



Grundstücksmarktbericht 2020 für die Klingenstadt Solingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Klingenstadt Solingen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Geschäftsstelle

Bonner Straße 100
42697 Solingen

Telefon: 0212 / 290 - 4276

Fax: 0212 / 290 - 4398

E-Mail: gutachterausschuss@solingen.de

Internet: www.solingen.de/gutachterausschuss

Gebühr

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

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen

Lizenz

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

Veröffentlichungsdatum

08. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	7
2.1	Der Solinger Grundstücksmarkt	7
2.2	Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen	8
3	Umsätze	9
3.1	Gesamtumsatz	9
3.1.1	Anzahl der Verträge	9
3.1.2	Geldumsatz	10
3.1.3	Flächenumsatz	11
3.1.4	Marktteilnehmer	11
3.1.5	Art der Eigentumsübertragung	12
3.2	unbebaute Grundstücke	13
3.3	bebaute Grundstücke	13
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	14
3.5	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	14
4	Unbebaute Grundstücke	15
4.1	Individueller Wohnungsbau	15
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	16
4.3	Gewerbliche Bauflächen	16
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
4.5	Rohbauland und Bauerwartungsland	18
4.6	Bodenrichtwerte	19
4.6.1	Definition	19
4.6.2	Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte	19
4.6.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	20
4.6.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	20
4.6.5	Lageeinstufung in Solingen	21
4.6.6	Umrechnungskoeffizienten	22
4.6.7	Indexreihen	23
4.6.8	Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen	24
5	Bebaute Grundstücke	25
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
5.1.1	Durchschnittspreise	25
5.1.2	Preisniveau für Einfamilienhäuser	26
5.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	27
5.1.3.1	freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	27
5.1.3.2	Reihen- und Doppelhäuser	28
5.1.4	Indexreihen	29
5.1.5	Sachwertfaktoren	30
5.1.5.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.5.2	Doppel- und Reihenhäuser	32

5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	34
5.2.1	Durchschnittspreise	34
5.2.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	35
5.2.2.1	Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	35
5.2.2.2	Dreifamilienhäuser	36
5.2.2.3	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %	37
5.2.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 %	38
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	39
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	39
5.5	Immobilienrichtwerte	40
6	Wohnungs- und Teileigentum	41
6.1	Wohnungseigentum	41
6.1.1	Durchschnittspreise	41
6.1.2	Preisniveau für Eigentumswohnungen	42
6.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	42
6.1.4	Indexreihen	43
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	44
6.2	Teileigentum	45
6.2.1	Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen	45
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	45
8	Modellbeschreibungen	46
8.1	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	46
8.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	47
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	49
9	Mieten und Pachten	52
10	Kontakte und Adressen	53
11	Anlagen	55
11.1	Regionale Vergleiche	55
11.1.1	Vergleich der Preise mit umliegenden Städten und Gemeinden	55
11.1.2	Entwicklung der Preisveränderungen in Nordrhein- Westfalen	56
11.2	Gebühren des Gutachterausschusses	58
11.3	Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW	59

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
∅	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 Köln.

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 im Jahr 2019 moderat fortgesetzt.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2019 wurden in Solingen 1.487 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte bzw. Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 518,2 Millionen Euro abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Kaufvertragsanzahl um rd. 7 % und der Geldumsatz sogar um rd. 23 %.

Unbebaute Grundstücke

Bei einem leichten Rückgang der Anzahl an Kaufverträgen ist der Geldumsatz nochmals gegenüber dem Vorjahr um rd. 25 % gestiegen. Die Preise für Wohnbauland haben sich um etwa 2 % erhöht. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bewegt sich auf dem Vorjahresniveau.

