

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid



Dipl.-Ing. M.Re Jörg Schubert

## Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid

Betrachtet werden die Entwicklungen in den Teilmärkten

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

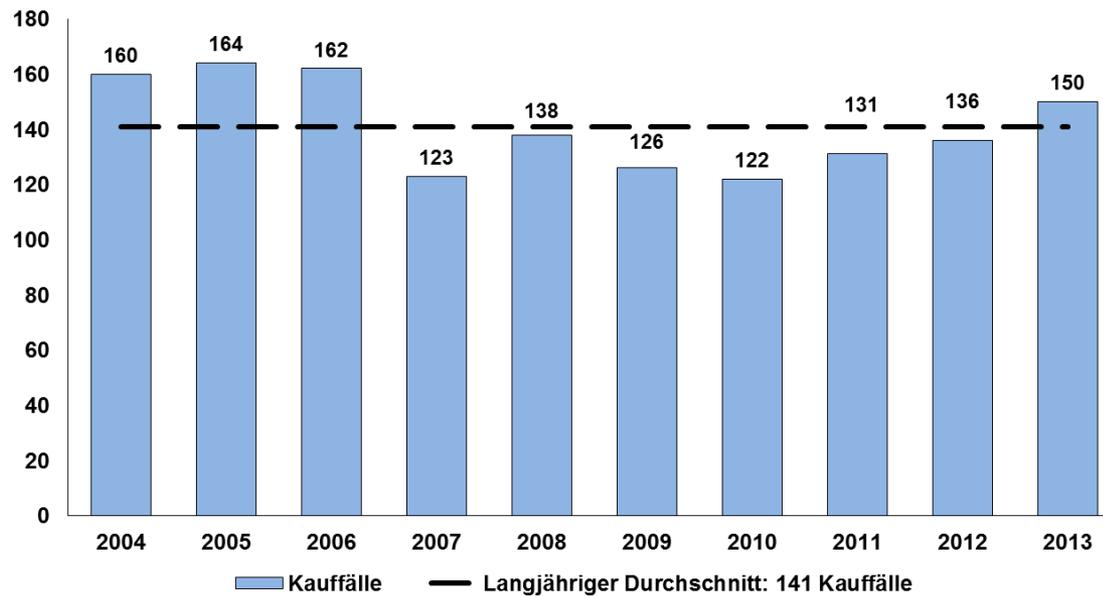
der letzten Jahre in der Stadt Remscheid in Bezug auf die Entwicklungen in NRW.

