 Mio. Euro** registriert. Die Zahl der Verkäufe fiel damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 32,8%, der Geldumsatz deutlich um rd. 58,3%. Der Flächenumsatz stieg dagegen um rd. 37,4 %.

Entwicklung Gesamtumsatz

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle (Anzahl)	150	187	166	231	159	129	141	125	143	96
Geldumsatz (Mio. Euro)	16,2	31,0	14,9	16,8	14,9	13,2	15,8	9,0	15,6	6,5
Flächenumsatz (ha)	133,5	82,0	51,7	60,6	34,4	23,6	41,8	35,8	29,4	40,4

Den höchsten Marktanteil bei der Anzahl der Kauffälle haben die Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft mit einem Anteil von rd. 42% der Kauffälle. Der höchste Anteil des Geldumsatzes von rd. 64% wurde im Marktsegment des Individuellen Wohnungsbaues erzielt.

Den Anteil der Marktsegmente zeigen folgende Abbildungen nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz.



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2022	Ø	2022	Ø	2022	Ø
Gesamt	96	153	6,5	15,4	40,4	53,3
davon						
Individueller Wohnungsbau	22	53	4,2	5,3	1,6	3,4
Geschosswohnungsbau	3	11	0,4	1,2	0,4	1,0
Gewerbe	1	13	0,0	2,7	0,0	3,4
Bauerwartungsland/ Rohbauland	3	8	0,1	3,1	0,4	3,3
Landwirtschaftliche Flächen	12	8	0,2	0,2	15,1	10,1
Forstwirtschaftliche Flächen	18	18	0,3	0,3	20,4	28,3
Besondere Flächen Land-/Forstwirtschaft	10	11	0,1	0,1	1,3	1,3
Sonstige	27	31	1,2	2,6	1,1	2,5

3.3 Bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke wurden im Berichtsjahr **398 Kauffälle** mit einem Geldumsatz von **rd. 190 Mio. Euro** registriert. Die Zahl der Verkäufe fiel damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 16,2%, der Geldumsatz sogar um rd. 32,1%. Der Flächenumsatz ging um rd. 23,1% zurück.

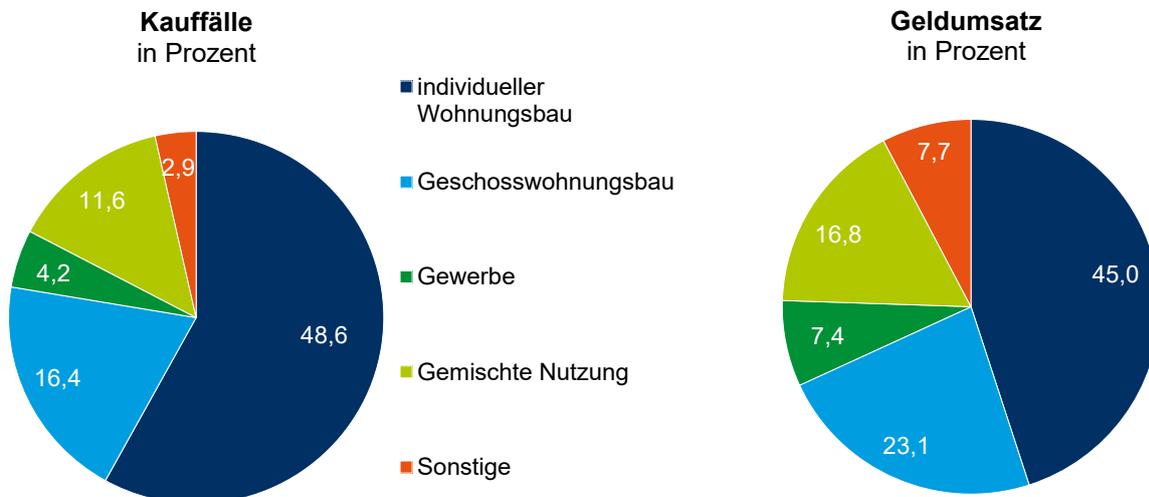
Die bebauten Grundstücke haben den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Remscheid.

Entwicklung Gesamtumsatz

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle (Anzahl)	384	431	425	481	468	437	481	435	475	398
Geldumsatz (Mio. Euro)	275,5	128,9	122,0	137,1	183,7	190,0	195,4	176,4	280,5	190,5
Flächenumsatz (ha)	43,1	42,0	56,5	67,3	61,4	61,2	57,6	42,5	55,8	42,9

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 49% der Kauffälle und einem Geldumsatz von rd. 45%.

Den Anteil der Marktsegmente zeigen folgende Abbildungen nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz.



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2022	Ø	2022	Ø	2022	Ø
Gesamt	398	441	190,5	188,0	42,9	53,0
davon						
Individueller Wohnungsbau	231	271	85,7	69,1	16,9	19,0
davon						
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	136	139	56,4	39,2	13,2	13,6
Doppelhaushälften-/ Reihenendhäuser	68	92	21,5	21,3	3,1	4,4
Reihenmittelhäuser	27	40	7,9	8,5	0,6	1,0
Geschosswohnungsbau	78	84	44,0	37,2	6,1	7,7
davon						
Dreifamilienhäuser	24	23	9,2	5,6	1,7	1,7
Mehrfamilienhäuser	54	61	34,8	31,6	4,4	6,0
Gewerbe	20	17	14,1	19,9	9,8	13,0
Gemischte Nutzung	55	52	32,0	22,7	6,3	5,4
Sonstige	14	17	14,6	39,2	3,7	7,9

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

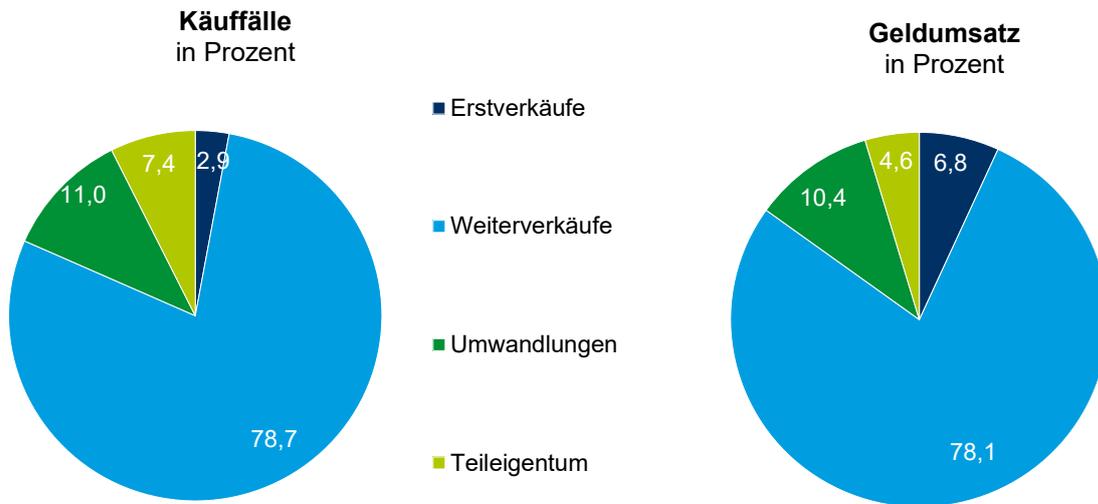
Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr **446 Kauffälle** mit einem Geldumsatz von **rd. 70,6 Mio. Euro** registriert. Die Zahl der Verkäufe fiel damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 10%. Der Geldumsatz stieg dagegen um rd. 7,5%.

Entwicklung Gesamtumsatz

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle (Anzahl)	372	405	373	540	460	545	540	606	497	446
Geldumsatz (Mio. Euro)	32,3	34,3	32,4	57,8	50,1	61,9	61,1	79,4	65,7	70,6

Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Grundstücksteilflächen wird nicht erhoben.

Den Anteil der Marktsegmente zeigen folgende Abbildungen nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz.



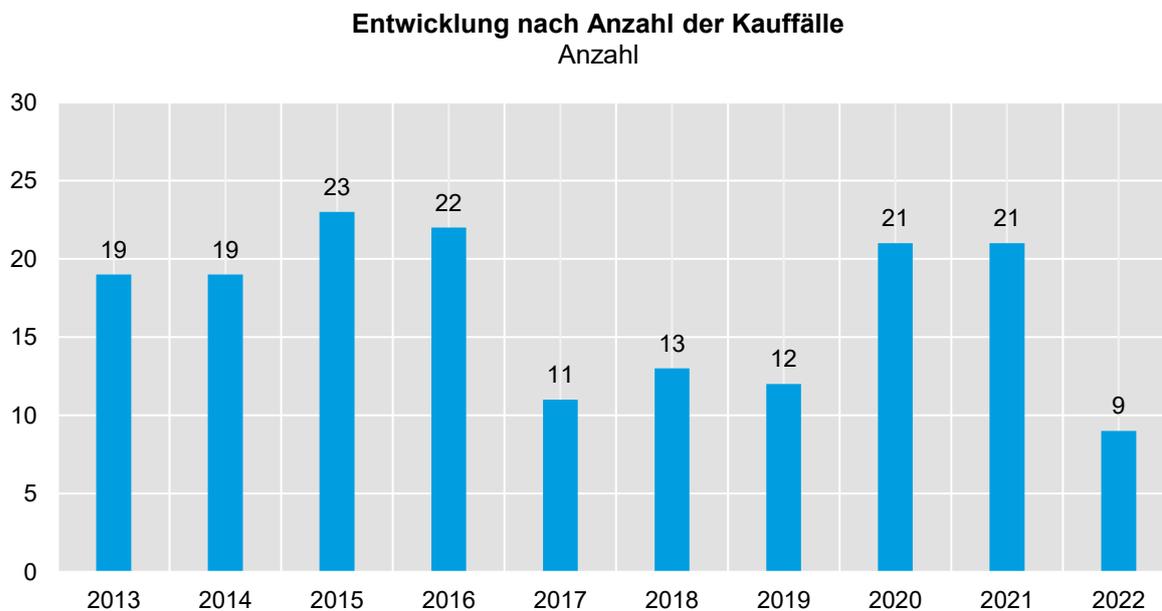
Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro	
	2022	Ø Dekade	2022	Ø Dekade
Gesamt	446	478	70,6	54,6
davon				
Wohnungseigentum	413	442	67,3	52,0
davon				
Erstverkäufe	13	32	4,8	9,1
Weiterverkäufe	351	327	55,1	34,1
Umwandlungen	49	82	7,4	8,8
Teileigentum	33	37	3,3	2,6

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Aufgrund ihrer Besonderheit werden die auf Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke entfallenen Umsätze gesondert aufgeführt. Die Verträge wurden auch in den jeweiligen Teilmärkten berücksichtigt.