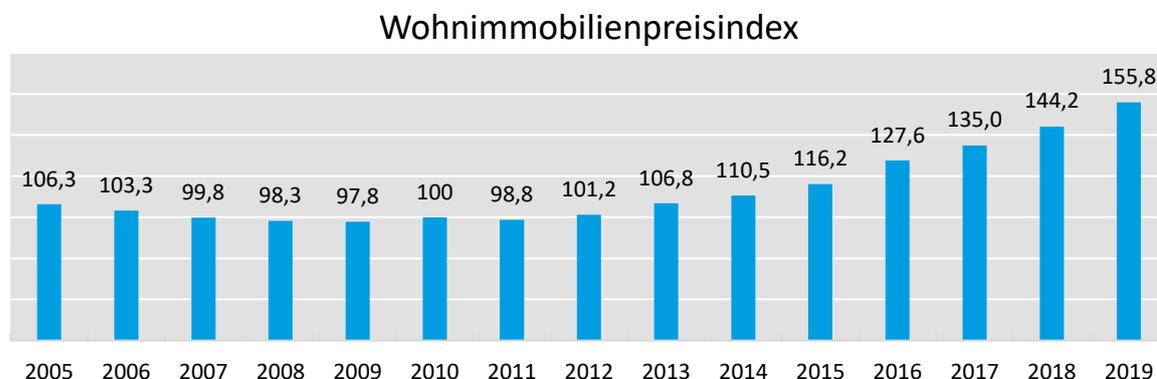
Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern aus dem Bestand ist um rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, wobei die Preise um rd. 3 % gestiegen sind. 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 3 % angewachsen. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen von rd. 3.410,- € je m² Wohnfläche liegt rd. 12 % über dem Niveau des letzten Jahres.

Die folgende Abbildung zeigt die Preisentwicklung der Wohnimmobilien aus dem Bestand (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) jeweils bezogen auf die Jahresmitte.



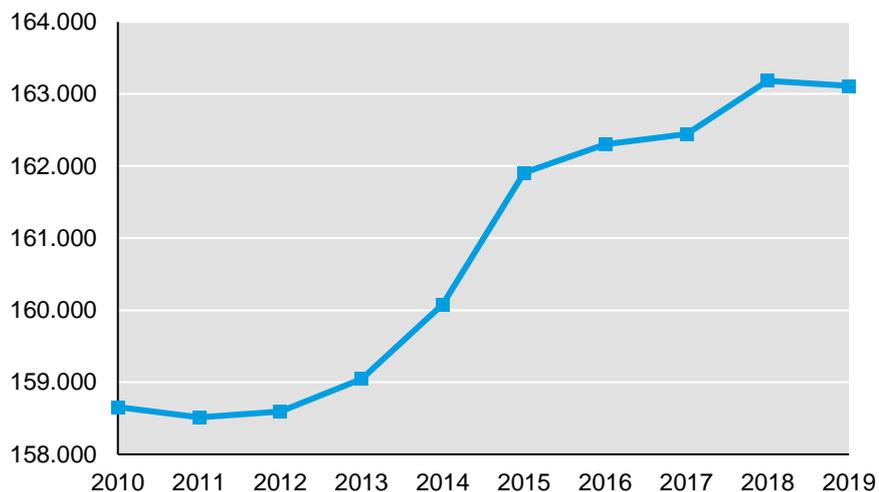
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt der Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ist in Solingen von untergeordneter Bedeutung. Es wurden im Jahr 2019 insgesamt 27 Kaufverträge abgeschlossen.

