



Grundstücksmarktbericht 2019
für die Klingenstadt Solingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Klingenstadt Solingen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Geschäftsstelle

Walter-Scheel-Platz 1

42651 Solingen

Telefon: 0212 / 290 - 4276

Fax: 0212 / 290 - 4398

E-Mail: gutachterausschuss@solingen.de

Internet: www.solingen.de/gutachterausschuss

Druck

Stadt Solingen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Stadt Solingen

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen 2019,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Der Solinger Grundstücksmarkt	9
2.2	Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.1.1	Anzahl der Verträge	11
3.1.2	Geldumsatz	12
3.1.3	Flächenumsatz	13
3.1.4	Marktteilnehmer	13
3.1.5	Art der Eigentumsübertragung	14
3.2	unbebaute Grundstücke	15
3.3	bebaute Grundstücke	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.5	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	16
4	Unbebaute Grundstücke	17
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	18
4.3	Gewerbliche Bauflächen	18
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
4.5	Rohbauland und Bauerwartungsland	19
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	20
4.6.1	Arrondierungsflächen	20
4.6.2	Abbruchgrundstücke	20
4.7	Bodenrichtwerte	21
4.7.1	Definition	21
4.7.2	Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte	21
4.7.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	22
4.7.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	22
4.7.5	Lageeinstufung in Solingen	23
4.7.6	Umrechnungskoeffizienten	24
4.7.7	Indexreihen	25
4.7.8	Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen	26
5	Bebaute Grundstücke	27
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	27
5.1.1	Durchschnittspreise	27
5.1.2	Preisniveau für Einfamilienhäuser	28
5.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	29
5.1.3.1	freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	29
5.1.3.2	Reihen- und Doppelhäuser	32
5.1.4	Indexreihen	35
5.1.5	Sachwertfaktoren	36
5.1.5.1	Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren	36
5.1.5.2	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.5.3	Doppel- und Reihenendhäuser	38

5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	39
5.2.1	Durchschnittspreise	39
5.2.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	40
5.2.2.1	Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	40
5.2.2.2	Dreifamilienhäuser	41
5.2.2.3	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %	42
5.2.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil größer 20 %	43
5.2.2.5	Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen	44
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	45
5.3.1	Durchschnittspreise	45
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	45
5.4.1	Durchschnittspreise	45
5.5	Immobilienrichtwerte	46
6	Wohnungs- und Teileigentum	47
6.1	Wohnungseigentum	47
6.1.1	Durchschnittspreise	47
6.1.2	Preisniveau für Eigentumswohnungen	48
6.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	49
6.1.4	Indexreihen	52
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	52
6.2	Teileigentum	54
6.2.1	Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen	54
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	54
8	Modellbeschreibungen	55
8.1	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	55
8.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	56
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	58
9	Mieten und Pachten	60
10	Kontakte und Adressen	61
11	Anlagen	63
11.1	Regionale Vergleiche	63
11.1.1	Vergleich der Preise mit umliegenden Städten und Gemeinden	63
11.1.2	Entwicklung der Preisveränderungen in Nordrhein- Westfalen	64
11.2	Gebühren des Gutachterausschusses	66
11.3	Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW	67

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
Ø	Mittelwert (arithmetisches Mittel)

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
EG	Erdgeschoss
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mio	Millionen
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010
ö.b.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
ÖbVI	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
OG	Obergeschoss
RH	Reihenhaus
Stabw.	Standardabweichung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Wfl	Wohnfläche

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Der Solinger Grundstücksmarkt

Der Preisanstieg der letzten Jahre hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2018 wurden in Solingen 1.393 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte bzw. Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 421,7 Millionen Euro abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl um rd. 4 % und der Geldumsatz sogar um rd. 28 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei etwa gleichbleibender Anzahl an Kaufverträgen ist der Geldumsatz nochmals gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 % gestiegen. Die Preise für Wohnbauland haben sich um etwa 6 % bis 7 % erhöht. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bewegt sich weiterhin auf niedrigem Niveau.

Bebaute Grundstücke

Die Kaufpreise von Einfamilienhäusern aus dem Bestand sind um rd. 5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, bei gleichbleibender Anzahl an Verkäufen. Der hohe Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist auf den Verkauf von mehreren Großobjekten im Bereich der Mehrfamilienhäuser zurückzuführen.

Eigentumswohnungen

Die Preise der Bestandswohnungen sind im Durchschnitt um 10 % angewachsen. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen von rd. 3.050,- € je m² Wohnfläche liegt etwa auf dem Niveau des letzten Jahres.

Die folgende Abbildung zeigt die Preisentwicklung der Wohnimmobilien aus dem Bestand (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen). Sie wurden 2018 im Durchschnitt rd. 7 % über den Preisen des Vorjahres gehandelt.



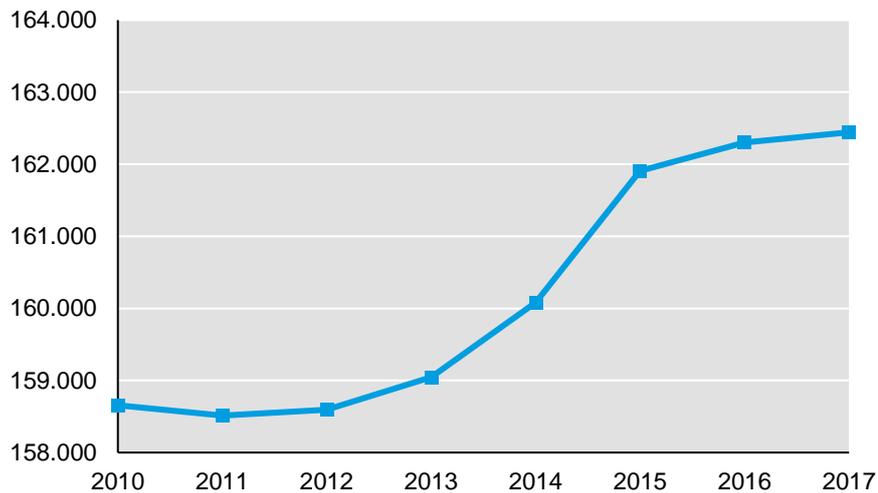
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt der Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ist in Solingen sehr klein. Es wurden im Jahr 2018 insgesamt nur 15 Kaufverträge abgeschlossen.

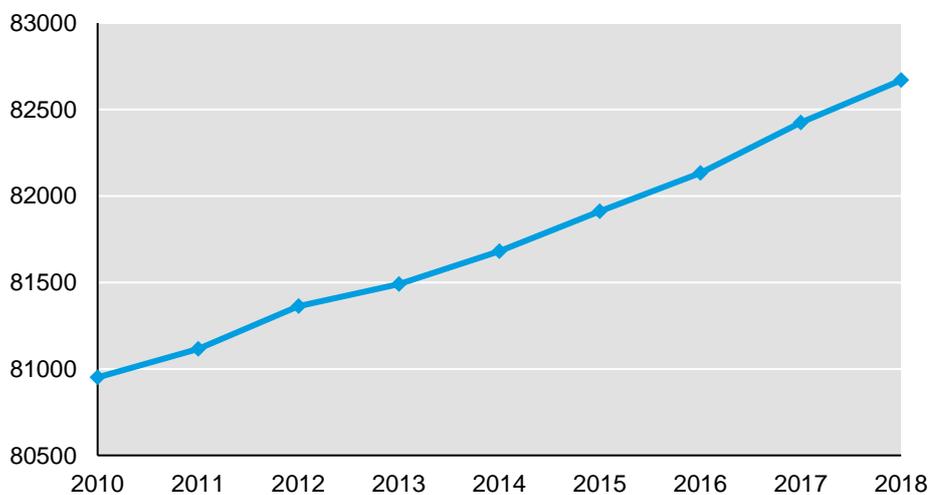
2.2 Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.2018
Einwohner	163.183
Fläche	8.954 ha
Einwohner pro ha	18,22
Wohnungen - gesamt	82.669
Gebäude mit Wohnungen	32.074
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,6
Bewohner je Wohnung - gesamt	1,97

Entwicklung der Einwohner



Wohnungsbestand



3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2018 (Stichtag 01.01.2019) registrierten Kaufverträge, auch solche bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. 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.

Es wird nach den Teilmärkten

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

unterschieden.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke erfasst alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke, Rohbau- und Bauerwartungsland, Gartengrundstücke, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen.

Der Teilmarkt bebaute 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 sowie Teileigentum an Garagen, Stellplätzen und gewerblichen Räumen.

Im Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke werden die Kauffälle registriert, in denen das Recht auf Errichtung und Unterhaltung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück bzw. das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück veräußert werden.

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Verträge

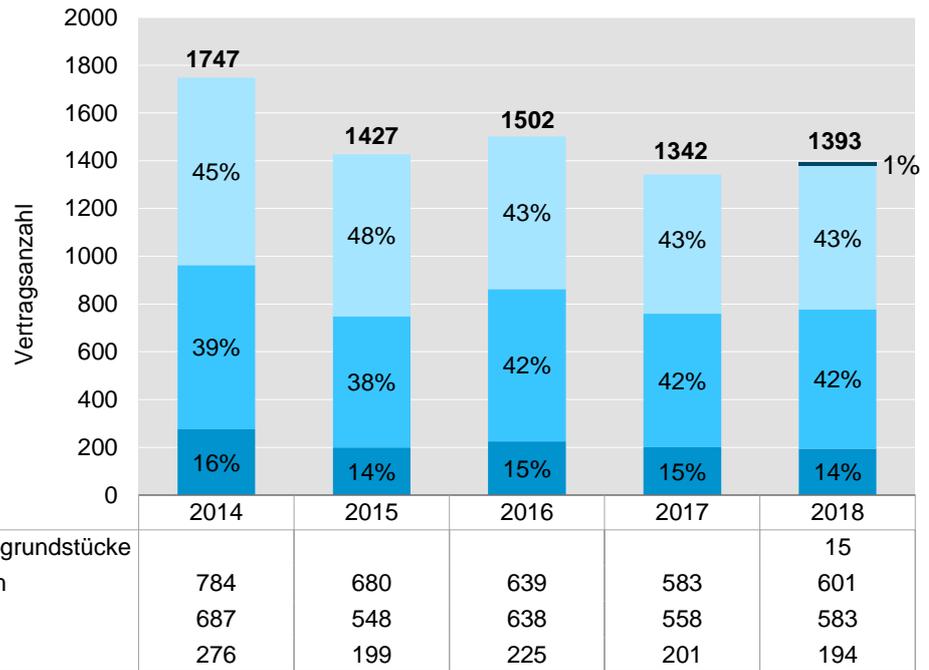
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2018 von den beurkundenden Stellen

1.393 Kaufverträge mit 1.502 Kauffällen¹

über unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke mitgeteilt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2017 um rd. 4 % gestiegen.

In den folgenden Diagrammen werden erstmals die Erbbaurechte bzw. Erbbaurechtsgrundstücke separat aufgeführt.

¹ Sind mehrere Objekte in einem Kaufvertrag mit einzelnen Kaufpreisen aufgeführt, werden diese vom Gutachterausschuss in der entsprechenden Anzahl als Kauffälle registriert.

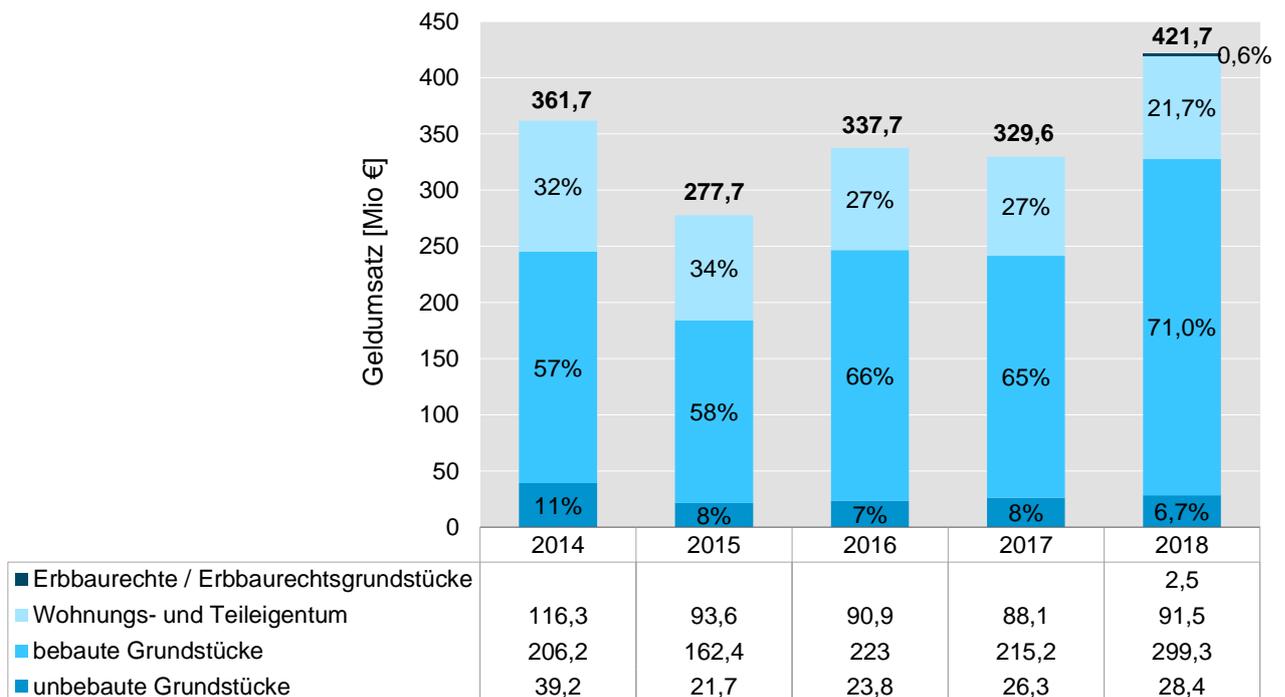


3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2018 in Solingen

421,7 Millionen Euro

Im Vergleich zu 2017 ist dies eine Steigerung von rd. 28 %, was besonders im Teilmarkt bebaute Grundstücke begründet ist.