Entwicklungen / Tendenzen im ersten Halbjahr 2014 in der Stadt Remscheid

# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid

## Unbebaute Grundstücke

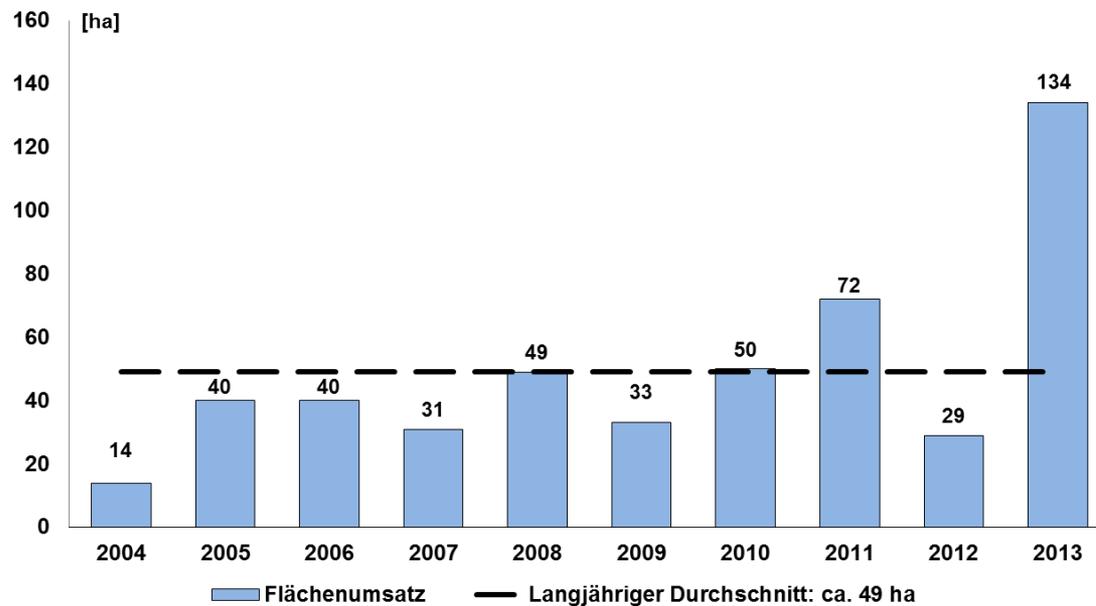
### Anzahl der Kauffälle



# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid

## Unbebaute Grundstücke

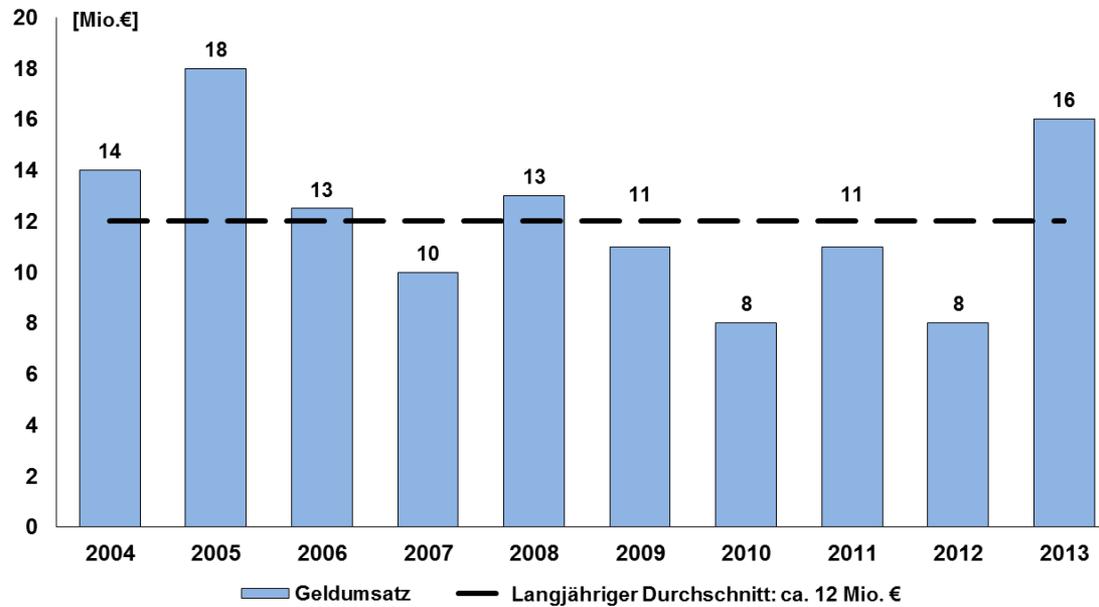
### Flächenumsatz



# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid

## Unbebaute Grundstücke

### Geldumsatz



## Vergleich der Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid zu NRW Unbebaute Grundstücke

**Anzahl der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken unverändert, Zunahme des Geldumsatzes mit Ausnahme in den Regionen Düsseldorf, Bergisch/Märkische Städteregion sowie Münsterland.**

**Landesweit deutliches Umsatzplus beim Geschosswohnungsbau.**

**Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus steigen weiter um 1% an, jedoch mit regionalen Unterschieden.**

**In einigen Regionen bleiben die Preise konstant, dagegen legten die Preise in den Regionen Düsseldorf, Ruhrgebiet und der Bergisch/Märkischen Städteregion um 3% bzw. 2% zu.**

### **Für Remscheid:**

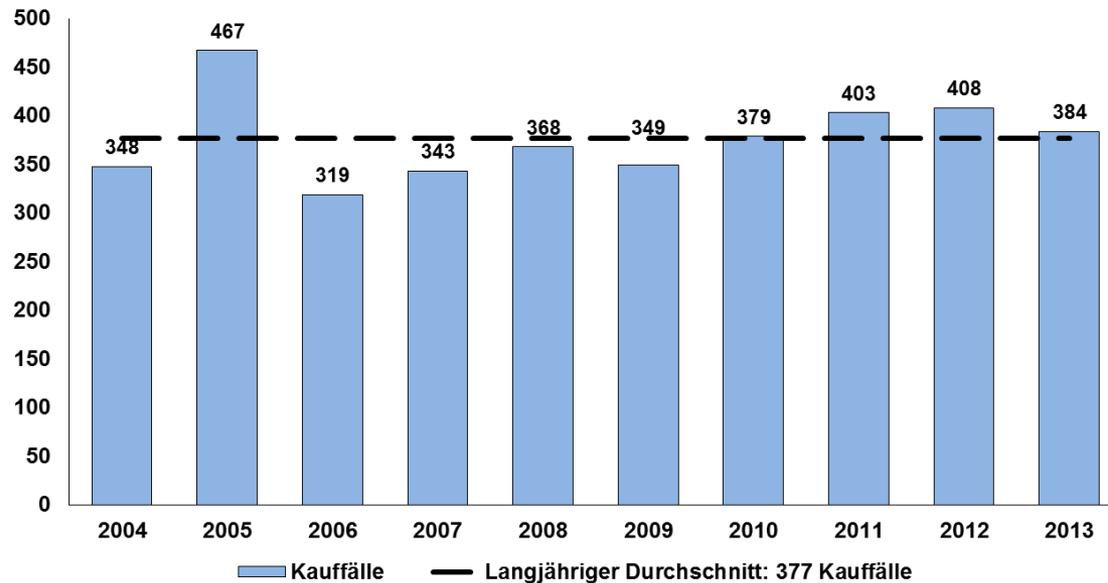
**Geldumsatz im Berichtsjahr 2013 leicht gestiegen, kein deutliches Umsatzplus im Geschosswohnungsbau**

**Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Baugrundstück im individuellen Wohnungsbau fiel 2013 unabhängig von der Lage deutlich von 106.500 € auf 92.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ging ebenfalls von 545 m<sup>2</sup> auf 506 m<sup>2</sup> zurück.**

# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid

## Bebaute Grundstücke

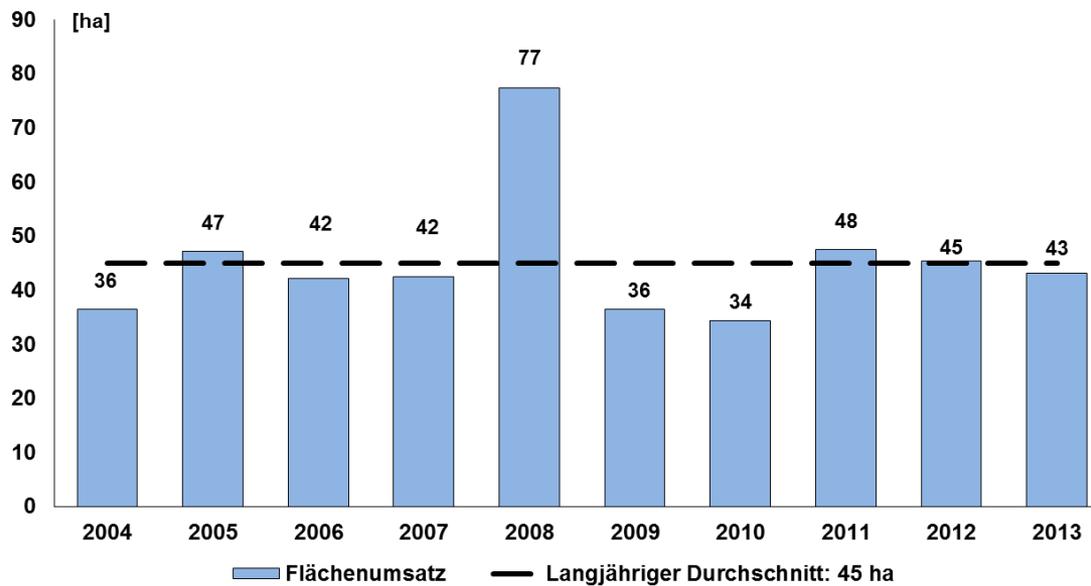
### Anzahl der Kauffälle



# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid

## Bebaute Grundstücke

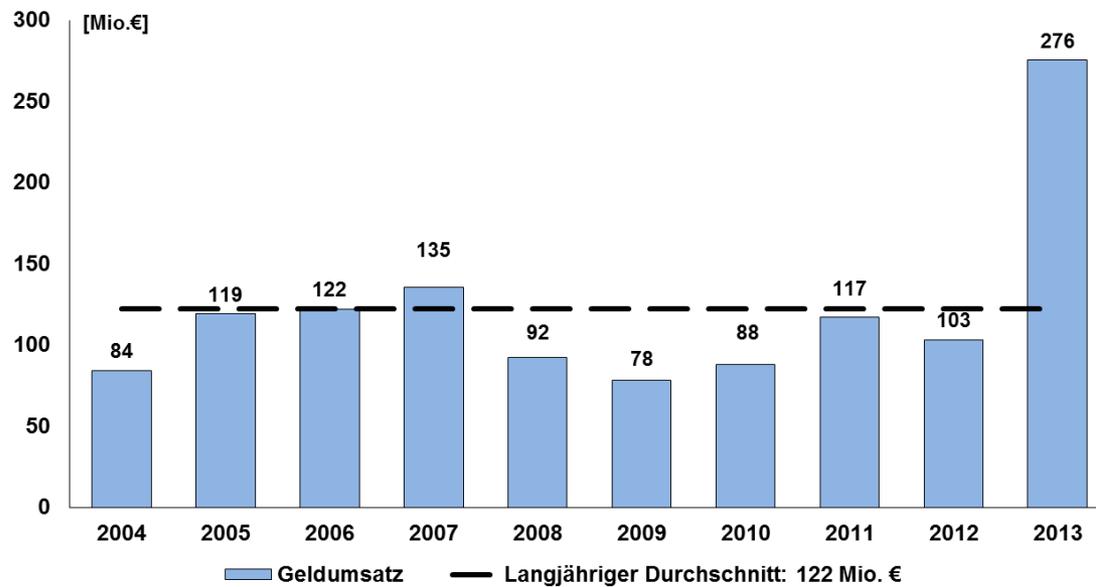
### Flächenumsatz



# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid

## Bebaute Grundstücke

### Geldumsatz



## Vergleich der Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid zu NRW

### Bebaute Grundstücke

**Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken blieb konstant, der Geldumsatz stieg um 3% an.**

**In den kreisfreien Städten stiegen die Preise für Mehrfamilienhäuser weiter leicht an, deutliches Umsatzplus im Ruhrgebiet und der Bergisch/Märkischen Städtereion.**

