



Grundstücksmarktbericht **2013** für die Stadt Solingen



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen



Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012
Preisentwicklungen – Tendenzen – Umsätze

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Rathaus, Rathausplatz 1

- Kundencenter des Stadtdienstes Vermessung und Kataster, Zimmer 3.022, III. OG
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Zimmer 3.039, III. OG

in 42651 Solingen

Geschäftsstelle:

Rathaus, Rathausplatz 1 in 42651 Solingen
Zimmer 3.038, III. OG

Tel. (0212) 290 – 4276 / 4271

Fax: (0212) 290 – 4398

E- Mail: gutachterausschuss@solingen.de

Internet: www.solingen.de/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de

Auskünfte:

Bodenrichtwerte

Tel. 290 – 4273 oder 4278 von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Bodenrichtwerte, Donnerstag

Tel. 290 – 4256 von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Marktbericht

Tel. 290 – 4278 / 4273

Wertermittlungen

Tel. 290 – 4276 / 4271

Kaufpreissammlung

Tel. 290 – 4276 / 4271

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 13.00 Uhr

nachmittags nach Vereinbarung

Donnerstag 14.00 Uhr - 18.00 Uhr Auskunft im Kundencenter, Zimmer 3.022, III. OG

Gebühr: 52,-- € (als Druckausgabe)

39,-- € (als Download unter www.boris.nrw.de)

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	5
3. Der Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
3.3 Gebühren des Gutachterausschusses.....	8
4. Grundstücksmarkt 2012.....	10
4.1 Anzahl der Kauffälle	10
4.2 Flächenumsatz.....	10
4.3 Geldumsatz	11
4.4 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2008 bis 2012	11
4.5 Marktteilnehmer	13
4.6 Art der Eigentumsübertragung.....	13
5. UNBEBAUT (e) Grundstücke	14
5.1 Wohngrundstücke	16
5.1.1 Individueller Wohnungsbau.....	18
5.1.2 Geschosswohnungsbau	21
5.2 Gewerbliche Bauflächen	22
5.3 Rohbauland und Bauerwartungsland.....	23
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
5.5 Gartengrundstücke.....	24
6. BEBAUT (e) Grundstücke	25
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	25
6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser	29
6.3 Büro- und Geschäftshäuser – gemischt genutzte Objekte	30
6.4 Gewerbeobjekte	30
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	30
7. Wohnungs- und Teileigentum	31
7.1 Wohnungseigentum	31
7.2 Teileigentum.....	34
8. Bodenrichtwerte.....	35
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	35
8.2 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten.....	35
8.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland.....	35
8.2.2 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland	36
8.2.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	36
8.2.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	36
8.2.5 Sonderfälle	36
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte	37
8.4 Bodenrichtwertkarte	38
8.5 Lageeinstufung in Solingen.....	41

9. Erforderliche Daten	42
9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen	42
9.1.1 Ableitung einer neuen Bodenpreisindexreihe.....	42
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Solingen – Basisjahr 2002 = 100	42
9.2 Umrechnungskoeffizienten	44
9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	45
9.3.1 Renditeobjekte mit gewerblichen Anteil > 20 %	47
9.3.2 Renditeobjekte mit gewerblichen Anteil < 20 %	48
9.3.3 Dreifamilienhäuser.....	49
9.3.4 Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser.....	50
9.3.5 Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Bauweise	51
9.3.6 Wohnungseigentum.....	52
9.3.7 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze in Solingen	53
9.3.8 Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen	54
9.4 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren	56
9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend - mittlere Wohnlage.....	59
9.4.2 Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend - gute Wohnlage.....	60
9.4.3 Reihen- und Doppelhäuser – mittlere Wohnlage	61
9.4.4 Reihen- und Doppelhäuser – gute Wohnlage	62
9.4.5 Übersicht über die Marktanpassungsfaktoren in Solingen.....	63
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	64
10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen	64
10.3 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen	65
11. Regionale Vergleiche	68
11.1 Entwicklung der Preisveränderungen in Nordrhein- Westfalen.....	68
11.2 Vergleich der Preise 2011 mit umliegenden Städten und Gemeinden	70
12. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen	72
 Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW	 75

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Solinger Immobilienmarkt zeigt sich insgesamt weitgehend stabil. Die durchschnittlichen Kaufpreise bewegen sich seit 10 Jahren, von kurzfristigen Schwankungen abgesehen, auf gleichem Niveau.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 wurden in Solingen 1.311 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 277,2 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 3 % ab. Der Geldumsatz war gleichfalls abnehmend, er fiel um rd. 5 %. Im Teilmarkt unbebaute Grundstücke ist der Geldumsatz bei fast halbiertem Vertragsanzahl um rd. 12 % gesunken. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Vertragsanzahl um rd. 20 % und der Geldumsatz um rd. 12 % gesunken. Nur im Teilmarkt bebaute Grundstücke war die Vertragsanzahl sowie der Geldumsatz leicht ansteigend.

Unbebaute Grundstücke

Vertragsanzahl wie auch der Geldumsatz waren in dem Bereich des individuellen Wohnungsbaus rückläufig. Baugrundstücke wurden leicht über dem Niveau des Vorjahres gehandelt. Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, im Durchschnitt rund 500 m² groß, kostete im Jahr 2012 in Solingen etwa 130.000 €.

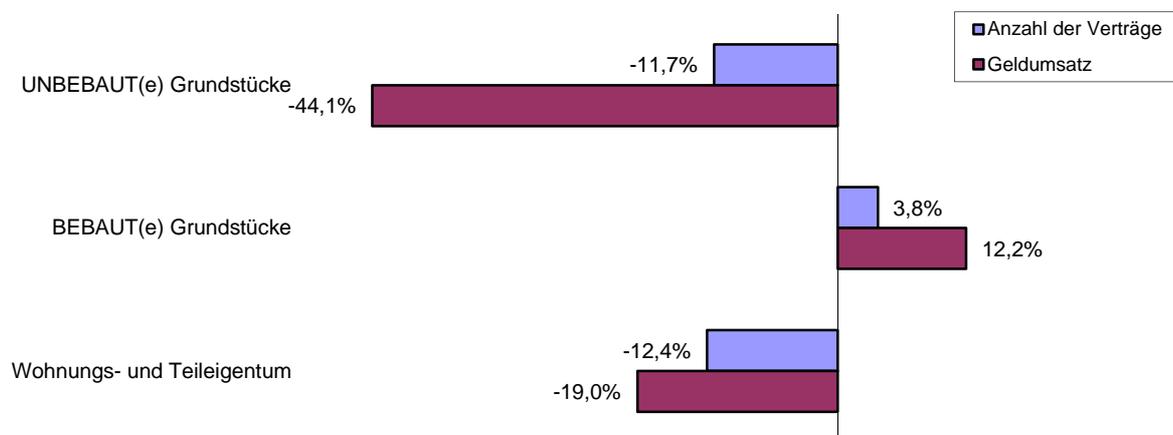
Bebaute Grundstücke

Die durchschnittlichen Kaufpreise für neu erstellte Reihen- und Doppelhäuser fielen leicht. Bei den Häusern, die nach 1975 gebaut wurden stiegen die durchschnittlichen Preise an, die älteren Baujahre (< 1975) gaben im Preis nach.

Eigentumswohnungen

Auch bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand zeigte sich im Jahr 2012, dass Wohnungen mit älterem Baujahr (<1970) etwas unter dem Preisniveau des Jahres 2011 gehandelt wurden, die jüngeren leicht über den durchschnittlichen Preisen des Vorjahres. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen entsprach mit rd. 2.350,- € je m² Wohnfläche dem Niveau von 2010.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Immobilien - Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

Stadt Solingen

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

Preise

Vertragsanzahl

Baugrundstücke

- individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe

↗

↓

→

↑

→

↗

Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)

Geldumsatz ↗

→

↗

Wohnungs- und Teileigentum

Geldumsatz ↘

- Euro/m² Wohnfläche - Bestand

→

↘

- Euro/m² Wohnfläche - Neubauten

→

↘

2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht kennzeichnet den Solinger Grundstücksmarkt in seinem Gesamtgeschehen.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Hierin gehen alle Kaufverträge über die im Stadtgebiet von Solingen gelegenen Grundstücke ein. Die Notare sind verpflichtet, den örtlichen Gutachterausschüssen eine Abschrift ihrer notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge zuzusenden. Darüber hinaus holt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Marktteilnehmern ergänzende Auskünfte über wertbestimmende Eigenschaften der Kaufobjekte ein.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet,

- Umsatzzahlen (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Solinger Grundstücksmarkt in seiner Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln.
- Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen unter Verwendung statistischer Prüfmethode abzuleiten.
- Aussagen zur Preisentwicklung auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen.
- durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) in Solingen zu bilden und in Bodenrichtwertkarten darzustellen.
- Umrechnungskoeffizienten zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln.
- Faktoren für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken abzuleiten.

Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahre 2012 sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht für eine breite Öffentlichkeit zusammengestellt. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen. Die Ausführungen über die Umsatzzahlen, die Preisentwicklung und die Bodenrichtwerte werden dabei von allgemeinem Interesse sein, während die im Teil 9 dargestellten Daten für die Praxis der Grundstückswertermittlung bestimmt sind.

Dabei kennzeichnen die Umsatzzahlen und -entwicklungen die Bedeutung des Marktes bzw. seiner charakteristischen Teilmärkte, zeigen längerfristige Entwicklungen auf und bieten Vergleichsmöglichkeiten zu anderen Gemeinden oder den Tendenzen in Land und Bund.

Die ermittelten Durchschnittspreise sowie die festgesetzten Bodenrichtwerte sorgen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Sie sollen Hilfe und Orientierung für die Marktteilnehmer und die Bewertungssachverständigen sein.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt bestehen im Land Nordrhein-Westfalen derzeit 77 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der örtliche Gutachterausschuss ist eine Einrichtung des Landes. Er ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Derzeit gehören dem Gutachterausschuss 19 Mitglieder an.

Vorsitzender:

Schmeck, Joachim, Dipl.-Ing., Leitender Städtischer Vermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden:

Filenius, Achim, Dipl.-Ing., Städtischer Obervermessungsrat

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

Schmitz, Werner, Dipl. Ing.

Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtlicher Gutachter:

Morsbach, Karl G. W., Dipl.-Ing., Architekt, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Alfes, Michael, Immobilienkaufmann

Ernst, Ralf, Dipl.-Ing., Architekt

Gerold-Tenbuhs, Christiane, Dipl.-Ing., Architektin

Jansen, Olaf, Bankkaufmann

Klütsch, Karl, Dipl.-Ing., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Küchenthal-Möller, Petra, Dipl.-Ing.

Lehnhoff, Volker F., Dipl.-Ing., Architekt

Müller, Andreas, Dipl.-Ing., Architekt

Paaß, Frank, Dr., Dipl.-Ing. agrar, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Richarz, Klaus, Bankkaufmann

Röhrig, Heinz Peter, Dipl.-Ing., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Thevißen-Naarmann, Mechtild, Sparkassenbetriebswirtin

Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Solingen:

Frey, Cornelia, Dipl. Finanzwirtin, Steueroberamtsrätin

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Solingen:

Jendras, Kurt, Dipl. Finanzwirt, Steueramtmann

Der **Gutachterausschuss** hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht – Grundstücksmarktbericht
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstellung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

3.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, wenn der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

3.3 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren werden auf der Grundlage der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 5. Juli 2010 zuletzt geändert durch VO vom 14.01.2013 (GV.NRW.S. 23), Tarifstelle 7 erhoben.

Auszug aus der Gebührenordnung

Vorbemerkung:
Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

7.1 Gutachten

- | | |
|---|---|
| a) Gutachten über
- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB | 100 % der Gebühr
nach Tarifstelle
7.1.1 |
| b) Gutachten über
- Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG | 1 500,-- - 3 000,-- € |
| c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses | 150 % der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b |

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

abhängig von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts

- | | |
|----------------------------------|--|
| a) Wert bis 1 Mio. € | 1.000,-- € zuzüglich
0,2 % des Wertes |
| b) über 1 Mio. € bis 10 Mio. € | 2.000,-- € zuzüglich
0,1 % des Wertes |
| c) über 10 Mio. € bis 100 Mio. € | 7.000,-- € zuzüglich
0,05 % des Wertes |
| d) über 100 Mio. € | 47.000,-- € zuzüglich
0,01 % des Wertes |

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

7.1.2	Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn	
	a) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	bis 400,-- €
	b) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind.	bis 800,-- €
	c) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	bis 1.200,-- €
	d) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften zu berücksichtigen sind.	bis 1.600,-- €
7.1.3	Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.	bis 500,-- €
	Ermittlung von Anfang- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte	50 % der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
7.3.1.1	Bodenrichtwerte - je standardisierten Auszug im DIN A4-Format - mündliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt	8,-- €
7.3.1.2	Kaufpreissammlung Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW - einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis	120,-- € 8,-- €

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

Die **Bodenrichtwertkarte** und der **Grundstücksmarktbericht** sind auch im **Internet** abrufbar. Unter den Adressen <http://www.solingen.de/gutachterausschuss> und <http://www.boris.nrw.de> stehen Ihnen die Informationen teils kostenlos und teils kostenpflichtig zur Verfügung.

4. Grundstücksmarkt 2012

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2012 (Stichtag 01.01.2013) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nur im allgemeinen Teil (Vertragsanzahl – Geldumsatz) berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen, oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Bei den allgemeinen und auch differenzierenden Aussagen wird nach den Teilmärkten

- **UNBEBAUT** (e) Grundstücke
- **BEBAUT** (e) Grundstücke
- **WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM**

unterschieden.

Der Teilmarkt **UNBEBAUT** (e) Grundstücke erfasst alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke, Rohbau- und Bauerwartungsland, Gartengrundstücke, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen.

Der Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke ist gegliedert in die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und sonstige bebaute Grundstücke.

Der Teilmarkt **WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM** beinhaltet Sondereigentum an Wohnungen, Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2012 von den beurkundenden Stellen

1.311 Kauffälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohnungs- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber 2012 um rd. 5 % gesunken.

Der Marktanteil der unbebauten Grundstücke beläuft sich auf 16 % aller Kauffälle und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht signifikant verändert. Der Marktanteil der bebauten Grundstücke hat mit 47 % etwas zugenommen und der des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentums ist auf 36 % aller Kauffälle gesunken.

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Solingen

114,1 ha Grundstücksfläche

umgesetzt.

Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2012 in Solingen

277,2 Millionen Euro

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine geringe Abnahme. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag, wie auch in den Vorjahren, bei den bebauten Grundstücken. Bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 92 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke 8 % des Geldumsatzes erreichten.

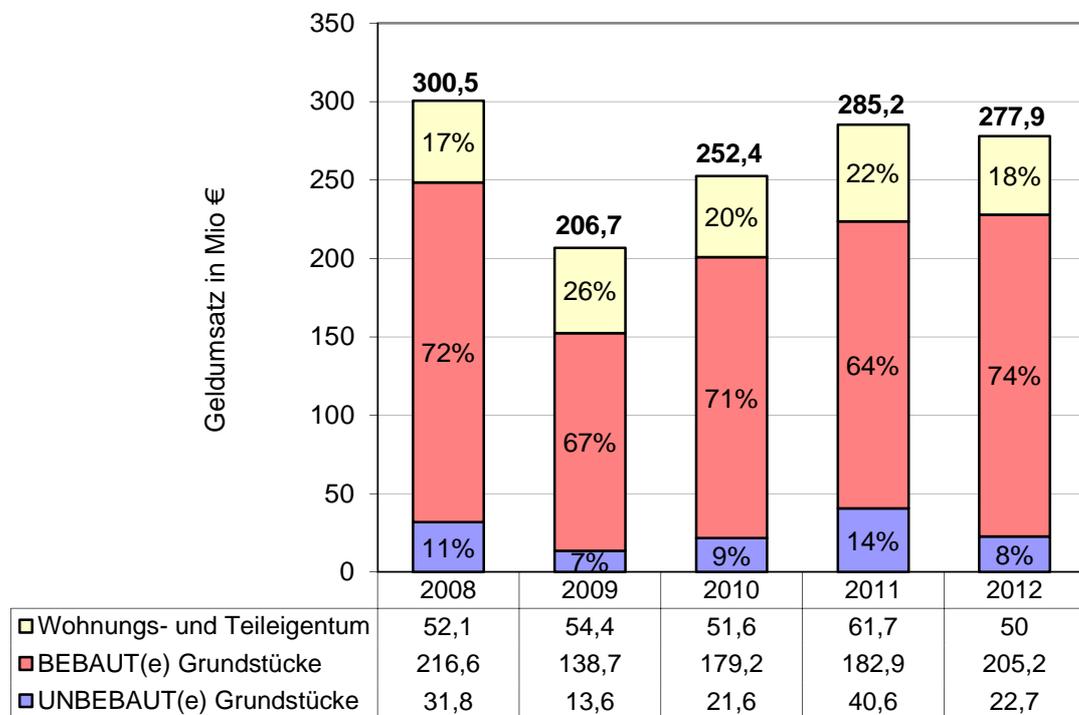
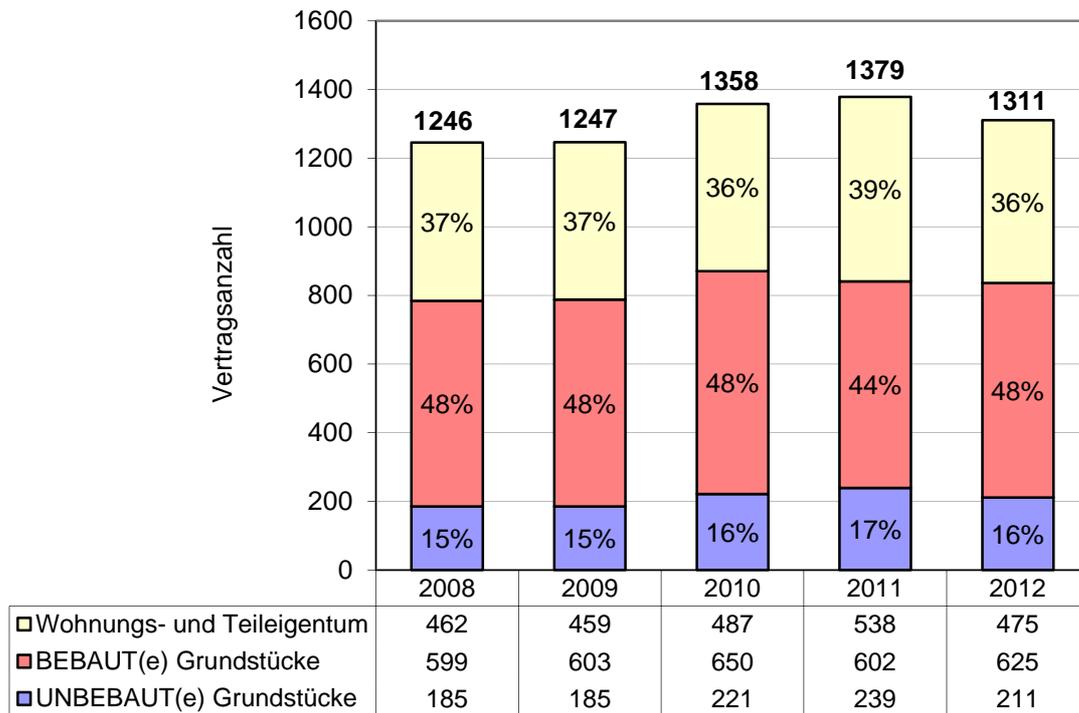
4.4 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2008 bis 2012

Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2008 bis 2012 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der Tabelle entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM
2008	Geldumsatz (Mio. €) um Vorjahr	300,5 ¹ + 12,0 %	31,8 + 50,0 %	216,6 + 9,8 %	52,1 +4,6 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.246 - 1,3 %	185 - 15,5 %	599 + 2,4 %	462 + 0,7%
2009	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	206,7 - 31,2 %	13,6 - 57,2 %	138,7 - 36,0 %	54,4 + 4,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.247 + 0,1 %	185 0,0 %	603 + 0,7 %	459 - 0,7 %
2010	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	252,0 + 21,9 %	21,6 + 58,8 %	179,2 + 29,2 %	51,2 - 5,9 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.358 + 8,9 %	221 + 19,4 %	650 + 7,8 %	487 + 6,1 %
2011	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	285,2 + 13,2 %	40,6 + 88 %	182,9 + 2,1 %	61,7 + 20,5 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.379 + 6,1 %	239 + 8,1 %	602 - 7,4 %	538 + 10,3%
2012	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	277,2 - 2,8 %	22,7 - 44,1 %	205,2 +12,2%	50,0 - 19,0 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.311 - 4,9 %	211 - 11,7 %	625 + 3,8%	475 - 11,7 %

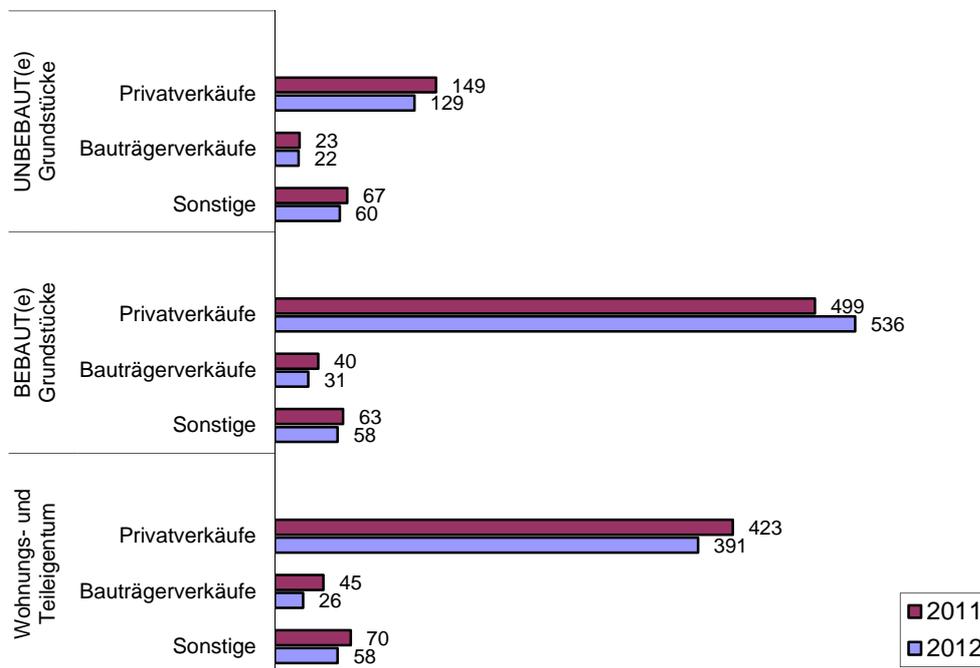
¹ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Teilmarkt BEBAUT und ist primär auf den Verkauf von Großobjekten zurückzuführen.