3.1.3 Flächenumsatz

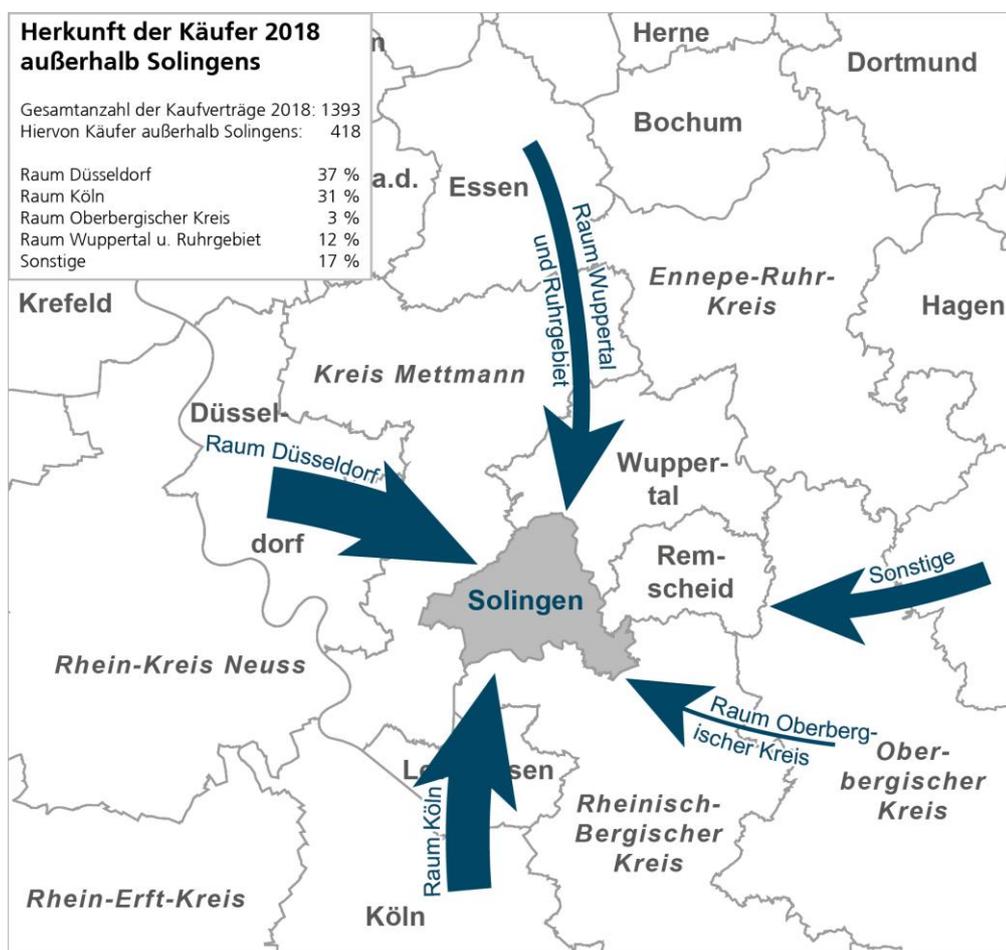
Im Berichtsjahr 2018 wurde in der Klingenstadt Solingen

111,8 ha Grundstücksfläche

umgesetzt. Dies ist eine Zunahme von rd. 24 % im Vergleich zum Jahr 2017, allerdings ist der Flächenumsatz vom Jahr 2016 noch nicht wieder erreicht. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

3.1.4 Marktteilnehmer

Etwa ein Drittel der Käufer hatten zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages ihren Wohnsitz außerhalb von Solingen; hauptsächlich im Raum Düsseldorf und Köln. Dieses Verhältnis zeigt sich in allen Teilmärkten auf etwa dem gleichen Niveau.



3.1.5 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2018.

	Kaufverträge	Zwangsversteigerungszuschläge	Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Tausch etc.)
gesamter Markt			
Anzahl	1.355	14	24
Umsatz in Mio. €	417,5	2,7	1,5
unbebaute Grundstücke			
Anzahl	185	0	9
Umsatz in Mio. €	28,4	0	0,03
bebaute Grundstücke			
Anzahl	563	8	12
Umsatz in Mio. €	295,7	2,2	1,4
Wohnungs- und Teileigentum			
Anzahl	592	6	3
Umsatz in Mio. €	90,9	0,5	0,1
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			
Anzahl	15	-	-
Umsatz in Mio. €	2,5	-	-

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes unbebaute Grundstücke

unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. Euro]	Flächenumsatz [ha]
individueller Wohnungsbau	51	11,1	5,1
Geschosswohnungsbau	14	4,9	1,6
Gewerbegrundstücke	18	8,2	8,2
Kerngebietsgrundstücke	1	0,5	0,2
Rohbauland, Bauerwartungsland – Wohnbebauung	30	2,2	6,9
Rohbauland, Bauerwartungsland – Gewerbebebauung	9	0,5	1,0
Gartengrundstücke	25	0,3	2,6
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	43	0,6	20,6
Sonstige Flächen, z. B. Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	12	0,2	0,3
Gesamter Teilmarkt	203	28,5	46,5

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz [Mio. Euro]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser			
• freistehend	158	52,0	14,3
• Reihen- und Doppelhäuser			
- Neubauten	13	4,6	0,4
- Wiederverkäufe	150	42,3	6,1
• Bergische Fachwerkhäuser	52	10,4	4,2
Mehrfamilienhäuser	70	69,5	7,6
Dreifamilienhäuser	39	11,9	2,4
Gemischt genutzte Objekte – Wohnen – Gewerbe	42	44,6	4,7
Wohn- und Geschäftshäuser	25	11,2	1,2
Büro- und Geschäftshäuser	-	-	-
Gewerbeobjekte	35	48,2	18,7
Sonstige bebaute Grundstücke	7	4,5	5,2
Gesamter Teilmarkt	591	299,2	64,8

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz des Teilmarktes Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. Euro]
Erstverkäufe	82	23,6
- davon Reihenhäuser	28	7,8
Weiterverkäufe	458	61,5
- davon Reihenhäuser	7	1,6
Umwandlung	28	2,7
Gesamter Teilmarkt	568	87,8

Umsatz des Teilmarktes Teileigentum

Teileigentum	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. Euro]
Garagen/Stellplätze	96	1,1
gewerbliche Räume	29	2,7
Gesamter Teilmarkt	125	3,8

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz des Teilmarktes Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio. Euro]	Flächenumsatz [ha]
Erbbaurechtsgrundstücke	3	0,2	0,1
Erbbaurechte			
- bebaute Grundstücke	7	1,4	0,4
- Wohnungserbbaurecht	5	0,9	
Gesamter Teilmarkt	15	2,5	0,5

4 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in verschiedene Kategorien und Grundstücksqualitäten.

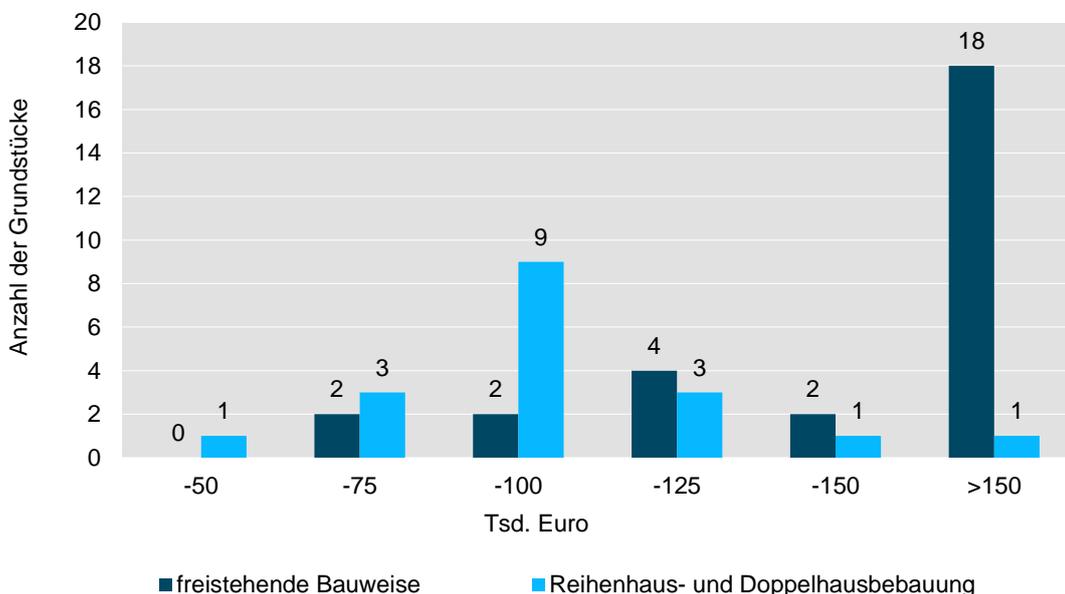
Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Entwicklungen beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2018 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden nicht berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Klingenstadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls eingeflossen. Die Durchschnittspreise wurden aus dem Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz errechnet. Die durchschnittlichen Kaufpreise der Baugrundstücke sind auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand im Sinne des BauGB bezogen und nicht nach der Fläche gewichtet.

4.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist mit Ein- und Zweifamilienhäusern in 1- bzw. 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter erfasst.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Anzahl		Ø – Größe [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke		
Grundstücke für eine freistehende Bauweise	17	17	610	280,-- 200,-- bis 350,--
Doppelhausgrundstücke	7	18	370	250,-- 220,-- bis 290,--
Reihenhausgrundstücke	3	7	300	310,-- 295,-- bis 340,--

Häufigkeitsverteilung des durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Kaufpreises von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau differenziert nach freistehender Bauweise und Reihen- und Doppelhausbebauung



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierunter fallen 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.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	Anzahl		Ø – Größe [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke		
Mehrfamilienhausgrundstücke	7	8	1.310	285,-- 240,-- bis 365,--
Geschäftsgrundstücke	-	-	-	

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen teilen sich auf in

- Gewerbgrundstücke zu Produktionszwecken

Dies sind 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.

- Gewerbgrundstücke in Handelslagen

Diese Grundstücke werden aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend "höherwertigen gewerblichen" (tertiären) Nutzung zugeführt. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.

Gewerbgrundstücke	Anzahl		Ø – Größe [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke		
zu Produktionszwecken	10	10	3.500	97,-- 80,-- bis 120,--
in Handelslagen	-	-	-	- 130,-- bis 150,-- ²

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der § 5 Abs. 1 der 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.

² aus zurückliegenden Jahren

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Gartengrundstücken erfasst. Hierbei handelt es sich um hausnahe Gartenflächen (Zuerwerb), Grabeland und Freizeitgrundstücke, die in der Regel von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Ø-Kaufpreis [€/m²] Kaufpreisspanne [€/m²]
besondere Flächen der Landwirtschaft	5	4,6	4,30 3,15 bis 5,60
Ackerland	2	1,4	3,00 2,90 bis 3,10
Grünland	8	0,7	1,65 1,25 bis 2,65
Wald ³	16	4,5	1,35 0,70 bis 2,10
hausnaher Garten	8	0,2	22,30 14,50 bis 27,40
Grabeland	2	0,3	6,80 6,75 bis 6,90
Freizeitgrundstücke	4	0,7	19,50 15,60 bis 27,25

4.5 Rohbauland und Bauerwartungsland

Der Erhebung der Daten dieser Grundstücks-kategorie liegt die Definition des § 5 der ImmoWertV zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des 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	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Ø-Kaufpreis
zur Wohnbebauung	9	2,4	30 % -70 % des zugehörigen erschließungs- beitragspflichtigen Bodenwertes
zur Gewerbebebauung	-	-	55 % -80 % ⁴ des zugehörigen erschließungs- beitragspflichtigen Bodenwertes

³ Bei den Kauffällen ist nicht die Gehölzqualität hinterfragt worden. Der Wert beinhaltet Aufwuchs in mittlerem Umfang.

⁴ aus zurückliegenden Jahren

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.

Bauerwartungsland	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Ø-Kaufpreis
zur Wohnbebauung	5	0,2	10 % -30 % des zugehörigen erschließungs- beitragspflichtigen Bodenwertes
zur Gewerbebebauung	-	-	15 % -30 % ⁵ des zugehörigen erschließungs- beitragspflichtigen Bodenwertes

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind nicht selbstständig bebaubare Teilflächen, die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen, Überbauung legalisieren oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen.

Allgemein ist festzustellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist.

Die Auswertung von Kauffällen (Wohnbaulandteilflächen) aus den Jahren 2013 bis 2018 hat folgende Durchschnittswerte (Kaufpreis zu maßgeblichen Bodenrichtwert in Prozent) ergeben:

Zuerwerb zu	Kaufpreis / Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Anzahl Kauffälle
	Ø - Wert	Spanne	Ø – Größe	Spanne	
bebauten Grundstücken	55 %	20 % – 120 %	85 m ²	20 m ² bis 200 m ²	64
unbebauten Grundstücken	80 %	55 % - 120 %	75 m ²	25 m ² bis 160 m ²	13

4.6.2 Abbruchgrundstücke

Es wurden 31 Kauffälle von bebauten Grundstücken, die zum Zwecke der Neubebauung erworben wurden, aus den Jahren 2016 bis 2018 ausgewertet. Es zeigt sich, dass die Abbruchkosten nur im geringen Maße im Kaufpreis Berücksichtigung finden. Abbruchgrundstücke in mittleren bzw. guten Lagen wurden im Durchschnitt zum entsprechenden Bodenrichtwert gehandelt, in einfachen Lagen ca. 10 % darunter.

⁵ aus zurückliegenden Jahren

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (gemäß §196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) und wird jährlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01. eines Jahres beschlossen und im Internet veröffentlicht (www.boris.nrw.de). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen 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, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. 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 den Umrechnungsvorschriften, die dieser Grundstücksmarktbericht enthält, abgeleitet werden und bewirken u.U. erhebliche Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

4.7.2 Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte

Die Qualität der Grundstücksteile, die über die ortsübliche Baulandtiefe hinausgehen, ist selbstständig zu bestimmen.

Erschließungskosten werden in der Kaufvertragsauswertung für bereits vorhandene Straßen zwischen 15,- € und 25,- € je m² Bauland angesetzt. In Neubaugebieten werden die tatsächlichen Kosten berücksichtigt.

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.

Bei bebauten Grundstücken im Dorfgebiet – Hofschaften, in der Regel Fachwerkaltebebauung -, die unregelmäßig zugeschnitten sind, mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 m² bis 400 m² und deren Zuwegung öffentlich rechtlich nicht gesichert ist, ist je nach Grad der Beeinträchtigung ein Wertabschlag vorzunehmen.

Die Bodenrichtwertzonen im Außenbereich sind vom Landschaftsplan überplant. Grundstücke in diesen Zonen sind somit baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen, vorhandene Altbebauung hat in der Regel Bestandsschutz. Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist an die vorhandene Bebauung anzupassen.

Die Bodenrichtwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind als Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre beschlossen worden. Die durchschnittliche Flächengröße für Ackerland und Grünland lag bei jeweils rund 11.000 m², die angegebene Acker- bzw. Grünlandzahl ist der Durchschnitt, der in die Ermittlung des Richtwertes eingeflossenen Kauffälle. Ein signifikanter Einfluss der Acker-/Grünlandzahl auf den Bodenrichtwert konnte bei den Auswertungen nicht festgestellt werden.

Waldgrundstücke (durchschnittlich 5.000 m² groß) verstehen sich inkl. forstwirtschaftlichem Aufwuchs, die Gehölzqualität ist nicht hinterfragt worden, der Wert beinhaltet Aufwuchs in mittlerem Umfang.

4.7.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Das Bodenrichtwertinformationssystem steht jedermann kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de offen. Die digitale Bodenrichtwertkarte kann auszugsweise mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Es stehen die Jahrgänge 2011 bis 2019 zur Verfügung.

The screenshot shows the BORIS.NRW web interface. The main map displays various soil value zones (e.g., 220, 285, 300, 310, 335) over an aerial view of Solingen. A detailed information window is open for a specific plot, showing the following data:

Lage und Wert	
Gemeinde	Solingen
Postleitzahl	42657
Gemarkungsname	Höhscheid
Ortsteil	Höhscheid
Bodenrichtwertnummer	16404
Bodenrichtwert	285 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Baulandtiefe	40
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Anwendungshinweise	Link

4.7.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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.

Gebietstypische Bodenrichtwerte zum 01.01.2019	einfache Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	gute Lage [€/m ²]
individueller Wohnungsbau			
Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	265	295	320
Geschosswohnungsbau			
Bauflächen für eine III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	235	270	310
gewerbliche Nutzung			
Bauflächen für produzierendes Gewerbe	-	95	110

4.7.5 Lageeinstufung in Solingen

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2019. Sie gibt eine Übersicht über die Einstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen. Die Werte sind in €/m² angegeben und erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Bodenrichtwertgrundstücke	Lagequalität				
	Max [€/m ²]	Min [€/m ²]	Gut [€/m ²]	Mittel [€/m ²]	einfach [€/m ²]
Wohnbauflächen					
I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	360	255	320	295	265
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	395	255	325	305	270
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	310	235	310	270	235
bebaute Flächen im Außenbereich I-II – geschossige Bauweise	220	220			
Mischgebiete					
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	330	245	310	275	245
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	365	240	365	290	245
Kerngebiete					
Geschossflächenzahl 2,0	550	290	500	390	300
Geschossflächenzahl 2,2	900	370	650	500	400
Gewerbegebiete					
produzierendes Gewerbe	115	90	110	95	
Gewerbe mit tertiärer Nutzung ⁶	145	140		140	
Dorfgebiete					
I – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,4	270	240		255	
II – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,8	275	245		255	

⁶ Für Grundstücke, die zur Errichtung von Discountmärkten erworben werden, wurden in den vergangenen Jahren auch erheblich höhere Preise gezahlt.