#### **Für Remscheid:**

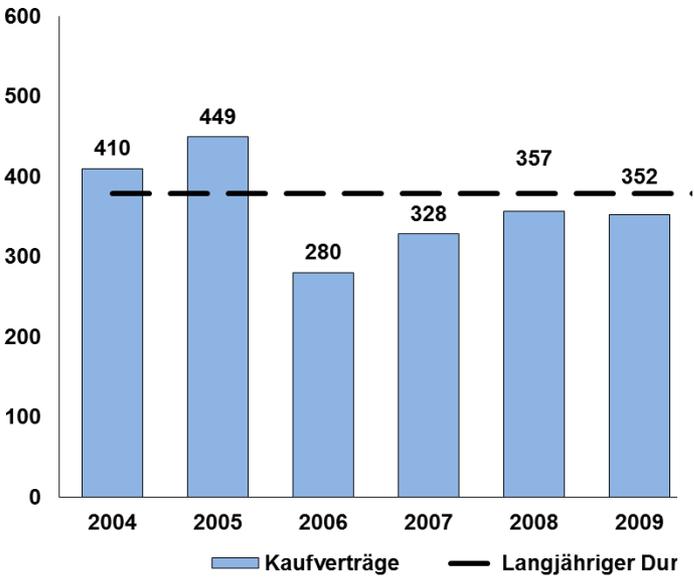
**Mit einem Geldumsatz von 276 Mio. Euro bei 384 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksmarkt in Remscheid. Die Anzahl der Kauffälle ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 6% zurück. Der Geldumsatz stieg um das 2,7-fache, während der Flächenumsatz nahezu konstant blieb.**

**(Im Berichtsjahr sind mehrere hochpreisige Geschäfts- und Gewerbeimmobilien veräußert worden, wodurch sich der hohe Geldumsatz erklärt.)**

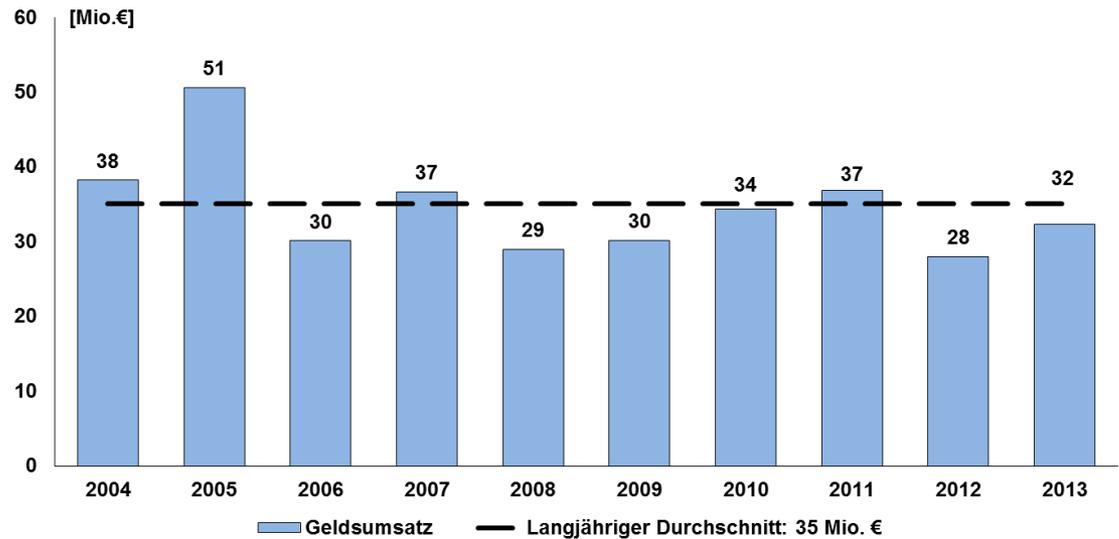
# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid

## Wohnungs- und Teileigentum

### Anzahl der Kauffälle



### Geldumsatz



## Vergleich der Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Remscheid zu NRW Wohnungs- und Teileigentum

**Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen blieb unverändert bei steigendem Geldumsatz (+5%)**

**Die Preise von Wohnungseigentum legten landesweit um 3% zu**

### **Für Remscheid:**

**Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr 372 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 32 Mio. Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden somit ca. 6% mehr Kauffälle getätigt als 2012. Der Geldumsatz nahm um ca. 14% auf ca. 32 Mio. € zu.**