Im Berichtsjahr 2022 wurden in Remscheid 9 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 10 Jahren.



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

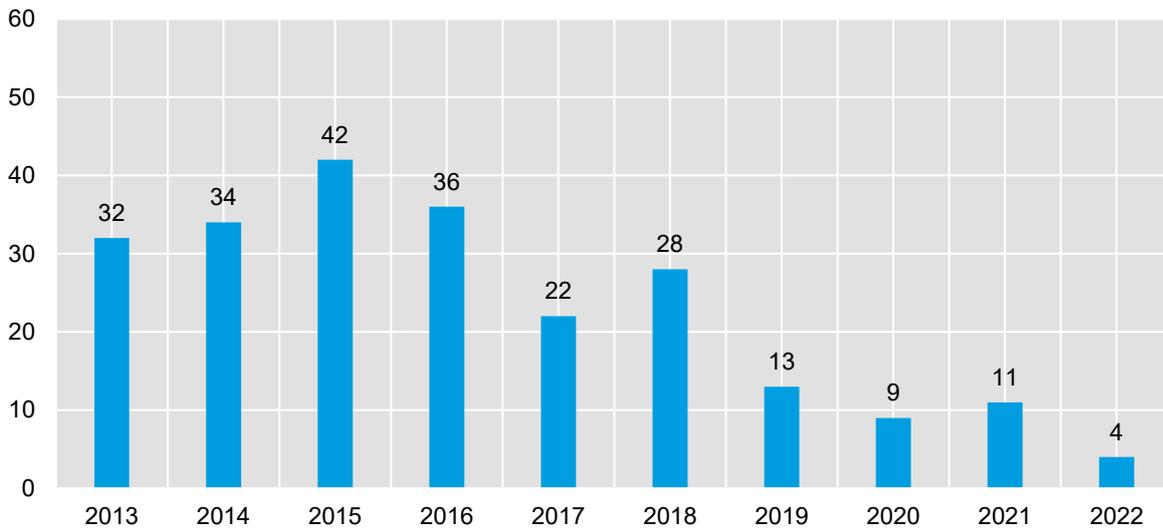
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2022	Ø	2022	Ø	2022	Ø
Gesamt	9	17	3,0	3,3	3,6	1,7
davon						
Erbbaurechtsgrundstücke	0	5	0,0	0,6	0,0	0,5
Erbbaurechte	9	12	3,0	2,7	3,6	1,2

3.6 Zwangsversteigerungen

Aufgrund ihres Alleinstellungsmerkmals werden die Zwangsversteigerungen gesondert aufgeführt. Die Verträge wurden auch in den jeweiligen Teilmärkten berücksichtigt.

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in den vergangenen 4 Jahren auf einem niedrigen Niveau. Im Berichtsjahr 2022 wurden in Remscheid nur 4 Zwangsversteigerungen durchgeführt.

Entwicklung nach Anzahl der Zwangsversteigerungen
Anzahl



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

Zwangsversteigerungen	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2022	Ø	2022	Ø	2022	Ø
Gesamt	4	22	0,8	4,5	0,1	0,9
davon						
unbebaute Grundstücke	1	1	0,1	0,1	0,0	0,2
bebaute Grundstücke	1	8	0,6	3,8	0,1	0,7
Wohnungs- und Teileigentum	2	13	0,1	0,6	-	-
Erbbaurecht/-grundstücke	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Bei unbebauten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues gab es im Berichtsjahr keine Preisveränderungen.

Für ein 565 m² großes unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück wurden im Jahr 2022 unabhängig von der Lage im Durchschnitt rd. 172.000 € gezahlt. Das entspricht einem Preis von rd. 305 €/m² Baulandfläche. Die Kauffälle wurden überwiegend im 1. Halbjahr 2022 abgeschlossen.

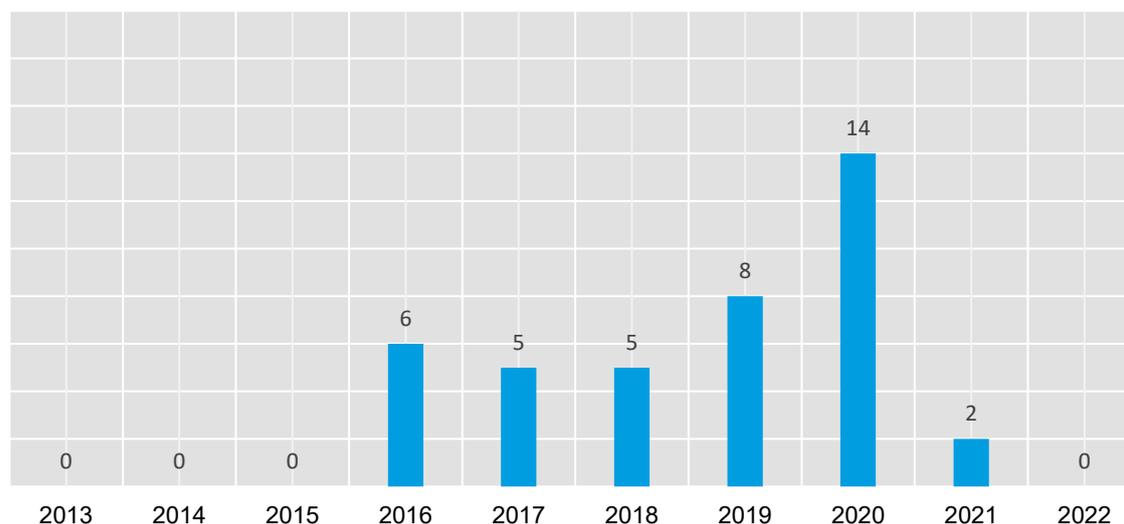
Die folgende Tabelle zeigt das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guter, mittlerer und einfacher Lage.

Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreie Werte.

Typische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/m²

Grundstücksart	Lage			Spanne	
	einfach	mittel	gut	von	bis
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	190	225	340	165	420
Reihenmittel- und Reihenendhäuser	220	260	320	220	320

Entwicklung der Bodenpreisveränderungen individueller Wohnungsbau in Prozent



4.2 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2022 wurden im Vergleich zum Vorjahr unveränderte Kaufpreise für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus gezahlt.

Typische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Euro/m²

Grundstücksart	Lage			Spanne	
	einfach	mittel	gut	von	bis
Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil <20%)	180	195	250	155	275
Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil >20%)	200	200	-	150	300

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2022 wurden im Vergleich zum Vorjahr keine Preisveränderungen für gewerbliche Bauflächen des klassischen Gewerbes und für Grundstücke mit tertiärer Nutzung festgestellt.

Typische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für gewerblich genutzte Grundstücke in Euro/m²

Grundstücksart	Lage			Spanne	
	einfach	mittel	gut	von	bis
Gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe)	75	95	110	65	175
Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)	-	210	280	200	280

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2022 konnten bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen keine Preisveränderungen zum Vorjahr festgestellt werden.

Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2020 – 2022. 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.

Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Kaufpreise	Anzahl	Ø -Preis	Kaufpreisspanne
	Kauffälle	in Euro/m ²	in Euro/m ²
	2020 - 2022	2020 - 2022	2020 - 2022
Forstwirtschaftliche Flächen (Wald incl. Aufwuchs > 1000 m ²)	40	1,50	1,15 - 1,75
Landwirtschaftliche Flächen (Grünland/Wiese > 1.000 m ²)	17	1,60	1,10 - 2,05
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	29	13,70	9,40 - 21,10

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.

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

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist ein vorwiegend aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Jedem Bodenrichtwert sind lagetypische beschreibende Merkmale zur Definition des Bodenrichtwertgrundstücks zugeordnet.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen und beziehen sich auf unbelastete Grundstücke. Die Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss jährlich 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.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem zum Immobilienmarkt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Das Bodenrichtwertinformationssystem steht unter www.boris.nrw.de jedermann kostenfrei zur Verfügung. Das Informationssystem enthält alle Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW.

The screenshot displays the BORIS.NRW website interface. On the left, a sidebar shows the following information for the selected parcel:

Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42853
Gemarkungsname	Remscheid
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	10016
Bodenrichtwert	330 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

The main map area shows an aerial view of Remscheid with red outlines indicating different ground value zones. Various numerical values are scattered across the map, such as 330, 370, 310, 380, 150, 1000 San, 1450 San, 260, 500, 250, 175, 85, 195, 330, 160, and 180. A search bar at the top left contains the text 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. The top right corner features the logo of 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen'.

Historische Bodenrichtwerte stehen rückliegend bis zum Jahr 2011 zur Verfügung.

Auszüge aus der Bodenrichtwert- und Immobilienrichtwertkarte können als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind am 14.02.2023 gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 und gemäß § 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020 - 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 alllastenfreie Grundstücke.

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

Einheitlich für das gesamte Stadtgebiet gelten die Bodenrichtwerte für:

Gartenland:	15,00 €/m ²
Kleingärten:	15,00 €/m ²
Grünland/Wiese:	1,70 €/m ²
Waldfläche (ohne Aufwuchs):	0,50 €/m ²

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich (ASB) ohne Zonenabgrenzungen beträgt einheitlich für das gesamte Stadtgebiet 175,-€/m² MD-I-600-ASB ebf.

4.6.4 Hinweise zur Verwendung der Bodenrichtwerte in Remscheid

Die Qualität der Grundstücksflächen, die über die ortsübliche Baulandtiefe hinausgehen, ist sachverständig zu bestimmen.

In den Kaufvertragsauswertungen werden die Erschließungskosten für bereits vorhandene Straßen zwischen 10,- € und 20,- € je m² Bauland in Ansatz gebracht. In Neubaugebieten werden die tatsächlichen Kosten angesetzt.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen verstehen sich ohne Aufwuchs.