4.7.6 Umrechnungskoeffizienten

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

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

Hinweis: Die Geschossflächenzahl der Richtwerte bezieht sich auf die 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 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

Himmelsrichtung	Umrechnungskoeffizient
Garten nach Osten	1,00
Westen	1,00
Süden	1,05
Norden	0,95

4.7.7 Indexreihen

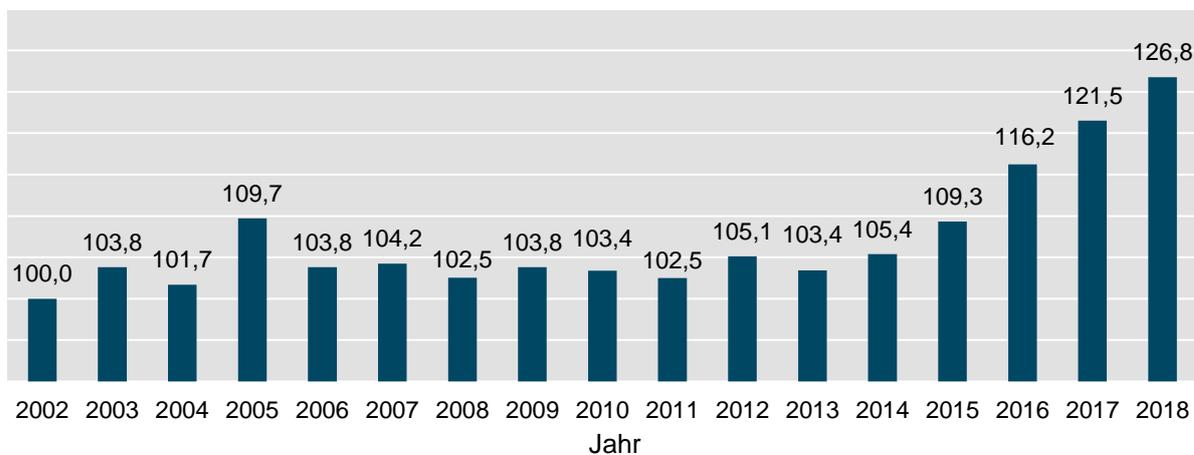
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

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

Die Preise für Wohnbauland sind durchschnittlich um rd. 4,3 % gegenüber dem Jahr 2017 gestiegen.

Jahr	Index 2002 = 100	Jahr	Index 2002 = 100
2002	100,0	2011	102,5
2003	103,8	2012	105,1
2004	101,7	2013	103,4
2005	109,7	2014	105,4
2006	103,8	2015	109,3
2007	104,2	2016	116,2
2008	102,5	2017	121,5
2009	103,8	2018	126,8
2010	103,4		

Bodenpreisindex

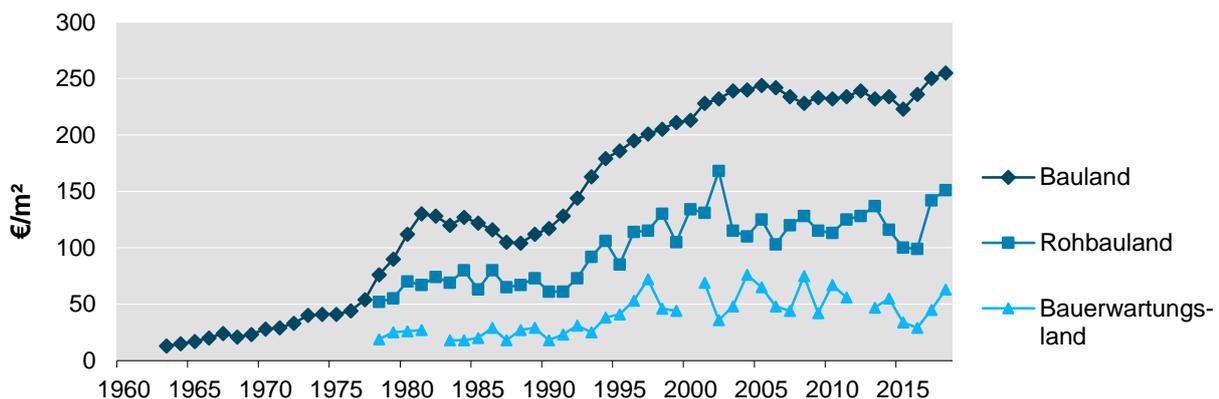


4.7.8 Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen

Baulandpreise – ab 1963 - in der Klingenstadt Solingen für alle Wohngrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem und -pflichtigem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Die Durchschnittspreise wurden aus dem Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz errechnet und sind in der nachfolgenden Tabelle in €/m² angegeben.

Preise für Rohbauland und Bauerwartungsland zu Wohnzwecken ab 1978.

Jahr	Bauland	Rohbauland	Bauerwartungsland-	Jahr	Bauland	Rohbauland	Bauerwartungsland-
1963	13			1991	128	61	23
1963	13			1992	144	73	31
1964	15			1993	163	92	25
1965	17			1994	179	106	38
1966	20			1995	186	85	41
1967	24			1996	195	114	53
1968	21			1997	201	115	72
1969	23			1998	205	130	46
1970	28			1999	211	105	44
1971	29			2000	213	134	-
1972	33			2001	228	131	69
1973	40			2002	232	168	36
1974	41			2003	239	115	48
1975	41			2004	240	110	76
1976	44			2005	244	125	65
1977	54			2006	242	103	48
1978	76	52	19	2007	234	120	44
1979	90	55	25	2008	228	128	75
1980	112	70	26	2009	233	115	42
1981	130	67	27	2010	232	113	67
1982	128	74	-	2011	234	125	56
1983	120	69	18	2012	239	128	-
1984	127	80	18	2013	232	137	47
1985	122	63	20	2014	234	116	55
1986	116	80	29	2015	223	100	34
1987	105	65	18	2016	236	99	29
1988	104	67	27	2017	250	142	45
1989	112	73	29	2018	255	151	63
1990	117	61	18				



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

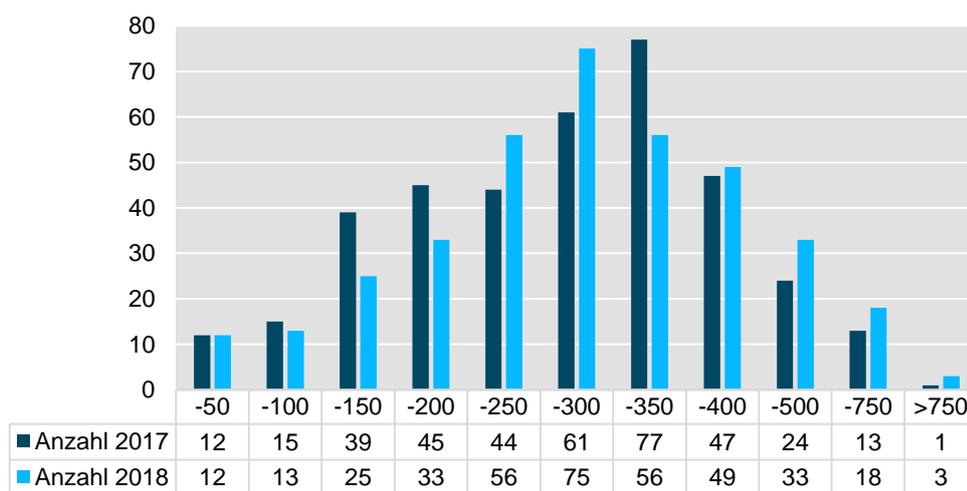
5.1.1 Durchschnittspreise

Die Tabelle zeigt alle Kauffälle im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, d.h. auch Kauffälle bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Durchschnittswerte beziehen sich nur auf Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

	Anzahl Kauffälle	Ø – Wohn- fläche [m ²]	Ø- Grund- stücksfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [Euro]	
				Min	Max
freistehende Ein- und Zweifamili- enhäuser	158	155	820	100.000	360.000 690.000
Reihen- und Doppelhäuser					
- Neubauten	13	135	320	320.000	350.000 390.000
- Wiederverkäufe	150	135	375	140.000	290.000 480.000
Bergische Fachwerkhäuser	52	120	520	100.000	230.000 500.000

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

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



Tsd. Euro

5.1.2 Preisniveau für Einfamilienhäuser

Aus den vorliegenden Kauffällen wurden durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser im Jahr 2018 abgeleitet, die auf Grund des unterschiedlichen Modernisierungsgrades der einzelnen Kaufobjekte einen Überblick über das Solinger Preisniveau geben, aber nicht zur Wertermittlung geeignet sind.

Die durchschnittlichen Preise für freistehende Einfamilienhäuser beziehen sich auf Häuser mit rd. 150 m² Wohnfläche mit mittlerer Ausstattung und 500 m² Grundstücksfläche in mittlerer Lage.

freistehende Einfamilienhäuser	
Baujahr	durchschnittlicher Preis
1920	321.000 €
1960	346.000 €
1980	358.000 €
2000	400.000 €

Für ein Reihen- bzw. Doppelhaus mit rd. 130 m² Wohnfläche mit mittlerer Ausstattung und 250 m² Grundstücksfläche in mittlerer Lage ergeben sich folgende Durchschnittspreise.

Reihen-/Doppelhäuser	
Baujahr	durchschnittlicher Preis
1920	220.000 €
1960	251.000 €
1980	284.000 €
2000	319.000 €

5.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Im Vergleichsverfahren gemäß § 15 ImmoWertV erfolgt die Anpassung des Richtwerts bzw. der Vergleichsobjekte auf das Bewertungsobjekt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Bei der unmittelbaren Verwendung von Kaufpreisen entspricht die Spalte ‚Richtwert‘ der Eigenschaft des Kaufobjekts.

5.1.3.1 freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

- a) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 und das Jahr 2005 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2019

Baujahr (Tabelle 2019)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1985	1975	1965	1955	1930	1900
1990		1,10	1,04	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91		
1985		1,12	1,06	1,02	1,00	0,97	0,94	0,92		
1975		1,16	1,10	1,05	1,03	1,00	0,97	0,95		
1965		1,19	1,13	1,08	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,95
1960		1,20	1,14	1,09	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	0,96
1955		1,21	1,15	1,10	1,08	1,05	1,02	1,00	0,97	0,97
1925					1,12	1,08	1,05	1,03	1,00	1,00
1920					1,12	1,08	1,06	1,03	1,00	1,00
1910					1,12	1,08	1,06	1,03	1,00	1,00

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2005)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2000	1990	1985	1975	1965	1955	1930	1900
1990		1,14	1,06	1,04	1,00	0,96	0,93		
1985		1,16	1,08	1,06	1,01	0,98	0,95		
1975		1,20	1,12	1,09	1,05	1,01	0,98		
1965		1,23	1,15	1,12	1,08	1,04	1,01	0,96	0,95
1960		1,25	1,16	1,14	1,09	1,05	1,02	0,97	0,96
1955		1,26	1,17	1,15	1,10	1,06	1,03	0,98	0,97
1925				1,18	1,13	1,10	1,06	1,01	1,00
1920				1,18	1,14	1,10	1,07	1,02	1,00
1910				1,19	1,14	1,10	1,07	1,02	1,00

- b) Die Wohnlage wird nach dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.

Wohnlage	Richtwert	Bewertungsobjekt						
		einfach ⁷	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
sehr gut				0,87	0,91	0,95	0,97	1,00
gut	0,86	0,88	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06	
mittel	0,95	0,97	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	
einfach	1,00	1,02	1,05	1,11	1,15			

- c) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist der Modernisierungsgrad zu ermitteln. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

Modernisierungsgrad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		nicht modernisiert ⁸	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ⁹	mittlerer Modernisierungsgrad ¹⁰	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
nicht modernisiert	1,00	1,03	1,06	1,11	1,16	
mittlerer Modernisierungsgrad	0,94	0,97	1,00	1,05	1,09	

- d) Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
gehoben			0,75	0,81	0,91	1,00
mittel	0,85	0,93	1,00	1,13	1,24	
einfach	1,00	1,09	1,18	1,32		

- e) Keller

Keller	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		vorhanden	nicht vorhanden
vorhanden		1,00	0,93

⁷ „einfach“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „mäßig“

⁸ „nicht modernisiert“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „baujahrtypisch“

⁹ „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „wenig modernisiert“

¹⁰ „mittlerer Modernisierungsgrad“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „teilmodernisiert“

- f) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu $\frac{1}{4}$ der Grundfläche berücksichtigt, Terrassen werden nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

	Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
		80	100	120	140	160	180	200	250	300
Wohnfläche (m ²)	120	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75		
	130	1,25	1,13	1,04	0,96	0,89	0,83	0,78		
	140	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,70	
	150		1,22	1,12	1,04	0,96	0,90	0,84	0,73	
	160		1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,76	
	170			1,21	1,11	1,04	0,97	0,91	0,78	
	180			1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,81	
	200				1,23	1,14	1,07	1,00	0,86	0,76
	210				1,27	1,18	1,10	1,03	0,89	0,78
	230					1,25	1,17	1,09	0,95	0,83

- g) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Das darüber hinausgehende Gartenland muss sachverständig bewertet werden.

	Richtwert	Bewertungsobjekt / Grundstücksfläche								
		300	400	500	600	700	800	900	1000	1200
Grundstücksfläche (m ²)	450	0,91	0,97	1,02	1,07	1,10	1,14	1,17	1,19	1,24
	500	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,22
	550	0,87	0,93	0,98	1,02	1,06	1,09	1,12	1,14	1,19
	600	0,86	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09	1,12	1,17
	650	0,84	0,90	0,94	0,98	1,02	1,05	1,08	1,10	1,15
	700	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,13
	750	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,01	1,04	1,07	1,11
	800	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09

- h) Gebäudeart

Gebäudeart	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus		1,00
Zweifamilienhaus		1,06	1,00

- i) Mietsituation, langfristige Mietverträge sind gesondert zu betrachten.

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
unvermietet ¹¹		1,00	0,95

¹¹ „unvermietet“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „bezugsfrei“

5.1.3.2 Reihen- und Doppelhäuser

- a) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 und das Jahr 2005 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2019

Baujahr (Tabelle 2019)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1910
2000	1,08	1,00	0,94	0,89	0,85					
1995	1,12	1,03	0,97	0,92	0,88					
1990	1,15	1,07	1,00	0,95	0,90	0,87				
1985	1,19	1,10	1,03	0,97	0,93	0,89	0,87			
1980	1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,92	0,89			
1975	1,25	1,16	1,08	1,02	0,98	0,94	0,91	0,87	0,86	
1970		1,18	1,11	1,05	1,00	0,96	0,93	0,89	0,88	
1965		1,21	1,13	1,07	1,02	0,98	0,95	0,91	0,89	
1960		1,23	1,15	1,09	1,04	1,00	0,97	0,93	0,91	
1955		1,25	1,17	1,11	1,06	1,02	0,99	0,94	0,93	
1930			1,24	1,17	1,12	1,08	1,05	1,00	0,98	
1920			1,26	1,19	1,14	1,09	1,06	1,01	1,00	
1915					1,14	1,10	1,06	1,02	1,00	

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2005)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1910	
2000	1,12	1,03	0,96	0,90						
1995	1,16	1,07	0,99	0,94						
1990	1,20	1,10	1,03	0,97	0,92					
1985	1,23	1,13	1,06	0,99	0,95	0,91				
1980	1,26	1,16	1,08	1,02	0,97	0,93				
1975	1,30	1,19	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86		
1970	1,32	1,22	1,14	1,07	1,02	0,98	0,92	0,88		
1965		1,24	1,16	1,09	1,04	1,00	0,94	0,90		
1960		1,27	1,18	1,11	1,06	1,01	0,95	0,92		
1955		1,29	1,20	1,13	1,08	1,03	0,97	0,93		
1930				1,20	1,14	1,09	1,03	0,99		
1920				1,22	1,16	1,11	1,04	1,00		
1915				1,22	1,16	1,11	1,05	1,01		

- b) Die Wohnlage wird nach dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.