**Der Durchschnittspreis für Erstverkäufe lag im Berichtsjahr bei rd. 2.300 €/m<sup>2</sup>.**

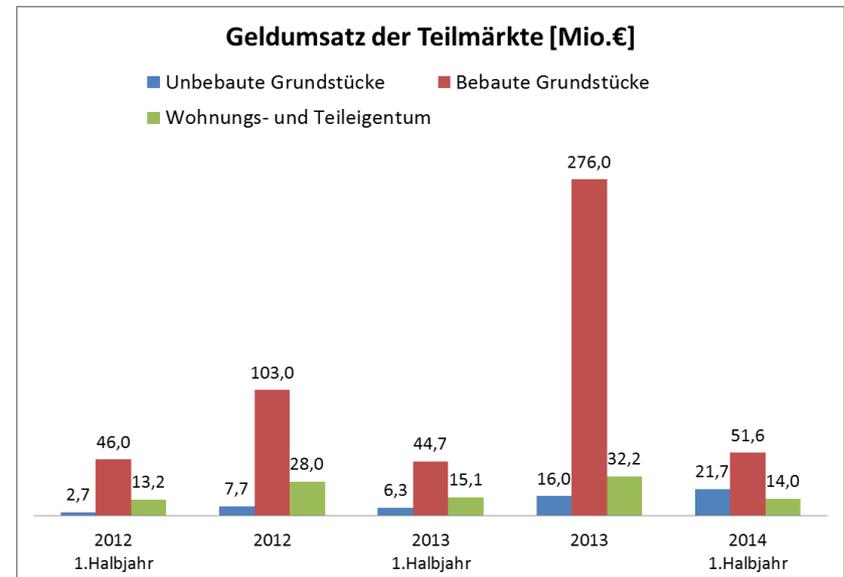
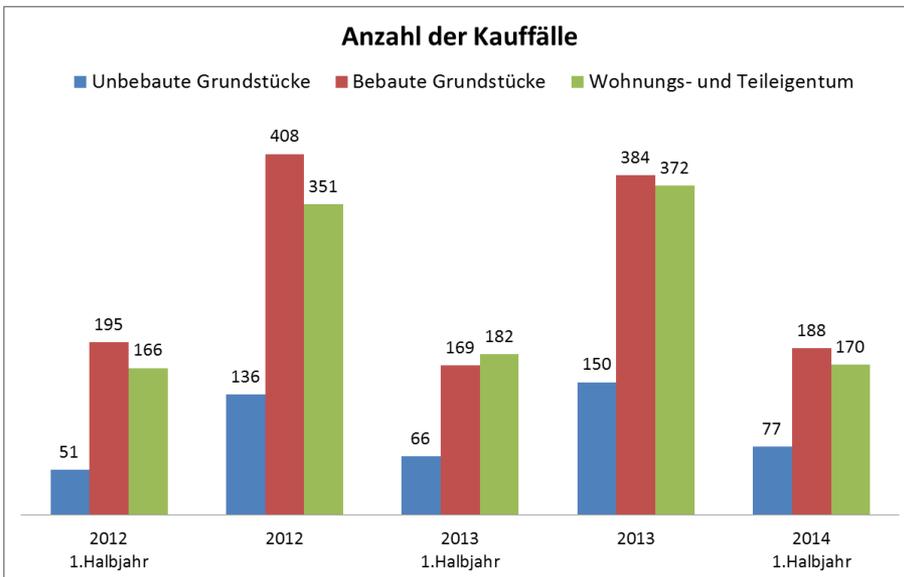
**Das Preisniveau für Weiterverkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen blieb konstant bei 1.050 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Umwandlungen stiegen im Berichtsjahr von 1.000 €/m<sup>2</sup> auf 1.100 €/m<sup>2</sup>.**

## Entwicklungen / Tendenzen im ersten Halbjahr 2014 in der Stadt Remscheid

### Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist gestiegen; der Geldumsatz hat sich annähernd verdreifacht.

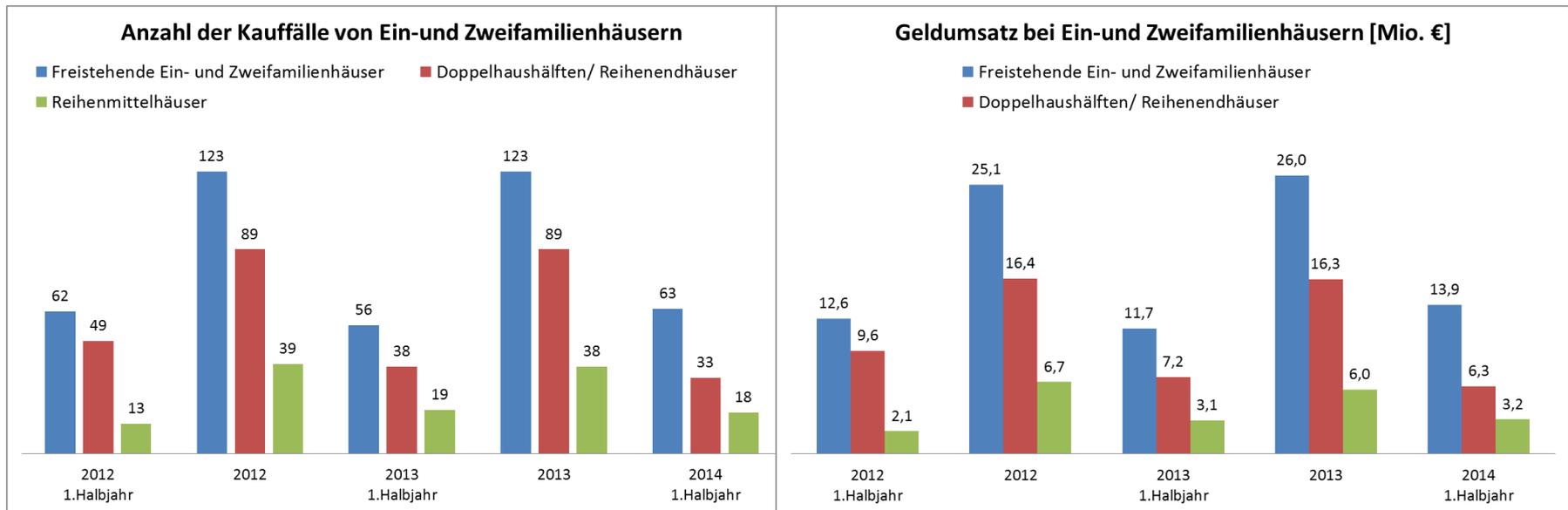
Die große Umsatzsteigerung ist auf den Verkauf der Fläche für das Designer Outlet Center (DOC) zurückzuführen.