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 Reihenhausbau 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.

Wertunterschiede zwischen unterschiedlich großen Gewerbegrundstücken sind nicht bekannt.

4.6.5 Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen des Bewertungsobjekts von der angegebenen Geschossflächenzahl sind auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle zu berücksichtigen.

Vorhandene GFZ	Umrechnungs- koeffizient	Vorhandene GFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,40	0,66	2,30	1,57
0,50	0,72	2,40	1,61
0,60	0,78	2,50	1,64
0,70	0,84	2,60	1,67
0,80	0,90	2,70	1,70
0,90	0,95	2,80	1,74
1,00	1,00	2,90	1,77
1,10	1,05	3,00	1,80
1,20	1,10	3,10	1,82
1,30	1,14	3,20	1,85
1,40	1,19	3,30	1,88
1,50	1,24	3,40	1,90
1,60	1,28	3,50	1,93
1,70	1,32	3,60	1,95
1,80	1,36	3,70	1,97
1,90	1,41	3,80	1,99
2,00	1,45	3,90	2,01
2,10	1,49	4,00	2,03
2,20	1,53		

Maßgebend für die Ermittlung der GFZ ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665).

Beispiel zur Anwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten:

Vergleichspreis von 200 €/m² bei zulässiger GFZ = 0,80 ist vorhanden.

Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,20

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,20 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,80 = 0,90

200 €/m² x 1,10 / 0,90 = rd. 244 €/m²

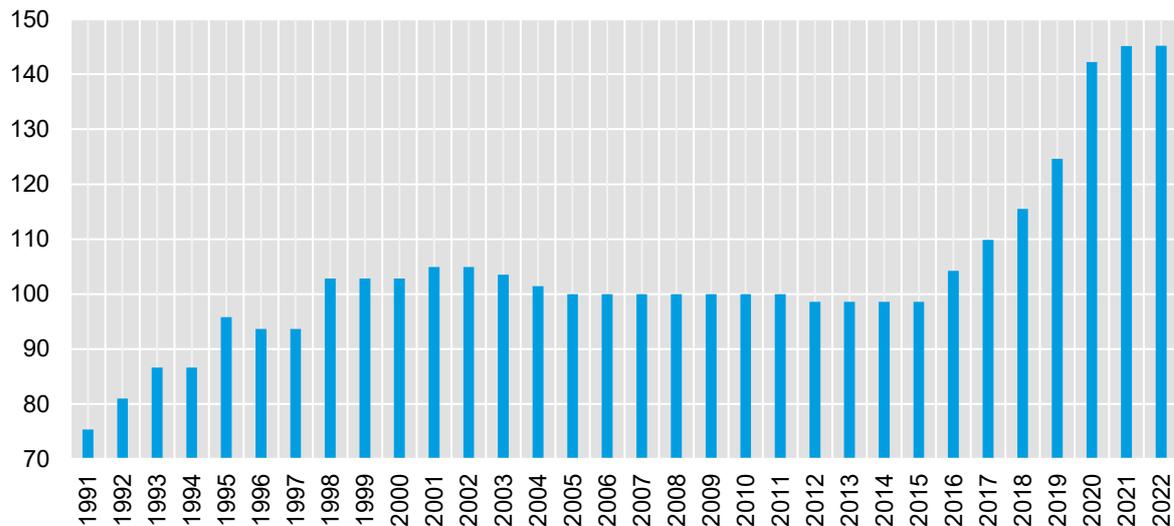
4.6.6 Indexreihen

Indexreihe für den individuellen Wohnungsbau 2010 = 100

Index der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Grundstücke mit ein- und zweigeschossiger Wohnbauweise.

2010 = 100							
Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1991	75,4	1999	102,8	2007	100,0	2015	98,6
1992	81,0	2000	102,8	2008	100,0	2016	104,2
1993	86,6	2001	104,9	2009	100,0	2017	109,9
1994	86,6	2002	104,9	2010	100,0	2018	115,5
1995	95,8	2003	103,5	2011	100,0	2019	124,6
1996	93,7	2004	101,4	2012	98,6	2020	142,3
1997	93,7	2005	100,0	2013	98,6	2021	145,2
1998	102,8	2006	100,0	2014	98,6	2022	145,2

Bodenpreisindex individueller Wohnungsbau 2010 = 100



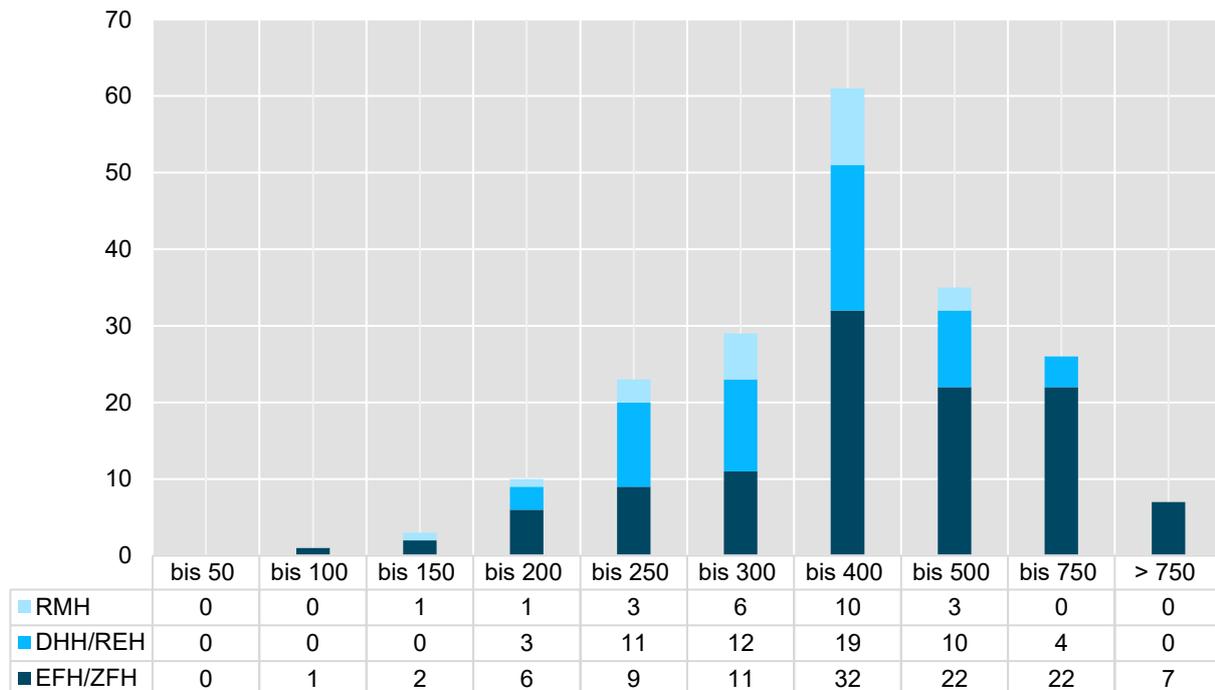
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2022	Ø	2022	Ø	2022	Ø
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	136	139	56,4	39,2	13,2	13,6
Doppelhaushälften-/ Reihenendhäuser	68	92	21,5	21,3	3,1	4,4
Reihenmittelhäuser	27	40	7,9	8,5	0,6	1,0

Preisgruppenverteilung nach Gebäudetyp
Anzahl



Tsd. Euro

Für die Preisgruppenverteilung wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt.

5.1.1 Durchschnittspreise

Bei einer geringen Anzahl an Kauffällen sind die durchschnittliche Preise 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. Die Altersklasse bezieht sich ausschließlich auf das Baujahr, ohne Berücksichtigung evtl. Sanierungen oder Modernisierungen.

Durchschnittspreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	N	Ø Gfl in m ²		Ø Kaufpreis in Euro		Ø Wfl in m ²		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1919	29	590 140 1.460		310.000 170.000 495.000		145 100 215		2.150 1.570 2.670	
1920 - 1949	15	530 100 980		345.000 125.000 485.000		150 75 190		2.270 1.450 2690	
1950 - 1974	39	690 300 1140		455.000 300.000 760.000		165 100 290		2.810 2.090 3.600	
1975 - 1994	14	665 300 1.010		490.000 260.000 675.000		160 100 225		3.120 2.260 3.790	
1995 - 2009	6	410 290 550		470.000 350.000 585.000		145 110 200		3.310 2.920 3.670	
2010 - 2019	5	560 310 790		735.000 390.000 190.000		165 110 250		4.350 3.550 4.800	
Neubau	0	-		-		-		-	

Durchschnittspreise Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	N	Gfl in m ²	Kaufpreis in Euro	Wfl in m ²	Kaufpreis Euro/m ² Wfl.
bis 1949	16	Ø 385 210 - 600	Ø 280.000 230.000 - 445.000	Ø 135 100 - 200	Ø 2.100 1.630 - 2.440
1950 - 1974	23	Ø 515 325 - 790	Ø 335.000 200.000 - 540.000	Ø 125 85 - 200	Ø 2.660 2.040 - 3.240
1975 - 1994	9	Ø 275 200 - 390	Ø 400.000 350.000 - 450.000	Ø 135 110 - 165	Ø 3.000 2.670 - 3.240
1995 - 2009	6	Ø 260 165 - 500	Ø 345.000 240.000 - 395.000	Ø 130 105 - 160	Ø 2.680 2.220 - 3.300
2010 - 2019	1	Ø 258 0	Ø 429.500 0	Ø 126 0	Ø 3.409 0
Neubau	2	Ø 570 350 - 790	Ø 570.000 535.000 - 605.000	Ø 125 120 - 130	Ø 4.510 4.410 - 4.615

Durchschnittspreise Reihemittelhäuser

Baujahr	N	Ø Gfl in m ²		Ø Kaufpreis in Euro		Ø Wfl in m ²		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1949	2	225		235.000		80		2.830	
		160 285		190.000 275.000		70 95		2.790 2.870	
1950 - 1974	8	265		265.000		105		2.560	
		240 290		235.000 310.000		90 120		2.330 2.890	
1975 - 1994	8	170		365.000		120		3.020	
		120 245		300.000 405.000		110 140		2.770 3.310	
1995 - 2009	3	195		430.000		125		3.430	
		160 225		410.000 450.000		120 130		3.180 3.690	
2010 - 2019	1	-		-		-		-	
Neubau	0	-		-		-		-	

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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 § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 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.