Wohnlage	Richtwert	Bewertungsobjekt						
		einfach ¹²	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
	sehr gut			0,91	0,93	0,95	0,98	1,00
	gut	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05
	mittel	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	einfach	1,00	1,02	1,05	1,08	1,11		

- c) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist der Modernisierungsgrad zu ermitteln. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

Modernisierungsgrad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		nicht modernisiert ¹³	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ¹⁴	mittlerer Modernisierungsgrad ¹⁵	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
	nicht modernisiert	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
	mittlerer Modernisierungsgrad	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09

- d) Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
	gehoben	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00
	mittel	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	einfach	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22

- e) Keller

Keller	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,93

¹² „einfach“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „mäßig“

¹³ „nicht modernisiert“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „baujahrtypisch“

¹⁴ „kleine Modernisierungen“ im Rahmen der Instandhaltung entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „wenig modernisiert“

¹⁵ „mittlerer Modernisierungsgrad“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „teilmodernisiert“

- f) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu $\frac{1}{4}$ der Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

Wohnfläche (m ²)	Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
		80	100	110	120	130	140	150	170	200
90		1,12	0,91	0,84	0,79	0,75	0,71			
110		1,32	1,08	1,00	0,94	0,88	0,84	0,81	0,76	
120			1,15	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86	0,81	0,74
125			1,19	1,10	1,03	0,97	0,93	0,89	0,83	0,76
130			1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,91	0,86	0,78
140			1,28	1,19	1,11	1,05	1,00	0,96	0,90	0,82
150				1,24	1,16	1,09	1,04	1,00	0,94	0,86
160				1,28	1,20	1,13	1,08	1,04	0,97	0,89
170					1,23	1,17	1,11	1,07	1,00	0,91

- g) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Das darüber hinausgehende Gartenland muss sachverständig bewertet werden.

Grundstücksfläche (m ²)	Richtwert	Bewertungsobjekt / Grundstücksfläche								
		100	150	200	250	300	350	400	450	500
200		0,88	0,88	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,16	1,18
250		0,85	0,85	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
300		0,82	0,82	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
350		0,80	0,80	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
400		0,78	0,78	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
450		0,76	0,76	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
500		0,75	0,75	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

- h) Gebäudeart

Gebäudeart	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus		1,00
Zweifamilienhaus		1,05	1,00

- i) Ergänzende Gebäudeart

Ergänzende Gebäudeart	Richtwert	Bewertungsobjekt		
		Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
	Doppelhaushälfte		1,00	0,95
Reihenmittelhaus		1,05	1,00	1,05
Reihenendhaus		1,00	0,95	1,00

j) Mietsituation, langfristige Mietverträge sind gesondert zu betrachten.

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
	unvermietet ¹⁶	1,00	0,95

5.1.4 Indexreihen

Im Vergleichswertverfahren kann eine Abweichung vom Stichtag des Richtwertes bzw. vom Kaufpreisdatum auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Stichtag	freistehende Einfamilienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser
01.01.2006	109,5	101,4
01.01.2007	100,6	99,2
01.01.2008	101,4	98,2
01.01.2009	99,9	95,7
01.01.2010	100,0	100,0
01.01.2011	98,8	99,7
01.01.2012	98,7	103,7
01.01.2013	104,1	105,5
01.01.2014	111,8	112,8
01.01.2015	115,9	121,3
01.01.2016	124,6	125,7
01.01.2017	135,5	136,2
01.01.2018	145,4	140,8
01.01.2019 (vorläufig)	153,5	147,8

¹⁶ „unvermietet“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „bezugsfrei“

5.1.5 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden in der Regel in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Dabei werden zumeist Kaufpreise aus den zurückliegenden zwei Jahren herangezogen. Die Stichproben weisen aufgrund des geringen Umfangs oft keine Homogenität zum Vorjahr auf. Außerdem ist in Zeiten (stark) steigender Preise zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren ebenfalls mit der Zeit steigen und die Mittelwerte aus einer Zwei-Jahres-Stichprobe nicht mehr aktuell sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen hat deshalb die Zwei-Jahres-Stichprobe auf eine Sieben-Jahres-Stichprobe vergrößert und mit Hilfe von statistischen Verfahren auf den 01.01.2019 bezogene Sachwertfaktoren abgeleitet. Diese Stichprobe wird in unten stehender Tabelle beschrieben. Die vorläufigen Sachwerte wurden über eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittelt.

5.1.5.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Die nachstehende Tabelle enthält die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es wurden die Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2018 ausgewertet. Die Durchschnittswerte werden von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Kaufpreisniveau beeinflusst.

	Einfamilienhaus				Zweifamilienhaus
	Doppelhaus	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	freistehend	freistehend
Ø Kaufpreis [€]	279.100	254.000	236.500	342.900	355.400
Stabw.	61.900	48.400	51.200	111.100	111.700
Ø Sachwert [€]					
- vorl. SW -	256.500	229.700	194.900	353.000	383.500
Stabw.	67.400	52.800	53.000	128.700	134.300
Ø Bodenwertanteil am vorl. SW [%]	38	37	35	48	42
Stabw.	14,2	12,7	10,6	13,7	11,0
Ø Wohnfläche [m²]	130	128	123	154	198
Stabw.	21	24	19	47	48
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	51	49	46	41	40
Stabw.	19	16	16	17	14
Ø Gebäudestandard	3,0	2,8	2,8	2,9	2,9
Stabw.	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Ø Baujahr	1980	1980	1981	1968	1966
Anzahl der Kauffälle	109	76	105	231	60
Kauffälle aus den Jahren	2012 bis 2018	2012 bis 2018	2012 bis 2018	2012 bis 2018	2012 bis 2018

Hinweis:

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres des Kauffalles abgestellt. Im Falle von steigenden Bodenpreisen sind die Sachwertfaktoren dahingehend sachverständig zu würdigen.

5.1.5.2 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus insgesamt 291 Kauffällen der Jahre 2012 bis 2018 abgeleitet und auf den 01.01.2019 abgestellt. Sie gelten für Einfamilienhäuser mit einer Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertrichtlinie von 3,0.

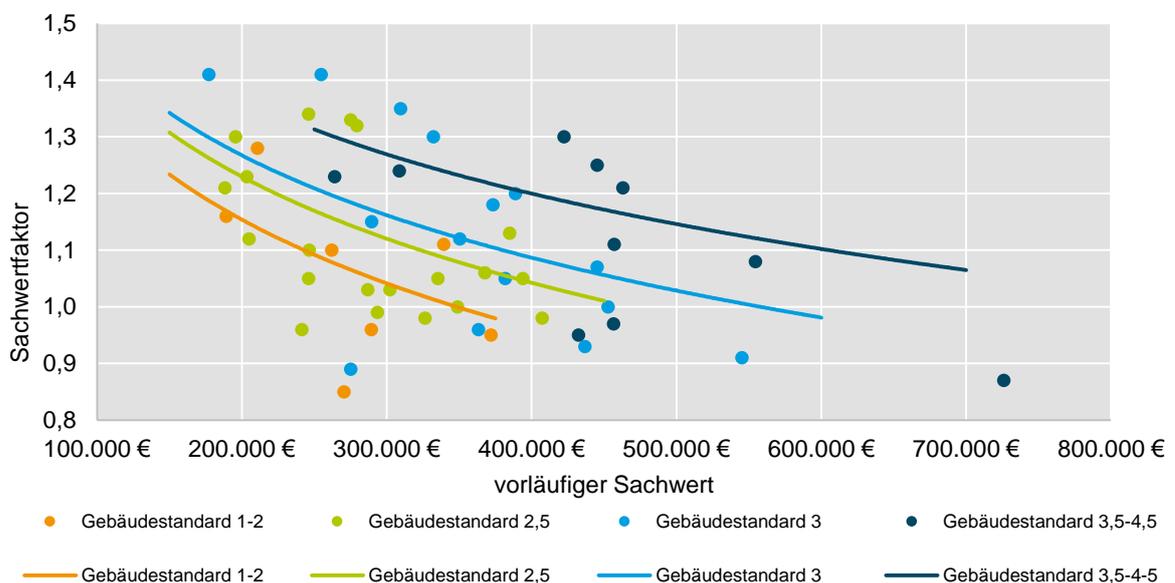
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000,-- €	1,35
200.000,-- €	1,27
250.000,-- €	1,20
300.000,-- €	1,15
350.000,-- €	1,12
400.000,-- €	1,08
450.000,-- €	1,05
500.000,-- €	1,03
550.000,-- €	1,01
600.000,-- €	0,99

Korrekturen für:

Zweifamilienhaus	Gebäudestandardkennzahl					
	2	2,5	3	3,5	4	4,5
- 0,03	-0,08	-0,04	0,00	0,04	0,08	0,11

Die Korrekturwerte sind zu den Sachwertfaktoren hinzu zu addieren. Korrekturfaktoren für die Lagen sind statistisch nicht abzuleiten.

Im folgenden Diagramm sind die Kauffälle aus dem Jahr 2018 differenziert nach dem Gebäudestandard dargestellt. Zusätzlich ist der funktionelle Zusammenhang der Sachwertfaktoren, der vorläufigen Sachwerte und der Gebäudestandardzahl, der sich aus der Sieben-Jahres-Stichprobe bezogen auf den 01.01.2019 ergibt, grafisch dargestellt.



5.1.5.3 Doppel- und Reihenendhäuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus insgesamt 314 Kauffällen der Jahre 2012 bis 2018 abgeleitet und auf den 01.01.2019 abgestellt. Sie gelten für Doppel- und Reihenendhäuser mit einer Gebäudestandardkennzahl von 3,0.

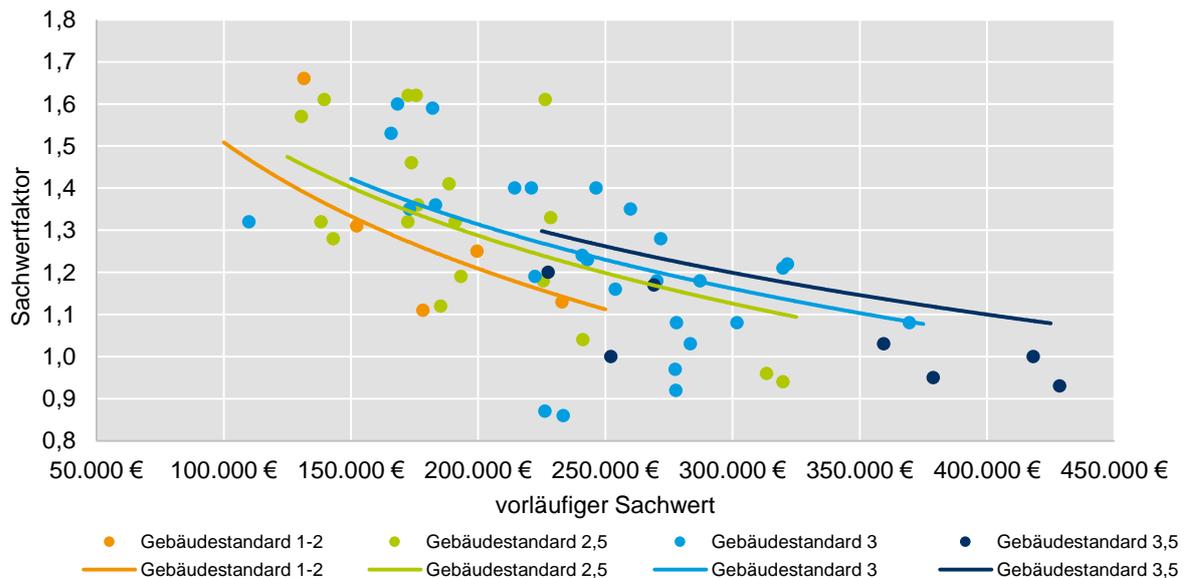
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000,-- €	1,43
200.000,-- €	1,31
250.000,-- €	1,22
300.000,-- €	1,16
350.000,-- €	1,11
400.000,-- €	1,06
450.000,-- €	1,03

Korrekturen für:

Reihenmittelhaus	Zweifamilienhaus	Gebäudestandardkennzahl					
		2	2,5	3	3,5	4	4,5
+ 0,03	- 0,07	-0,07	-0,04	0,00	0,04	0,07	0,11

Die Korrekturwerte sind zu den Sachwertfaktoren hinzu zu addieren. Korrekturfaktoren für die Lagen sind statistisch nicht abzuleiten.

Im folgenden Diagramm sind die Kauffälle aus dem Jahr 2018 differenziert nach dem Gebäudestandard dargestellt. Zusätzlich ist der funktionelle Zusammenhang der Sachwertfaktoren, der vorläufigen Sachwerte und der Gebäudestandardzahl, der sich aus der Sieben-Jahres-Stichprobe bezogen auf den 01.01.2019 ergibt, grafisch dargestellt.