## Entwicklungen / Tendenzen im ersten Halbjahr 2014 in der Stadt Remscheid

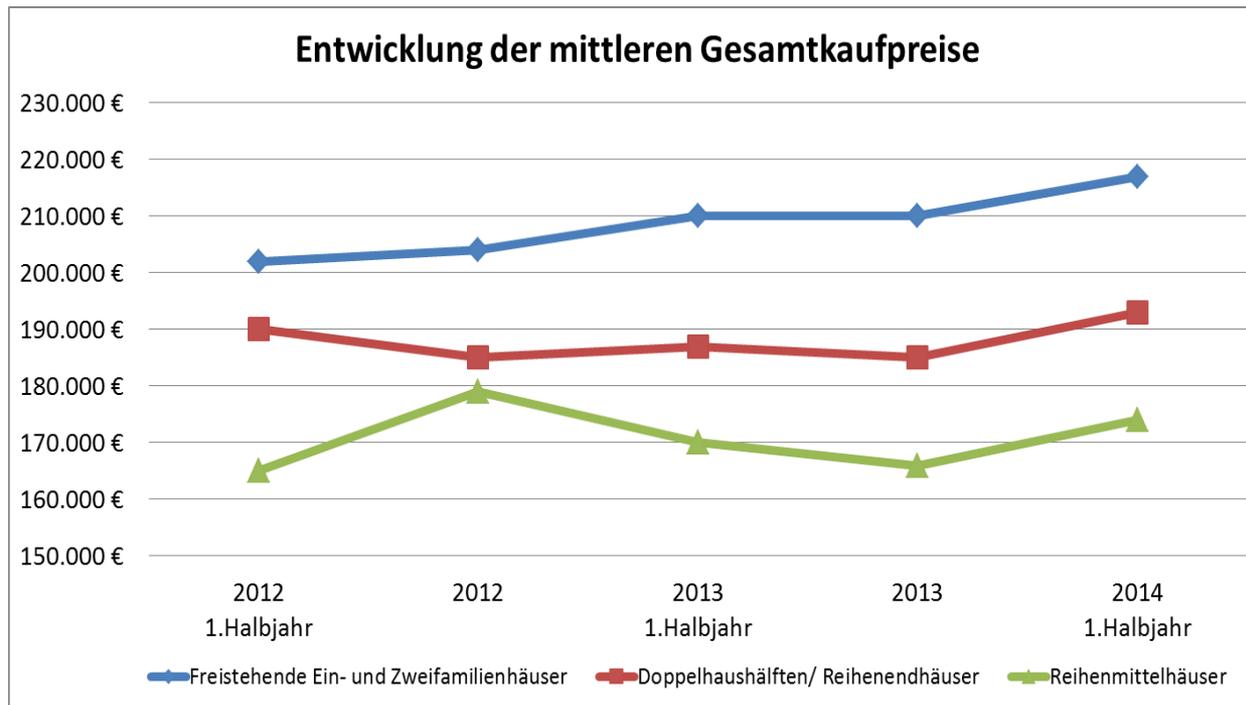
### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über bebaute Grundstücke ist im 1. Halbjahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Bei den Teilmärkten ist ein Anstieg der Verkäufe von freistehenden 1-2 Familienhäusern zu verzeichnen. Zur Jahresmitte deutet es sich an, dass die Preise bei allen Bautypen des individuellen Wohnungsbaus leicht steigen.