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände) und beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage. Darüberhinausgehende Nebengebäude sind sachverständig zu würdigen.

Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden zum 01.01.2020 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen des Jahres 2022 fortgeschrieben.

Neubauten wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage. Die Ausweisung erfolgt in Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Jedem Immobilienrichtwert sind verschiedene Eigenschaften zugeordnet.

Die Immobilienrichtwerte stehen kostenfrei im Internet unter www.boris.nrw.de zur Verfügung.

Sie können mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.

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.

Aus den vorliegenden normierten Kaufpreisen wurden nachfolgende durchschnittliche Richtwerte für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zum Stichtag 01.01.2023 für das Stadtgebiet Remscheid abgeleitet:

	Freistehende EFH/ZFH	DHH	REH	RMH
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr	1980	1980	1980	1980
Wohnfläche	180	130	130	120
Wohnlage	mittel	mittel	mittel	mittel
Grundstücksfläche	700	400	300	200
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	mittel	mittel
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Modernisierungsgrad	mittel	mittel	mittel	mittel
Keller	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Richtwert in Euro/m ²	2.710	2.780	2.600	2.530
Richtwert in Euro	488.000	361.000	338.000	304.000

5.1.2.1 Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 24 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.

Baujahr

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

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1925	1900
2000	1,10	1,00	0,92	0,86	0,82	0,78	0,75	0,69	0,67
1990	1,19	1,08	1,00	0,94	0,88	0,84	0,81	0,75	0,72
1980	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86	0,80	0,78
1975	1,31	1,19	1,10	1,03	0,97	0,93	0,89	0,82	0,80
1970	1,34	1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,91	0,85	0,82
1960	1,41	1,29	1,19	1,11	1,05	1,00	0,96	0,89	0,86
1935		1,41	1,30	1,22	1,15	1,10	1,05	0,97	0,95
1930		1,43	1,32	1,24	1,17	1,11	1,07	0,99	0,96
1920			1,35	1,27	1,20	1,14	1,09	1,01	0,98
1910				1,29	1,22	1,16	1,11	1,03	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	80	100	120	140	160	180	200	220	250
120	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74		
130	1,28	1,15	1,05	0,96	0,89	0,82	0,77		
140	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	
150		1,25	1,13	1,04	0,96	0,90	0,84	0,79	
160		1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	
170			1,22	1,12	1,04	0,97	0,90	0,85	
180			1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,81
190				1,20	1,11	1,03	0,97	0,91	0,84
200				1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,86
220					1,22	1,14	1,06	1,00	0,92

Wohnlage

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

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
gut	0,82	0,85	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07
mittel	0,92	0,96	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20
einfach	1,00	1,04	1,09	1,15	1,22		

Grundstücksfläche

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	300	400	500	600	700	800	900	1000	1200
300	1,00	1,08	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35	1,39	1,46
400	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28	1,35
500	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	1,27
600	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,21
700	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,16
800	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,12
900	0,74	0,80	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,08
1000	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,05
1100	0,70	0,76	0,81	0,85	0,88	0,92	0,95	0,97	1,02
1200	0,68	0,74	0,79	0,83	0,86	0,90	0,92	0,95	1,00

Ausstattung

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

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach/ – mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben – stark gehoben	stark gehoben
gehoben	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00	1,05	1,10
mittel	0,86	0,93	1,00	1,09	1,18	1,24	1,30
einfach	1,00	1,08	1,16	1,27	1,37		

Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert	kleinere Maßnahmen ¹⁾	mittlere Modernisierung	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
nicht modernisiert	1,00	1,08	1,16	1,25	1,34
mittlerer Modernisierungsgrad	0,86	0,93	1,00	1,08	1,16
umfassend modernisiert	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00

¹⁾kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,95

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,90

Keller

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
vorhanden	1,00	0,95	0,90

5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 24 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.

Baujahr

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

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2010	2000	1990	1980	1975	1965	1950	1930	1900
2000	1,12	1,00	0,91	0,85	0,82	0,78	0,73	0,69	0,66
1990	1,22	1,09	1,00	0,93	0,90	0,85	0,80	0,76	0,72
1980	1,31	1,18	1,08	1,00	0,97	0,92	0,86	0,82	0,78
1975	1,36	1,22	1,11	1,03	1,00	0,95	0,89	0,84	0,80
1970	1,40	1,25	1,14	1,06	1,03	0,97	0,91	0,87	0,83
1965	1,43	1,28	1,17	1,09	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85
1960		1,31	1,20	1,12	1,08	1,02	0,96	0,91	0,87
1940		1,41	1,29	1,20	1,16	1,10	1,03	0,98	0,93
1930			1,32	1,23	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95
1910				1,26	1,22	1,15	1,08	1,02	0,98

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	80	100	110	120	140	160	180	200	250
80	1,00	0,95	0,89	0,84	0,76	0,70	0,66		
100	1,05	1,00	0,94	0,89	0,80	0,74	0,69	0,66	
110	1,12	1,07	1,00	0,94	0,86	0,79	0,74	0,70	0,64
120	1,19	1,13	1,06	1,00	0,91	0,84	0,78	0,74	0,68
130	1,25	1,19	1,12	1,05	0,95	0,88	0,82	0,78	0,71
140	1,31	1,25	1,17	1,10	1,00	0,92	0,86	0,82	0,75
150		1,30	1,22	1,15	1,04	0,96	0,90	0,85	0,78
180			1,35	1,28	1,16	1,07	1,00	0,95	0,86
210				1,38	1,25	1,15	1,08	1,02	0,93
230					1,30	1,20	1,12	1,06	0,97

Wohnlage

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

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
gut	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,04	1,08
mittel	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,08	1,12
einfach	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08		

Grundstücksfläche

Richtwert	Bewertungsobjekt									
	150	200	250	300	350	400	450	500	600	
200	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,14	
250	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11	
300	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,09	
350	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,07	
400	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,05	
450	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	
500	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,02	
600	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	

Ausstattung

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

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben - stark gehoben	stark gehoben
gehoben	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00	1,05	1,10
mittel	0,86	0,93	1,00	1,09	1,18	1,24	1,30
einfach	1,00	1,08	1,16	1,27	1,37		

Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert	kleinere Maßnahmen ¹⁾	mittlere Modernisierung	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
nicht modernisiert	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
mittlerer Modernisierungsgrad	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11
umfassend modernisiert	0,81	0,85	0,90	0,95	1,00

¹⁾ Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,95

Ergänzende Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Doppelhaushälfte	1,00	0,97	0,94

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	bezugsfrei	vermietet
bezugsfrei	1,00	0,90

Keller

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
vorhanden	1,00	0,95	0,90

5.1.3 Indexreihen

Indexreihe für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2010 = 100

Stichtag	freistehende Einfamilienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser
01.01.2010	100,0	100,0
01.01.2011	99,0	102,2
01.01.2012	98,5	104,4
01.01.2013	95,4	103,9
01.01.2014	97,1	106,4
01.01.2015	106,0	109,1
01.01.2016	101,4	115,5
01.01.2017	113,5	122,6
01.01.2018	120,4	134,8
01.01.2019	131,2	142,6
01.01.2020	155,1	156,9
01.01.2021	172,2	172,3
01.01.2022	176,8	196,0
01.01.2023 (vorläufig)	176,8	187,5

Index für bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus
2010 = 100



5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstückes als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Unterhaltungszustandes und der 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 AG](http://www.boris.nrw.de/Standardmodelle%20der%20AG)

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß §21 (3) ImmoWertV in Verbindung mit §40 (1) GrundWertVO NRW auf den 01.01.2023 bezogen ermittelt. Die bereinigten Kaufpreise wurden mit der unter 5.1.3 veröffentlichten Indexreihe, die vorläufigen Sachwerte mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den 01.01.2023 angepasst.

Einfluss stark steigender BRW auf die veröffentlichten Sachwertfaktoren

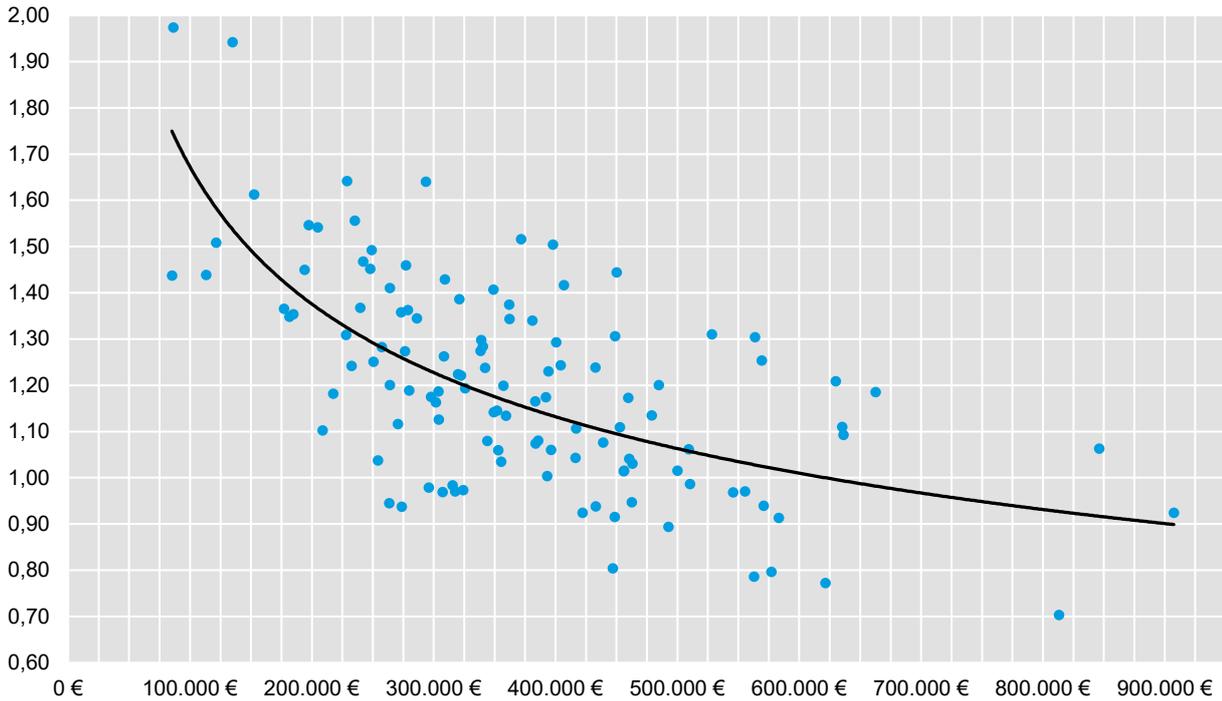
Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt über das gesamte Berichtsjahr unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Ableitung veröffentlichten Bodenrichtwerte. Die auf dieser Grundlage ermittelten Sachwertfaktoren werden im darauffolgenden Jahr zur Wertermittlung herangezogen. Dies führt bei moderaten Erhöhungen der Bodenrichtwerte zum 01.01. eines jeden Jahres auch bei Wertermittlungen im Folgejahr zu sachgerechten Verkehrswerten. Bei stark steigenden Bodenwerten macht sich jedoch bei der Anwendung der Sachwertfaktoren der Einfluss der im Vergleich zum Ableitungsjahr deutlich höheren Bodenpreise durch überhöhte Ergebnisse im Sachwert bemerkbar. Unabhängig vom Gebäudetyp (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) ist dieser Effekt bei der Anwendung sachverständig zu würdigen.