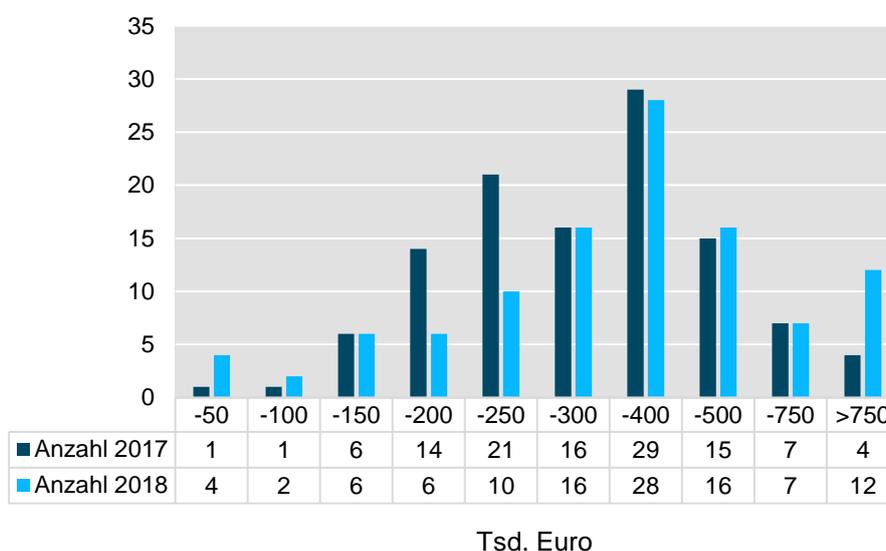
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Die Tabelle zeigt alle Kauffälle im Bereich der Drei- bzw. Mehrfamilienhäuser sowie der gemischt genutzten Gebäude, d.h. auch Kauffälle bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Durchschnittswerte beziehen sich nur auf Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

	Anzahl Kauffälle	Ø – Wohn- fläche ¹⁷ [m ²]	Ø- Grund- stücksfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [Euro]	
				Min	Max
Dreifamilienhäuser	39	240	600	220.000	450.000
Mehrfamilienhäuser	70	450	680	180.000	920.000
Gemischt genutzte Objekte Wohnen – Gewerbe	42	600	920	220.000	950.000
Wohn- und Geschäftshäuser	25	560	500	175.000	700.000

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



¹⁷ Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohnfläche

5.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

5.2.2.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

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

	Dreifamilienhaus	Mehrfamilienhaus <20 % gewerbl. Anteil	Wohn- / Geschäftshaus >20 % gewerbl. Anteil
Liegenschaftszins [%]	3,4	5,0	5,5
Stabw.	0,9	1,2	1,1
Ø Kaufpreis/ m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	1.270	1.020	1000
Stabw.	205	225	360
Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	240	400	470
Stabw.	54	127	155
Ø Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	6,45	6,55	6,65
Stabw.	0,70	0,80	1,55
Ø Rohertrag jährlich [€]	18.880	31.200	41.300
Stabw.	4.350	9.610	14.390
Ø Bewirtschaftungskosten [%]	22	23	24
Stabw.	3	2	5
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	28	30	25
Stabw.	7	9	11
Anzahl der Kauffälle	31	45	12
Kauffälle aus den Jahren	2017 und 2018	2017 und 2018	2017 und 2018

In den Tabellen sind neben den Mittelwerten auch die Spannen angegeben, in denen sich etwa ¾ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die Spannen sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

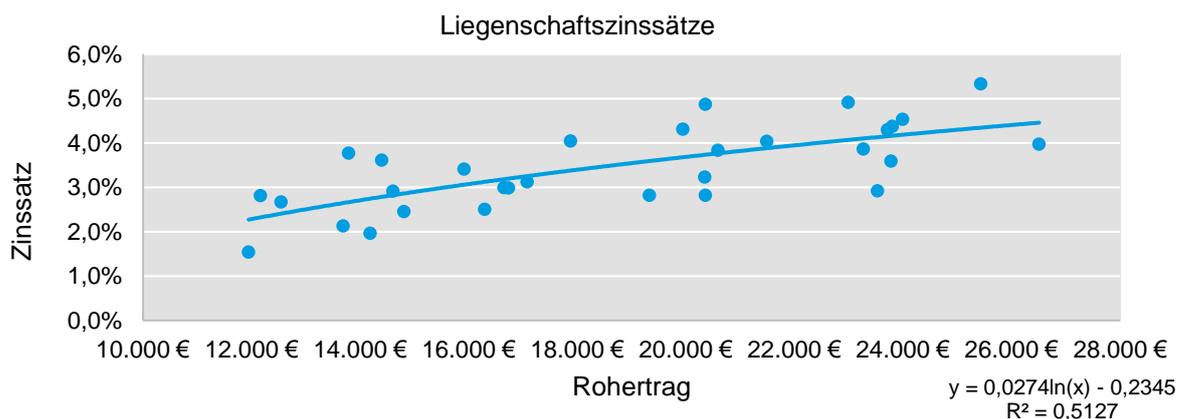
Die zur Mittelbildung und zu der Angabe der Spannen herangezogenen Kaufverträge wurden eingegrenzt, d. h. Extremwerte wurden hier nicht berücksichtigt.

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

5.2.2.2 Dreifamilienhäuser

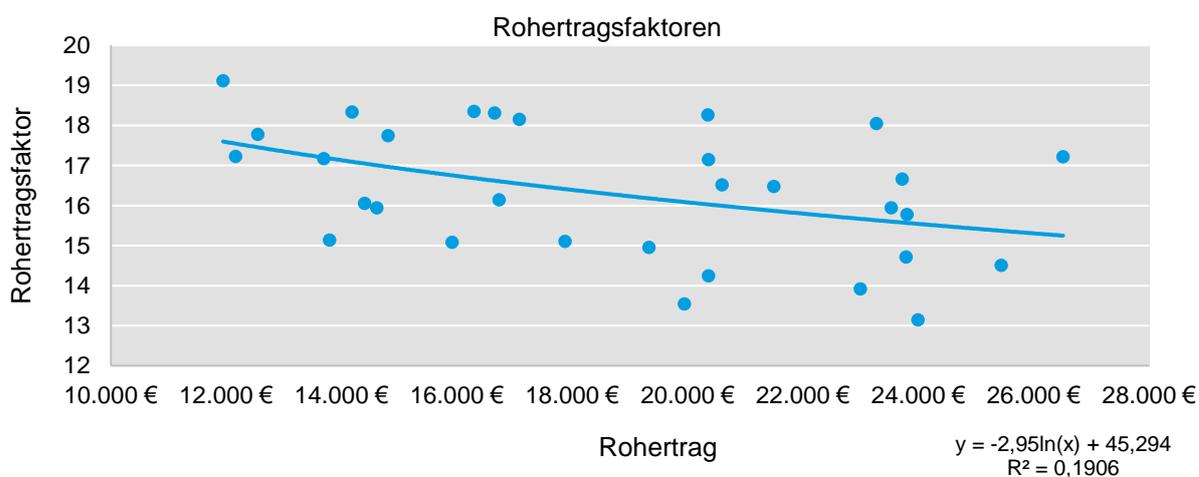
Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern

jährlicher Rohertrag	12.500 €	15.000 €	17.500 €	20.000 €	22.500 €	25.000 €
Zinssatz [%]	2,50	3,00	3,25	3,75	4,00	4,25
- Spanne [%]	1,5 - 3,5	2,0 - 4,0	2,5 - 4,0	3,0 - 5,0	3,0 - 5,0	3,5 - 5,0



Rohertragsfaktoren von Dreifamilienhäusern

jährlicher Rohertrag	12.500 €	15.000 €	17.500 €	20.000 €	22.500 €	25.000 €
Rohertragsfaktor	17,5	17	16,5	16	15,5	15,5
- Spanne	15 - 19	15 - 18,5	15 - 18,5	13,5 - 18,5	13 - 18	13 - 18

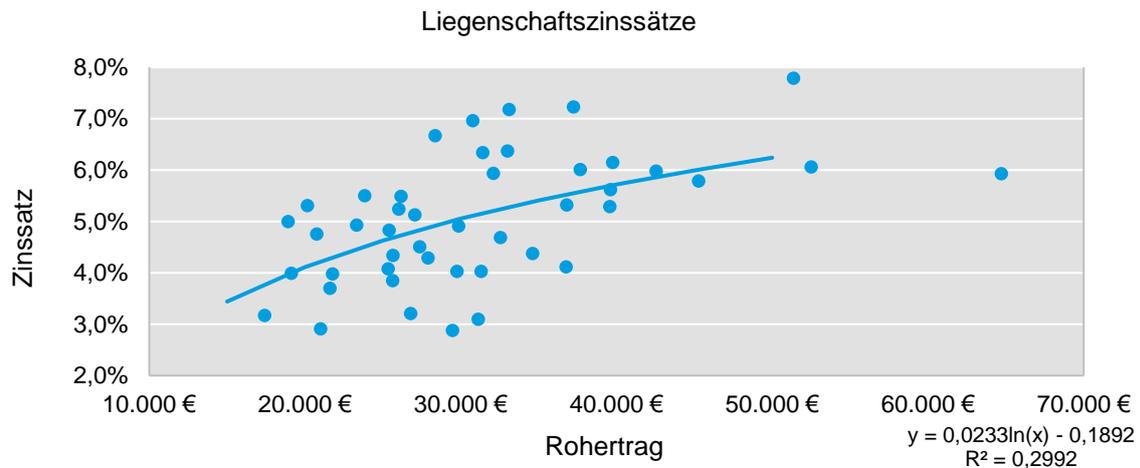


5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

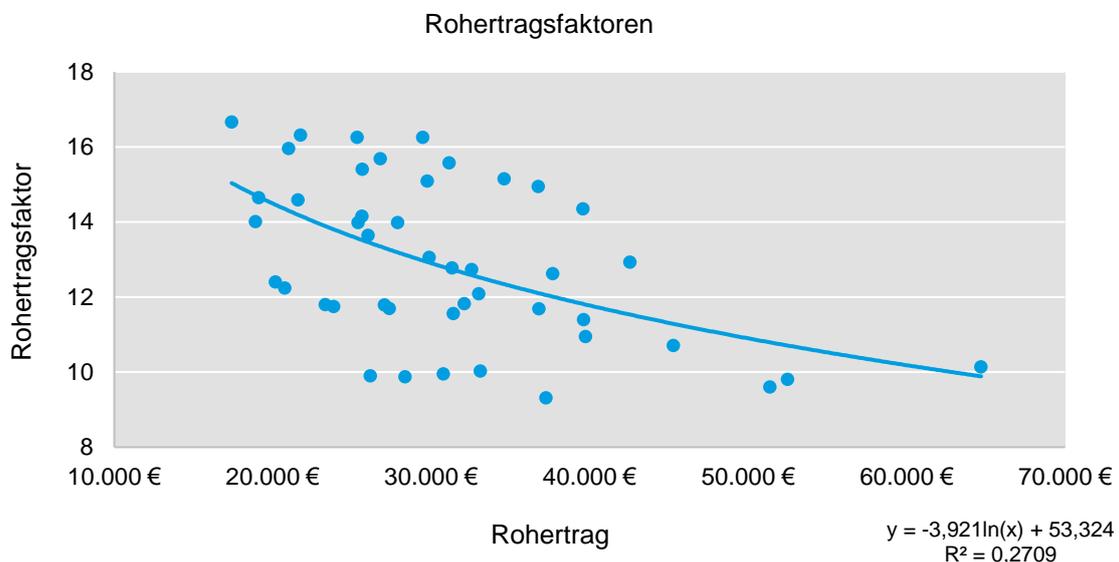
Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen zwischen 1900 und 1997; die Wohnflächen betragen zwischen 202 m² und 836 m².

jährlicher Rohertrag	20.000 €	25.000 €	35.000 €	45.000 €
Zinssatz [%]	4,00	4,50	5,50	6,00
- Spanne [%]	3,0 - 5,5	3,0 - 6,0	4,0 - 7,5	5,0 - 8,0



Rohertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil kleiner 20 %

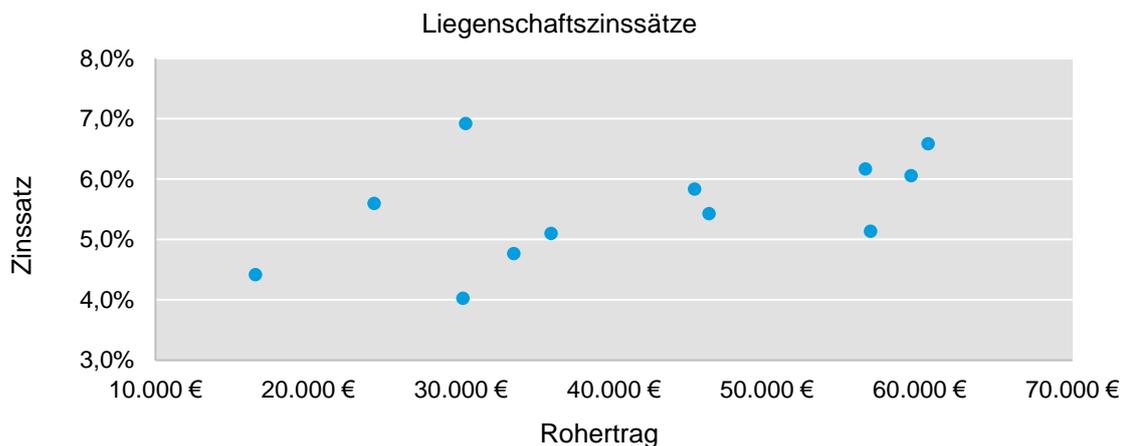
jährlicher Rohertrag	20.000 €	25.000 €	35.000 €	45.000 €
Rohertragsfaktor	14,5	13,5	12,5	11,5
- Spanne	12 - 17	10 - 17	9 - 16	9 - 14



5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil größer 20 %

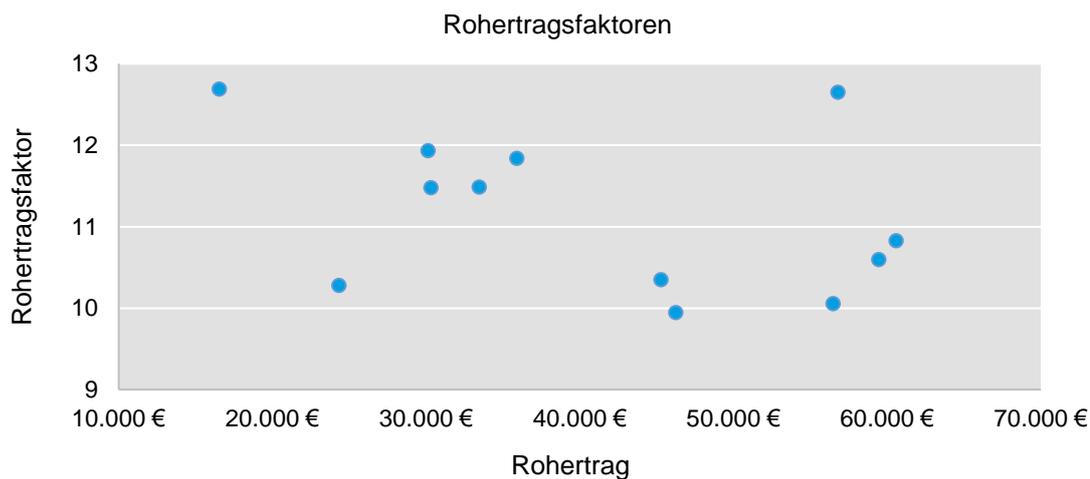
Liegenschaftszinssatz von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Anteil größer 20 %

Die ausgewerteten Kauffälle weisen einen gewerblichen Mietanteil von durchschnittlich 34 % auf. Die Baujahre liegen zwischen 1900 und 1995. Der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz liegt bei 5,5 %.



Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Anteil größer 20 %

Der Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Anteil größer 20 % liegt bei 11 mit einer Spanne von 10 bis 13.



5.2.2.5 Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen

In einer vom ehemaligen nordrhein-westfälischen Ministerium für Inneres und Kommunales beauftragten Studie¹⁸ 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 bis 2018 abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen überprüft.

Der für das Jahr 2018 ermittelte durchschnittliche **Liegenschaftszinssatz eines Drei- oder Mehrfamilienhauses** ergibt sich aus dem Grundwert unter Berücksichtigung der nachstehenden Wertmerkmale, dabei sind die einzelnen Prozentpunkte jeweils zu addieren. Der Prozentsatz für Gewerbenutzung bezieht sich auf den gewerblichen Flächenanteil am Objekt.

Einflussgröße	Prozentpunkte
Grundwert für Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbenutzung in Solingen in guter Lage	1,85
Grundwert für Dreifamilienhäuser ohne Gewerbenutzung in Solingen in guter Lage	2,40
mittlere Lage	0,35
einfache Lage	0,40
Zuschlag für Gewerbenutzung bis 15 %	0,00
Zuschlag für Gewerbenutzung zwischen 15 % und 30 %	0,30
Zuschlag für Gewerbenutzung über 30%	0,65

Anzahl der Einheiten		Durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche		Restnutzungsdauer	
Anzahl	Prozentpunkte	m ²	Prozentpunkte	Jahre	Prozentpunkte
3	-	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

¹⁸ https://www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Projektbericht_05.03.2012.pdf

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.