Die nachstehenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Vertragsanzahl bzw. des Geldumsatzes und deren prozentuale Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte.



4.5 Marktteilnehmer

Die nachfolgende Grafik zeigt, differenziert nach den Teilmärkten, die Anzahl der unterschiedlichen Verkäufer auf.



4.6 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2012

2012	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	202	600	453	1.255
Zwangsversteigerungszuschläge	5	14	21	40
Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Umlenkungsbeschlüsse etc.)	4	11	1	16
Gesamtanzahl	211	625	475	1.311

5. UNBEBAUT (e) Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke differenziert beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in verschiedene Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2- geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung 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.
- **Gewerbegrundstücke**
 - Gewerbe Produktion
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.
 - Gewerbe Handel
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend " höherwertigen gewerblichen " (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.
- **Kern-, Mischgebietsgrundstücke**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben (in der Regel bei einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 bis 2,2 und darüber hinaus) gemischt genutzt bebaut werden können (z.B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen).
- **Rohbauland, Bauerwartungsland zur Wohn- und Gewerbebebauung**
Der Erhebung der Daten dieser Grundstückskategorie liegt die Definition des § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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. Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich 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.
- **Gartengrundstücke**
Hierbei handelt es sich um hausnahe Gartenflächen (Zuerwerb), Grabeland und Freizeitgrundstücke, die in der Regel von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.
- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**
Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von besonderen Flächen für die Landwirtschaft erfasst.

Der § 5 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – betreffend den Entwicklungszustand führt hierzu aus:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Entsprechend dem § 4 Abs. 3 der ImmoWertV ist neben dem Entwicklungszustand nach § 5 bei der Wertermittlung u.a. insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist. Diese Verkäufe sind in der Gruppe „besonderen Flächen für die Landwirtschaft“ erfasst.

- **Sonstige Flächen**

Hierbei handelt es sich primär um Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und um untergeordnete Flächen, die von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

Die Tabelle zeigt die Entwicklung des **gesamten Teilmarktes UNBEBAUT (e) Grundstücke** von 2010 bis 2012. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt	2010		2011		2012	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
UNBEBAUT (e) Grundstücke						
individueller Wohnungsbau	111	11,7	91	10,5	78	8,9
Geschosswohnungsbau	14	4,6	9	1,6	19	5,5
Gewerbegrundstücke	9	3,8	11	3,2	18	5,0
Kerngebietsgrundstücke	--	--	3	22,4	2	0,1
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	30	1,0	43	2,2	31	2,1
Rohbauland, Bauerwartungsland - Gewerbebebauung	5	0,1	6	0,1	9	0,4
Gartengrundstücke	16	0,1	25	0,1	24	0,3
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32	0,5	48	0,5	28	0,5
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	4	0,01	3	0,01	2	0,01

In den **nachfolgenden Tabellen** (Punkte 5.1 bis 5.7) sind **nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden nicht berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen.

5.1 Wohngrundstücke

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **UNBEBAUT(e) Wohngrundstücke** – individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau – in Solingen sowie deren Flächenumsatz auf.

Der Durchschnittspreis für Wohngrundstücke war im Jahr 2012 leicht ansteigend. Eine Aussage zur Preisentwicklung ist an dieser Stelle nur bedingt möglich, da der in den Jahren unterschiedliche beitragsrechtliche Zustand der Grundstücke den Durchschnittspreis beeinflusst.

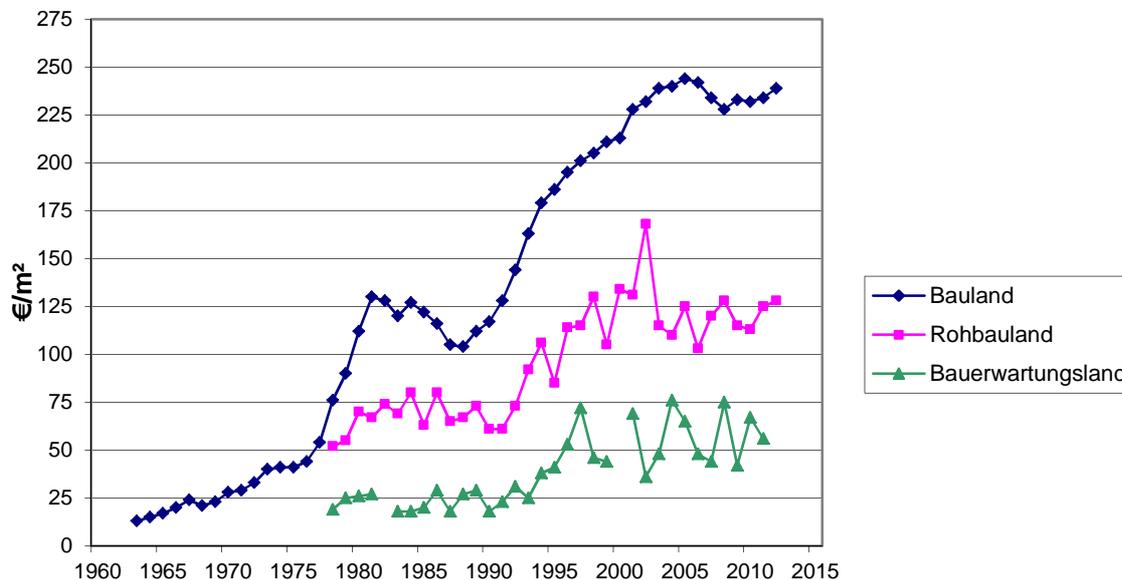
Nutzungsart		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wohnen, gesamt							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in €/m ²	234,--	228,--	233,--	232,--	234,--	239,--
	Umsatz in ha	5,8	5,4	4,8	5,7	4,5	5,6
	Vertragsanzahl	73	61	65	77	70	63

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet.

Durchschnittliche Bodenpreise in Solingen

Baulandpreise - 1963 bis 2012 - in der Stadt Solingen für alle Wohngrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem und -pflichtigem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Preise für **Rohbauland** und **Bauerwartungsland** zu Wohnzwecken von **1978 bis 2012**.



Jahr	Bauland	Rohbau-land	Bauer- wartungsland	Jahr	Bauland	Rohbau-land	Bauer- wartungsland
1963	13 €			1988	104 €	67 €	27 €
1963	13 €			1988	104 €	67 €	27 €
1964	15 €			1989	112 €	73 €	29 €
1965	17 €			1990	117 €	61 €	18 €
1966	20 €			1991	128 €	61 €	23 €
1967	24 €			1992	144 €	73 €	31 €
1968	21 €			1993	163 €	92 €	25 €
1969	23 €			1994	179 €	106 €	38 €
1970	28 €			1995	186 €	85 €	41 €
1971	29 €			1996	195 €	114 €	53 €
1972	33 €			1997	201 €	115 €	72 €
1973	40 €			1998	205 €	130 €	46 €
1974	41 €			1999	211 €	105 €	44 €
1975	41 €			2000	213 €	134 €	-
1976	44 €			2001	228 €	131 €	69 €
1977	54 €			2002	232 €	168 €	36 €
1978	76 €	52 €	19 €	2003	239 €	115 €	48 €
1979	90 €	55 €	25 €	2004	240 €	110 €	76 €
1980	112 €	70 €	26 €	2005	244 €	125 €	65 €
1981	130 €	67 €	27 €	2006	242 €	103 €	48 €
1982	128 €	74 €	-	2007	234 €	120 €	44 €
1983	120 €	69 €	18 €	2008	228 €	128 €	75 €
1984	127 €	80 €	18 €	2009	233 €	115 €	42 €
1985	122 €	63 €	20 €	2010	232 €	113 €	67 €
1986	116 €	80 €	29 €	2011	234 €	125 €	56 €
1987	105 €	65 €	18 €	2012	239 €	128 €	-

5.1.1 Individueller Wohnungsbau

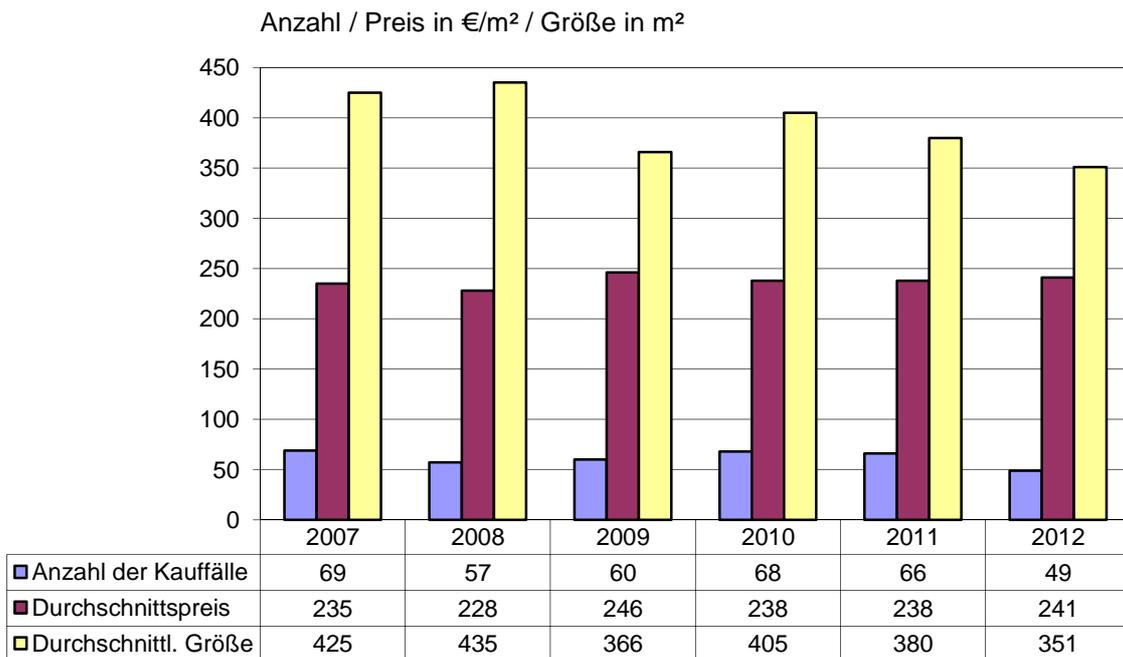
Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war eine leichte Steigerung des Durchschnittspreises gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Hieraus lässt sich nicht unmittelbar eine Preissteigerung ableiten, da die Grundstücke z. B. andere Lagen und Grundstückerisikofaktoren aufweisen.

Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge hat in diesem Teilmarkt um rd. 25 % abgenommen. Der Anteil von Grundstücken für eine freistehende Bauweise betrug etwa 45 %, der für die Reihen- bzw. Doppelhausbebauung lag bei etwa 55 %.

Die Entwicklung dieses Marktsegments kann den nachfolgenden Tabellen und den dazugehörigen Grafiken entnommen werden.

Grundstücksart		2007	2008	2009	2010	2011	2012
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m ²	235,--	228,--	246,--	238,--	238,--	241,--
Ein- und Zweifamilienhäuser	Umsatz in ha	5,1	4,7	3,4	4,2	3,9	3,2
freistehende Bauweise Reihen- und Doppelhausgrundstücke	mittl. Größe in m ²	425	435	366	405	380	351
	Anzahl						
	- Kauffälle	69	57	60	68	66	49
	- Grundstücke	120	71	87	92	91	74

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und nicht nach der Flächengröße gewichtet.



Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues – differenziert nach der Bauweise

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		2007	2008	2009	2010	2011	2012	
freistehende Bauweise	Preis in €/m ²	249,--	244,--	254,--	246,--	255,--	259,--	
	Umsatz in ha	2,55	2,33	1,75	2,77	1,87	1,35	
	Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl GFZ im Mittel 0,5	mittl. Größe in m ²	549	537	487	544	501	505
	Anzahl							
	- Kauffälle	35	32	35	48	34	22	
- Grundstücke	35	32	36	49	34	22		

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Doppelhausgrundstücke	Preis in €/m ²	246,--	228,--	240,--	240,--	240,--	245,--	
	Umsatz in ha	1,58	1,21	1,15	0,73	1,31	1,43	
	Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl GFZ im Mittel 0,7	mittl. Größe in m ²	328	327	288	431	385	321
	Anzahl							
	- Kauffälle	27	23	19	12	27	26	
- Grundstücke	48	37	40	14	34	39		

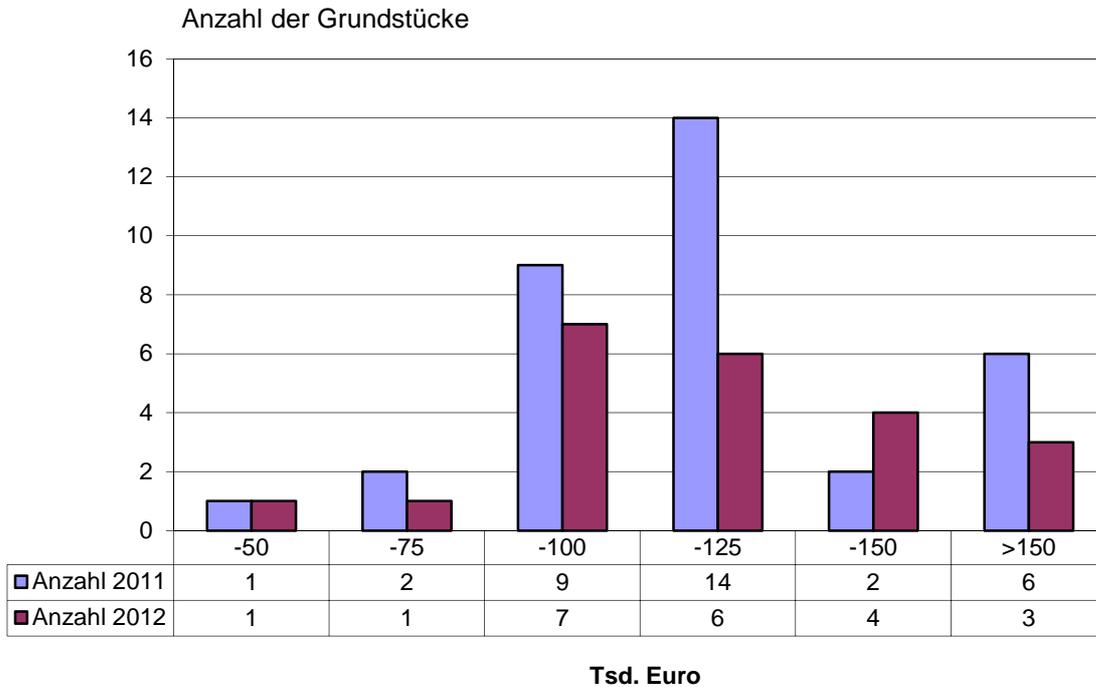
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Reihenhausgrundstücke einschließlich Reihenendhausgrundstücke	Preis in €/m ²	224,--	217,--	238,--	235,--	221,--	245,--	
	Umsatz in ha	0,89	0,04	0,29	0,70	0,75	0,44	
	Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl GFZ im Mittel 0,8	mittl. Größe in m ²	242	189	259	243	244	254
	Anzahl							
	- Kauffälle	7	2	6	8	5	1	
- Grundstücke	37	2	11	29	23	13		

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und nicht nach der Flächengröße gewichtet.

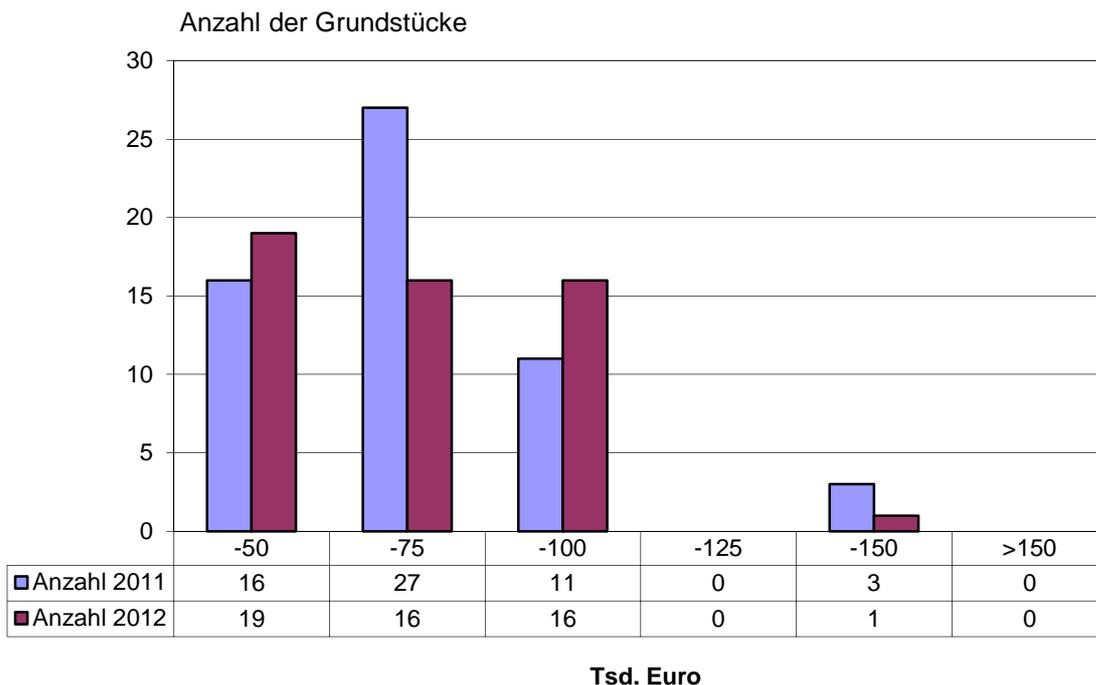
Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

Häufigkeitsverteilung des durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Kaufpreises von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr.