5.1.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 119 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2021 und 2022 statistisch ausgewertet.

<u>vorläufiger Sachwert</u>	<u>Sachwertfaktor</u>
100.000 €	1,68
125.000 €	1,58
150.000 €	1,50
175.000 €	1,44
200.000 €	1,38
225.000 €	1,34
250.000 €	1,30
275.000 €	1,26
300.000 €	1,23
350.000 €	1,18
400.000 €	1,14
450.000 €	1,10
500.000 €	1,07

**Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert**



Beschreibung der Stichprobe

Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert- anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestan- dardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert Stabw. Median								
2022	62	435.798 €	37,38%	156.902 €	1941	33	159	2,66	341.055,98	1,36
		189.218 €	17,56%	81.600 €	56	16	54	0,56	166.133,79	0,40
		400.000 €	36,13%	147.600 €	1958	29	146	2,60	332.218,70	1,30
2021	57	402.195 €	38,25%	149.363 €	1943	31	163	2,60	305.408,16	1,37
		126.082 €	15,88%	69.590 €	43	13	41	0,40	112.708,84	0,33
		400.000 €	37,38%	144.485 €	1954	29	160	2,50	284.558,75	1,35

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 59 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2021 und 2022 statistisch ausgewertet.

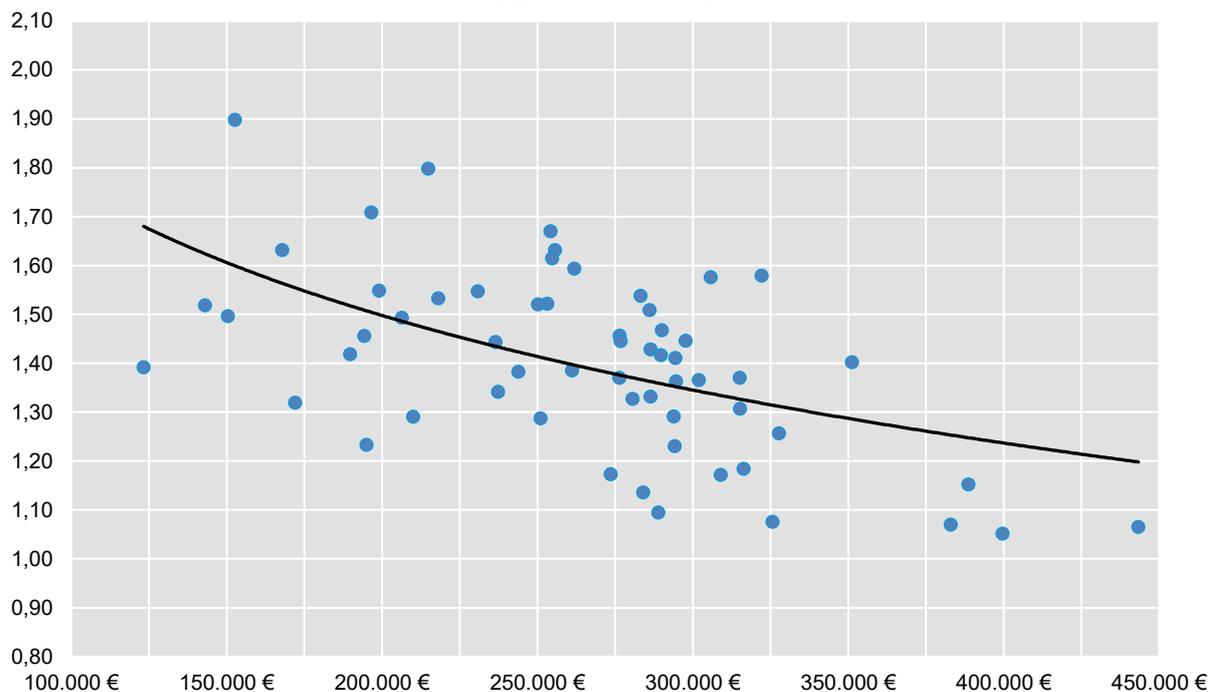
Die Sachwertfaktoren gelten für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser. Zur Anwendung von Reihenmittelhäuser ist ein Korrekturfaktor anzubringen.

vorläufiger Sachwert	Faktor
100.000 €	1,80
125.000 €	1,69
150.000 €	1,61
175.000 €	1,54
200.000 €	1,49
225.000 €	1,44
250.000 €	1,40
275.000 €	1,36
300.000 €	1,33
325.000 €	1,30
350.000 €	1,28
375.000 €	1,25
400.000 €	1,23

Korrektur für Reihenmittelhaus: +0,04

Bei der Anwendung zur Bewertung von Reihenmittelhäusern, ist der Korrekturwert zu den Sachwertfaktoren in der Tabelle hinzu zu addieren.

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Beschreibung der Stichprobe

Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert- anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestan- dardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert Stabw. Median								
2022	31	359.845 €	28,17%	96.997 €	1962	34	133	2,55	236.330,95	1,55
		77.278 €	10,20%	30.790 €	31	15	34	0,39	57.037,77	0,21
		369.445 €	28,79%	99.117 €	1969	32	130	2,50	246.637,48	1,60
2021	28	372.132 €	24,32%	88.550 €	1974	43	125	2,70	234.317,59	1,62
		65.644 €	7,67%	25.253 €	26	12	22	0,27	53.474,33	0,22
		379.150 €	22,24%	83.188 €	1983	46	125	2,65	238.987,03	1,61

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen Maße für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren).

Nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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:

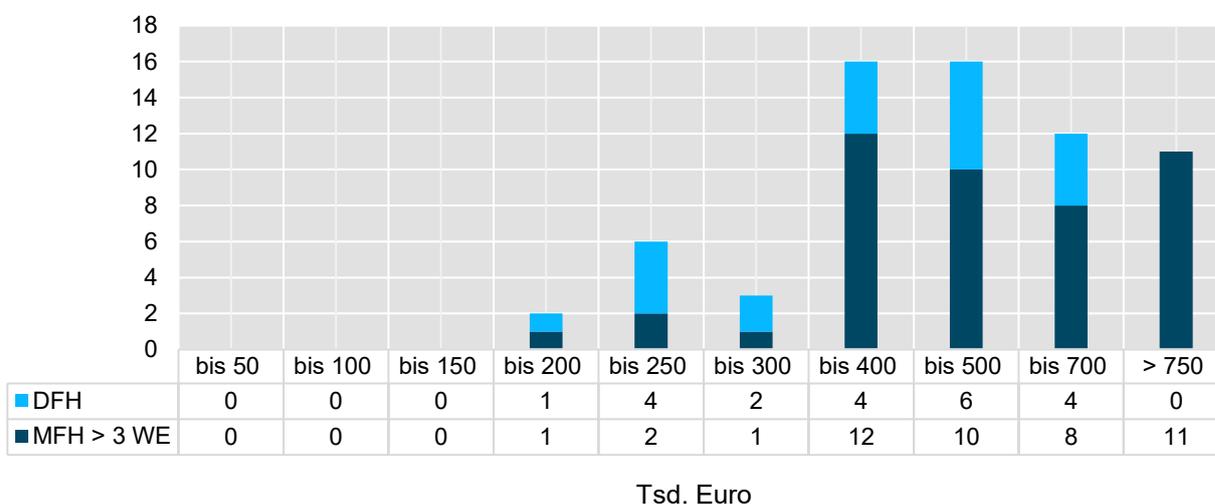
[http://www.boris.nrw.de/ Standardmodelle der AGVGA-NRW/ Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen](http://www.boris.nrw.de/Standardmodelle%20der%20AGVGA-NRW/Modell%20zur%20Ableitung%20von%20Liegenschaftszinss%C3%A4tzen)

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2022	Ø	2022	Ø	2022	Ø
Dreifamilienhäuser	24	23	9,2	5,6	1,7	1,7
Mehrfamilienhäuser	54	61	34,8	31,6	4,4	6,0

Preisgruppenverteilung nach Gebäudetyp
Anzahl



Für die Preisgruppenverteilung wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt.

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Aus dem vorliegenden Datenmaterial der Jahre 2021/2022 konnten insgesamt 57 Fälle ausgewertet werden. Der Anteil der Kauffälle aus dem Jahr 2021 lag höher als aus dem Jahr 2022.

Tendenziell ist davon auszugehen, dass die Liegenschaftszinssätze im 2. Halbjahr 2022 angestiegen sind.

Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Dreifamilienhaus	30	2,0	19,1	241	1.366	5,6	25,4	26
<i>Standardabweichung</i>		0,7	3,9	53	399	0,6	3,2	8
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20% vom Rohertrag)	27	3,5	15,6	788	1.195	6,6	25,5	29
<i>Standardabweichung</i>		0,9	2,6	644	309	1,5	2,7	11

Aus dem vorliegenden Datenmaterial des Jahres 2022 konnten insgesamt 37 Fälle ausgewertet werden.

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Mehrfamilienhäuser* (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	37	3,0	15,7	613	1.139	5,7	26,7	31
<i>Standardabweichung</i>		0,7	2,1	250	251	0,8	2,5	12

5.2.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise Drei- und Mehrfamilienhäuser

Haustyp	Baujahr	N	Kaufpreis in Euro	Ø Wfl. in m ²	Kaufpreis Euro/m ² Wfl.
Dreifamilienhaus	bis 1949	8	Ø 320.000 200.000 - 520.000	Ø 260 220 - 330	Ø 1.240 920 - 1.700
	ab 1950	7	Ø 500.000 420.000 - 570.000	Ø 250 220 - 280	Ø 2.010 1.720 - 2.160
Mehrfamilienhaus > 3 Wohneinheiten	bis 1949	7	Ø 520.000 290.000 - 1.070.000	Ø 530 260 - 1.100	Ø 1.020 890 - 1.250
	ab 1950	25	Ø 680.000 230.000 - 1.740.000	Ø 590 240 - 1.550	Ø 1.140 940 - 1.360

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.

Durchschnittspreise Drei- und Mehrfamilienhäuser der letzten 3 Jahre

Haustyp	Baujahr	N	Baujahr	Kaufpreis in Euro	Ø Wfl. in m ²	Kaufpreis Euro/m ² Wfl.
Dreifamilienhaus 2020-2022	bis 1949	34	1910 1850 - 1940	Ø 280.000 170.000 - 520.000	Ø 240 150 - 380	Ø 1.180 910 - 1.700
	ab 1950	16	1960 1950 - 1985	Ø 370.000 230.000 - 480.000	Ø 260 210 - 360	Ø 1.420 1.030 - 1.910
Mehrfamilienhaus > 3 Wohneinheiten 2020-2022	bis 1949	38	1915 1850 - 1945	Ø 380.000 160.000 - 1.070.000	Ø 420 210 - 1.100	Ø 880 580 - 1.190
	ab 1950	85	1970 1950 - 2010	Ø 590.000 230.000 - 1.740.000	Ø 540 240 - 1.560	Ø 1.090 820 - 1.380

6 Wohnungs- und Teileigentum

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

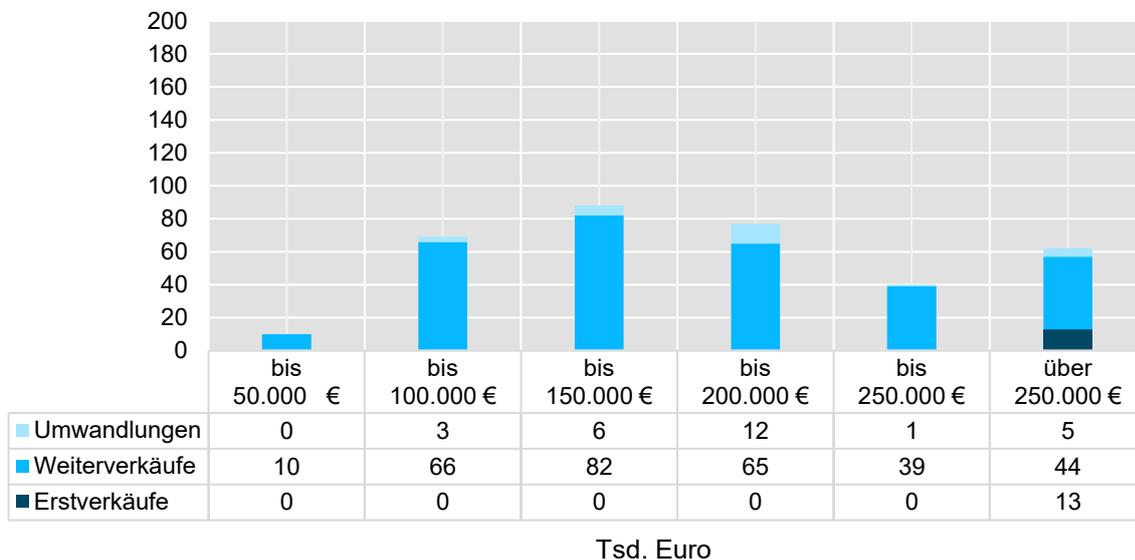
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Ladenlokale, Büro- und Geschäftsräume) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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

Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro	
	2022	Ø	2022	Ø
Erstverkäufe	13	32	4,8	9,1
Weiterverkäufe	351	327	55,1	34,1
Umwandlungen	49	82	7,4	8,8
Teileigentum	33	37	3,3	2,6

Preisgruppenverteilung Anzahl



Für die Preisgruppenverteilung wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen								
Baujahr	N	Objekte	Kaufpreis		Ø Wfl.		Kaufpreis	
			in Euro		in m ²		Euro/m ² Wfl.	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1919	42	26	156.000		100		1.610	
			74.000	475.000	55	415	1.140	2.210
1920 - 1949	22	10	175.000		90		1.880	
			111.000	346.000	60	150	1.530	2.320
1950 - 1959	41	28	98.000		65		1.520	
			55.000	160.000	40	95	1.200	1.980
1960 - 1969	53	38	126.000		70		1.730	
			60.000	185.000	45	125	1.370	2.180
1970 - 1979	64	36	172.000		90		1.890	
			90.000	490.000	50	305	1.440	2.340
1980 - 1989	17	16	190.000		80		2.330	
			120.000	308.000	50	115	2.130	2.630
1990 - 1999	26	20	183.000		75		2.360	
			120.000	308.000	50	120	2.110	2.660
2000 - 2009	9	7	304.000		120		2.580	
			190.000	667.000	65	255	1.950	2.870
2010 - 2020	2	2	364.000		100		3.700	
			-	-	-	-	-	-
Neubauten	13	3	330.000		95		3.450	
			234.000	410.000	70	125	3.170	3.760

Die Durchschnittspreise und Preisspannen sind ohne Garagen und Stellplätze angegeben.

Ausgewertet werden nur Objekte mit mindestens 3 Wohneinheiten.

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

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

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

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

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

Durchschnittspreise Henkelshof

N	Kaufpreis		Ø Wfl.		Kaufpreis	
	in Euro		in m ²		Euro/m ² Wfl.	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
11	213.000		110		1.960	
	167.000	260.000	95	145	1.740	2.170

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.

Durchschnittspreise 1-Raum-Wohnungen

N	Objekte	Kaufpreis		Ø Wfl.		Kaufpreis	
		in Euro		in m ²		Euro/m ² Wfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
20	18	68.000		40		1.640	
		44.000	97.000	30	55	1.260	2.190

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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 §20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 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 für Wohnungseigentum wurden zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2022 fortgeschrieben.

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.

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.

Aus den vorliegenden normierten Kaufpreisen wurde nachfolgender durchschnittlicher Richtwert für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2023 für das Stadtgebiet Remscheid abgeleitet:

Baujahr:	1980
Wohnlage:	mittel
Geschosslage:	1./2.Obergeschoss
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert
Ausstattung:	mittel
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude:	10
Wohnfläche:	80 m ²
Balkon:	vorhanden
Mietsituation:	unvermietet
Richtwert in Euro/m ² :	2.065 €
Richtwert in Euro:	165.000 €

6.1.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 24 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.

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
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

Anpassung an die Wohnlage

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

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - 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		

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1./2.OG	über 2.OG	DG	Staffelgeschoss
1.OG	0,96	1,03	1,00	1,00	1,03	1,05

Anpassung an den Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert	kleinere Maßnahmen ¹⁾	mittlere Modernisierung	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
nicht modernisiert	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
mittlerer Modernisierungsgrad	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
umfassend modernisiert	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

¹⁾kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

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.

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

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

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

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	40	60	70	80	100	110	120	150	200
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

Balkon/ Terrasse

Bei Erdgeschosswohnungen ist die Terrasse einem Balkon gleichzusetzen.

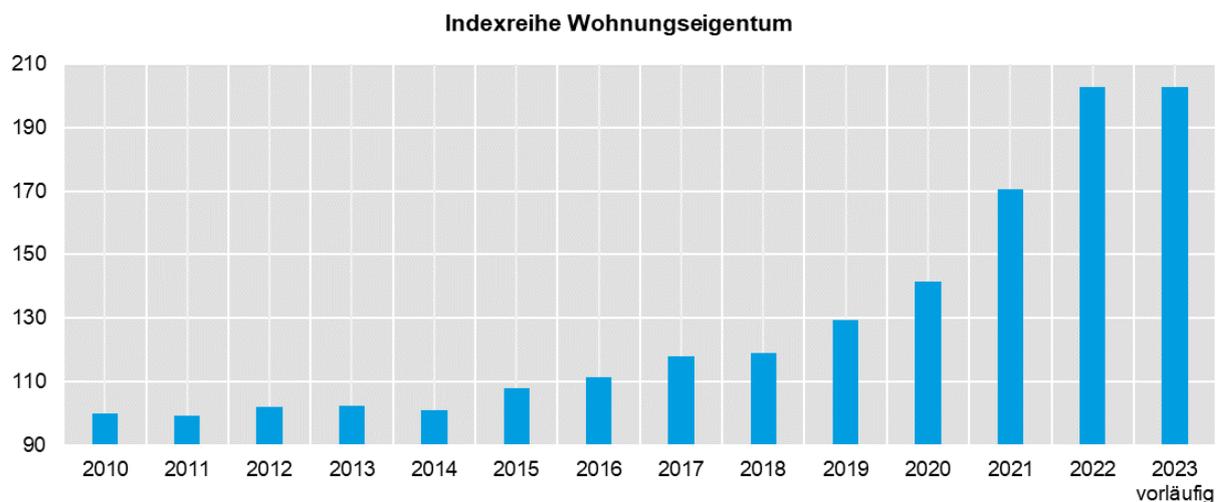
Richtwert	Bewertungsobjekt			
	kein Balkon	geringer Nutzwert	normaler Nutzwert	hoher Nutzwert
vorhanden	0,90	0,95	1,00	1,05
nicht vorhanden	1,00	1,06	1,11	1,17