Berechnungsbeispiel:

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

Einflussgröße	Ausprägung	Prozentpunkte
Grundwert	Mehrfamilienhaus	1,85
Lage	mittel	+ 0,35
Gewerbenutzung bis 15 %	ja	+0,00
Anzahl Wohneinheiten	6	+ 1,85
durchschnittliche Wohnfläche	70 m ²	+ 0,70
Restnutzungsdauer	50 Jahre	+ 0,25
Liegenschaftszinssatz		= 5,00

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Durchschnittspreise

	Anzahl	Ø – Wohnfläche [m ²]	Ø- Grundstücksfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [Euro]	
				Min	Max
Büro- und Geschäftshäuser	-	-	-		
Gewerbe- / Industriegebäude	35	-	3.200	180.000	4.400.000

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 Durchschnittspreise

	Anzahl	Ø – Wohnfläche [m ²]	Ø- Grundstücksfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [Euro]	
				Min	Max
Sonstige bebaute Grundstücke	7	-	3.300	200.000	800.000

5.5 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

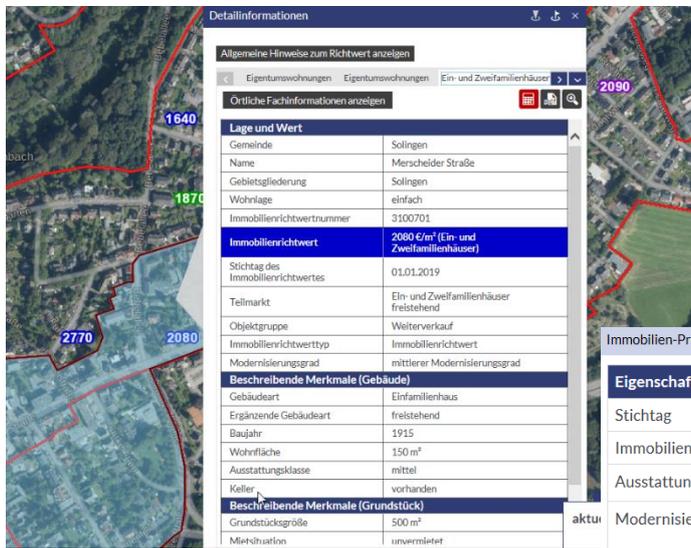
Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Immobilienrichtwerte beinhalten keine Nebengebäude und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (s. Pkt. 8.3).

In Solingen werden Immobilienrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2015 für Bestandsimmobilien in den folgenden Teilmärkten angeboten:

- Wohnungseigentum (WE)
- Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend (EFH)
- Doppel- und Reihenhäuser (DH / RH)

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte jedermann kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.



Detailinformationen

Algemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert

Gemeinde	Solingen
Name	Merscheider Straße
Gebietsgliederung	Solingen
Wohnlage	einfach
Immobilienrichtwertnummer	3100701
Immobilienrichtwert	2080 €/m² (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1915
Wohnfläche	150 m ²
Ausstattungsstufe	mittel
Keller	vorhanden

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Grundstücksgröße	500 m ²
Mietsituation	unvermietet

Immobilien-Preis-Kalkulator für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2019		
Immobilienrichtwert	2080 €/m ²		
Ausstattungsstufe	mittel	mittel - gehoben	13 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Moderni...	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5 %
Wohnfläche	150 m ²	180	-10 %
Baujahr	1915	1930	0 %
Wohnlage	einfach	einfach	0 %
Grundstücksgröße	500 m ²	650	6 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-6 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.010 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		360.000 €	

Der Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

PDF erstellen



Mit dem roten Icon kann der Immobilienpreiskalkulator aktiviert werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

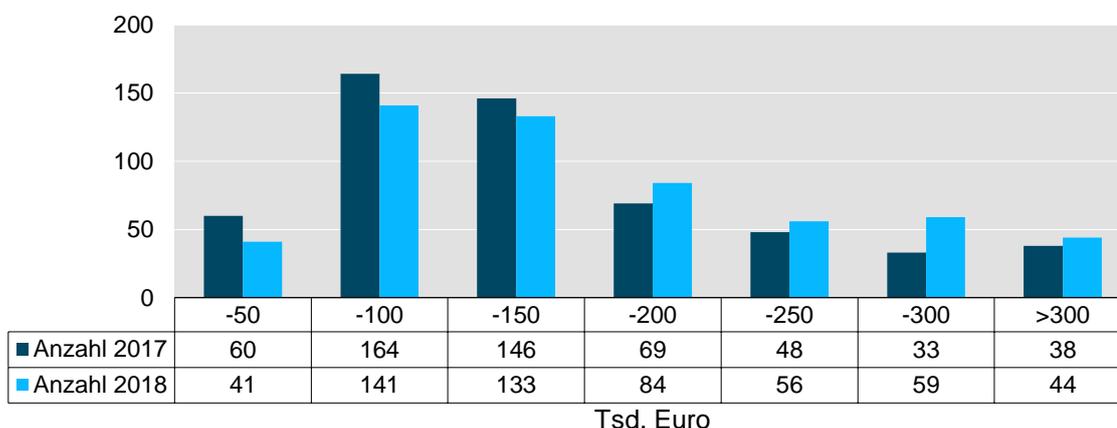
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Es ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten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

Durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden nicht berücksichtigt.

Anzumerken ist, dass die durchschnittlichen Kaufpreise 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.

Baujahr	Anzahl		Ø – Wohnfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ² Wfl]	Preisspanne [€/m ² Wfl]
	Kauffälle	Objekte			
bis 1969	94	70	73	1.320	650 - 2.000
1970 - 1979	54	38	76	1.380	800 - 1.900
1980 – 1989	47	39	74	1.620	1.000 - 2.300
1990 - 1999	54	47	78	1.800	1.180 - 2.500
2000 - 2009	20	15	86	2.160	1.700 - 2.600
ab 2010	6	5	111	2.700	1.700 - 3.000
Neubauten Wohnungen	48	11	91	3.050	2.500 - 3.400
Neubauten ¹⁹ RH & DHH	30	4	135	2.400	1.900 - 2.900

Wohnungseigentum - Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



¹⁹ Reihen- und Doppelhäuser in Form von Wohnungseigentum

6.1.2 Preisniveau für Eigentumswohnungen

Aus den vorliegenden Kauffällen wurden durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2018 abgeleitet, die auf Grund des unterschiedlichen Modernisierungsgrades der einzelnen Kaufobjekte einen Überblick über das Solinger Preisniveau geben, aber nicht zur Wertermittlung geeignet sind.

Für eine ca. 80 m² große Eigentumswohnung mit Balkon mit mittlerer Ausstattung und in mittlerer Lage ergeben sich folgende Durchschnittspreise:

Eigentumswohnung	
Baujahr	durchschnittlicher Preis
1920	115.000 €
1960	113.000 €
1980	128.000 €
2000	165.000 €

6.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Im Vergleichswertverfahren gemäß § 15 ImmoWertV erfolgt die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Bei der unmittelbaren Verwendung von Kaufpreisen entspricht die Spalte ‚Richtwert‘ der Eigenschaft des Kaufobjekts.

- a) Die Wohnlage wird nach dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.

Wohnlage	Richtwert	Bewertungsobjekt						
		einfach ²⁰	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
	gut	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05
	mittel	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	einfach	1,00	1,02	1,05	1,08	1,11		

- b) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad der Wohnung zu berücksichtigen. Entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist der Modernisierungsgrad zu ermitteln. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

Modernisierungsgrad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		nicht modernisiert ²¹	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ²²	mittlerer Modernisierungsgrad ²³	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
	nicht modernisiert	1,00	1,06	1,11	1,22	1,33
	mittlerer Modernisierungsgrad	0,90	0,95	1,00	1,10	1,20

- c) Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die Wohnung selbst. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
	gehoben	0,80	0,84	0,89	0,94	1,00
	mittel	0,90	0,95	1,00	1,06	1,13
	einfach	1,00	1,06	1,11	1,18	1,25

²⁰ „einfach“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „mäßig“

²¹ „nicht modernisiert“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „baujahrtypisch“

²² „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „wenig modernisiert“

²³ „mittlerer Modernisierungsgrad“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „teilmodernisiert“

- d) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 und das Jahr 2005 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2005 zu interpolieren.

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2019

Baujahr (Tabelle 2019)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1900
2000	1,16	1,00	0,88	0,80	0,75					
1995	1,24	1,07	0,94	0,86	0,80	0,77				
1990	1,32	1,14	1,00	0,91	0,85	0,82	0,80			
1985	1,39	1,20	1,05	0,96	0,90	0,86	0,84			
1980		1,25	1,10	1,00	0,94	0,90	0,88			
1975			1,14	1,04	0,97	0,93	0,91	0,90	0,90	
1970			1,17	1,07	1,00	0,96	0,94	0,93	0,93	
1965			1,20	1,09	1,02	0,98	0,96	0,95	0,95	
1960			1,22	1,12	1,04	1,00	0,98	0,97	0,97	
1955			1,24	1,13	1,06	1,01	0,99	0,98	0,98	
1930					1,08	1,03	1,01	1,00	1,00	
1900						1,03	1,01	1,00	1,00	

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2005)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1910
2000	1,23	1,06	0,92	0,83					
1995	1,32	1,14	0,99	0,89	0,82				
1990	1,40	1,21	1,05	0,94	0,87	0,83			
1985	1,47	1,27	1,10	0,99	0,92	0,87			
1980		1,33	1,15	1,03	0,96	0,91			
1975		1,37	1,19	1,07	0,99	0,94	0,90	0,90	
1970		1,42	1,23	1,10	1,02	0,97	0,93	0,93	
1965			1,26	1,13	1,05	1,00	0,95	0,95	
1960			1,28	1,15	1,07	1,02	0,97	0,97	
1955			1,30	1,17	1,08	1,03	0,99	0,98	
1930				1,19	1,10	1,05	1,00	1,00	
1900					1,10	1,05	1,00	1,00	

- e) Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen.

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

- f) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen werden zu $\frac{1}{4}$ der Grundfläche berücksichtigt.

Wohnfläche (m ²)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		40	60	70	80	100	110	120	150
50	0,96	1,03	1,06	1,08	1,09	1,08	1,07	0,99	
60	0,93	1,00	1,03	1,04	1,05	1,05	1,03	0,96	
65	0,92	0,99	1,01	1,03	1,04	1,03	1,02	0,95	
70	0,91	0,98	1,00	1,02	1,03	1,02	1,01	0,94	
75	0,90	0,97	0,99	1,01	1,02	1,01	1,00	0,93	
80	0,89	0,96	0,98	1,00	1,01	1,00	0,99	0,92	
85	0,89	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	0,98	0,92	
90	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91	
95	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91	
100	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91	
105	0,89	0,95	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	0,91	
115	0,90	0,96	0,99	1,00	1,01	1,01	0,99	0,92	
125	0,91	0,98	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,94	

- g) Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen.

Anzahl der Einheiten im Gebäude	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2	3	5	8	12	20	35	65
3	1,01	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	
4	1,02	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	
6	1,04	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	0,91	
10	1,06	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	
20	1,09	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,95	
35	1,12	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	
65	1,15	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00	

- h) Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Geschosslage	Richtwert	Bewertungsobjekt					
		Souterrain	EG	1./2. OG	über 2.OG	DG	Staffelgeschoss
	1. OG	0,95	1,04	1,00	0,97	1,03	1,05

- i) Mietsituation

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
	unvermietet ²⁴	1,00	0,95

²⁴ „unvermietet“ entspricht dem bis 2018 verwendeten Begriff „bezugsfrei“

6.1.4 Indexreihen

Im Vergleichswertverfahren kann eine Abweichung vom Stichtag des Richtwertes bzw. vom Kaufpreisdatum auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Stichtag	Eigentumswohnungen
01.01.2006	105,2
01.01.2007	104,7
01.01.2008	99,2
01.01.2009	95,4
01.01.2010	100,0
01.01.2011	99,7
01.01.2012	97,5
01.01.2013	102,3
01.01.2014	103,2
01.01.2015	107,7
01.01.2016	113,0
01.01.2017	123,8
01.01.2018	134,0
01.01.2019 (vorläufig)	147,4

6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

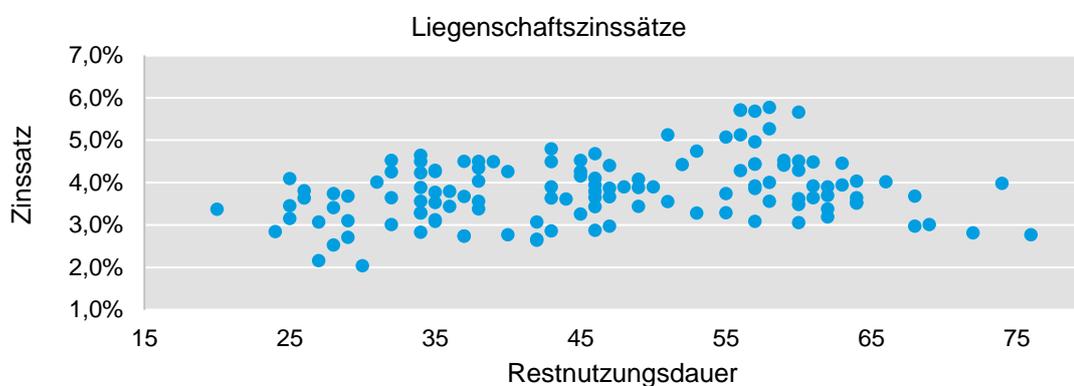
Die nachstehende Tabelle enthält neben dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die der Auswertung zugrunde liegt. Die Durchschnittswerte werden von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Miet- und Kaufpreisniveau beeinflusst.

Wohnungseigentum			
Liegenschaftszins [%]	3,8	Ø Rohertrag jährlich [€]	7.660
Stabw.	0,7	Stabw.	2.220
Ø Kaufpreis/m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	1.736	Ø Bewirtschaftungskosten [%]	19
Stabw.	376	Stabw.	3
Ø Wohnfläche [m ²]	81	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	46
Stabw.	23	Stabw.	13
Ø Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	7,90	Anzahl der Kauffälle	129
Stabw.	0,95	Kauffälle aus dem Jahr	2018

Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum stellen einen Mittelwert in der jeweiligen Restnutzungsdauerklasse dar.

Restnutzungsdauer in Jahren	Zinssatz		Ø- Miete		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Stabw.	Kauffälle	Stabw.	
20 bis 30	3,25 %	0,57	6,75 €/m ²	0,79	16
30 bis 40	3,75 %	0,59	7,25 €/m ²	0,66	33
40 bis 50	3,75 %	0,58	8,00 €/m ²	0,71	29
50 bis 60	4,50 %	0,82	8,80 €/m ²	0,44	29
60 bis 70	3,75 %	0,49	8,50 €/m ²	0,43	22

Verteilung der Kauffälle 2018 für Wohnungseigentum



Die große Streubreite der Liegenschaftszinssätze ist auf die oben beschriebenen zusätzlichen Werteeinflüsse (Zahl der Wohneinheiten, Lage, Ausstattung, Vermietung u.a.) zurückzuführen.

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

Im Bewertungsfall sollte eine Differenzierung unter Berücksichtigung der Standardabweichung aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen erfolgen.

6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen

	Anzahl		Ø-Kaufpreis	Preisspanne
	Kauffälle	Objekte	[Euro]	[Euro]
Garage				
- Neubau	11	3	17.400	13.800 - 22.500
- Wiederverkäufe	15	13	10.600	4.550 - 17.000
Tiefgaragenstellplatz				
- Neubau	9	3	16.000	15.000 - 17.000
- Wiederverkäufe	13	5	7.300	3.000 - 10.000
Stellplatz				
- Neubau	34	7	8.200	3.500 - 14.500
- Wiederverkäufe	8	4	3.500	2.500 - 4.800

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an Verkäufen von Erbbaurechten bzw. Erbbaurechtsgrundstücken können keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden. Im Grundstücksmarktbericht NRW 2018 des Oberen Gutachterausschusses gibt es Informationen zur Höhe von Erbbauzinsen bzw. die Auflistung derjenigen Gutachterausschüsse, die Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ableiten.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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 www.boris.nrw.de.

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 Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge unvermieteter, weitgehend schadensfreier Objekte aus den Jahren 2012 bis 2018 herangezogen.