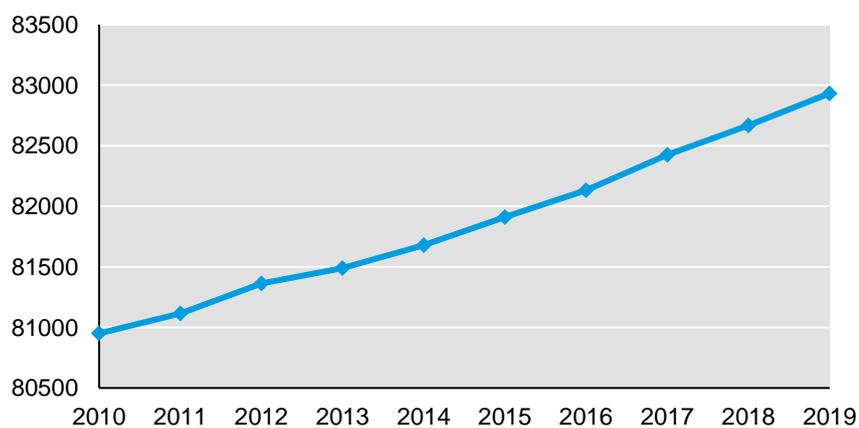
2.2 Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen

Auswertungsstand:	31.12.2019
Einwohner	163.112
Fläche	8.954 ha
Einwohner pro ha	18,22
Wohnungen - gesamt	82.933
Gebäude mit Wohnungen	32.149
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 2019 (01.01.2019 bis 31.12.2019) 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

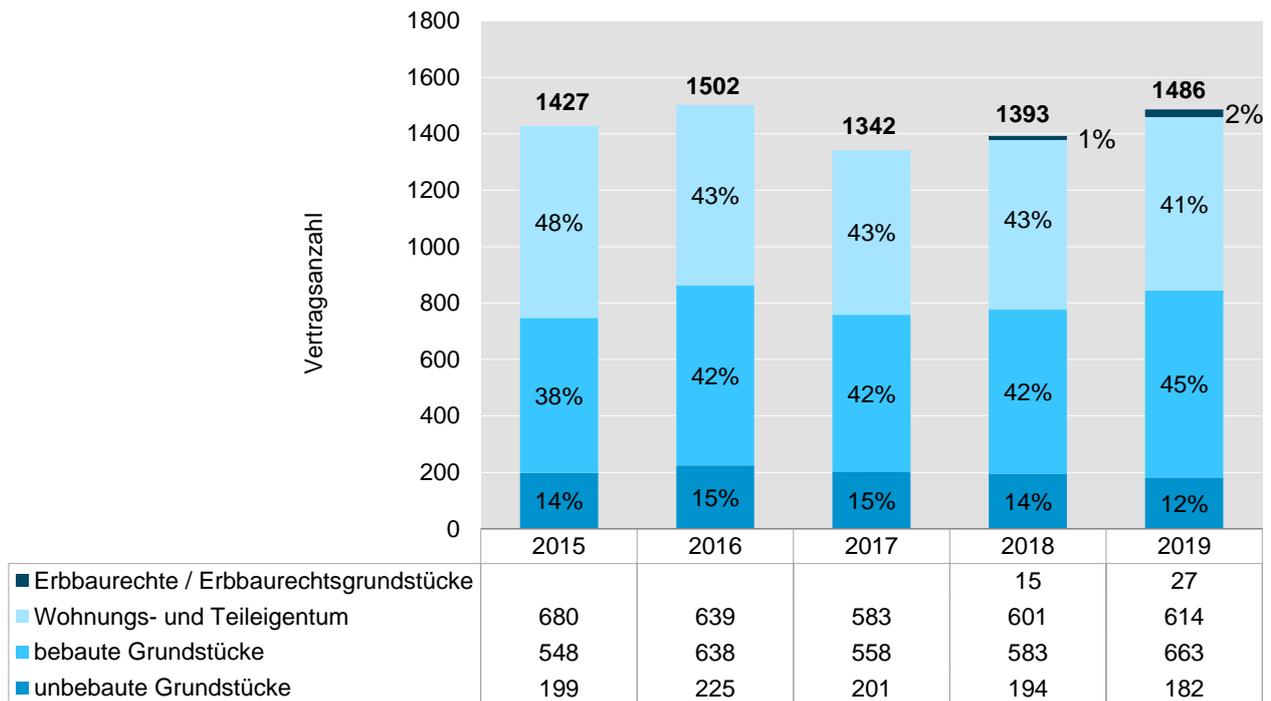
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2019 von den beurkundenden Stellen

1.487 Kaufverträge¹ mit 1.661 Kauffällen²

über unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke mitgeteilt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2018 um rd. 7 % gestiegen.