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,95

6.1.3 Indexreihen

Stichtag	Wohnungseigentum
01.01.2010	100,0
01.01.2011	99,4
01.01.2012	102,1
01.01.2013	102,5
01.01.2014	101,0
01.01.2015	108,1
01.01.2016	111,4
01.01.2017	117,8
01.01.2018	118,9
01.01.2019	129,3
01.01.2020	144,7
01.01.2021	169,9
01.01.2022	201,5
01.01.2023 (vorläufig)	201,5



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø WF m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	80	1,7	22,8	76	1687	6,10	25,1	38
<i>Standardabweichung</i>		0,4	3,7	19	357	0,40	2,5	8
Vermietetes Wohnungseigentum	81	1,9	21,4	64	1601	6,20	26,0	39
<i>Standardabweichung</i>		0,4	4,1	18	437	0,60	3,9	11

6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

	Garage		Stellplatz		Tiefgaragenstellplatz	
	N	Kaufpreis in Euro	N	Kaufpreis in Euro	N	Kaufpreis in Euro
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Neubau	5	24.000 20.000 28.000	1	- - -	5	17.600 14.700 20.000
Wiederverkäufe	32	9.500 5.000 17.000	6	6.700 5.000 0.000	8	10.200 5.000 15.000

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an Verkäufen von Erbbaurechten bzw. Erbbaurechtsgrundstücken konnten keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden. Im Grundstücksmarktbericht NRW des Oberen Gutachterausschusses gibt es Informationen zur Höhe von Erbbauzinsen bzw. die Auflistung derjenigen Gutachterausschüsse, die Marktanpassungsfaktoren ableiten.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstückes als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Unterhaltungszustandes und der 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

Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1)
- Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Regionalfaktor gem. §36 (3) ImmoWertV: 1,00
- Gebäudestandard (Anlage 2)
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- 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
- Außenanlagen pauschal i.d.R 5% vom Wert der baulichen Anlagen
- Baumängel/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Objektbezogener Bodenwert

8.2 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 § 21 Absatz 2 der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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.

Der Rohertrag wurde aus überprüften Mietangaben der Eigentümer oder aus dem qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Remscheid ermittelt.

8.3 Immobilienrichtwerte

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 §20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 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 beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid hat die Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe der Kaufpreise der nachfolgenden Jahre jeweils auf den 01.01. indiziert.

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser wurden zum 01.01.2021 erstmalig abgeleitet.

Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt, da sie einen eigenen Teilmarkt bilden. Die Immobilienrichtwerte gelten nur für Objekte mit einem Mindestalter von 4 Jahren.

Der Immobilienrichtwert

- gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück)
- ist in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.)
- gilt für massiv errichtete, schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Merkmal	Teilmarkt	Erläuterung
Baujahr	alle	Als Baujahr ist, auch im Falle von modernisierten Objekten, das Ursprungsbaujahr anzuhalten.
Wohnlage	alle	Die Wohnlage wird nach dem Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.
Modernisierungsgrad	alle	Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.
Ausstattung	alle	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 2 zu ermitteln.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nur beim Wohnungseigentum berücksichtigt.
Mietsituation	alle	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Balkon/Terrasse	WE	Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit einem Balkon gleichzusetzen.
Geschosslage	WE	Geschosslage der Wohnung im Gebäude.
Anzahl der Wohneinheiten	WE	Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude.
Grundstücksfläche	EFH RH/DHH	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 40 m zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu würdigen.
Gebäudeart	EFH RH/DHH	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus.
ergänzende Gebäudeart	RH/DHH	Doppelhaus, Reihenendhaus oder Reihenmittelhaus.
Keller	EFH RH/DHH	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.
Nebengebäude	WE	Im Immobilienrichtwert sind keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.) enthalten.
	EFH RH/DHH	Der Immobilienrichtwert beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage. Darüberhinausgehende Nebengebäude sind sachverständig zu würdigen

Berechnungsbeispiel: Eigentumswohnung

Merkmal	Immobilienrichtwert zum 01.01. 1.570 €/m²	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr	1980	1970	0,93
Wohnfläche	80 m ²	70 m ²	0,96
Wohnlage	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

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:

$$1.570 \text{ €/m}^2 \times 1,23 = 1.931 \text{ €/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert zum 01.01.:

$$70 \text{ m}^2 \times 1.931 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{135.000 \text{ €}}$$

Dieser Wert wird mit Hilfe des jeweiligen Preisindex an den Wertermittlungsstichtag sachverständig angepasst.

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

Der qualifizierte Mietspiegel Remscheid 2020 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Auswertung nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Remscheid erstellt und zum 01.12.2022 in den **Mietspiegel 2022** fortgeschrieben. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von April 2020 bis Juli 2020 bei 8.000 Eigentümern von Wohnungsbeständen in der Stadt Remscheid eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Fachdienst Soziales und Wohnen der Stadt Remscheid geleitet wurde.

Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Haus & Grund Remscheid und Umgebung e. V.
- Mieterverein Remscheid, Wermelskirchen und Umgebung e. V.
- GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Remscheid
- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- LEG Immobilien AG
- Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt
- Stadt Remscheid, Fachdienst Recht und Datenschutz
- Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster
- Stadt Remscheid, Dezernat für Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit und Sport
- Technische Betriebe Remscheid

Der **Mietspiegel 2022** (Fortschreibung des Mietspiegels 2020) wurde von den Remscheider Mieter- und Vermietervertretern anerkannt und durch den Oberbürgermeister der Stadt Remscheid, Herrn Burkhard Mast-Weisz zum 01. Dezember 2022 in Kraft gesetzt. Mit seinem Inkrafttreten zum 01. Dezember 2022 verliert der Mietspiegel 2020 seine Gültigkeit.

Der Mietspiegel 2022 steht auch als Online-Rechner unter www.remscheid.de zur Verfügung.

9.2 Gewerbemieten

Zur Feststellung bzw. Aktualisierung des Mietpreisgefüges gewerblich genutzter Räume wurde im September 2022 eine Erhebung von Mietdaten für das Gebiet der Stadt Remscheid durchgeführt.

Mietrichtwerte sind für Ladenlokale, Büros und Praxen sowie für Lager, Industrie- und Gewerbehallen festgestellt worden.

Mit einer Mietrichtwertübersicht/-karte ist eine Orientierungshilfe zur Ermittlung gewerblicher Mieten – ohne Einkaufszentrum mit Centermanagement – geschaffen worden.

Der gewerbliche Mietspiegel ist in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid zu einem Preis von 30 Euro erhältlich.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Jörg Schubert	Leitender Städtischer Vermessungsdirektor
--------------------------	---

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Achim Filenius	Städtischer Vermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Denis Simicic	Geschäftsführer des Gutachterausschusses

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Martin Lambotte	Sparkassenbetriebswirt
-----------------	------------------------

Ehrenamtliche Gutachterin und Gutachter des Finanzamtes Remscheid:

Christoph Konrad	Regierungsrat
Dipl.-Ing. Carsten Korte	Bauingenieur

Ehrenamtliche Gutachterin und Gutachter:

Dipl.-Ing. Reinhard Biemann	Architekt
Thomas Christ	Sparkassenbetriebswirt
Dr. Guido Eusani	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Britta Körschgen	Architektin
Gereon Leuz	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Jens Mennenöh	Architekt
M.A. Bianka Nau	Immobilienmaklerin
Dipl.-Ing. Torsten Pletsch	Architekt
Dipl.-Ing. Johannes Schenk	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Joachim Schmeck	Leitender Städtischer Vermessungsdirektor a. D.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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.

Datenschutzbeauftragter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

Stadt Remscheid
Fachdienst 3.30
Martin-Luther-Str. 28, 42853 Remscheid
E-Mail: Datenschutz@remscheid.de
Tel. 02191/16-3567

Der Gutachterausschuss hat am 14.02.2023 die Bodenrichtwerte und am 21.03.2023 die Immobilienrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 beschlossen.

Remscheid, im März 2023

Gez.
Jörg Schubert
Vorsitzender

Gez.
Denis Simicic
Geschäftsführer

11 Anlagen

11.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren werden auf der Grundlage der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 in der jeweils gültigen Fassung - Tarifstelle 5 - erhoben.

Auszug aus der Gebührenordnung:

5.1 Gutachten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen.

5.1.1 Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- | | |
|--|--|
| a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro | 1.400,- € zuzüglich
0,2% des Wertes |
| b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro | 2.400,- € zuzüglich
0,1% des Wertes |

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß Nummer 5.1.2.1 und 5.1.2.2 nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu berücksichtigen. bis max. 4.000,- €

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren keine Gebühr

5.3.2 Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle | 140,- € |
| b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall | 10,- € |
| c) anonymisierte Kauffälle | Zeitgebühr gemäß
§ 2 Absatz 7 |

5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten Zeitgebühr gemäß
§ 2 Absatz 7

Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Grundstücksmarktberichte u.a. sind im Internet abrufbar. Unter der Adresse www.boris.nrw.de stehen die Informationen kostenlos zur Verfügung.