Grundstücke für eine freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausgrundstücke

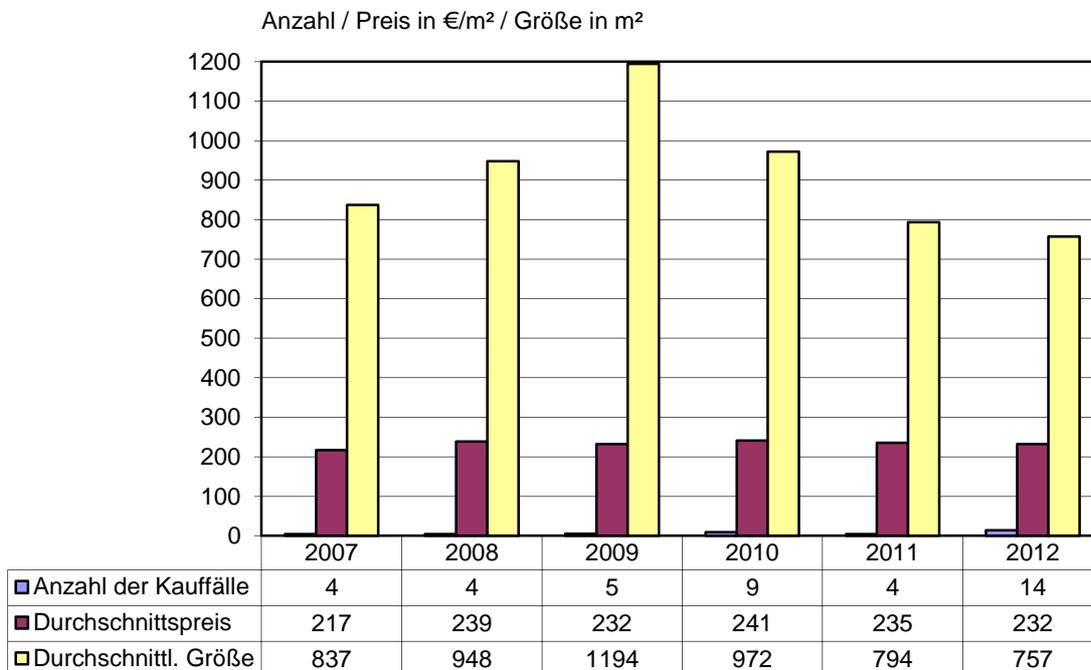


5.1.2 Geschosswohnungsbau

Die Entwicklung dieses Marktsegments kann der nachfolgenden Tabelle und der dazugehörigen Grafik entnommen werden.

Grundstücksart		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in €/m ²	217,--	239,--	232,--	241,--	235,--	232,--
	Umsatz in ha	0,7	0,7	1,3	1,5	0,6	2,4
	mittl. Größe in m ²	837	948	1194	972	794	757
	Anzahl						
	- Kauffälle	4	4	5	9	4	14
- Grundstücke	4	7	11	14	8	20	

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und nicht nach der Flächengröße gewichtet.



5.2 Gewerbliche Bauflächen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **UNBEBAUT(e)** Gewerbegrundstücke in Solingen sowie deren Flächenumsatz auf.

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. Sie beinhalten Kaufverträge von gewerblichen Bauflächen mit unterschiedlichem Erschließungsbeitragszustand im Sinne des BauGB. Durch den beitragsrechtlichen Zustand und die potentielle Nutzungsmöglichkeit (Produktion oder Handel), die in den Jahren – bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge – ungleichmäßig auftreten, wird der Mittelwert entsprechend beeinflusst und kann so zu Fehlinterpretationen im Hinblick auf die Preisentwicklung führen.

Nutzungsart		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Gewerbe, gesamt							
Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in €/m ²	87,--	75,--	78,--	87,--	82,--	71,--
	Umsatz in ha	1,9	8,1 ²	1,1	2,4	3,1	6,0
	Vertragsanzahl	5	10	6	7	7	10

Für die nachfolgende Tabelle wurde der Teilmarkt für gewerbliche Bauflächen unterteilt in Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken und denen in Handelslagen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und nicht nach der Flächengröße gewichtet.

Grundstücksart		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in €/m ²	84,--	81,--	92,--	91,--	86,--	86,--
	Umsatz in ha	1,1	7,7	0,6	2,4	3,1	6,0
	mittl.Größe in m ²	3698	3371	1707	3357	4463	5857
	Anzahl - Kauffälle	4	9	4	7	7	10
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in €/m ²	132,--	144,--	149,--	kein Vertrag	kein Vertrag	kein Vertrag
	Umsatz in ha	0,8	0,4	0,5			
	mittl.Größe in m ²	7646	4016	2651			
	Anzahl - Kauffälle	1	1	2			

² Ein Verkauf von einer großen Fläche

5.3 Rohbauland und Bauerwartungsland

Nach der gesetzlichen Definition werden unter **Rohbauland** Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs (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.

Rohbauland zur Wohnbebauung wurde wieder auf dem Niveau der Vorjahre gehandelt. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 66 % und bewegte sich etwas oberhalb der in den vergangenen Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Beim Rohbauland zur Gewerbebebauung betrug das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert rd. 70%.

Rohbauland		2007	2008	2009	2010	2011	2012
zur Wohnbebauung	Preis in €/m ²	120,--	128,--	115,--	113,--	125,--	128,--
	Umsatz in ha	1,9	0,2	0,3	0,1	0,1	0,5
	Vertragsanzahl	6	5	3	2	2	3
zur Gewerbebebauung	Preis in €/m ²	52,--	75,--	57,--	52,--	kein Vertrag	49,--
	Umsatz in ha	0,28	0,1	0,2	0,1		0,25
	Vertragsanzahl	3	2	1	2		4

Bei **Bauerwartungsland** handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich 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.

Im Jahr 2012 wurde kein Vertrag für Bauerwartungsland zur Wohnbebauung abgeschlossen.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug bei nur einem Kauf-fall für Bauerwartungsland zur Gewerbebebauung rd. 17 %

Bauerwartungsland		2007	2008	2009	2010	2011	2012
zur Wohnbebauung	Preis in €/m ²	44,--	75,--	42,--	67,--	56,--	kein Vertrag
	Umsatz in ha	0,2	0,3	0,2	0,8	3,2	
	Vertragsanzahl	3	1	3	8	8	
zur Gewerbebebauung	Preis in €/m ²	kein Vertrag	kein Vertrag	kein Vertrag	kein Vertrag	20,--	11,--
	Umsatz in ha					0,01	2,0
	Vertragsanzahl					1	1

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. Es sind nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden nicht berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen.

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wiesen im Jahre 2012 größtenteils nur geringe Schwankungen gegenüber den Vorjahren auf. Hier zeigt sich über die Jahre hinweg ein vergleichsweise konstantes Preisgefüge. Die hier ermittelten Durchschnittspreise werden allerdings auch durch die unterschiedlichen Qualitäten der verkauften Grundstücke, die in den einzelnen Jahren nicht gleichmäßig auftreten, beeinflusst, so dass detaillierte Feststellungen zur Preisentwicklung hier nicht abzuleiten sind.

Entsprechend dem § 4 Abs. 3 der ImmoWertV ist neben dem Entwicklungszustand nach § 5 bei der Wertermittlung u.a. insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist. Diese Verkäufe sind in der Gruppe „besonderen Flächen für die Landwirtschaft“ erfasst.

Nutzungsart		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
besondere Fläche der Landwirtschaft	Preis in €/m ²	4,40	4,15	4,10	3,80	3,75	4,60
	Umsatz in ha	3,67	3,61	2,58	0,54	3,35	0,59
	Vertragsanzahl	13	6	9	3	12	3
Ackerland	Preis in €/m ²	2,60	2,90	2,35	2,50	2,30	1,85
	Umsatz in ha	2,42	1,87	0,10	2,12	7,79	3,00
	Vertragsanzahl	6	2	2	5	6	3
Grünland	Preis in €/m ²	1,35	1,15	1,00	1,15	1,35	1,25
	Umsatz in ha	18,85	1,99	2,56	13,56	2,96	12,70
	Vertragsanzahl	10	2	6	5	9	6
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in €/m ²	1,30	1,35	0,80	1,35	0,85	1,25
	Umsatz in ha	7,05	1,61	1,73	5,86	4,14	6,87
	Vertragsanzahl	10	6	7	6	16	10

5.5 Gartengrundstücke

Nutzungsart		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in €/m ²	16,65	22,10	20,25	21,00	21,60	21,60
	Umsatz in ha	0,18	0,46	0,43	0,25	0,16	0,62
	Vertragsanzahl	5	10	11	11	13	14
Grabeland	Preis in €/m ²	7,55	7,85	7,10	--	7,60	7,00
	Umsatz in ha	1,18	0,52	0,47	--	0,18	0,11
	Vertragsanzahl	6	3	3	--	3	1
Freizeitgrundstücke	Preis in €/m ²	18,70	15,65	17,30	14,15	17,20	16,20
	Umsatz in ha	0,35	0,31	0,06	0,33	0,30	0,67
	Vertragsanzahl	4	2	1	4	5	4

Die **Durchschnittspreise** beider Tabellen wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet.

6. BEBAUT (e) Grundstücke

Mit einem Geldumsatzvolumen von 205,2 Millionen Euro haben die bebauten Grundstücke wie in den Vorjahren wieder den größten Anteil auf dem Grundstücksmarkt in Solingen. Gleiches gilt auch für die Anzahl der Kaufverträge, die gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 % zugenommen haben.

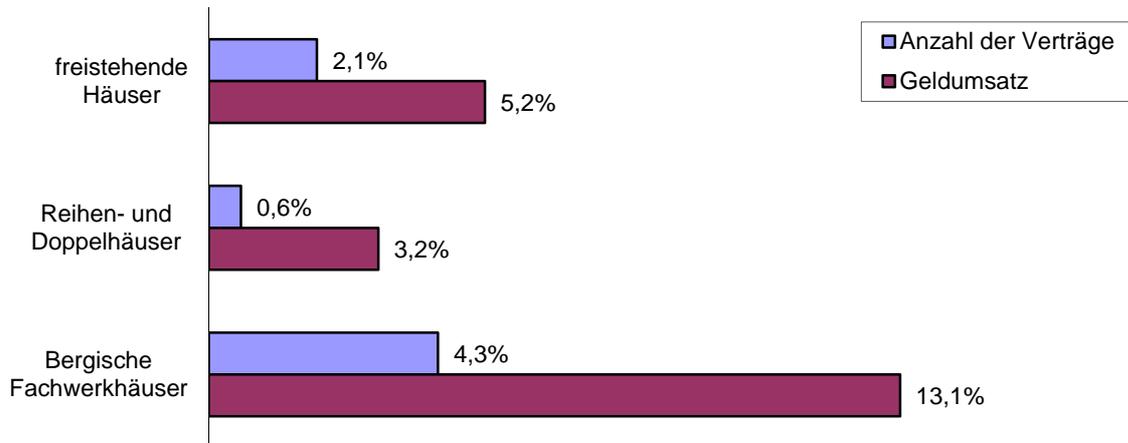
Die nachfolgenden Tabellen (Punkte 6.1 bis 6.5) zeigen die Entwicklung von 2010 bis 2012. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

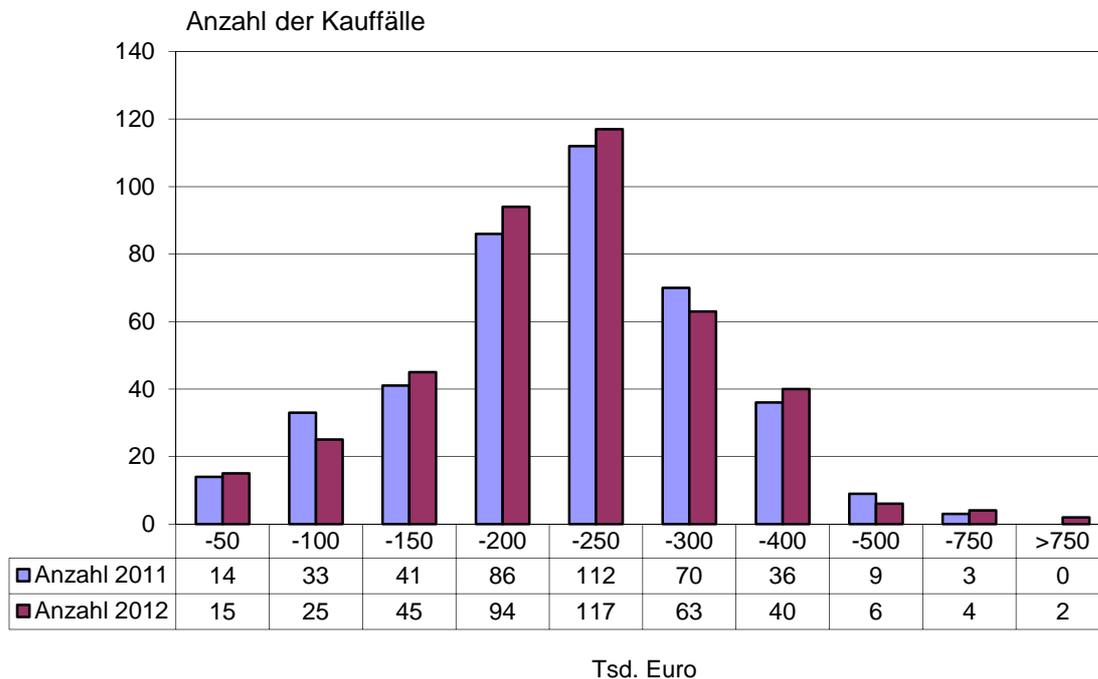
Teilmarkt	2010		2011		2012	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
BEBAUT (e) Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	177	41,9	195	45,8	199	48,2
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	202	41,5	163	34,2	164	35,3
Bergische Fachwerkhäuser	50	6,7	46	6,1	48	6,9

Die Entwicklung dieses Segments zum Vorjahr wird durch die nachfolgend abgebildete Grafik verdeutlicht. Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2012.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Bauweise, Reihen- u. Doppelhäuser, Bergische Fachwerkhäuser) differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



Durchschnittliche Kaufpreise und Anzahl der Kaufverträge innerhalb ausgesuchter Bauzeiträume

Die Kaufobjekte wurden nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihen- und Doppelhäusern und soweit bei dem vorliegenden Datenmaterial sinnvoll, nach Bauzeiträumen differenziert.

Anzumerken ist, dass die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise **keine Preisentwicklung**, sondern nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Lage, die Größe und die Qualität der Kaufobjekte in den jahresbezogenen Stichproben sehr unterschiedlich sein kann und Preisunterschiede deshalb sowohl in den unterschiedlichen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend			
	Bauzeitraum			
	1890 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - Vorjahr
2010				
Kaufpreis €	225.000,--	244.000,--	288.000,--	337.000,--
Anzahl	45	91	30	11
2011				
Kaufpreis €	206.000,--	252.000,--	310.000,--	285.000,--
Anzahl	48	110	27	10
2012				
Kaufpreis €	234.000,--	246.000,--	300.000,--	370.000,--
Anzahl	47	108	30	10

Jahr	Reihen - und Doppelhäuser				
	Bauzeitraum				
	1890 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - Vorjahr	Neubauten
2010					
Kaufpreis €	158.000,--	176.000,--	217.000,--	245.000,--	239.000,--
Anzahl	25	45	43	12	77
2011					
Kaufpreis €	190.000,--	199.000,--	216.000,--	240.000,--	251.000,--
Anzahl	18	43	48	15	39
2012					
Kaufpreis €	187.000,--	191.000,--	227.000,--	247.000,--	242.000,--
Anzahl	17	41	45	26	34

Neubauten differenziert nach Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern

Jahr		Doppelhaus	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
2010	Kaufpreis in €	260.000,--	241.000,--	225.000,--
	Preisspanne in €	229.000,-- bis 312.000,--	224.000,-- bis 284.000,--	200.000,-- bis 259.000,--
	Wohnfläche in m ²	124	132	132
	Grundstücksgröße in m ²	272	276	178
	Vertragsanzahl	21	22	34
2011	Kaufpreis in €	250.000,--	256.000,--	244.000,--
	Preisspanne in €	208.000,-- bis 310.000,--	222.000,-- bis 290.000,--	221.000,-- bis 266.000,--
	Wohnfläche in m ²	128	133	131
	Grundstücksgröße in m ²	265	253	170
	Vertragsanzahl	15	15	9
2012	Kaufpreis in €	242.000,--	254.000,--	242.000,--
	Preisspanne in €	209.000,-- bis 294.000,--	222.000,-- bis 271.000,--	234.000,-- bis 262.000,--
	Wohnfläche in m ²	111	125	124
	Grundstücksgröße in m ²	229	264	197
	Vertragsanzahl	9	8	17

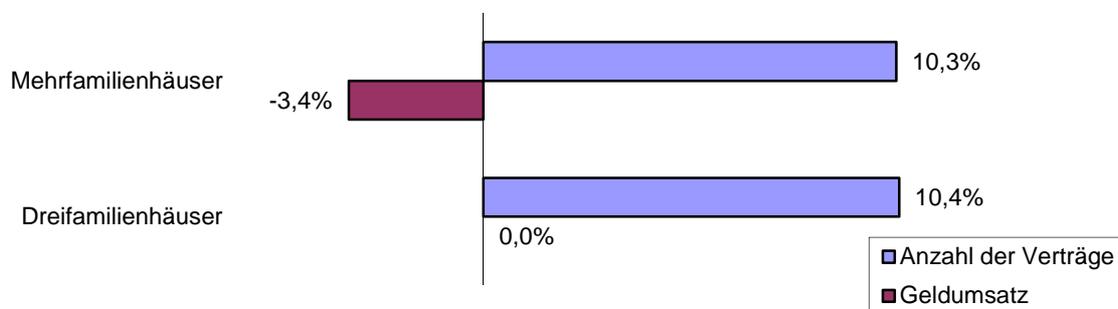
Hinweis:

Die angegebenen Preisspannen wurden eingegrenzt, d.h. Extremwerte sind **nicht** berücksichtigt.

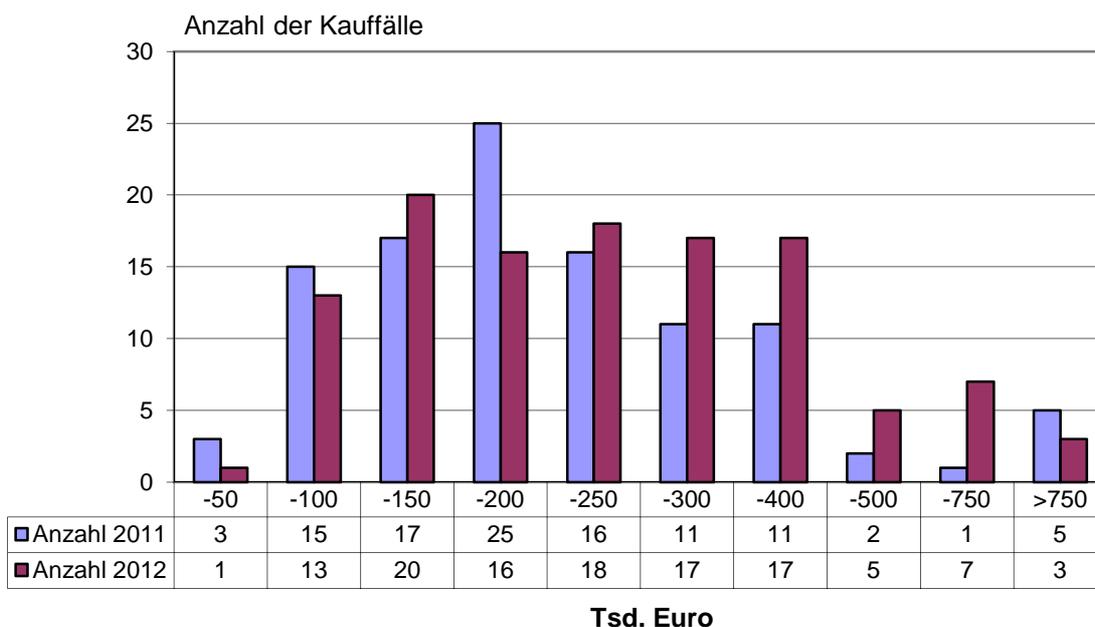
6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser

Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	2010		2011		2012	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Mehrfamilienhäuser -	73	38,0	58	38,6	64	37,3
Dreifamilienhäuser	50	8,9	48	9,3	53	9,3

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Kaufverträge differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



6.3 Büro- und Geschäftshäuser – gemischt genutzte Objekte Wohn – und Geschäftshäuser

Teilmarkt	2010		2011		2012	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
BEBAUT (e) Grundstücke						
Büro- und Geschäftshäuser -	3	2,1	7	9,9	7	40,0 ³
Gemischt genutzte Objekte - ⁴ Wohnen – Gewerbe	45	10,1	42	9,9	35	8,6
Wohn- und Geschäftshäuser ⁵	19	4,4	14	6,5	18	5,9

6.4 Gewerbeobjekte

Teilmarkt	2010		2011		2012	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
BEBAUT (e) Grundstücke						
Gewerbeobjekte	30	25,6	22	21,8	29	12,2

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Teilmarkt	2010		2011		2012	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
BEBAUT (e) Grundstücke						
Sonstige bebaute Grundstücke	1	0,04	7	0,8	8	1,4

³ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz ist auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen.