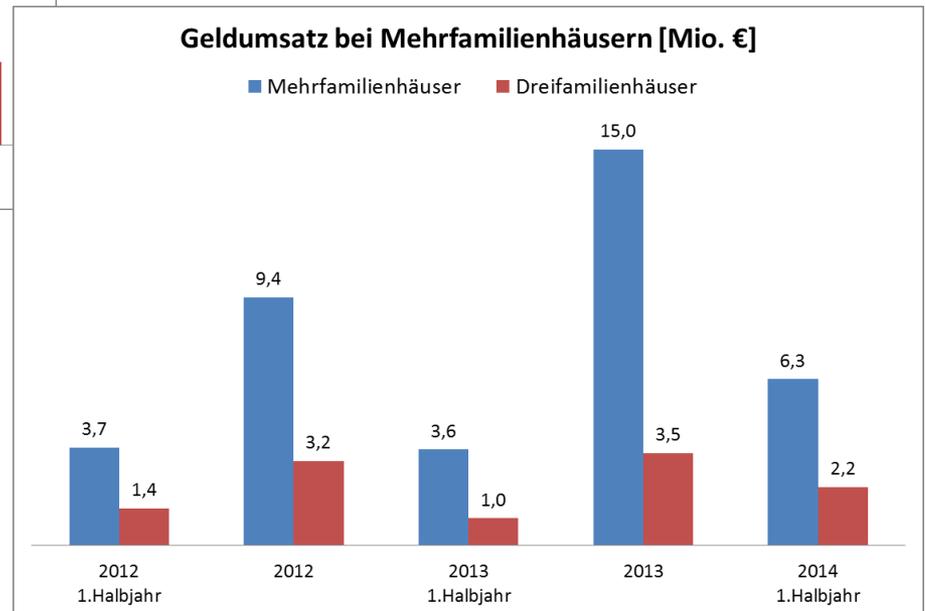
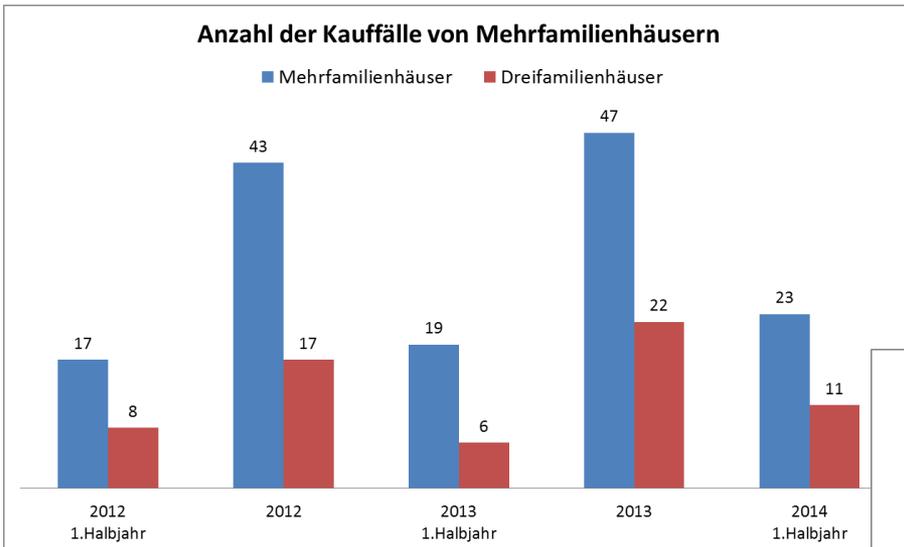
## Entwicklungen / Tendenzen im ersten Halbjahr 2014 in der Stadt Remscheid

### Bebaute Grundstücke



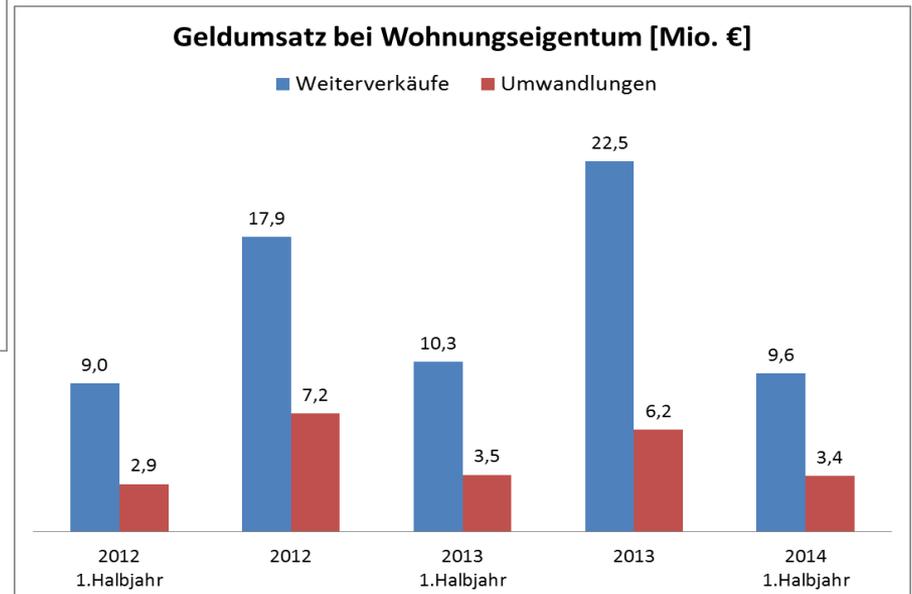
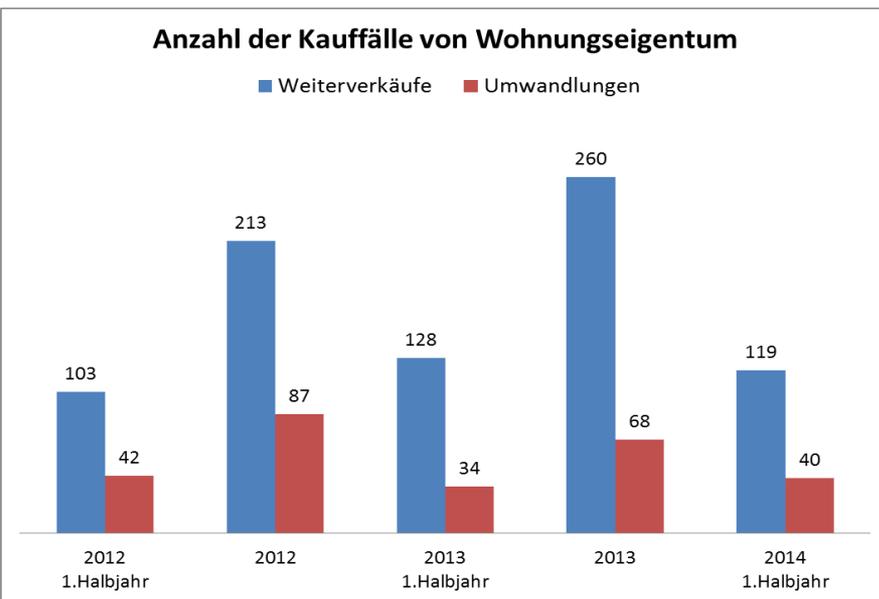
# Entwicklungen / Tendenzen im ersten Halbjahr 2014 in der Stadt Remscheid