11.2 Auszüge aus den Anlagen der ImmowertV und dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW

Kostenkennwerte- Normalherstellungskosten (NHK 2010)

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ¹⁾																		
Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Doppel- und Reihenhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195
Reihemittelhäuser																		
Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihemittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130
Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihemittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihemittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
 2) Korrekturfaktor für freistehende und angebaute Zweifamilienhäuser: 1,05

14 Garagen²⁰

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	Standardstufe				
	3	4	5	6	7
	245	485	780		

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 14.1 12 %

Standardstufe 3: Fertiggaragen;
 Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
 Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Beschreibung des Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (ImmoWertV)

	1	2	3	4	5	Währungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Weipfannen; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivdachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (lelekt.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schal- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z.B. Pfeilervorlägen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holz balkendecken ohne Füllung, Spallierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holz balkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräuschdämmende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertiggparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-richtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekor)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl (ImmoWertV)

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten (Sachwertmodell der AGVGA.NRW)

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> dazu

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle zu verwenden (. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100\%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten

(Sachwertmodell der AGVGA.NRW)

Bei **kernsanierten Objekten** kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als Neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Beispiel: Restnutzungsdauer bei sanierten Objekten

Einfamilienhaus, Baujahr 1890, vollständig kernsaniert im Jahr 2010, Gebäudestandardkennzahl = 3,4
Wertermittlungstichtag: 01.06.2015
fiktives Baujahr = $2010 - (10\% \text{ von } 80) = 2002$
fiktives Alter = $2015 - 2002 = 13 \text{ Jahre}$
GND = 80 Jahre
RND = $80 - 13 = 67 \text{ Jahre}$

Einfamilienhaus, Baujahr 1890, a) vollständig kernsaniert im Jahr 1989, b) im Jahr 2012 wieder modernisiert Gebäudestandardkennzahl = 3,0 Modernisierungspunkte = 8
Wertermittlungstichtag: 01.06.2015
fiktives Baujahr = $1989 - (10\% \text{ von } 80) = 1981$
fiktives Alter = $2015 - 1981 = 34 \text{ Jahre}$
GND = 80 Jahre
RND = 50 Jahre (gemäß Tabelle 2.2 in Anlage 4)

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
(Sachwertmodell der AGVGA.NRW)

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

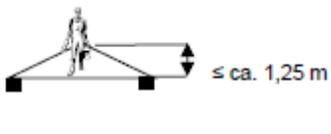
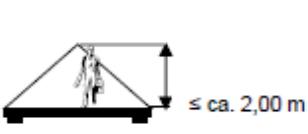
Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern.

(Sachwertmodell der AGVGA.NRW)

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	—	—
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	—	4 – 12 % 4 – 12 % 4 – 12 % 6 – 18 %
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 6 %	—
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	—	—

Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem Vergleich der Kostenkennwerte der jeweiligen Gebäudetypen, bezogen auf den m² bebauter Fläche, und sind nach dem Grad der Nutzbarkeit (Fälle 1.2.1 und 1.2.2) sowie der Dachneigung (Fall 1.2.3) sachverständig zu bemessen.

Bei der Auswertung von Kaufverträgen kann jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt werden.

Berücksichtigung eines vorhandenen DREMPELS

Gebäudeart	<i>Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss</i>	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5 %	2,5 %
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5 %	2,0 %
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5 %	3,5 %
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5 %	2,5 %

Die Tabellenwerte unterstellen einen DREMPEL von 1 m. Abweichende DREMPELhöhen können proportional berücksichtigt werden.

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden.

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	8	6,3%
Giebelbreite in Meter	12	4,2%
Standardstufe	3	5,0%
Gebäudeart: 1.02	Mittel	5,1%

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	14	2,0%
Giebelbreite in Meter	10	4,3%
Standardstufe	2	5,5%
Gebäudeart: 1.12	Mittel	3,9%

Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0 %	2,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5 %	1,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5 %	2,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5 %	1,5 %

Der Abschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden.

Objekt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	12	2,3%
Giebelbreite in Meter	11	3,0%
Standardstufe	3	3,0%
Gebäudeart: 1.11	Mittel	2,8%

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (1m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Dachneigung in °	40	5,5%
Giebelbreite in Meter	11	6,8%
Standardstufe	3	8,0%
Gebäudeart: 1.11	Mittel	6,8%

Anmerkung:

Im Fall, dass sowohl Ziffer 2.1 als auch Ziffer 2.2 zutreffen, sind die beiden Zu- bzw. Abschläge gegeneinander aufzurechnen.

Beispiel:	Abschlag wegen eines fehlenden Drempels (Ziffer 2.1)	- 2,8 %
	Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden (Ziffer 2.2)	+ 6,8 %
	Ansatz: Zuschlag auf den Kostenkennwert (NHK 2010)	+ 4,0 %

Berücksichtigung von Staffelgeschossen

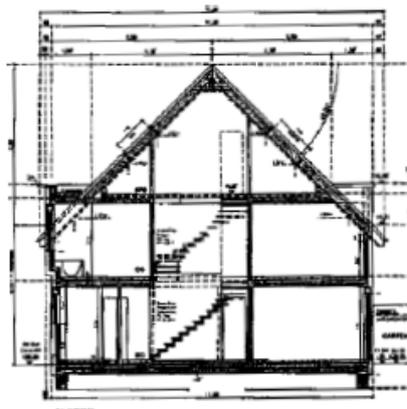
Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	2 - 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 - 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 - 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 - 5 %

Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen.

1.1 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

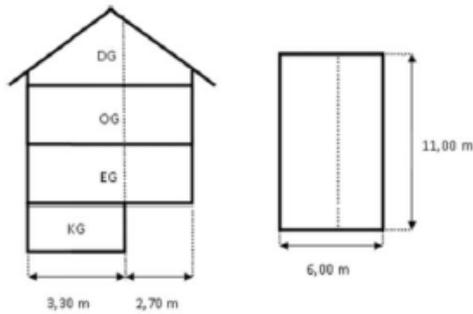
Bei der Ermittlung des Gebäudetyps sind Geschosse mit schrägen Dachflächen als volle Geschosse einzustufen, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen.

In dem unten gezeigten Beispiel ist, den Ausbau aller drei Ebenen angenommen, mit Hilfe der Vollgeschossigkeit zu entscheiden, ob als Gebäudetyp Typ 1.21 mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden oder Typ 1.31 auszuwählen ist. Ein Spitzboden wird gemäß Anlage 8 nicht in die BGF eingerechnet.



Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung Mischkalkulation (Sachwertmodell der AGVGA.NRW)

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung



Gebäudedaten

Reihenendhaus teilweise unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe 3

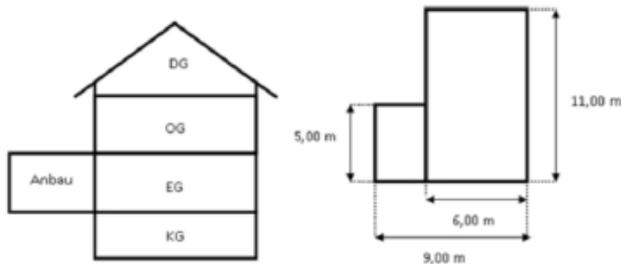
Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert	2.31	865 €/m ² BGF
unterkellertes Gebäudeteil			nicht unterkellertes Gebäudeteil		
Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m ²			Grundfläche: 2,7 m x 11 m = 29,7 m ²		
BGF: 4 Ebenen x 36,3 m ² = 145,2 m ²			BGF: 3 Ebenen x 29,7 m ² = 89,1 m ²		

$$145,2 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 89,1 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 865 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 191\,053 \text{ €}$$

Herstellungskosten: 190 000 €

Beispiel 2: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts eines nicht unterkellerten Anbaus



Gebäudedaten

Reihenendhaus unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss,
nicht unterkellertes Anbau
Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1 105 €/m ² BGF
Gebäude (ohne Anbau)			Anbau		
Grundfläche: 6 m x 11 m = 66 m ²			Grundfläche/BGF: 3 m x 5 m = 15 m ²		
BGF: 4 Ebenen x 66 m ² = 264 m ²					

$$264 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 15 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1\,105 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 223\,815 \text{ €}$$

Herstellungskosten: 225 000 €

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile im Jahr 2010
(Sachwertmodell der AGVGA.NRW)**Gauben:**

Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 € Grundbetrag zzgl. 1.100 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 € Grundbetrag zzgl. 1.400 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)

Balkone:

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	1.000 € Grundbetrag zzgl. 750 €/m ²
---	---

Vordächer:

Stahl/Zink	150 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Edelstahl	300 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Glas	350 €/m ² (Dachfläche)

Treppen:

Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	6.000 €/Stück
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)	400 €/Stufe

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) (ImmowertV)

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

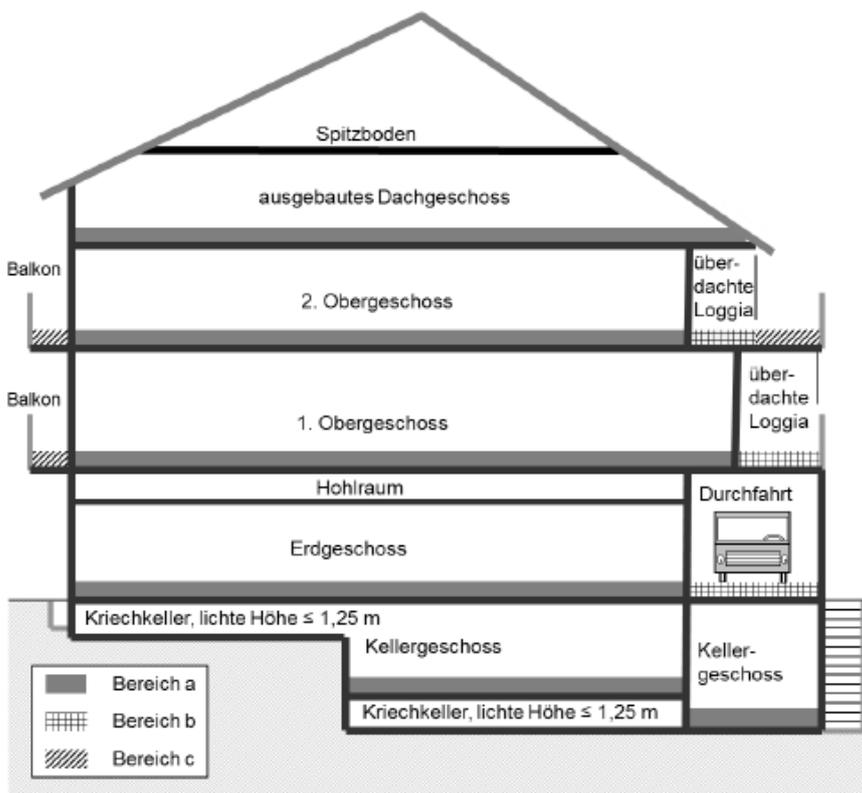
- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen



Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (ImmoWertV)

- (1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.
- (2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.
- (3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen
 - a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
 - b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind. Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.
- (4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe. Ein fehlender Drenpel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 (Brutto-Grundfläche) ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.
- (5) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Remscheid

www.boris.nrw.de