⁴ straßenseitige Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung überwiegend im rückwärtigen Grundstücksbereich

⁵ im Erdgeschoss Geschäftsnutzung, in den Obergeschossen Wohnnutzung

7. Wohnungs- und Teileigentum

Nachdem in den vergangenen Jahren die Anzahl der abgeschlossenen Verträge stetig gestiegen ist, ist sie im Jahr 2012 erstmals wieder gesunken. Bei 475 Verträgen hat sich auch der Geldumsatz auf 50 Millionen Euro reduziert.

7.1 Wohnungseigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2010 bis 2012. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt WOHNUNGSEIGENTUM	2010		2011		2012	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Eigentumswohnungen/Bauträger	34	6,8	45	11,0	26	5,4
Eigentumswohnungen/privat	378	44	423	45,7	356	36,1

Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, aus welchen Teilmarktbereichen die eingegangenen Kaufverträge hervorgegangen sind. Auch hier sind alle dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten.

WOHNUNGSEIGENTUM 2012	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Erstverkäufe	25	5,2
Weiterverkäufe	385	40,1
Umwandlung	17	2,1

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

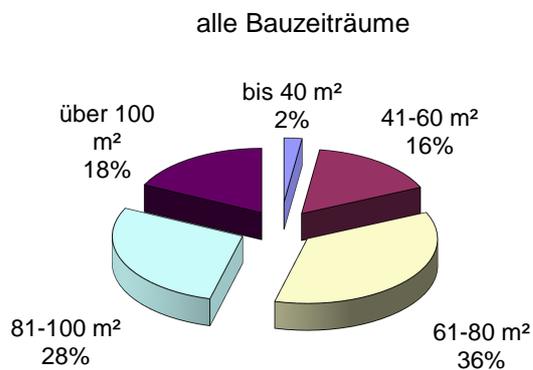
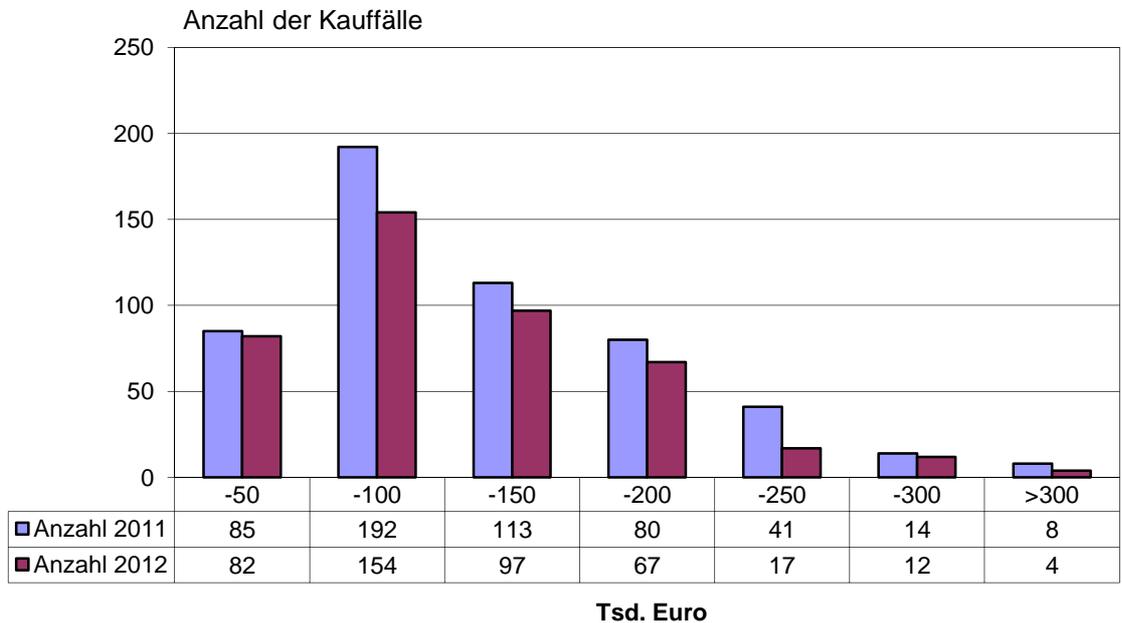
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Es ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Objekte bezogen.

Anzumerken ist, dass die durchschnittlichen Kaufpreise keine Preisentwicklung, sondern nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich sein kann und Preisunterschiede deshalb sowohl in den unterschiedlichen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

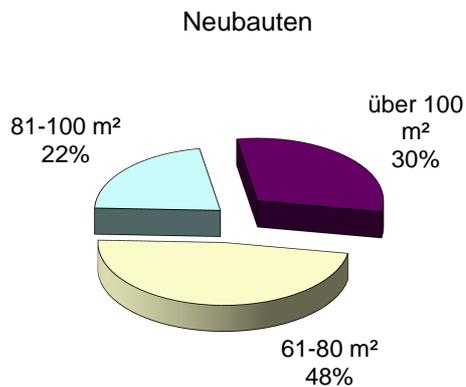
Jahr		Altbauten		Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Neubauten Erstbezug
		Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	modernisiert	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000	
2009	Durchschnittspreis €/m ²	935,--	1.155,--	970,--	970,--	1.200,--	1.470,--	1.790,--	2.170,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	740,-- 1.080,--	940,-- 1.305,--	835,-- 1.175,--	820,-- 1.260,--	965,-- 1.430,--	1.250,-- 1.890,--	1.565,-- 2.205,--	1.715,-- 2.495,--
	Anzahl der Verträge	14	8	26	44	31	56	9	36
	Anzahl der Objekte	13	8	25	30	28	47	8	12
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	79	99	79	76	84	88	72	95
2010	Durchschnittspreis €/m ²	940,--	1.070,--	945,--	1.050,--	1.235,--	1.470,--	1.800,--	2.380,-- ⁶
	Preisspanne in €/m ² von bis	755,-- 1.060,--	915,-- 1.310,--	775,-- 1.165,--	850,-- 1.245,--	980,-- 1.470,--	1.210,-- 1.825,--	1.380,-- 1.970,--	2.130,-- 2.670,--
	Anzahl der Verträge	13	28	26	39	21	51	13	26
	Anzahl der Objekte	11	26	23	32	18	45	11	6
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	72	86	85	76	76	87	83	95
2011	Durchschnittspreis €/m ²	950,--	1.050,--	950,--	950,--	1.250,--	1.500,--	1.650,--	2.450,-- ⁶
	Preisspanne in €/m ² von bis	800,-- 1.200,--	850,-- 1.250,--	800,-- 1.200,--	750,-- 1.200,--	1.000,-- 1.550,--	1.050,-- 2.200,--	1.350,-- 1.900,--	2.000,-- 2.750,--
	Anzahl der Verträge	13	16	29	33	27	62	14	38
	Anzahl der Objekte	10	16	20	22	21	47	12	9
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	70	85	74	81	84	89	85	96
2012	Durchschnittspreis €/m ²	880,--	940,--	940,--	1.040,--	1.200,--	1.550,--	1.700,--	2.350,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	700,-- 1.100,--	750,-- 1.200,--	740,-- 1.200,--	800,-- 1.250,--	900,-- 1.450,--	1.250,-- 1.850,--	1.400,-- 2.050,--	1.900,-- 2.700,--
	Anzahl der Verträge	22	19	32	44	24	56	27	23
	Anzahl der Objekte	18	18	24	29	19	43	21	4
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	74	83	74	77	76	84	94	97

⁶ Überwiegend barrierefreie Objekte mit gehobenem Ausstattungsstandard

Eigentumswohnungen - Kaufverträge differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



Prozentuale Verteilung der Wohnungsgrößen für die Kauffälle aus 2012.



7.2 Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2010 bis 2012. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Unterschieden wird in dieser Tabelle nach Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie nach Teileigentum an gewerblich nutzbaren Räumen.

Teilmarkt TEILEIGENTUM	2010		2011		2012	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Teileigentum Garagen/Stellplätze eigenständige Verkäufe	37	0,5	29	0,2	28	0,2
Teileigentum an gewerblichen Räumen	6	0,5	11	1,6	20	2,4

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2010	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
Neubau⁷ Preisspanne von – bis	10.010,-- € 8.000,-- € bis 11.000,-- €	10.460,-- € 6.000,-- € bis 12.500,-- €	3.490,-- € 3.000,-- € bis 4.750,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	8.160,-- € 5.000,-- € bis 12.000,-- €	6.730,-- € 2.000,-- € bis 10.000,-- €	3.220,-- € 1.500,-- € bis 6.000,-- €
2011	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
Neubau⁷ Preisspanne von – bis	10.600,-- € 8.000,-- € bis 12.500,-- €	10.750,-- € 6.250,-- € bis 12.500,-- €	4.750,-- € 2.500,-- € bis 7.000,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	8.100,-- € 5.000,-- € bis 13.250,-- €	6.400,-- € 3.500,-- € bis 10.000,-- €	4.050,-- € 2.000,-- € bis 6.000,-- €
2012	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
Neubau⁷ Preisspanne von – bis	10.150,-- € 8.000,-- € bis 12.500,-- €	10.750,-- €⁸ 6.250,-- € bis 12.500,-- €	4.950,-- € 2.500,-- € bis 7.500,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	7.600,-- € 4.000,-- € bis 12.000,-- €	6.650,-- € 3.900,-- € bis 11.000,-- €	3.200,-- € 2.250,-- € bis 4.500,-- €

⁷ Es wurden Verträge aus mehreren Jahren zusammengefasst

⁸ keine Kauffälle in 2012

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

8.2 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden⁹. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

8.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge.

⁹ In Zonen, in denen keine Kaufpreise vorhanden sind, werden die Bodenrichtwerte durch Vergleich mit Zonen gleicher wertbeeinflussender Merkmale abgeleitet.

8.2.2 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

8.2.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

8.2.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

8.2.5 Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte

Gemäß § 13 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung NRW beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand jeweils zum 01.01. des angegebenen Jahres ermittelt und in €/m² in nachfolgender Tabelle angegeben.

Grundstücksart	Lage	2009	2010	2011	2012
individueller Wohnungsbau	gut	265	265	265	265
	Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	240	240	240	240
	mäßig	210	210	210	210
Geschosswohnungsbau	gut	265	265	265	265
	Bauflächen für eine, III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	230	230	230	230
	mäßig	200	200	200	200
gewerbliche Nutzung	gut	100	100	100	100
	Bauflächen für produzierendes Gewerbe	85	85	85	85
	mäßig	--	--	--	--

Hinweis zur Bodenrichtwertübersicht:

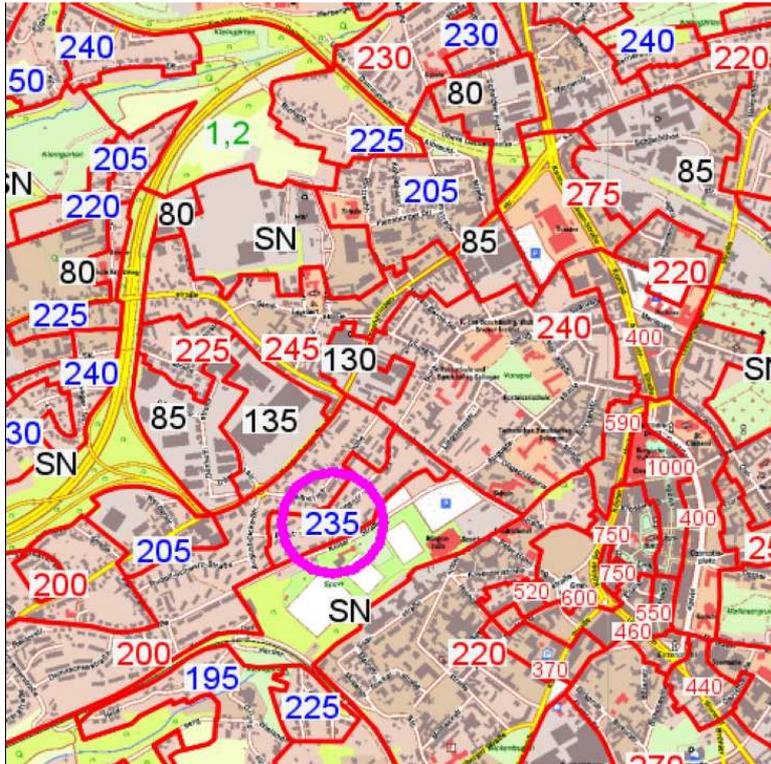
Die Richtwerte für gewerblich nutzbare Bauflächen in Handelslagen, für z. B. Supermärkte, Baumärkte, Gartenzentren, Autohäuser o. ä. bewegen sich in einer Bandbreite von 120,- €/m² bis 135,- €/m².

8.4 Bodenrichtwertkarte

Ab dem 01.01.2011 wird die Richtwertkarte ausschließlich digital geführt.

Die digitale Richtwertkarte steht jedermann zur Einsicht offen. Sie kann gegen eine Gebühr auszugsweise erworben werden. **DIN A 4 Auszüge** der Richtwertkarte mit dazugehöriger Erläuterung können gegen eine **Gebühr von 6,- €** unter der Internetadresse www.boris.nrw.de oder gegen eine **Gebühr von 8,- €** bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Solingen (Stand 01.01.2013) in



Bei anklicken der Bodenrichtwerte werden weitere Bodenrichtwerte-Details angezeigt, wie u. a.:

Lage und Wert	
Gemeinde	Solingen
Gemarkungsname	Solingen
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	15704
Bodenrichtwert	235 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2013
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK5
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
GFZ Baulandtiefe	40

Des Weiteren sind die nachfolgend aufgeführten **örtlichen Fachinformationen** hinterlegt.

Beitragszustand

ebfrei nach BauGB und KAG Diese Bodenrichtwerte - Angabe in €/m² - beinhalten den Erschließungsbeitrag (Straßenausbaukosten) nach §§ 127 ff BauGB vom 01.07.1987 in der zur Zeit geltenden Fassung, sowie den Kanalanschlussbeitrag, unabhängig davon, ob eine Heranziehung erfolgt ist. **Dies bedarf im Einzelfall einer gesonderten Prüfung.**

Soweit kein Kanal vorhanden ist und somit keine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht, ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage etc. - zukünftig Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

ebpflichtig nach BauGB und KAG Diese Bodenrichtwerte beinhalten keinen Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag. Grundstücksbezogene Vorleistungen müssen im Einzelfall gesondert berücksichtigt werden.

Nutzungsart

- W** Grundstücke in Wohngebieten (Geschosswohnungsbau oder individueller Wohnungsbau)
- MD** Grundstücke in Dorfgebieten - Hofschaften
- MI** Grundstücke mit gemischt genutzter Bebauung (z. B. **Geschäftsnutzung** im Erdgeschoss, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen; **nicht anwendbar** für eine straßenseitige Wohnnutzung in Verbindung mit rein gewerblicher Nutzung im Hintergelände)
- MK** Grundstücke im Kerngebiet
- GE** Grundstücke mit gewerblicher Nutzung
- A** Ackerland
- GR** Grünland
- F** Waldgrundstück mit minderwertigem Aufwuchs

Bei bebauten Grundstücken in den Dorfgebieten (MD) - Hofschaften (in der Regel Fachwerkbauweise), die unregelmäßig zugeschnitten sind und deren Zuwegung öffentlich rechtlich **nicht** gesichert ist, ist je nach Grad der Beeinträchtigung ein Wertabschlag vorzunehmen.

Geschosszahl

II Anzahl der Vollgeschosse

Geschossflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl - GFZ nach BauNVO 1977 / 1986

Der Einfluss der einzelnen Faktoren ist u.a. durch Anwendung von sachgemäß abgeleiteten

- Geschossflächenzahl GFZ – Umrechnungskoeffizienten
- Himmelsrichtung – Umrechnungskoeffizienten

zu berücksichtigen.

Unter Punkt 9.2 werden Umrechnungskoeffizienten betreffend die Geschossflächenzahl für alle Grundstücke in Wohn-, Misch- und Kerngebietslagen aufgezeigt. Bei den Wohngrundstücken gelten diese Koeffizienten sowohl für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau.

Hierbei ist auf folgendes besonders hinzuweisen:

Die Geschossflächenzahl der Richtwerte bezieht sich auf die tatsächliche Geschossfläche entsprechend der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, d. h. die im Dachgeschoss oder im Souterrain befindlichen Wohn-/ Nutzflächen sind grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

Die GFZ Berechnung basiert auf einer maximalen Baulandtiefe von 40 m.

Eine Nichtbeachtung der Umrechnungskoeffizienten bei Anwendung der Richtwerte kann ggf. zu erheblichen Differenzen in der Bodenwertermittlung führen!

8.5 Lageeinstufung in Solingen

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2013. Sie gibt eine Übersicht über die Einstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen.

BRW-Grundstück	erschließungsbeitragsfrei					
			Lagequalität			
	Max	Min	Top	Gut	Mittel	einfach
W I - 0,4	295,- €	210,- €	290,- €	265,- €	240,- €	210,- €
W II - 0,8	295,- €	215,- €		280,- €	255,- €	225,- €
MI II - 0,8	270,- €	200,- €		260,- €	230,- €	200,- €
W III - 1,1	265,- €	200,- €		265,- €	230,- €	200,- €
MI III - 1,1	300,- €	205,- €		300,- €	255,- €	210,- €
MD I - 0,4						
MD II - 0,8						
MK - 2,0	550,- €	290,- €		500,- €	390,- €	300,- €
MK - 2,2	1.000,- €	370,- €	1.000,- €	750,- €	550,- €	400,- €
G	135,- €	80,- €		100,- €	85,- €	
BRW-Grundstück	erschließungsbeitragspflichtig					
			Lagequalität			
	Max	Min	Top	Gut	Mittel	einfach
W I - 0,4	250,- €	195,- €		240,- €	215,- €	195,- €
W II - 0,8	270,- €	195,- €		250,- €	220,- €	195,- €
MI II - 0,8						
W III - 1,1						
MI III - 1,1						
MD I - 0,4	230,- €	185,- €			195,- €	
MD II - 0,8	210,- €	190,- €			200,- €	
MK - 2,0						
MK - 2,2						
G		70,- €				

9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss ermittelt zudem die bei der Verwendung der Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – erforderlichen Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren. Nähere Auskünfte hierzu, wie auch zu den anderen hier aufgeführten erforderlichen Daten, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

9.1.1 Ableitung einer neuen Bodenpreisindexreihe

In Solingen wurde seit 1963 ein Bodenpreisindex für Wohnbauland ermittelt. Der Index wurde aus durchschnittlichen Kaufpreisen, d.h. dem Verhältnis aus Geldumsatz und Flächenumsatz eines jeden Jahres ermittelt und enthielt sämtliche Grundstücksarten im Bereich Wohnbauland. Aufgrund dieser Definition unterlag der Index jedoch Auswirkungen, die sich durch die Verteilung der jährlichen Kauffälle auf die unterschiedlichen Bodenrichtwertklassen sowie die unterschiedlichen Lagequalitäten ergaben. Darüber hinaus unterlag der Index dem Einfluss des beitragsrechtlichen Zustands der Grundstücke, d.h. der durchschnittliche Kaufpreis entsprach u.U. nicht der tatsächlichen Entwicklung (Stagnation bei den Bodenrichtwerten, Rückgang im durchschnittlichen Kaufpreis). Das sog. Warenkorbprinzip der Indexbildung wurde somit nicht eingehalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat deshalb bereits im Grundstücksmarktbericht 2009 die Ableitung eines neuen Bodenpreisindex für Solingen eingeführt. Die bisherige Bodenpreisindexreihe wird seitdem nicht mehr veröffentlicht. Indexzahlen für den Zeitraum vor 2002 können unter Verwendung der durchschnittlichen Baulandpreise (vgl. S. 17) abgeleitet werden.

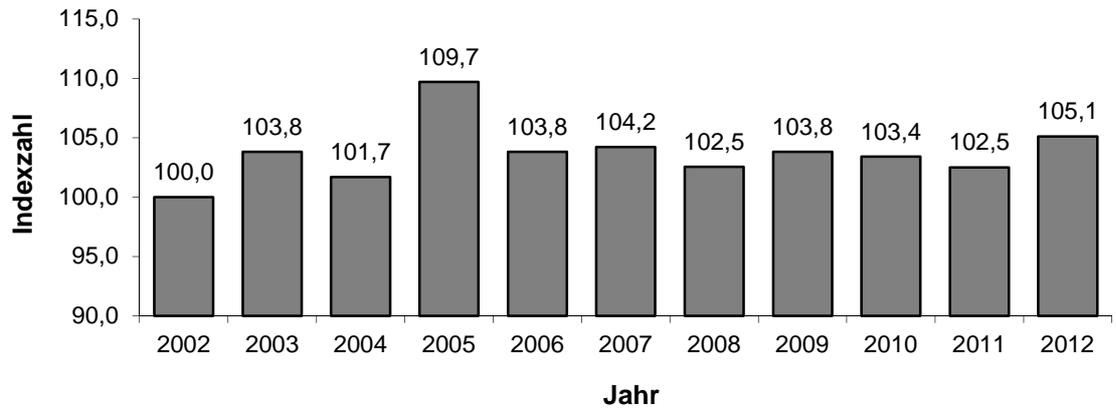
Der neue Bodenpreisindex wird unter Verwendung von sog. Lagefaktoren und eines festgelegten Wägungsschemas abgeleitet. Der neue Bodenpreisindex bezieht sich auf das Jahr 2002 (Basis = 100). Weitere Informationen zur Ableitung des neuen Bodenpreisindex können dem Grundstücksmarktbericht 2009 entnommen werden.