Die Sachwerte auf der Basis der **NHK 2010** wurden mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
- Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. (Anlage 8 der SW-RL)
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung) (Anlage 6 der SW-RL).
- nach Kostengruppen gewichteter Gebäudestandard (Anlage 2 der SW-RL).
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer entsprechend dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW (Anlage 4 der SW-RL).
- Ableitung der NHK aus den Werten der Gebäudetypen 1 – 3 freistehende Einfamilienhäuser, Reihenend- und Doppelhäuser, bzw. Reihenmittelhäuser
Zweifamilienhäuser erhalten einen Zuschlag von 5 % (Anlage 1 der SW-RL).
- Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden (Anlage 5 der SW-RL)
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Orientierungswerten (Anlage 7 der SW-RL)
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)
- lineare Alterswertminderung bei einer 80 jährigen Gesamtnutzungsdauer
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert

- Bodenwert ohne Berücksichtigung von vorübergehender Über- oder Unterausnutzung ('als wenn unbebaut'), abgeleitet vom aktuellen Richtwert (01.01.2018).

Die zur Anwendung der NHK 2010 notwendigen Tabellen sind den Anlagen 1 bis 8 unter Pkt. 11.2 dieses Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen.

8.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der § 14 der 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 zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW²⁵ zu Grunde gelegt. Weitere Informationen zum Modell befinden sich Internet unter der Internetadresse www.boris.nrw.de.

Die Ermittlung von Rothertragsfaktoren 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 Rothertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rothertrag 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.

Aufgrund der im Jahr 2016 geänderten Bewirtschaftungskosten im o. a. Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze lassen sich die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren nicht mit denen der Jahre vor 2017 vergleichen.

²⁵ https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21_Modell_LZ.pdf

Die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren sind differenziert nach Objektarten ermittelt worden.

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 2017 für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen ermittelt.
- Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex
- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Schäden und Mängel am Verkaufsobjekt
- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (als wenn unbebaut), abgeleitet vom aktuellen Richtwert (01.01.2018). Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet.
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW).

Die Rohertragsfaktoren 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 bzw. die Standardabweichung angegeben, in denen sich etwa $\frac{3}{4}$ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die Spannen bzw. die Standardabweichungen sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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.

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2013 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und mit Hilfe der Kaufpreise aus den nachfolgenden Jahren jeweils auf den 01.01. indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt worden sind, berücksichtigt. Es sind nur Kauffälle von Gebäuden, die älter als drei Jahre sind (keine Neubauten), eingeflossen. Beim Wohnungseigentum wurden keine Verkäufe nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum herangezogen; sie bilden einen eigenständigen Teilmarkt.

Der Immobilienrichtwert

- gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).
- ist in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten.
- beinhaltet keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.).
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, usw.).
- gilt für massiv errichtete, schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

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

Merkmal	Teilmarkt	Erläuterung
Baujahr	alle	Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.
Wohnlage	alle	Die Wohnlage wird nach dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.
Modernisierungsgrad	alle	Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist zu ermitteln.
Ausstattung	alle	Die Qualität der Ausstattung wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen werden beim Wohnungseigentum zu ¼ der Grundfläche berücksichtigt.
Mietsituation	alle	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Balkon / Terrasse	WE	Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen.
Geschosslage	WE	Geschosslage der Wohnung im Gebäude
Anzahl der Wohneinheiten	WE	Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).

Grundstücksfläche	EFH DH / RH	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen.
Gebäudeart	EFH DH / RH	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus
ergänzende Gebäudeart	DH / RH	Unterscheidung nach Doppelhaus, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus
Keller	EFH DH / RH	vorhanden oder nicht vorhanden

9 Mieten und Pachten

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.

Ladenmieten

Läden	Ia-Lage		Ib-Lage	
	60 m ² - 120 m ²	120 m ² - 400 m ²	60 m ² - 120 m ²	120 m ² - 400 m ²
Solinger Innenstadt	25 €/m ² - 36 €/m ²	15 €/m ² - 20 €/m ²	8 €/m ² - 13 €/m ²	5 €/m ² - 8 €/m ²
Nebenzentrum Ohligs	12 €/m ² - 26 €/m ²	7 €/m ² - 15 €/m ²	7 €/m ² - 9 €/m ²	5 €/m ² - 8 €/m ²

In anderen Geschäftslagen von Solingen liegen die Mieten für Läden mit einer Größe von 60 m² - 120 m² bei 5 €/m² - 10 €/m² und über 120 m² bei 3 €/m² - 8 €/m².

Die Mieten beziehen sich auf ebenerdige Ladenlokale, Büro- und Sozialräume im Erdgeschoss sind in geringem Umfang darin enthalten. Sie gelten nicht für Betriebstypen wie Supermärkte, Discountmärkte, Verbraucherfachmärkte und SB Warenhäuser.

Büro- / Praxismieten

Büro- / Praxisflächen	Ø Miete	Spanne
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	5 €/m ²	4 €/m ² - 6 €/m ²
Guter und gehobener Nutzungswert	7 €/m ²	6 €/m ² - 8 €/m ²

Für Büro-/Praxisflächen in sehr guten Lagen und einem Topzustand sind bis zu 10,- €/m² zu erzielen.

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).

Produktions- Lagerhallen

	Ø Miete	Spanne	Ø Fläche	Spanne
Produktionshallen	3,50 €/m ²	2,50 €/m ² - 4,00 €/m ²	800 m ²	200 m ² - 2.000 m ²
Lagerhallen – großflächig / beheizt	2,50 €/m ²	2,00 €/m ² - 3,25 €/m ²	450 m ²	100 m ² - 3.500 m ²

Kleine Produktionsflächen in sehr guten Gewerbelagen mit einem Topzustand erzielen eine Miete von bis zu 5,50 €/m².

Mietpreisbestimmende Merkmale:

Anfahrbarkeit, Verkehrslage, lichte Hallenhöhe, Wärmedämmung und Energieverbrauch

Stellplätze

Überdachte Stellplätze in der Solinger Innenstadt werden für 50 € bis 65 € vermietet.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen

Vorsitzender	Dipl.- Ing. Achim Filenius	Städt. Obervermessungsrat
Stellvertr. Vorsitzende/r	Dipl.- Ing. Michael Steinhoff Dipl.- Ing. Jörg Schubert Dipl.- Ing. Ricarda Baltz	Ltd. Städt. Verm. Direktor Ltd. Städt. Verm. Direktor Städt. Vermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzender und Sachverständige	Dipl.- Ing. Joachim Schmeck Dipl.- Ing. Karl G. W. Morsbach	Ltd. Städt. Verm. Direktor a.D. Architekt, ö.b.v. Sachverständiger
Sachverständige	Dipl.- Ing. Ralf Ernst Dr. jur. Guido Eusani Dipl.- Ing. Ch. Gerold-Tenbuhs Olaf Jansen Dipl.- Ing. Karl Klütsch Olaf Koppenhagen Dipl.- Ing. Petra Küchenthal-Möller Dipl.- Ing. Volker F. Lehnhoff Dipl.- Ing. Andreas Müller Klaus Richarz Dipl.- Ing. Heinz Peter Röhrig Dipl.- Ing. Werner Schmitz Mechtild Thevißen-Naarmann	Architekt Rechtsanwalt, ö.b.v. Sachverständiger Architektin Bankkaufmann ÖbVI Wohnungsfachwirt Architekt Architekt Bankkaufmann ö.b.v. Sachverständiger Sparkassenbetriebswirtin
Sachverständige des Finanzamtes	Dipl.-Finw. Cornelia Freyn Dipl.-Finw. Michaela Röhder	Oberregierungsrätin Steueramtfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefon: 0212 / 290-4276
 Fax: 0212 / 290-4398
 E-Mail: gutachterausschuss@solingen.de
 Internet: www.solingen.de/gutachterausschuss

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 14.02.2019 verabschiedet.

Solingen, im März 2019

Achim Filenius
Vorsitzender

Gisela Eichler
Geschäftsführerin

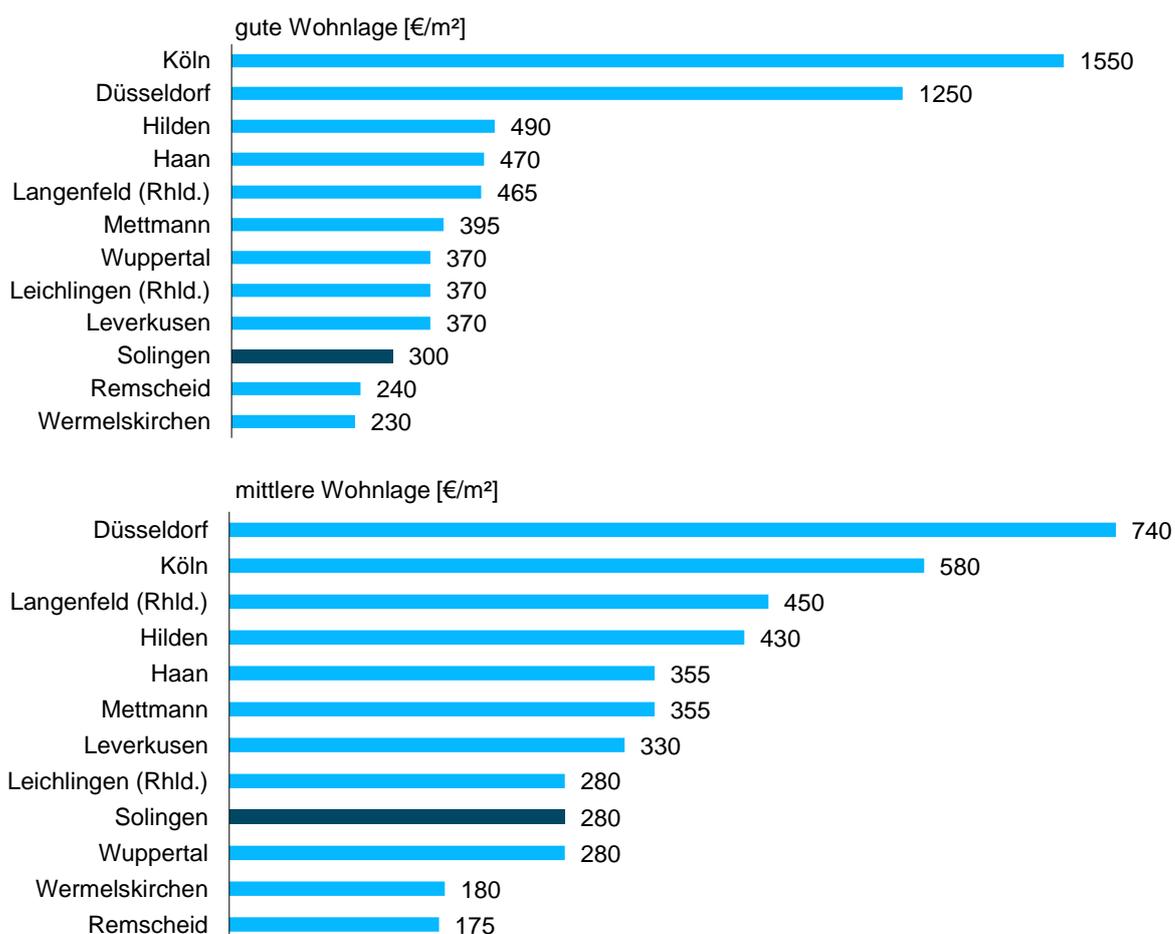
11 Anlagen

11.1 Regionale Vergleiche

Die nachfolgenden Abbildungen beruhen auf Daten aus dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen und aus Grundstücksmarktberichten benachbarter Gutachterausschüsse (jeweils Stichtag 01.01.2018). Diese stehen im Internet unter www.boris.nrw.de zur Verfügung.

11.1.1 Vergleich der Preise mit umliegenden Städten und Gemeinden

Typische Baulandpreise des Jahres 2017 für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