## Bebaute Grundstücke



## Entwicklungen / Tendenzen im ersten Halbjahr 2014 in der Stadt Remscheid Bebaute Grundstücke

Der Verkauf von Wohnungseigentum ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.



# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes aus der Blitzumfrage des Deutschen Städtetages 2014

**Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2013**

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Region NORD</b>	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Bielefeld	↘	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Bochum	↗	↑	→	↗	→	→	→	→	→	→
Bonn	↘	↗	→	↗	→	·	→	·	→	·
Bremen	↘	↑	↘	↑	→	→	↗	→	↘	↘
Dortmund	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↘
Duisburg	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↘
Düsseldorf	↘	↗	↘	→	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Emden	↘	→	→	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Essen	→	→	↗	→	↘	→	↘	→	→	→
Gelsenkirchen	↗	→	→	→	↘	↘	↘	→	↗	↘
Hagen	↘	→	↘	↘	→	→	→	→	↘	↘
Hamburg	→	↑	↘	↑	→	↗	→	↗	→	↑
Kassel	↘	→	·	·	↘	↑	↘	↑↑	↘	→
Köln	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Krefeld	↗	↗	→	→	→	↗	→	↑	→	→
Leverkusen	↘	↗	→	↗	↘	→	↘	↗	↗	↗
Lübeck	↘	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↗	→	↑↑
Münster	↘	↗	→	↑	→	→	→	↑↑	→	↑↑
Neuss	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Oldenburg	↘	↑	↗	↑↑	↘	↗	↘	↑	↗	↑
Paderborn	↗	↗	↗	↑	↘	↗	↘	→	↗	↑
<b>Remscheid</b>	↗	→	↗	→	→	→	↗	·	→	→
Siegen	↘	→	→	↗	↘	↘	→	→	↘	↗
Wolfsburg	↘	↗	→	→	↘	↗	→	→	↗	↗
<b>Wuppertal</b>	↗	→	↗	→	↗	→	↘	→	↗	→

# Überblick über die Entwicklung des Grundstücksmarktes aus der Blitzumfrage des Deutschen Städtetages 2014

**Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2014**

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Region NORD</b>	→	↗	→	↗	→	→	→	↗	→	↗
Aachen	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Bielefeld	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	↗	→	↗	→	•	→	•	→	•
Bremen	↘	↗	↗	↑	→	→	↗	↗	↘	↗
Dortmund	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	↗
Duisburg	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Emden	→	→	→	→	↗	↗	→	↗	↘	↗
Essen	→	→	→	→	→	→	↘	→	→	→
Gelsenkirchen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Hagen	↘	→	→	↘	→	→	→	→	↘	→
Hamburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Kassel	→	↗	•	•	→	↗	→	↗	→	↑
Köln	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Krefeld	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Leverkusen	→	↗	→	→	→	→	→	↗	→	↗
Lübeck	→	↗	→	↗	↘	→	↘	→	↘	↗
Münster	→	↗	→	↗	→	→	→	↗	→	↗
Neuss	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Oldenburg	→	→	→	→	→	↗	→	↑	→	↑
Paderborn	↗	→	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Remscheid	→	→	↘	→	→	→	→	•	→	→
Siegen	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	↗
Wolfsburg	→	↗	→	→	→	↗	→	→	↗	↗
Wuppertal	→	↗	↘	→	→	→	↗	↗	→	↗

Branchentalk Immobilienwirtschaft 2014  
Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid  
01. September 2014

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