9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Solingen – Basisjahr 2002 = 100

Jahr	Index 2002 = 100
2002	100,0
2003	103,8
2004	101,7
2005	109,7
2006	103,8
2007	104,2
2008	102,5
2009	103,8
2010	103,4
2011	102,5
2012	105,1

In der nachfolgenden Abbildung ist der Solinger Bodenpreisindex grafisch dargestellt.

Indexreihe für Wohnbauland in Solingen



9.2 Umrechnungskoeffizienten

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten, die aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden bzw. der Literatur entnommen sind, können zur Berücksichtigung von Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen der Bewertungsobjekte von den Richtwertdefinitionen verwandt werden:

GFZ - Umrechnungskoeffizienten, ermittelt für den Grundstücksmarkt in der Stadt Solingen

bauliche Ausnutzbarkeit GFZ	Umrechnungskoeffizient
0, 2	0,731
0, 3	0,759
0, 4	0,789
0, 5	0,820
0, 6	0,854
0, 7	0,888
0, 8	0,924
0, 9	0,962
1, 0	1,000
1, 1	1,039
1, 2	1,080
1, 3	1,121
1, 4	1,163
1, 5	1,205
1, 6	1,248
1, 7	1,291
1, 8	1,335
1, 9	1,378
2, 0	1,422
2, 1	1,465
2, 2	1,508
2, 3	1,551
2, 4	1,594
2, 5	1,635

Hinweis: Die Geschossflächenzahl der Richtwerte bezieht sich auf die tatsächliche Geschossfläche entsprechend der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, d.h. die im Dachgeschoss oder im Souterrain befindlichen Wohn-/ Nutzflächen sind grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

Die **GFZ – Berechnung** basiert auf einer maximalen **Baulandtiefe von 40 m**.

Beispiel zur Anwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten:

Auf ein zu bewertendes Grundstück kann eine maximale GFZ von 0,6 realisiert werden. Der für die Bewertung heranzuziehende Bodenrichtwert hat die Ausweisung: 250,-€/m² mit einer GFZ von 0,8.

Umrechnung des Bodenrichtwertes: $250 \text{ €/m}^2 \times 0,854 / 0,924 = 231 \text{ €/m}^2$

Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

Wertmerkmal	tatsächliche Eigenschaft	Umrechnungskoeffizient
Himmelsrichtung	Garten nach Osten	100
	Westen	100
	Süden	105
	Norden	95

9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz identisch.

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln". 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 Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell der Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW AGVGA-NRW zu Grunde gelegt. Weitere Informationen befinden sich im Internet unter http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf.

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2011 und 2012 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 2012 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Die statistische Analyse des vorliegenden Datenmaterials zeigte, dass die Werte des Vorjahres im wesentlichen unverändert bleiben, aber punktuell Änderungen eingebracht werden mussten.

Die **Liegenschaftszinssätze** und die **Rohtragsfaktoren** sind nach Objektarten getrennt in den nachfolgenden Tabellen und Grafiken dargestellt.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) aus Anfragen an die Eigentümer – die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall überprüft – oder nach dem Mietpreisspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen ermittelt.
- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung
- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Schäden und Mängel am Verkaufsobjekt
- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (als wenn unbebaut), abgeleitet vom aktuellen Richtwert. Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet.
- Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 100 Jahren nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage III des Marktberichts).

Die Rohtragsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotient von Kaufpreis zuzüglich Schäden und dem nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag.

In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die Spannen angegeben, in denen sich etwa $\frac{3}{4}$ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die Spannen sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

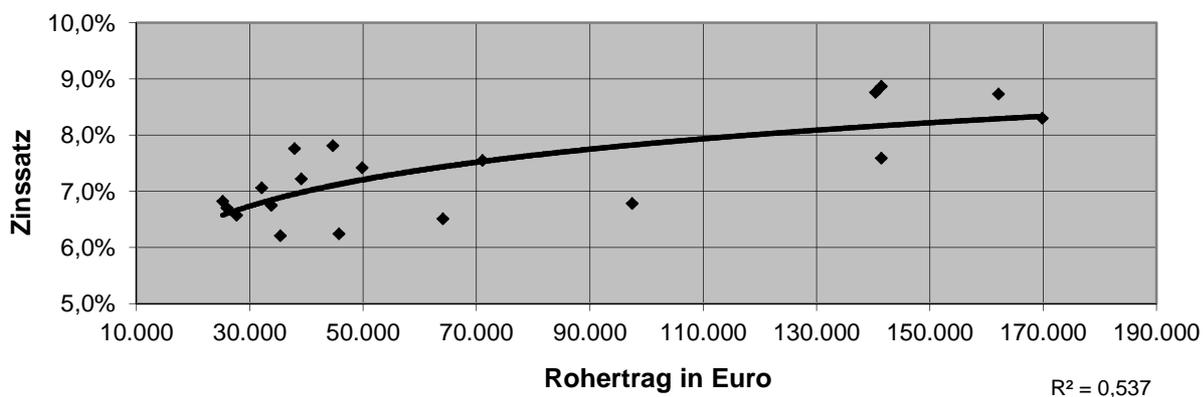
Hinweis: Die zur Mittelbildung und zu der Angabe der Spannen herangezogenen Kaufverträge wurden eingegrenzt, d. h. Extremwerte wurden hier **nicht** berücksichtigt.

Im Bewertungsfall sollte eine Differenzierung innerhalb der angegebenen Spannen aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach **sachverständigem Ermessen** erfolgen.

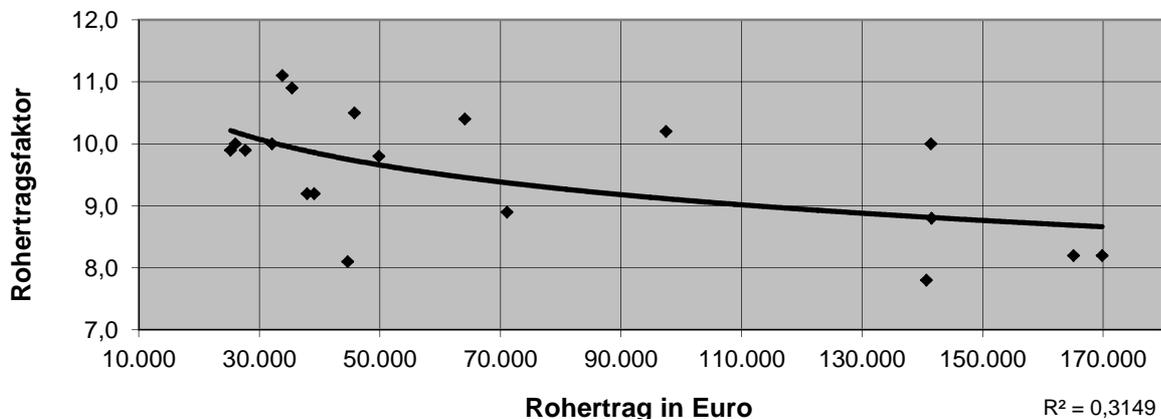
9.3.1 Renditeobjekte mit gewerblichen Anteil > 20 %

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Renditeobjekte	25.000,--	6,5 %	6,0 % - 7,0 %	10,0	9,5 – 11,0	19
Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Mietanteil > 20 % ohne Neubauten (frei finanziert)	35.000,--	6,75 %	6,5 % - 7,0 %	10,0	9,0 – 11,0	
	45.000,--	7,0 %	6,0 % - 8,0 %	9,5	8,0 – 10,5	
	60.000,--	7,25 %	6,5 % - 8,0 %	9,5	8,5 – 10,5	
	80.000,--	7,5 %	6,5 % - 8,25 %	9,5	8,5 – 10,5	
	100.000,--	7,75 %	7,0 % - 8,5 %	9,0	8,0 – 10,5	
	120.000,--	8,0 %	7,25 % - 8,5 %	9,0	8,0 – 10,0	
	140.000,--	8,0 %	7,5 % - 9,0 %	9,0	7,5 – 10,0	
	160.000,--	8,25 %	7,75 % - 9,0 %	8,5	7,5 – 9,5	

Liegenschaftszinssätze



Rohertragsfaktoren



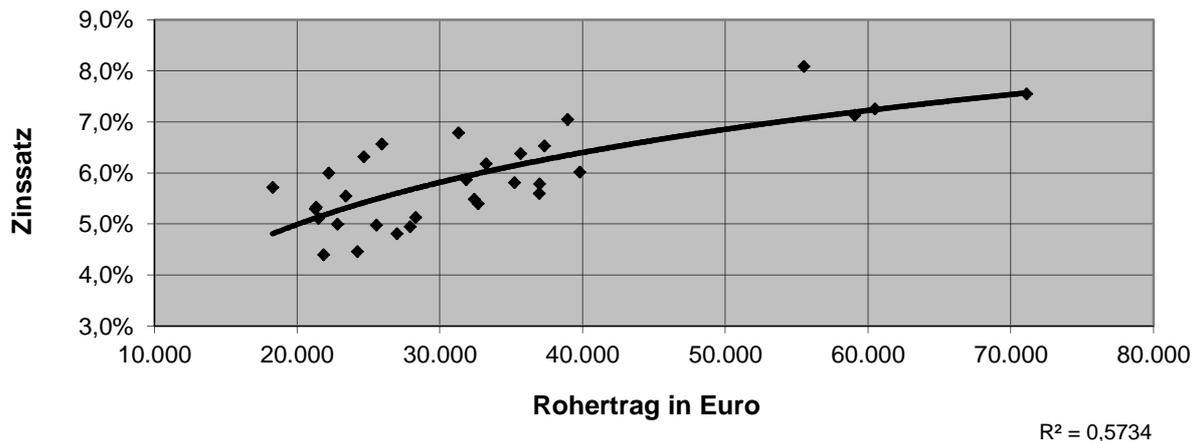
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1901 bis 1975 - durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre – gewerblicher Mietanteil im Durchschnitt 47 %

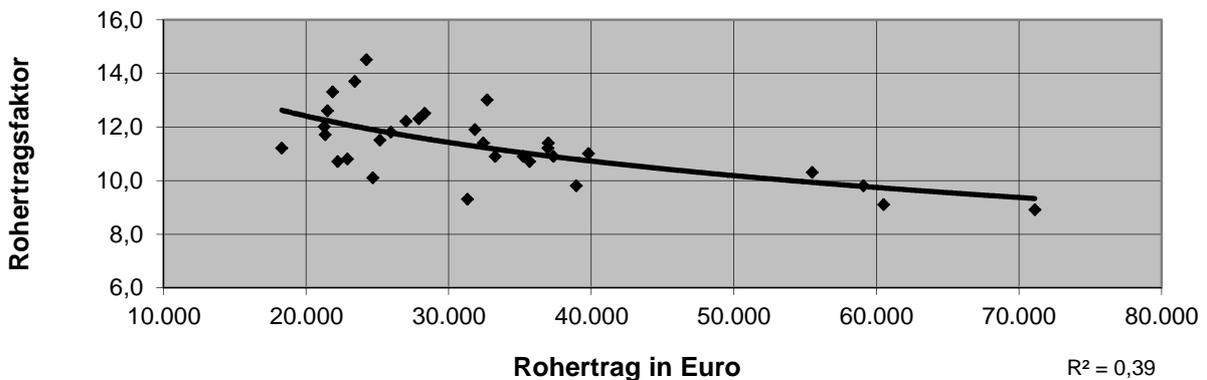
9.3.2 Renditeobjekte mit gewerblichen Anteil < 20 %

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Renditeobjekte	15.000,--	4,5 %	4,0 % - 5,5 %	13,0	11,5 – 15,5	31
reine Wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Mietanteil < 20 % ohne Neubauten (frei finanziert)	20.000,--	5,0 %	4,25 % - 6,0 %	12,5	11,0 – 15,0	
	25.000,--	5,5 %	4,5 % - 6,5 %	12,0	10,0 – 14,0	
	35.000,--	6,0 %	5,5 % - 7,0 %	11,0	9,5 – 13,0	
	45.000,--	6,5 %	6,0 % - 7,5 %	10,5	9,0 – 11,5	
	60.000,--	7,25 %	6,75 % - 8,0 %	10,0	9,0 – 11,0	
	70.000,--	7,5 %	7,0 % - 8,0 %	9,5	8,5 – 10,0	

Liegenschaftszinssätze - Renditeobjekte



Rohertragsfaktoren



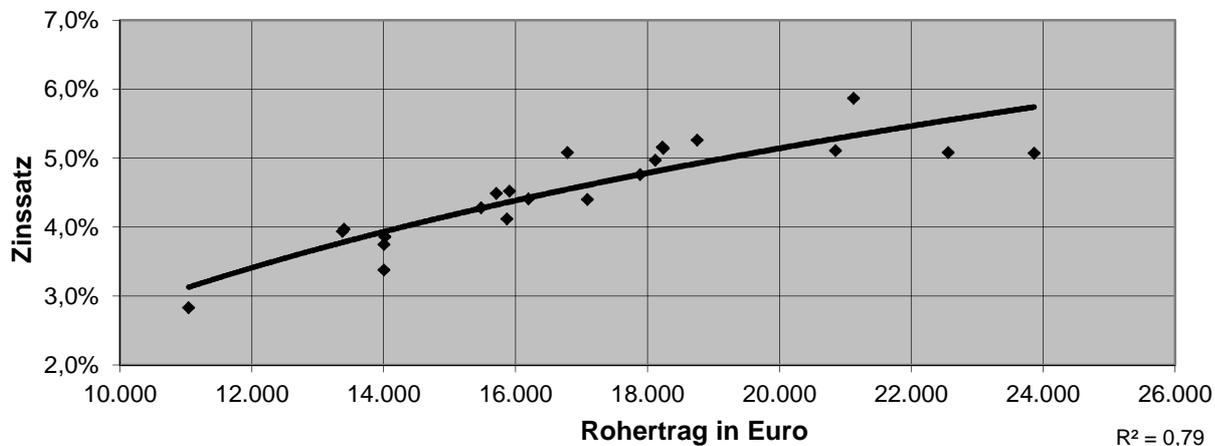
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1900 bis 1996 - durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

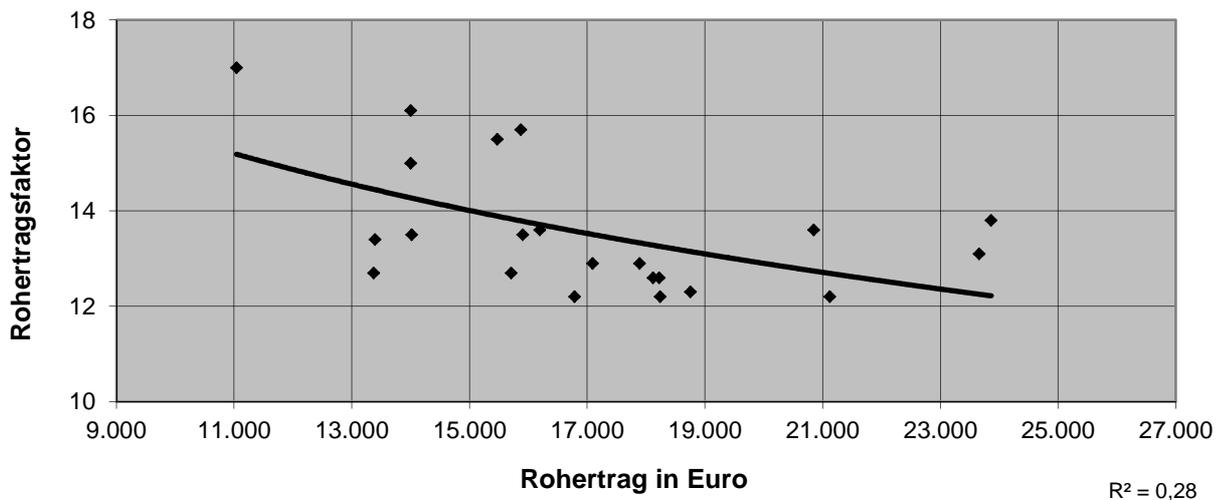
9.3.3 Dreifamilienhäuser

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Dreifamilienhäuser	12.500,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	14,5	13,0 – 16,5	22
	15.000,--	4,25 %	3,75 % - 4,75%	14,0	12,5 – 16,0	
	20.000,--	5,0 %	4,75% - 5,5%	13,0	12,0 – 14,0	

Liegenschaftszinssätze - Dreifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren - Dreifamilienhäuser



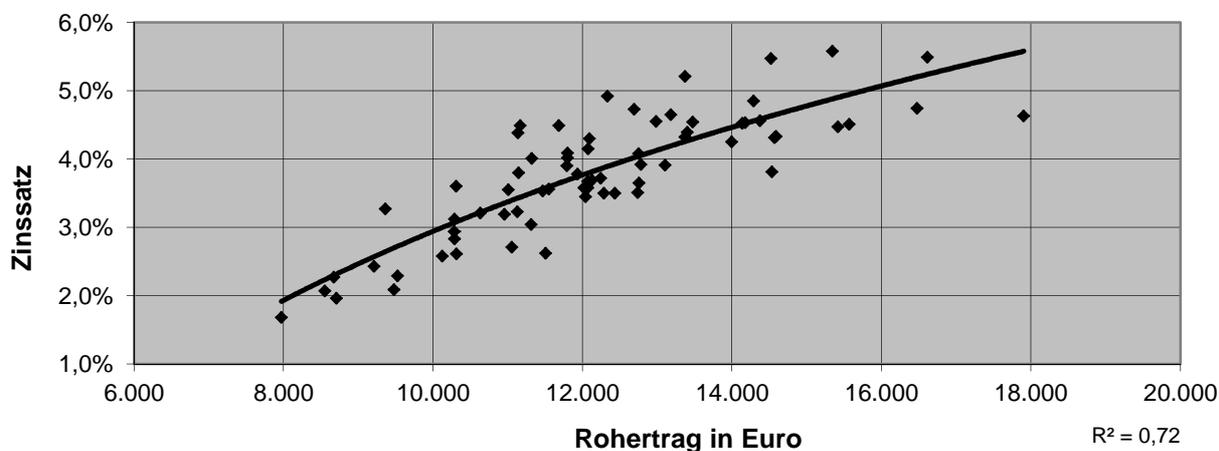
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1898 bis 1968 – Wohnflächen 172 m² bis 310 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 31 Jahre

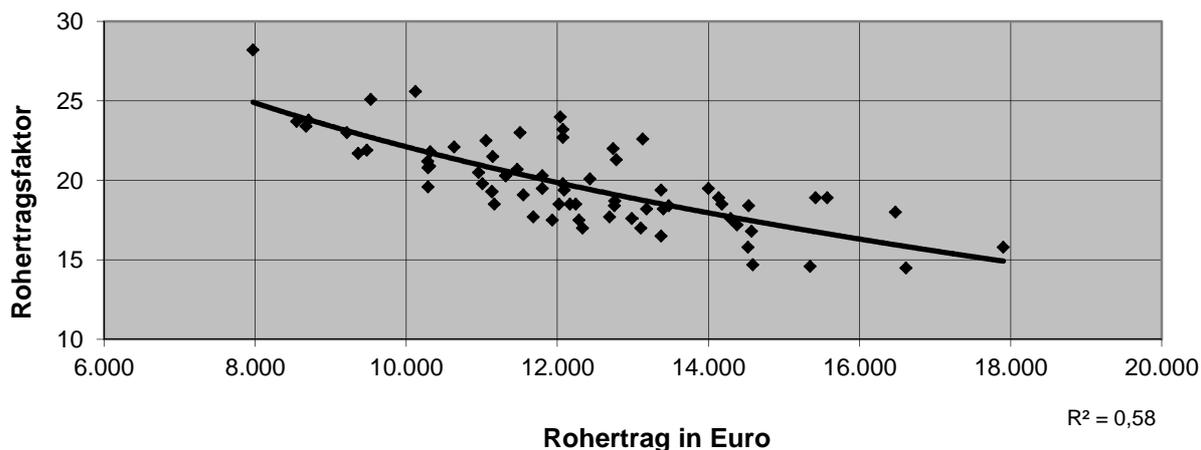
9.3.4 Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Reihen- und Doppelhäuser	7.500,--	1,75 %	1,5 % - 2,25 %	25,5	24,0 – 28,0	70
	10.000,--	3,0 %	2,25 % - 4,0 %	22,0	20,0 – 26,0	
	12.500,--	4,0 %	3,25 % - 5,0 %	19,5	17,0 – 23,5	
	15.000,--	4,75%	3,75 % - 5,5 %	17,0	14,5 – 19,0	