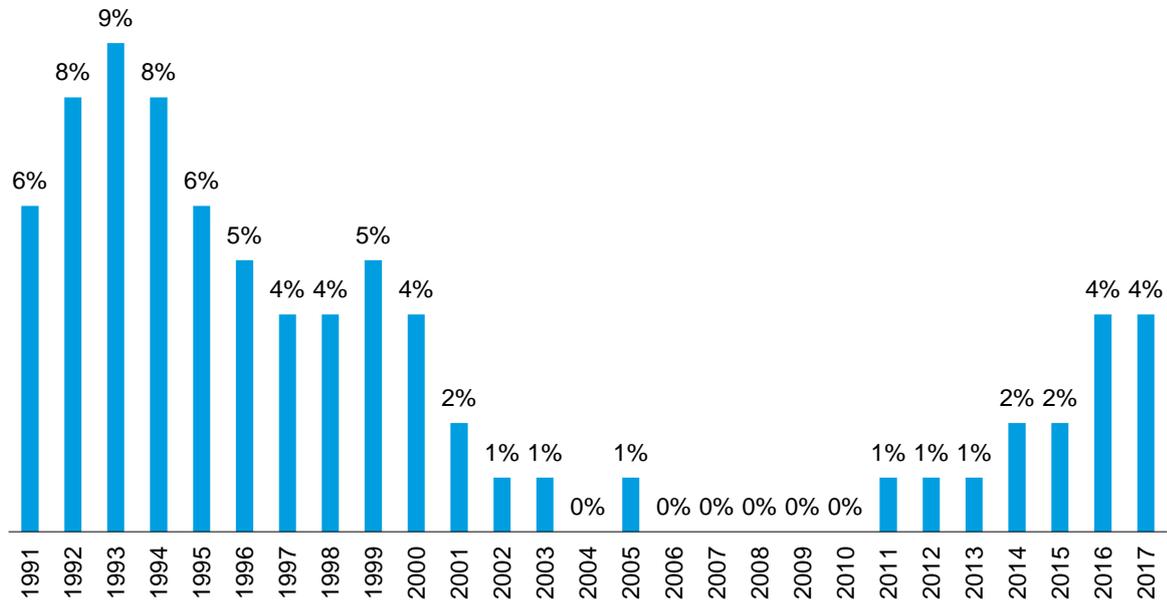


Preise von Wohnungseigentum des Jahres 2017

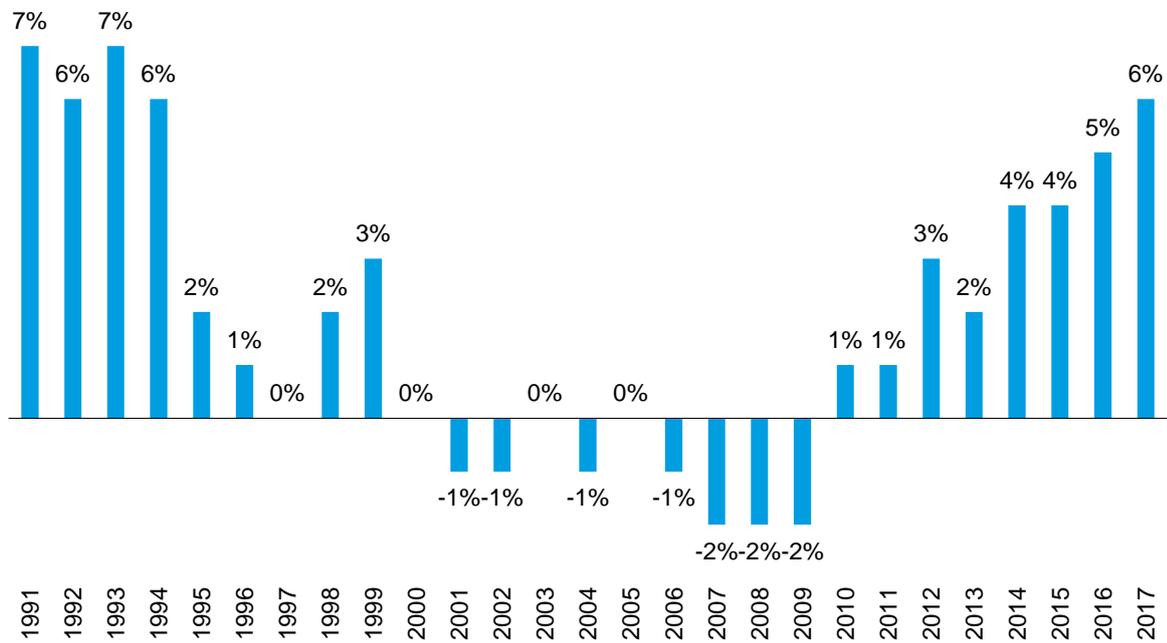


11.1.2 Entwicklung der Preisveränderungen in Nordrhein- Westfalen

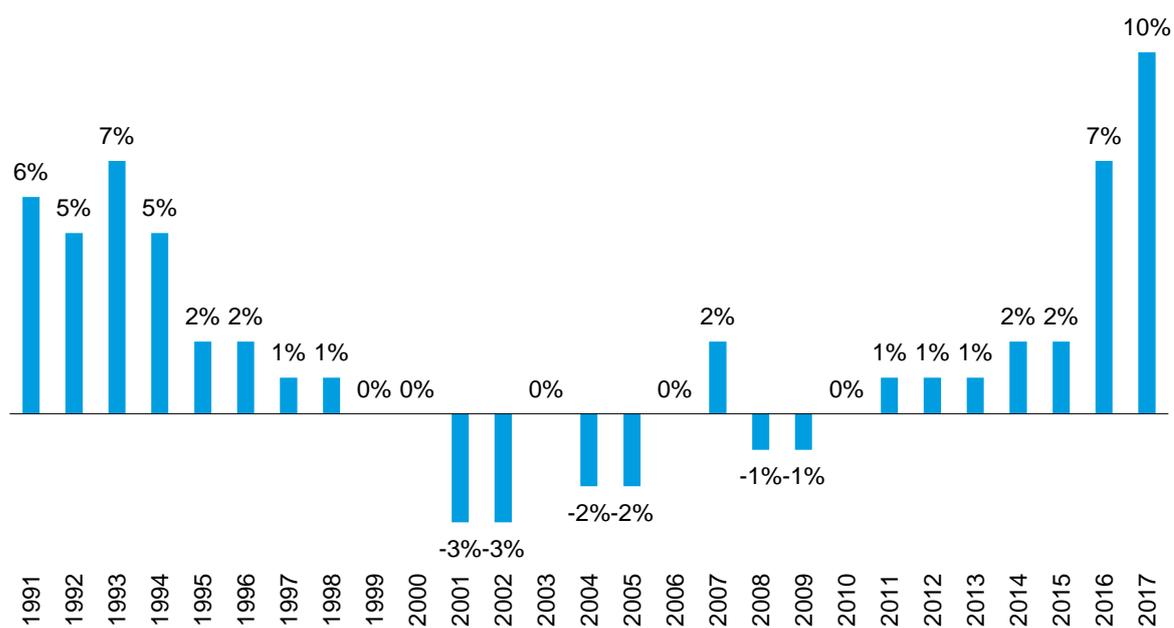
Unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



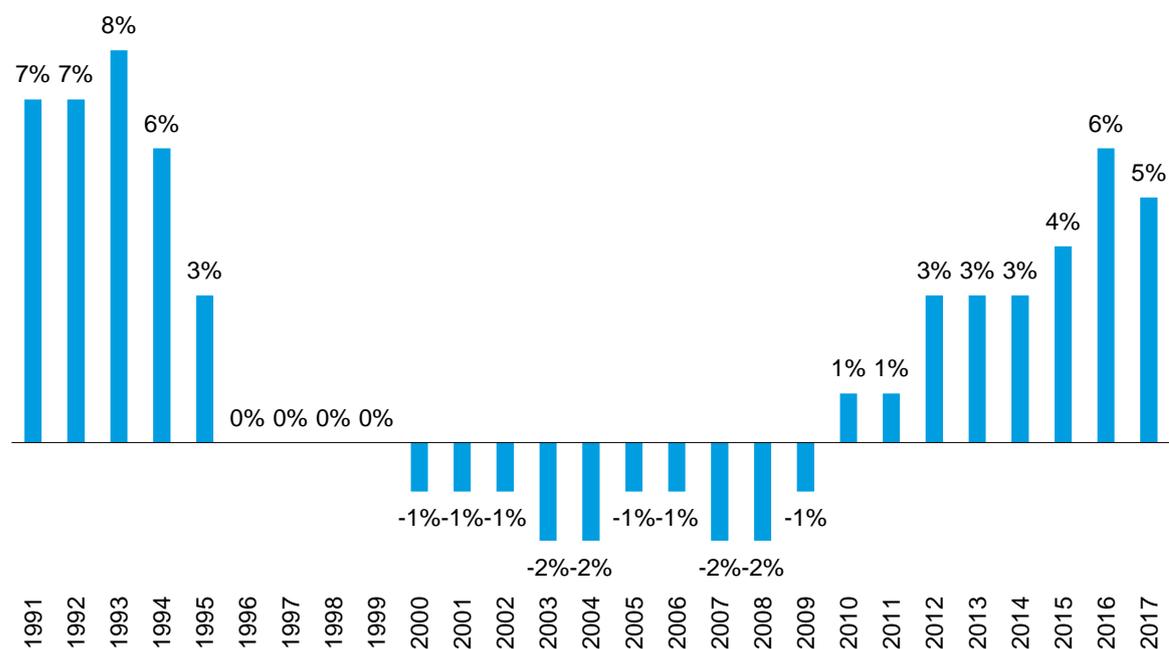
Bebaute Grundstücke mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern



Bebaute Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in kreisfreien Städten



Wohnungseigentum



11.2 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 in der jeweils gültigen Fassung - Tarifstelle 7 - erhoben.

Auszug aus der Gebührenordnung

7.1 Gutachten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

- | | | |
|---|--|---|
| a) Gutachten über | | |
| - den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken | | 100 % der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 |
| - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken | | |

7.1.1 Grundgebühr

abhängig von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts

- | | | |
|-------------|------------------------|--|
| a) Wert bis | 1 Mio. € | 1.250,-- € zuzüglich
0,2 % des Wertes |
| b) über | 1 Mio. € bis 10 Mio. € | 2.250,-- € zuzüglich
0,1 % des Wertes |

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 7.1.2 | Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen erhöhten Aufwands | bis 1.600,-- € |
|-------|---|----------------|

7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- | | | |
|-----|--|---|
| a) | Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden | keine Gebühr |
| b) | Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses | |
| aa) | je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten | Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b (30,-- €) |
| bb) | für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung | |
| | Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW | |
| | - einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise | 140,-- € |
| | - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis | 10,-- € |

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

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

11.3 Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW

(Fassung vom 11.07.2017)

Anlage 1 - Normalherstellungskosten (NHK 2010)

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ²																	
Keller-, Erdgeschoss	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe											1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	665	735	845	1 020	1 275
Reihemittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss																	
Keller-, Erd-, Obergeschoss	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe											1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	625	695	800	965	1 205
Reihemittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert																	
Erdgeschoss, nicht unterkellert	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe											1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihemittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																	
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe											1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	735	820	940	1 135	1 415
Reihemittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	690	765	880	1 060	1 325

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende und angebaute Zweifamilienhäuser: 1,05

Garagen (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12 %)				
Standardstufe	3	4	5	
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	245	485	780	

Standardstufe 3: Fertiggaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in

Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Anlage 2 - Ermittlung des Gebäudestandards

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die nicht in der Tabelle beschrieben werden, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

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

Anlage 3 - entfällt

Anlage 4 - Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

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

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

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

Orientierungsrahmen zur Vergabe von Modernisierungspunkten

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

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 – 90 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der Formel

$$a \times \frac{100}{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{GND}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $[\text{Alter}/\text{GND} \times 100]$.

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

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

Anlage 4

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

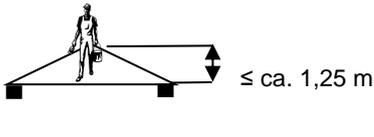
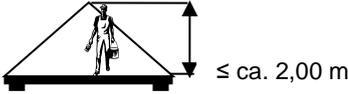
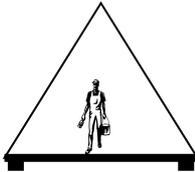
Anlage 5

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

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

1.1 Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

1.2 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

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

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

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

Anlage 51.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels ²⁶

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

Anwendungsbeispiele ²⁷:

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden:

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

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

²⁶ Die Tabellenwerte unterstellen einen Dremfel von 1 m. Abweichende Dremfelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

²⁷ Siehe auch Excel-Datei - Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung - als Berechnungshilfe, Zu finden unter Standardmodelle auf der Internetseite www.boris.nrw.de

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels ²⁸

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

Anwendungsbeispiel ²⁹:

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

²⁸ Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine Drempelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

²⁹ Siehe auch Excel-Datei - Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung - als Berechnungshilfe, Zu finden unter Standardmodelle auf der Internetseite www.boris.nrw.de

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

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

Anwendungsbeispiel ³⁰:

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

Anmerkung:

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

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

³⁰ Siehe auch Excel-Datei - Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung - als Berechnungshilfe, Zu finden unter Standardmodelle auf der Internetseite www.boris.nrw.de

2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen ³¹

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

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

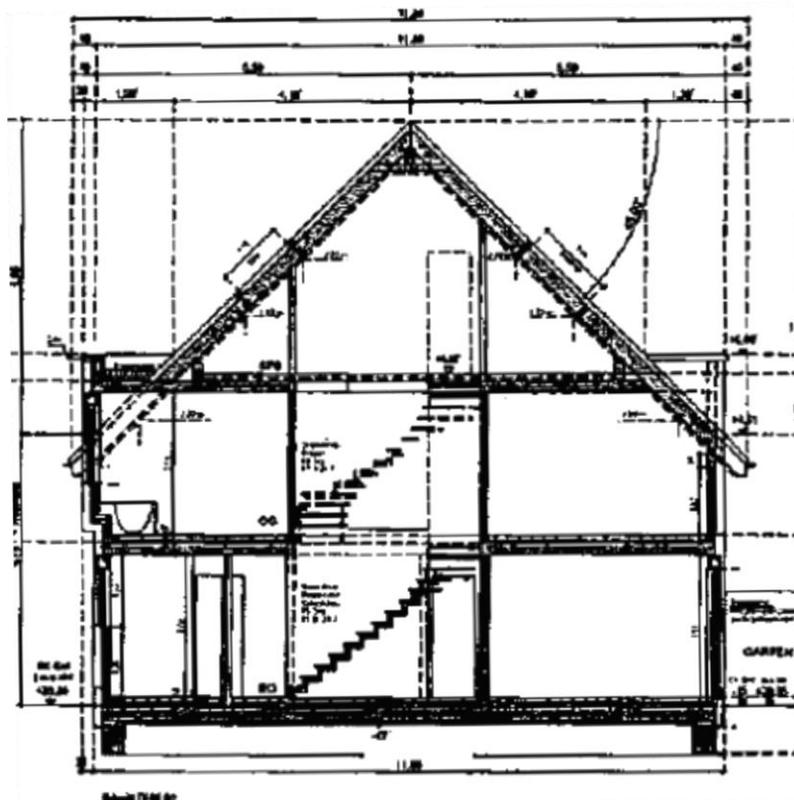
2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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

In dem unten gezeigten Beispiel ist, den Ausbau aller drei Ebenen angenommen, mit Hilfe der Vollgeschossigkeit zu entscheiden, ob als Gebäudetyp Typ 1.21 mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden oder Typ 1.31 auszuwählen ist.

Ein Spitzboden wird gemäß Anlage 8 nicht in die BGF eingerechnet.

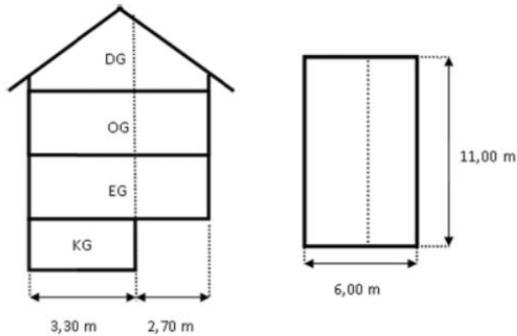
Beispiel:



³¹ Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen.

Anlage 6: - Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung Mischkalkulation nach Nr. 4.1.1.6 SW-RL

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung



Gebäudedaten

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

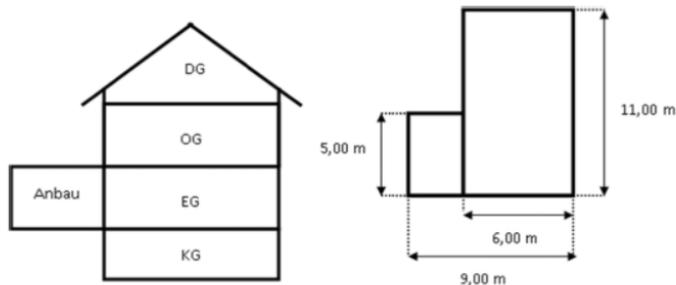
Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

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

Herstellungskosten: 190 000 €

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



Gebäudedaten

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

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

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

Herstellungskosten: 225 000 €

Anlage 7 - Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile³²Gaube

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

Balkone:

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

Vordächer

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

Treppen

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

³² im Jahr 2010

Anlage 8 - Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

(1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

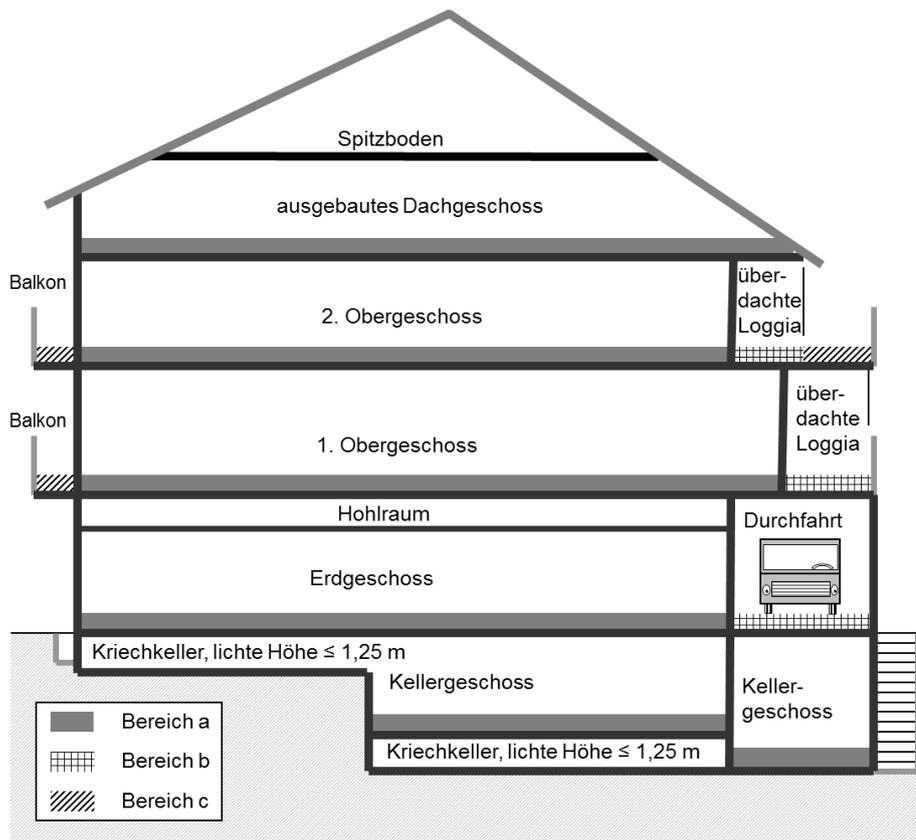
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c:



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

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