Liegenschaftszinssätze - Reihen- und Doppelhäuser



Rohertragsfaktoren - Reihen- und Doppelhäuser



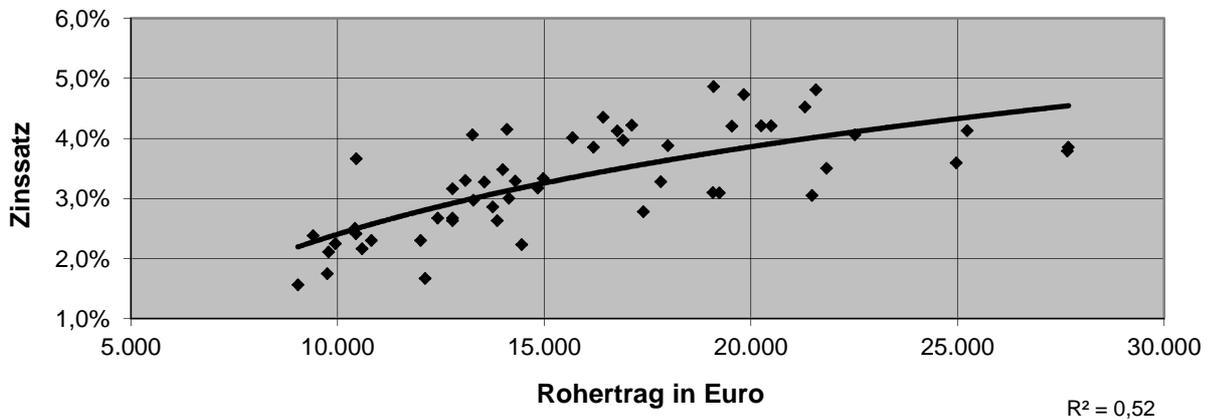
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1953 bis 2010 – Wohnflächen 98 m² bis 208 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 57 Jahre

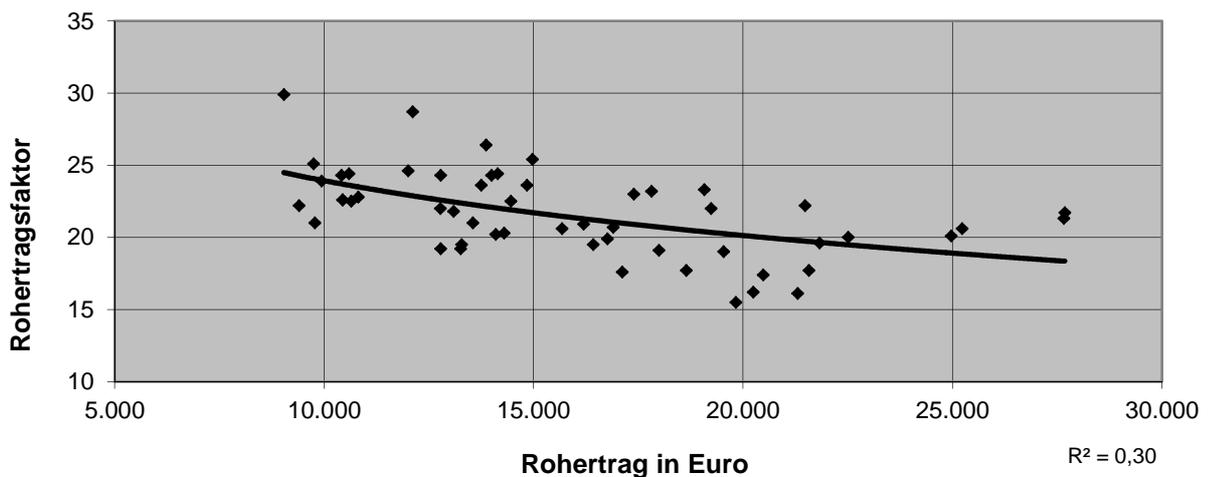
9.3.5 Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Bauweise

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
freistehende Bauweise	8.500,--	2,0 %	1,5 % - 3,25 %	25,0	22,0 – 30,0	54
	10.000,--	2,5 %	1,75 % - 3,5 %	24,0	21,0 – 29,5	
	15.000,--	3,25 %	2,25 % - 4,25 %	21,5	18,0 – 25,5	
	18.000,--	3,5 %	2,75 % - 4,75 %	20,5	17,0 – 23,5	

Liegenschaftszinssätze - Ein- und Zweifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren - Ein- und Zweifamilienhäuser



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1927 bis 2006 – Wohnflächen 110 m² bis 300 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 52 Jahre

9.3.6 Wohnungseigentum

In die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum sind sowohl vermietete wie auch unvermietete Kaufobjekte eingeflossen, da sich kein signifikanter Unterschied ergeben hat.

Objektart	Baujahr	Zinssatz		durchschnittl. Miete		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Stabw.	Mittel	Stabw.	
Wohnungseigentum	vor 1960	3,7 %	1,6	5,20 €/m ²	0,5	37
	1960 – 1975	4,3 %	1,1	5,70 €/m ²	0,3	81
	1976 - 1995	4,9 %	0,9	7,10 €/m ²	0,6	58
	ab 1996	4,5%	0,6	7,45 €/m ²	0,2	58

9.3.7 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze in Solingen

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen in Solingen auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es ist davon auszugehen, dass die Durchschnittswerte in den einzelnen Jahren von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Miet- und Kaufpreisniveau beeinflusst werden.

Gebäudeart	Jahr	[%] Liegenschaftszins	[%] Spanne Min - Max	[%] Standardabw.	[€] Kaufpreis/m ² Wohn-Nutzfläche	[m ²] Wohn- Nutzfläche	[€] Nettokaltmiete/m ²	[€] Rohertrag jährlich	[%] Bewirtschaftungsk.	[Jahre] Restnutzungs-d.	Vertragsanzahl
Einfamilienhaus - Doppelhaush. -	2011	3,7	3,2 – 4,5	0,4	1.910	130	7,60	12.240	16	57	9
	2012	3,7	2,1 – 4,5	0,7	1.920	136	7,50	12.720	17	59	14
	Mittel	3,7	2,5 – 4,5	0,6	1.920	134	7,50	12.530	17	58	23
Einfamilienhaus - Reihenendhaus -	2011	3,1	1,7 – 4,6	1,0	1.880	126	6,95	10.840	20	48	8
	2012	4,2	2,0 – 5,6	1,1	1.710	142	7,50	13.320	17	56	15
	Mittel	3,8	1,9 – 5,3	1,1	1.770	136	7,30	12.460	18	53	23
Einfamilienhaus - Reihenmittelh. -	2011	3,7	2,3 – 5,2	1,0	1.800	125	7,30	11.290	18	57	14
	2012	4,0	2,9 – 4,7	0,7	1.830	127	7,60	12.040	16	63	9
	Mittel	3,8	2,5 – 5,0	0,9	1.810	126	7,40	11.580	17	59	23
Einfamilienhaus - freistehend -	2011	3,4	1,8 – 4,9	0,8	2.060	172	7,50	16.250	18	59	21
	2012	3,3	1,6 – 4,8	0,9	1.990	168	7,30	15.390	20	48	24
	Mittel	3,4	1,7 – 4,8	0,9	2.020	170	7,40	15.790	19	53	45
Zweifamilienhaus	2011	3,5	2,7 – 4,3	0,9	1.590	209	6,30	16.820	22	49	4
	2012	3,2	2,1 – 4,7	1,0	1.650	197	6,50	16.280	23	45	6
	Mittel	3,3	2,3 – 4,5	1,0	1.630	202	6,40	16.500	23	47	10
Dreifamilienhaus	2011	4,6	2,8 – 5,9	0,8	1.000	235	5,80	17.550	28	32	13
	2012	4,4	3,4 – 5,3	0,6	1.040	226	5,90	16.990	27	32	11
	Mittel	4,5	3,1 – 5,6	0,7	1.020	231	5,85	17.290	28	32	24
Mehrfamilienhaus <20 % gewerbl. Anteil	2011	5,8	4,5 – 6,8	0,7	840	414	5,85	30.350	27	35	14
	2012	5,9	3,9 – 8,1	1,0	850	501	5,80	37.860	27	35	21
	Mittel	5,9	4,1 – 7,6	0,9	850	466	5,80	34.860	27	35	35
Wohn- und Geschäftshaus >20 % gewerbl. Anteil	2011	7,3	6,2 – 8,7	1,3	980	1.000	8,30	77.560	24	31	3
	2012	7,0	6,6 – 7,6	0,4	740	680	8,50	52.130	27	30	5
	Mittel	7,1	6,5 – 8,0	0,7	830	800	8,40	61.670	26	30	8

9.3.8 Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen

In einer vom nordrhein-westfälischen Ministerium für Inneres und Kommunales beauftragten Studie¹⁰ wurden Liegenschaftszinssätze von Drei- und Mehrfamilienhäusern in NRW untersucht. Aus ca. 6.200 Datensätzen von 41 Gutachterausschüssen in NRW wurden mit Hilfe eines linearen Regressionsmodells die Einflüsse unterschiedlicher Merkmale ermittelt und mittels eines Regionalkoeffizienten auf den Solinger Markt übertragen. Die aus dem Modell errechneten durchschnittlichen Beträge führen zu marktgerechten Liegenschaftszinssätzen. Dies wurde mit aus Kauffällen der Jahre 2011 und 2012 abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen überprüft.

Der **Liegenschaftszinssatz eines Drei- oder Mehrfamilienhauses mit bis zu 20% gewerblichem Flächenanteil** ergibt sich unter Berücksichtigung der nachstehenden Wertmerkmale:

Einflussgröße	Prozentpunkte
Grundwert für Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbenutzung in Solingen in guter Lage	2,80
Grundwert für Dreifamilienhäuser ohne Gewerbenutzung in Solingen in guter Lage	2,40
mittlere Lage	0,30
mäßige Lage	0,70
Zuschlag für Gewerbenutzung bis 15 %	0,15
Weiterer Zuschlag für Gewerbenutzung über 15%	0,15

Anzahl der Einheiten		Durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche		Restnutzungsdauer	
Anzahl	Prozentpunkte	m ²	Prozentpunkte	Jahre	Prozentpunkte
3	0,45	40	0,40	20	0,10
4	1,40	50	0,50	30	0,15
5	1,65	60	0,60	40	0,20
6	1,85	70	0,70	50	0,25
7	2,00	80	0,80	60	0,30
8	2,15	90	0,90	70	0,35
9	2,25	100	1,00	80	0,40
10	2,30	110	1,10	90	0,45
15	2,30	120	1,20	100	0,50

Der aus dem Modell errechnete Liegenschaftszinssatz ist als Durchschnittswert für ein Normobjekt zu würdigen und sachverständig auf das Bewertungsobjekt zu übertragen. Abweichungen von der Norm wie ungewöhnliche Wohnungszuschnitte, besonderes Mieterklientel u.a.m. sind gesondert zu berücksichtigen. Objekte mit mehr als 15 Einheiten und Objekte mit gewerblichem Anteil verlangen ebenfalls eine weitergehende sachverständige Würdigung.

¹⁰http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Projektbericht_05.03.2012.pdf

Berechnungsbeispiel:

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eines Mehrfamilienhaus mit 10% gewerblichen Flächenanteil in mittlerer Lage. Die 6 Wohneinheiten haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 70 m², die Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre.

Einflussgröße	Ausprägung	Prozentpunkte
Grundwert	Mehrfamilienhaus	2,80
Lage	mittel	+ 0,30
Gewerbenutzung	ja	+0,15
Gewerbenutzung über 15%	nein	-.
Anzahl Wohneinheiten	6	+ 1,85
durchschnittliche Wohnfläche	70 m ²	+ 0,70
Restnutzungsdauer	50 Jahre	+ 0,25
Liegenschaftszinssatz		= 6,05

9.4 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Material- und Herstellungswert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und der sonstigen Anlagen berechnet.

Weitere Informationen zum Sachwertmodell befinden sich Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/SachwertmodellAGVGANW.pdf>.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Zur Auswertung der Marktanpassungsfaktoren wurden Kaufverträge unvermieteter, weitgehend schadensfreier Objekte der Jahre 2011 und 2012 herangezogen.

Die Sachwerte auf der Basis der **NHK 2000** wurden mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
- lineare Interpolation innerhalb der Gebäudebaujahrsklassen
- nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer entsprechend dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW (siehe Anlage III des Marktberichts).
- Ableitung **aller** NHK aus den Werten des Gebäudetyps 1 (freistehende Einfamilienhäuser), Reihenend- und Doppelhäuser – 2 %, Reihenmittelhäuser – 4 %, Zweifamilienhäuser + 5 %
- Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (**Regionalisierungsfaktor**) **1,06**
- Berücksichtigung von Drempelelementen und ausgebautem Spitzboden
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach NHK oder pauschaliert
- Baunebenkosten für Reihen- und Doppelhäuser 14 %, freistehende Gebäude 16 %
- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag über den Landesindex
- **Alterswertminderung nach Ross bei einer 60 – 100 jährigen Gesamtnutzungsdauer differenziert nach der Ausstattung (Anlage II). Siehe hierzu nachfolgenden Hinweis.**
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- ungedämpfter Bodenwert

Die zur Anwendung der NHK 2000 notwendigen Tabellen sind den Anlagen I bis V dieses Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen.

Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV

Das Ministerium für Inneres und Kommunales schreibt den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in NRW folgende **Übergangsregelung** vor (*Schreiben vom 03.08.2010*):

„Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig.

Erläuterungen zur Übergangsregelung:

Unter der WertV war das Verfahren zur Wertminderung wegen Alters den Gutachterausschüssen frei gestellt. Lediglich 11 Gutachterausschüsse wenden nicht die im Sachwertmodell der AGVGA.NRW empfohlene Funktion nach Ross an, sondern die Methoden nach Tiemann, Vogels oder – selten – die lineare Methode oder Kombinationen hiervon. Die ImmoWertV schreibt nunmehr als Regelfall die lineare Alterswertminderung vor. Damit müssten die Gutachterausschüsse rechtlich streng ab Juli 2010 ihren Ableitungen der Sachwertfaktoren die lineare Alterswertminderung zugrunde legen. Wenn dies auch rein rechnerisch in vielen Fällen keinen übermäßigen Aufwand bedeutet, sind jedoch weitere fachliche Aspekte entscheidungsrelevant.

1. Die Anwendung der Baualtersklassen der Normalherstellungskosten in Verbindung mit der Alterswertminderung nach Ross zeigt als Ergebnis zumeist eine insgesamt lineare Alterswertminderung. Daher wird diskutiert, nur noch die jüngste Baualtersklasse in Verbindung mit der linearen Alterswertminderung zu verwenden. In diesem Fall könnten – zumindest 2010 – die bisher unter Anwendung der Ross- Methode abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren weiter verwendet werden. Diese Verfahrensweise würde die strenge Anwendung des § 23 ImmoWertV ermöglichen, jedoch lediglich in der zweiten Jahreshälfte 2010 plausibel sein, denn bereits ab 2011 könnten Sachwertfaktoren unter der linearen Alterswertminderung abgeleitet werden. Selbst wenn vereinzelt Gutachterausschüsse hierzu erst 2012 in der Lage wären, handelte es sich um eine Übergangslösung. Überdies stellt sich die Frage, wie andere Sachverständige von der dann unterjährig veränderten Verfahrensweise der Gutachterausschüsse erfahren; die Gefahr fehlerhafter Daten- und Verfahrensanwendung (Kombination Baualtersklassen mit linearer Alterswertminderung in Verbindung mit den modifizierten Sachwertfaktoren) ist sehr groß. Zusätzlich ergibt sich die Frage, ob diese Verfahrensweise im Bewertungsfall nicht § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV widerspricht, denn die bei diesem Verfahren angesetzten Normalherstellungskosten sind eben keine, die für die Neuherstellung einer *entsprechenden* baulichen Anlage aufzuwenden wären, sondern sind Kosten für die Neuerrichtung eines Gebäudes mit dem im Jahr 2000 üblichen Standard.

2. Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat mit hohem finanziellen Aufwand den Forschungsauftrag "Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung" durchführen lassen, in dessen Ergebnis auch neuzeitliche Herstellungskosten (NHK 2005) vorgestellt, jedoch noch nicht eingeführt wurden. In dem begleitenden offenen Konsultationsprozess wurde eine Reihe von kritischen Anmerkungen vorgebracht. Derzeit prüft BMVBS unter Beteiligung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, wie die Hauptkritikpunkte behoben werden können. Die Einführung der neuen NHK ist wahrscheinlich, der Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt abschätzbar. Möglicherweise wird die Einführung als NHK 201x im Laufe des Jahres 2011 erfolgen.

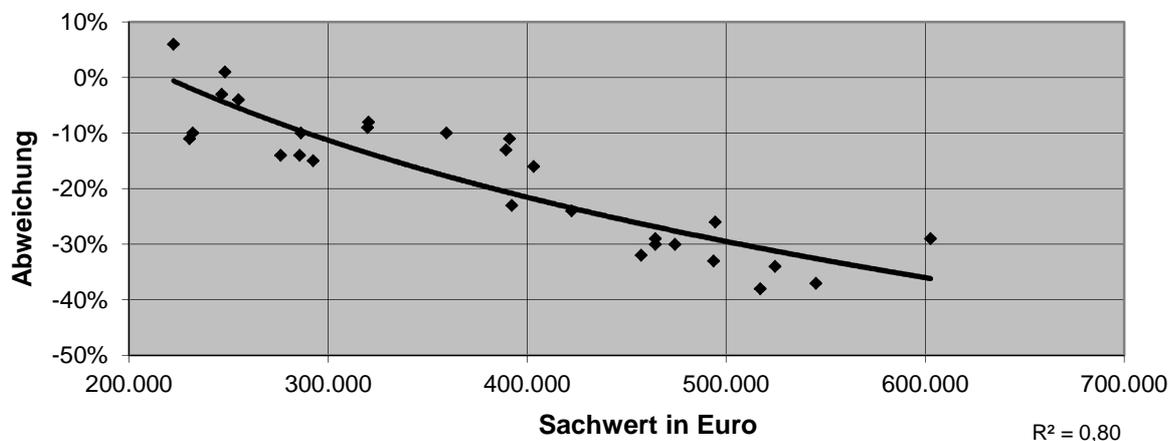
3. Zur Behebung theoretischer Modellschwächen (u.a. Alterswertminderung an 2 Stellen, unplausible Modellannahme der Alterswertminderung), aber auch zur Harmonisierung der Verfahren der Verkehrswertermittlung mit denen der steuerlichen Bewertung und der Beleihungswertermittlung wird diskutiert, nur noch die jeweils jüngste Baualtersklasse (also 2010 bei den künftigen NHK 2010) anzuwenden. Hier sind aber größere Schwierigkeiten sachlogisch dadurch zu erwarten, dass ältere bauliche Anlagen durch die Verwendung nur einer Baualtersklasse schwerer mit ihren wertrelevanten Eigenschaften abzubilden sind. Außerdem setzt diese Verfahrensweise eine Änderung des § 22 Abs. 2 ImmoWertV voraus.

4. Schließlich stehen auch die Regionalisierungsfaktoren sowie der Landesbaupreisindex in der Diskussion. Möglicherweise wird auf die Regionalisierung vollständig verzichtet und der Bundesbaupreisindex zur Anwendung gelangen. Beides ist modelltheoretisch unproblematisch, bedingt jedoch völlig andere Sachwertfaktoren. Würde das Sachwertmodell unverzüglich oder zu Beginn des Jahres 2011 auf die neuen Verfahrensregelungen umgestellt, müssten die Modelle nach Einführung der NHK 201x und ggf. nach den Veränderungen gem. Ziffer 4. erneut modifiziert werden. Das wäre für die Kontinuität der Arbeit der Gutachterausschüsse sehr nachteilig, da mit jedem Modellwechsel entsprechende Erfahrung verloren geht und jeweils ein neues Datenset entstünde. auch bei den Sachverständigen als externen Anwendern der erforderlichen Daten führen häufige Wechsel zu Verunsicherung und Fehlern. Der Zeitraum von 2 Jahren nach Einführung der NHK 201x scheint erforderlich aber auch ausreichend, um Erfahrung mit den neuen Kosten zu erlangen und (ggf. parallele) Auswertungen von Kaufverträgen nach diesen Modellen vorzunehmen. Die Regelung tritt spätestens zum 31.12.2013 außer Kraft.“

9.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend - mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgew. Verträge
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	mittlere Lage	200.000,--	103	28
		250.000,--	94	
		300.000,--	89	
		350.000,--	83	
		400.000,--	78	
		450.000,--	74	
		500.000,--	70	
		550.000,--	67	
		600.000,--	64	

Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage



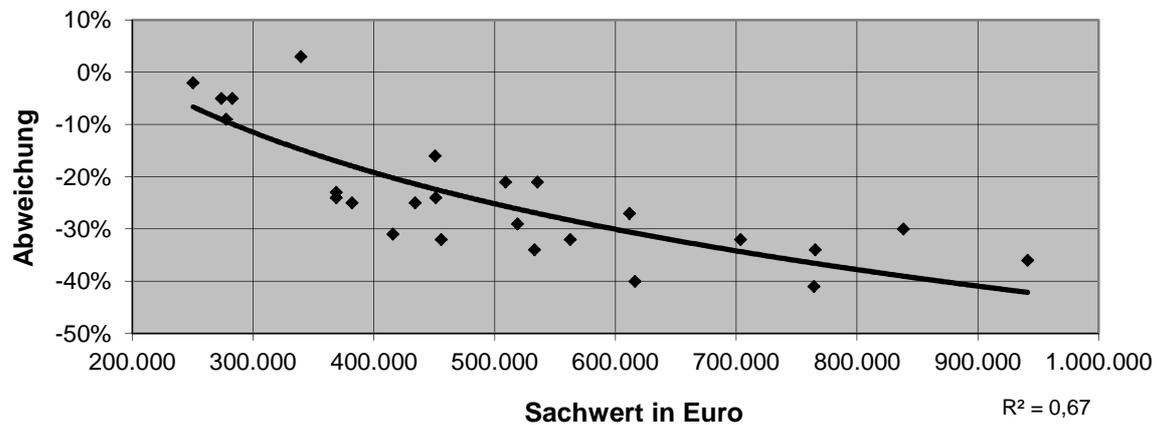
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1927 bis 2009 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 50 Jahre

9.4.2 Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend - gute Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgew. Verträge
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	gute Lage	250.000,--	94	25
		300.000,--	89	
		350.000,--	84	
		400.000,--	81	
		450.000,--	78	
		500.000,--	75	
		550.000,--	72	
		600.000,--	70	
		700.000,--	66	
		800.000,--	62	

Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage



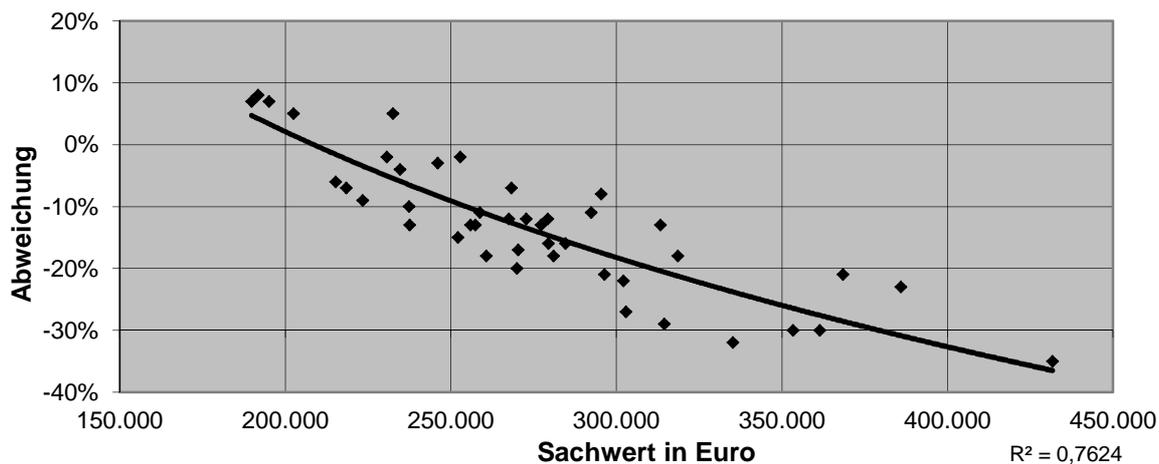
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1961 bis 2004 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 53 Jahre

9.4.3 Reihen- und Doppelhäuser – mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgew. Verträge
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Reihen- und Doppelhäuser	mittlere Lage	200.000,--	102	43
		250.000,--	91	
		300.000,--	82	
		350.000,--	74	
		400.000,--	67	
		450.000,--	61	

Marktanpassung Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Lage



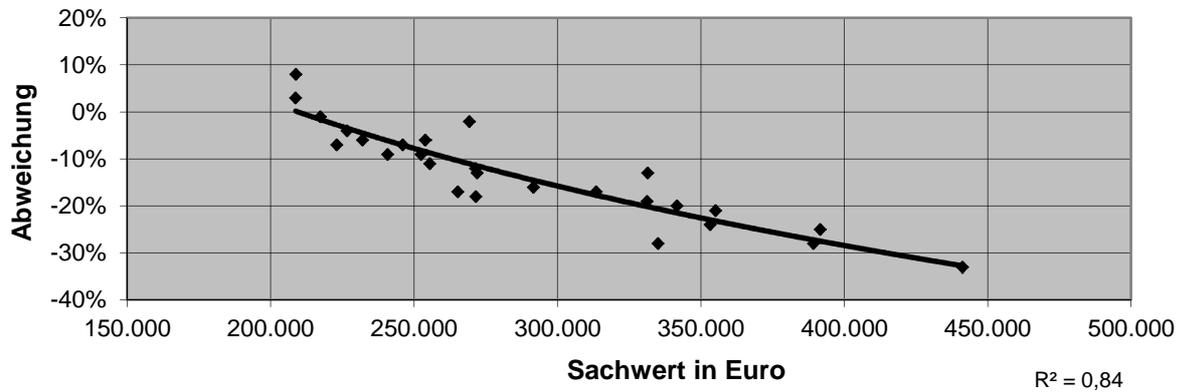
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1953 bis 2010 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 57 Jahre

9.4.4 Reihen- und Doppelhäuser – gute Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgew. Verträge
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Reihen- und Doppelhäuser	gute Lage	200.000,--	102	27
		250.000,--	92	
		300.000,--	84	
		350.000,--	77	
		400.000,--	72	
		450.000,--	66	

Marktanpassung Reihen- und Doppelhäuser in guter Lage



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1967 bis 2006 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 57 Jahre

9.4.5 Übersicht über die Marktanpassungsfaktoren in Solingen

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren in Solingen auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es ist davon auszugehen, dass die Durchschnittswerte in den einzelnen Jahren von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Kaufpreisniveau beeinflusst werden.

Gebäudeart	Jahr	[%] Marktanpassungsfaktor	[%] Spanne Minimum - Maximum	[%] Standardabweichung	[€] durchschnittl. Kaufpreis - KP	[%] durchschnittl. Bodenwertanteil am KP	[€] durchschnittl. Sachwert - SW	[%] durchschnittl. Bodenwertanteil am SW	durchschnittl. Baujahr	[Jahre] Restnutzungsdauer	Vertragsanzahl
Einfamilienhaus - Doppelhaush. -	2011	82	72 - 99	8	246.500	35	304.000	29	1984	57	9
	2012	88	77 - 105	8	256.500	30	294.000	26	1987	59	14
	Mittel	86	75 - 103	8	252.500	32	298.000	27	1986	58	23
Einfamilienhaus - Reihendendhaus -	2011	93	79 - 108	9	233.500	38	253.000	35	1979	48	8
	2012	81	65 - 108	14	238.500	33	305.000	26	1986	56	15
	Mittel	85	70 - 108	12	237.000	35	287.000	29	1984	53	23
Einfamilienhaus - Reihemittelh. -	2011	90	73 - 107	10	222.000	26	251.000	23	1987	57	14
	2012	89	80 - 98	6	232.000	24	262.500	21	1991	63	9
	Mittel	90	76 - 103	8	226.000	25	255.500	22	1989	59	23
Einfamilienhaus - freistehend -	2011	77	60 - 97	11	351.000	45	479.000	33	1981	59	21
	2012	81	59 - 106	14	323.500	48	421.000	36	1972	47	24
	Mittel	79	59 - 102	13	336.500	47	448.000	35	1976	53	45
Zweifamilienhaus	2011	75	59 - 85	11	336.500	48	474.000	34	1963	49	4
	2012	83	66 - 101	14	321.500	45	410.000	36	1966	45	6
	Mittel	80	63 - 95	13	327.500	46	435.000	35	1965	47	10
Dreifamilienhaus	2011	76	67 - 91	6	236.500	48	312.500	36	1929	32	13
	2012	83	70 - 100	9	233.500	41	285.500	34	1931	32	11
	Mittel	79	68 - 95	7	235.000	45	300.000	35	1930	32	24

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Einwohner	158.658	158.523	158.596
Fläche	8.949 ha	8.954 ha	8.955 ha
Einwohner pro ha	17,72	17,70	17,71
Gebäude mit Wohnungen	29.745	29.846	29.979
davon: Einfamilienhäuser	13.731 (46,2 %)	13.827 (46,3 %)	13.946 (46,5 %)
Zweifamilienhäuser	6.005 (20,2 %)	6.006 (20,1 %)	6.010 (20,0 %)
Mehrfamilienhäuser	9.957 (33,5 %)	9.962 (33,4 %)	9.970 (33,3 %)
Wohnungen - gesamt	80.345	80.508	80.733
davon in: Einfamilienhäusern	13.732	13.828	13.979
Zweifamilienhäusern	12.010	12.011	12.019
Mehrfamilienhäusern	52.788	52.793	52.893
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,7	2,7	2,7
Bewohner je Wohnung - gesamt	1,97	1,96	1,96

Quelle: Stadt Solingen, Stadtdienst 33-5, Einwohnerwesen/Statistik

10.3 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen

Zur Erstellung des nachfolgenden Mietwertrahmens wurden durch den Gutachterausschuss bereits seit dem Jahr 2004 Erhebungen von Mietdaten für das Gebiet der Stadt Solingen durchgeführt. Diese Erhebungen basieren überwiegend auf

- Vermietungsangeboten in der örtlichen Tagespresse, die mit Abschlägen in den Mietwertrahmen eingeflossen sind
- Mietangaben von Eigentümern
- Mietangaben von Eigentümern im Zuge der Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Mietangaben von Eigentümern im Zuge der Auswertung von Kaufverträgen

Der Mietwertrahmen dient als Grundlage für die Führung und Auswertung der beim Gutachterausschuss eingerichteten Kaufpreissammlung sowie als Orientierungshilfe bei der Erstellung von Wertgutachten.

Hinweis: In dem nachfolgenden Mietwertrahmen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19% **nicht** enthalten. Es handelt sich hierbei um Netto – Kaltmieten.

Des Weiteren sind bezogen auf die **Ladenmieten** nur **Verkaufsflächen bis 400 m²** einbezogen worden. Betriebstypen wie Supermärkte, Discountmärkte, Verbraucherfachmärkte und SB Warenhäuser wurden nicht berücksichtigt. Die Mieten beziehen sich auf ebenerdige Ladenlokale, Büro- und Sozialräume im Erdgeschoss sind in **geringem** Umfang darin enthalten.

Ladenmieten – Solinger Innenstadt

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Ladenfläche im Stadtzentrum – Geschäftskern			
I a - Lage		I b - Lage	
60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²	60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²
25,00 € bis 36,00 €	17,00 € bis 29,00 €	8,00 € bis 13,00 €	5,00 € bis 8,00 €

Ladenmieten – Nebenzentrum Ohligs

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Ladenfläche in dem Nebenzentrum Ohligs			
I a - Lage		I b - Lage	
60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²	60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²
12,00 € bis 26,00 €	7,00 € bis 14,00 €	7,00 € bis 9,00 €	5,00 € bis 8,00 €

Ladenmieten – Nebenzentrum Wald

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Ladenfläche in dem Nebenzentrum Wald		
		Im Nebenzentrum Wald war eine Abhängigkeit der Mieten zwischen der Ia und Ib Geschäftslage nicht signifikant erkennbar.
60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²	
8,00 € bis 11,00 €	3,00 € bis 8,00 €	

Büromieten – Praxismieten

Anmerkung:

Eine Abhängigkeit von der Flächengröße war bei den Vermietungen bzw. Vermietungsangeboten statistisch nicht erkennbar. Wesentlicher Einflussfaktor ist hier offensichtlich der Nutzungswert (Modernisierungsgrad, Einrichtungen der modernen Bürokommunikation).

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Bürofläche - Praxisfläche	
Gesamt	
Durchschnittswert 6,00 €	Spanne von 4,00 € bis 8,00 €
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	
Durchschnittswert 5,00 €	Spanne von 4,00 € bis 6,00 €
Guter bis gehobener Nutzungswert	
Durchschnittswert 7,00 €	Spanne von 6,00 € bis 8,00 €

Produktionshallen

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Produktionsfläche	
Durchschnittswert 3,50 €	Spanne von 2,50 € bis 4,00 €
Durchschnittsgröße 820 m ²	Spanne von 200 m ² bis 2.050 m ²

Lagerhallen – großflächig und beheizt

Netto – Kaltmieten in Euro/m² Lagerfläche	
Durchschnittswert 2,50 €	Spanne von 2,00 € bis 3,25 €
Durchschnittsgröße 440 m²	Spanne von 100 m² bis 3.500 m²

Mietpreisbestimmende Merkmale:

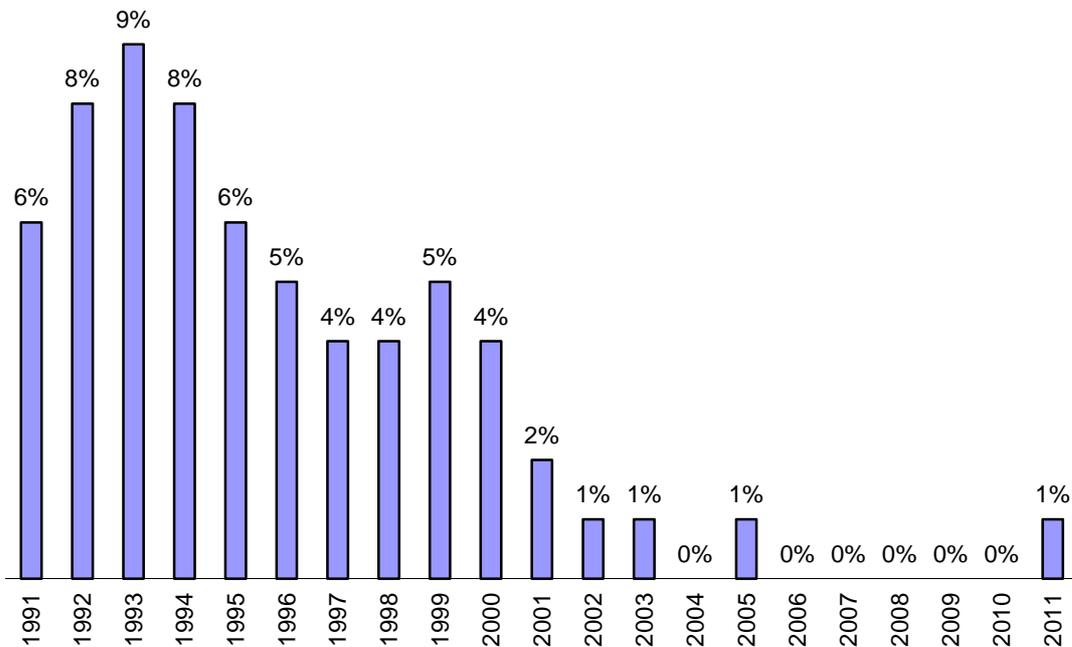
Anfahrbarkeit, Verkehrslage, lichte Hallenhöhe, Wärmedämmung und Energieverbrauch

11. Regionale Vergleiche

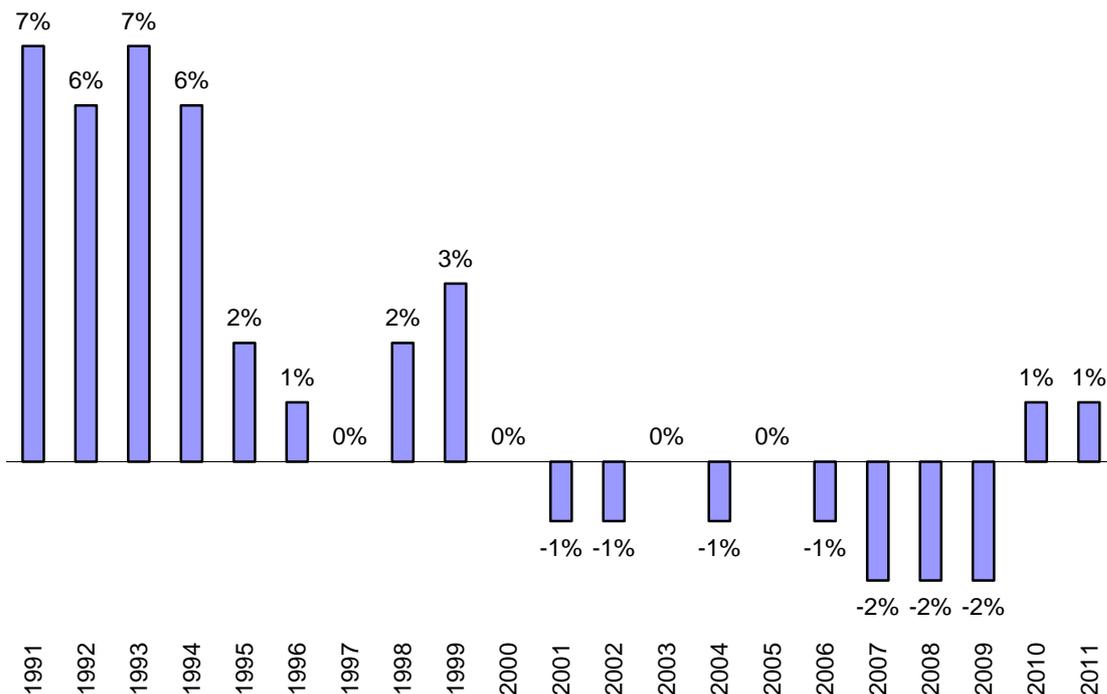
Die nachfolgenden Abbildungen beruhen auf Daten aus dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2012 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen. Dieser steht im Internet unter der Adresse: <http://www.boris.nrw.de> zur Verfügung.

11.1 Entwicklung der Preisveränderungen in Nordrhein- Westfalen

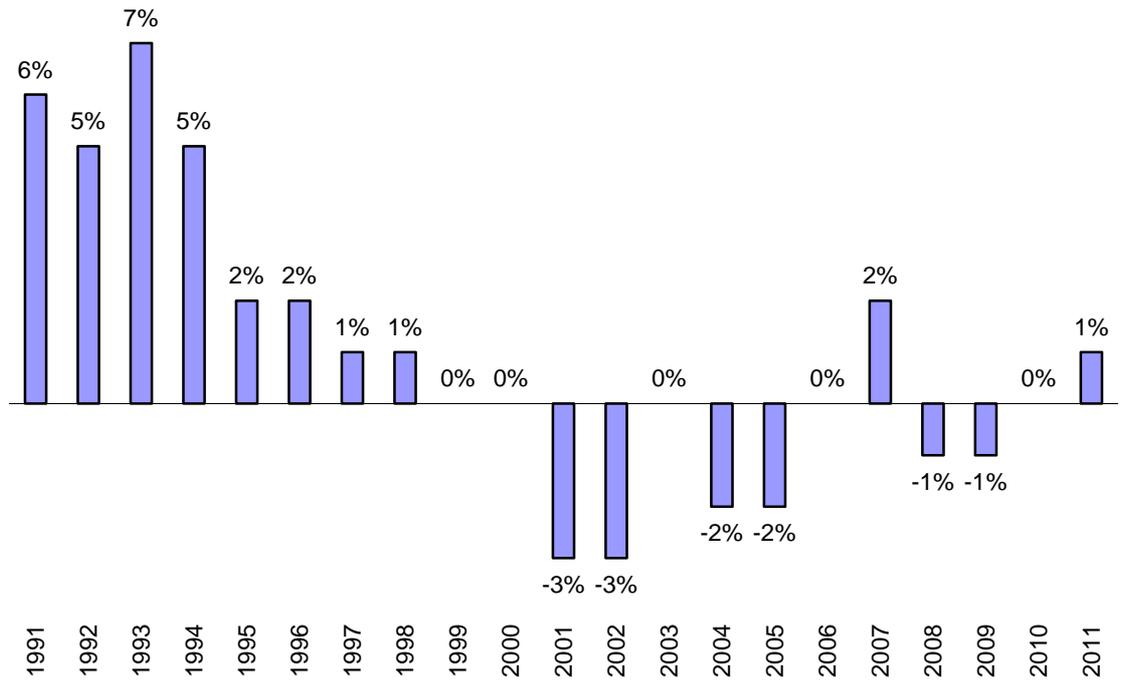
Unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



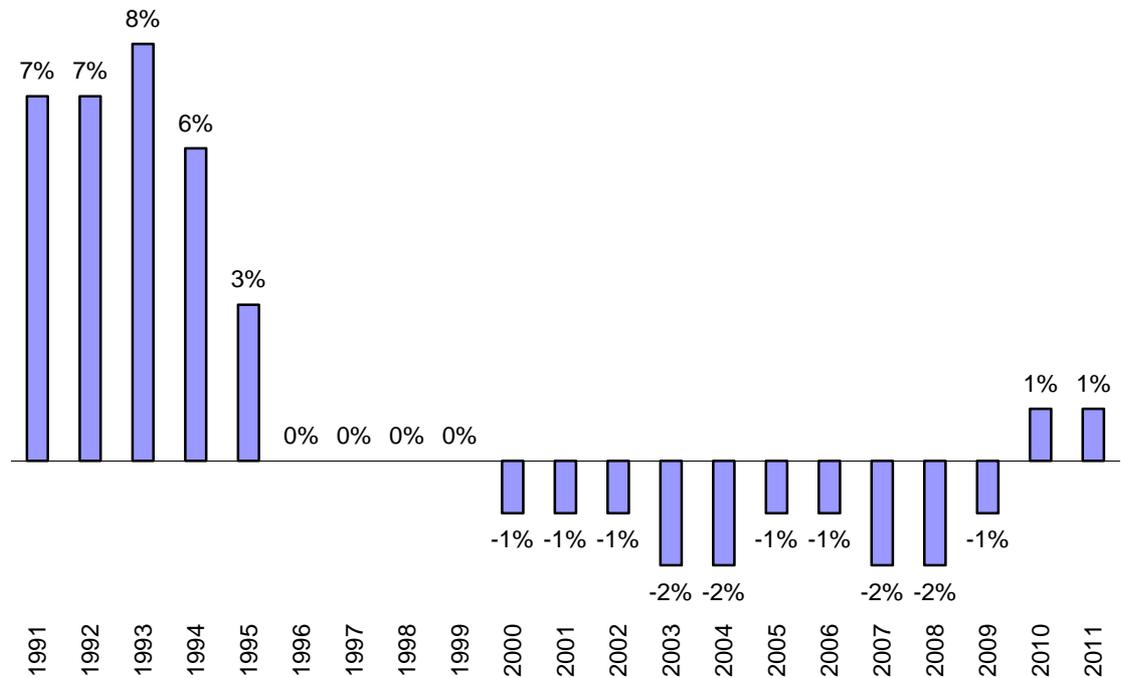
Bebaute Grundstücke mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern



Bebaute Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in kreisfreien Städten

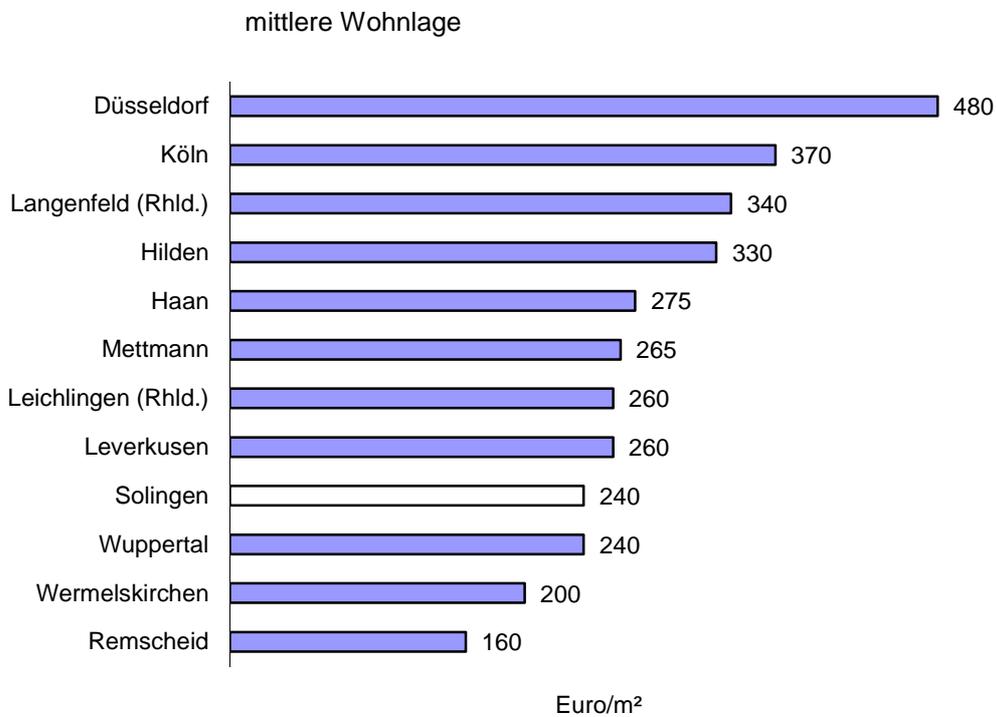
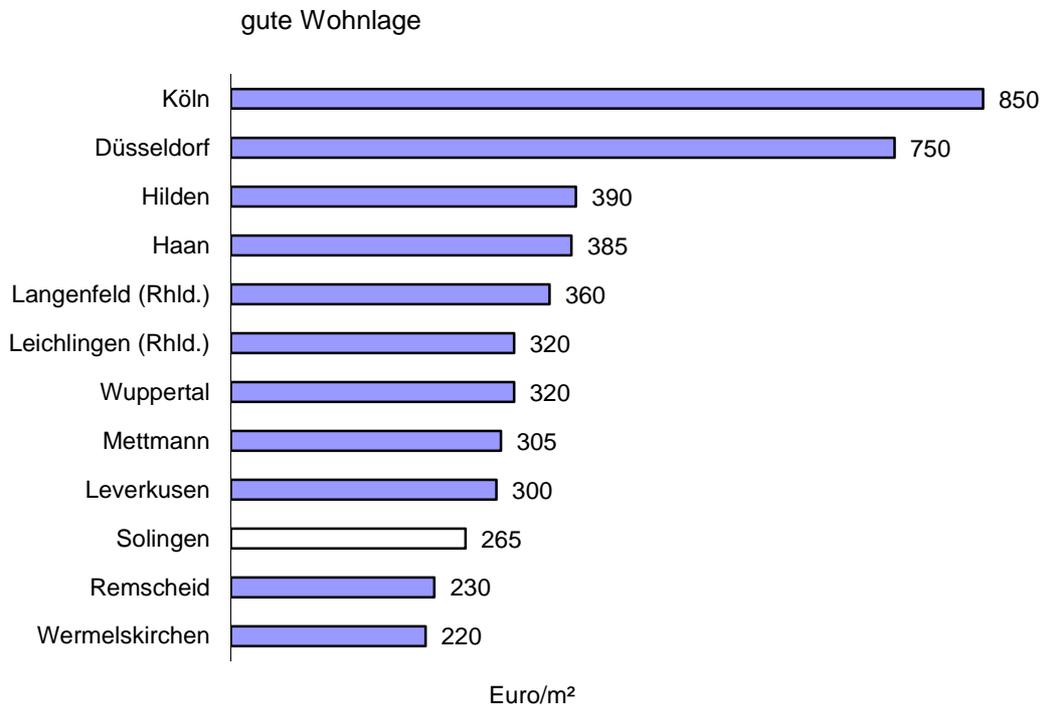


Wohnungseigentum



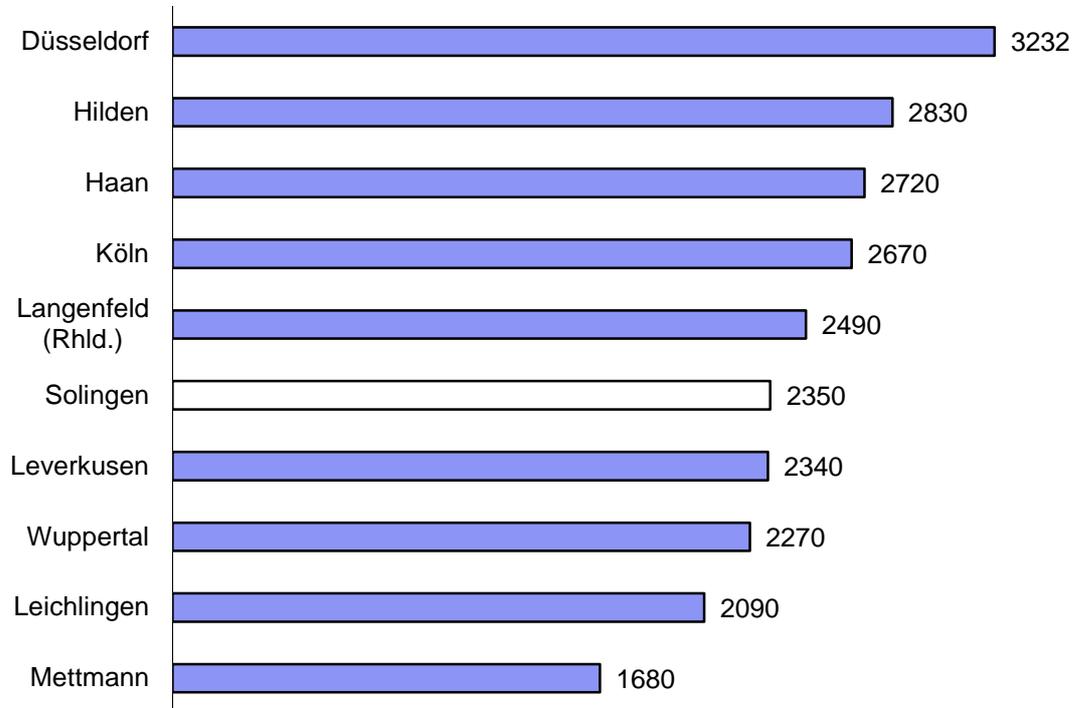
11.2 Vergleich der Preise 2011 mit umliegenden Städten und Gemeinden

Höchste durchschnittliche Baulandpreise in 2011 für den individuellen Wohnungsbau



Preise von Wohnungseigentum in 2011

Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



12. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen

	Bevölkerung insgesamt	Katasterfläche in km ²	Einwohner je km ²
Nordrhein-Westfalen	17 845 154	34 092,3	523,4
Düsseldorf, Regierungsbezirk	5 161 782	5 291,0	975,6
kreisfreie Städte			
Düsseldorf	588 735	217,2	2 710,4
Duisburg	489 559	232,8	2 102,7
Essen	574 635	210,3	2 732,2
Krefeld	235 076	137,8	1 706,5
Mönchengladbach	257 993	170,4	1 513,6
Mülheim an der Ruhr	167 344	91,3	1 833,1
Oberhausen	212 945	77,1	2 761,5
Remscheid	110 563	74,6	1 482,1
Solingen	159 927	89,5	1 786,0
Wuppertal	349 721	168,4	2 076,9
Kreise			
Kleve	307 807	1 232,1	249,8
Mettmann	495 155	407,1	1 216,3
Rhein-Kreis-Neuss	443 286	576,5	768,9
Wesel	468 619	1 042,5	449,5
Köln, Regierungsbezirk	4 392 747	7 364,4	596,5
kreisfreie Städte			
Bonn	324 899	141,2	2 300,7
Köln	1 007 119	405,2	2 485,7
Leverkusen	160 772	78,9	2 038,5
Städteregion Aachen (einschl. Stadt Aachen)	565 714	707,1	800,1
Kreise			
Aachen	-	-	-
Düren	267 712	941,4	284,4
Rhein-Erft-Kreis	464 130	704,6	658,7
Euskirchen	190 962	1 248,7	152,9
Heinsberg	254 936	628	406
Oberbergischer Kreis	280 840	918,6	305,7
Rheinisch-Bergischer Kreis	276 927	437,5	633
Rhein-Sieg-Kreis	598 736	1 153,3	519,2

Münster, Regierungsbezirk	2 594 291	6 911,4	375,4
kreisfreie Städte			
Bottrop	116 771	100,6	1 160,6
Gelsenkirchen	257 981	104,9	2 458,3
Münster	279 803	303	923,6
Kreise			
Borken	369 633	1 419,7	260,4
Coesfeld	219 784	1 112,1	197,6
Recklinghausen	628 817	760,4	826,9
Steinfurt	443 357	1 793,0	247,3
Warendorf	278 145	1 317,8	211,1
Detmold, Regierungsbezirk	2 038 323	6 520,8	312,6
kreisfreie Städte			
Bielefeld	323 270	257,9	1 253,4
Kreise			
Gütersloh	353 766	968,2	365,4
Herford	249 020	450,1	553,3
Höxter	147 140	1 200,0	122,6
Lippe	351 158	1 246,2	281,8
Minden-Lübbecke	314 153	1 152,2	272,7
Paderborn	299 816	1 246,2	240,6
Arnsberg, Regierungsbezirk	3 658 011	8 004,7	457
kreisfreie Städte			
Bochum	374 737	145,7	2 572,6
Dortmund	580 444	280,7	2 067,8
Hagen	188 529	160,3	1 175,7
Hamm	181 783	226,3	803,4
Herne	164 762	51,4	3 204,9
Kreise			
Ennepe-Ruhr-Kreis	331 575	408,3	812
Hochsauerlandkreis	267 601	1 960,2	136,5
Märkischer Kreis	430 965	1 059,0	407
Olpe	138 961	710,8	195,5
Siegen-Wittgenstein	282 681	1 131,6	249,8
Soest	304 167	1 327,6	229,1
Unna	411 806	542,7	758,8

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Stand 31.12.2010

Der vorliegende Marktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 12 Abs. 1 und § 13 Abs.2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Gutachterausschussverordnung NRW erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 10.04.2013 verabschiedet.

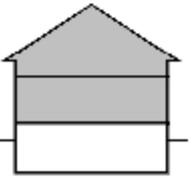
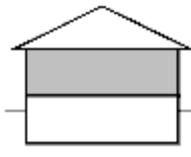
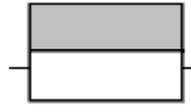
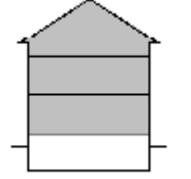
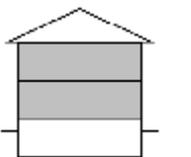
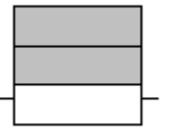
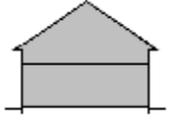
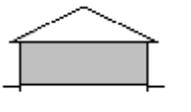
Solingen, im April 2013

Joachim Schmeck
Vorsitzender

Gisela Eichler
Geschäftsführerin

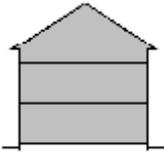
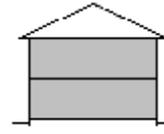
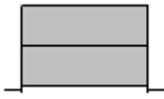
Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW
Anlage I in der Fassung vom 13.06.2006

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser
 in € /m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 inklusiv Mehrwertsteuer.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
 1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
 1.23	870	995	1175	1505

Die Tabellenwerte der NHK 2000 sind dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen. Der Regionalisierungsfaktor für NRW ist um 1,06 gegenüber den NHK 1995 zu erhöhen.

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006

	1.31	670	765	920	1170
	1.32	585	675	810	1025
	1.33	695	800	960	1215
Kleingarage frei- stehend		230	255		

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

Jahr	Faktor
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart

Gebäudeart	Faktor	Baunebenkosten
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00	16 %
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05	16 %
Reihenendhaus	0,98	14 %
Reihenmittelhaus	0,96	14 %
Doppelhaushälfte	0,98	14 %
Garage		12 %

Fertighäuser

Im Bauwesen gibt es zahlreiche Quellen zu den Herstellungskosten von Fertighäusern und deren Vergleich mit Massivhäusern. Die Auswertung der vorhandenen Informationsquellen zeigt, dass es keinen Anlass gibt davon auszugehen, dass **neuzeitliche** Fertighäuser preiswerter herzustellen sind als Massivbauten. Darüber hinaus besteht die Meinung, dass auch die Gesamtnutzungsdauer moderner Fertighäuser der von Massivbauten entspricht. Qualitätsunterschiede werden nur in den Bauzeiträumen bis etwa 1985 gesehen.

Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Ein- und Zweifamilienhäuser

Kosten- gruppe	Ausstattungsstandard				Kos- ten- anteil
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolläden, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwand- bekleidung der Nass- räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Boden- beläge	Holzdielen, Nadelholz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15%
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW in der Fassung vom 09.09.2008

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.¹¹

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle¹²

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

¹¹ Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA NRW vom 09.09.2008 zur Berücksichtigung von Sonderfällen

¹² Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA NRW vom 13.06.2006 zur Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW in der Fassung vom 09.09.2008

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 - 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

		Modernisierungsgrad				
		0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter		modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥	100 Jahre	10	20	30	40	50
	90 Jahre	14	23	32	41	51
	80 Jahre	20	26	34	43	52
	70 Jahre	30	32	38	46	54
	60 Jahre	40	40	43	49	57
	50 Jahre	50	50	50	54	60
	40 Jahre	60	60	60	60	65
	30 Jahre	70	70	70	70	70
	20 Jahre	80	80	80	80	80
	10 Jahre	90	90	90	90	90
	0 Jahre	100	100	100	100	100

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW in der Fassung vom 09.09.2008

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW in der Fassung vom 09.09.2008

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

a) Drempele

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempele ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK 2000 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m² BGF der Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131 das Vorhandensein eines Drempele voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempele ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • gehobene Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • einfache Ausstattung
111	1,5	4
131	2	5
101	2,5	5,5
121	3	7

b) ausgebauter Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.12.2001 zur Einführung der NHK 2000 in die Wertermittlungsrichtlinien. Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

Typ	Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]
	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne Drempele • gehobene Ausstattung 	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit Drempele • einfache Ausstattung
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5

Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006

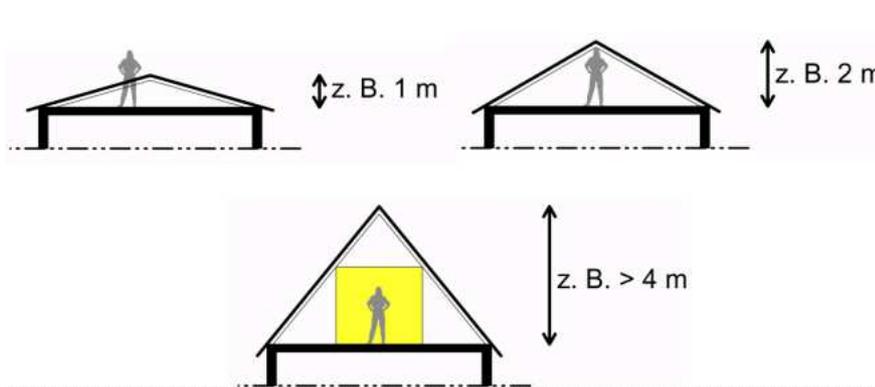
Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

a) Beschluss des Plenums der AGVGA - NRW vom 13.06.2006

- I. Bei der Anwendung der NHK 2000 werden die Grundflächen in Dachgeschossen in vollem Umfang in die Bruttogrundfläche einbezogen, soweit die Dachflächen nutzbar sind.
- II. Die Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen werden aus den gegebenen Gebäudetypen unter Berücksichtigung individueller Zu- oder Abschläge gemäß Buchstabe c) abgeleitet.

b) Definition ‚Nicht nutzbare Dachgeschosse‘

Die Unterscheidung nutzbarer und nicht nutzbarer Dachgeschosse soll im Sinne von Aufenthaltsräumen erfolgen. Ebenso müssen aber auch Dachgeschosse mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerung von Gegenständen) betrachtet werden. Sie werden im folgenden als eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse bezeichnet.



c) Bewertung von nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

Dachgeschoss	Ansatz der Normalherstellungskosten			
	Gebäudetyp	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
Nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	---
Nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	5 – 15 %
Nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	0 – 5 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	---	---

www.solingen.de/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