¹ Einschließlich Zwangsversteigerungen und sonstiger Übertragungsverträge

² Sind mehrere Objekte in einem Kaufvertrag mit einzelnen Kaufpreisen aufgeführt, werden diese vom Gutachterausschuss in der entsprechenden Anzahl als Kauffälle registriert.

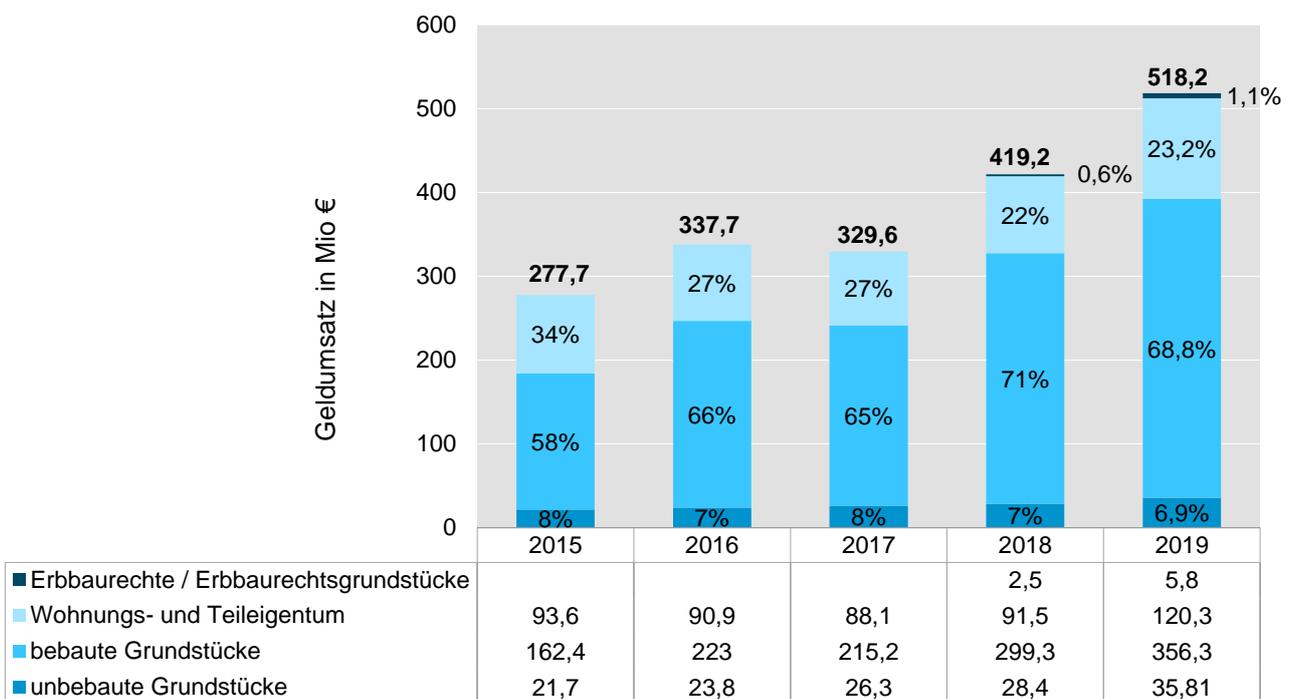


3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2019 in Solingen

519,2 Millionen Euro

Im Vergleich zu 2018 ist dies eine Steigerung von rd. 23 %, was besonders im Teilmarkt bebaute Grundstücke begründet ist.



3.1.3 Flächenumsatz

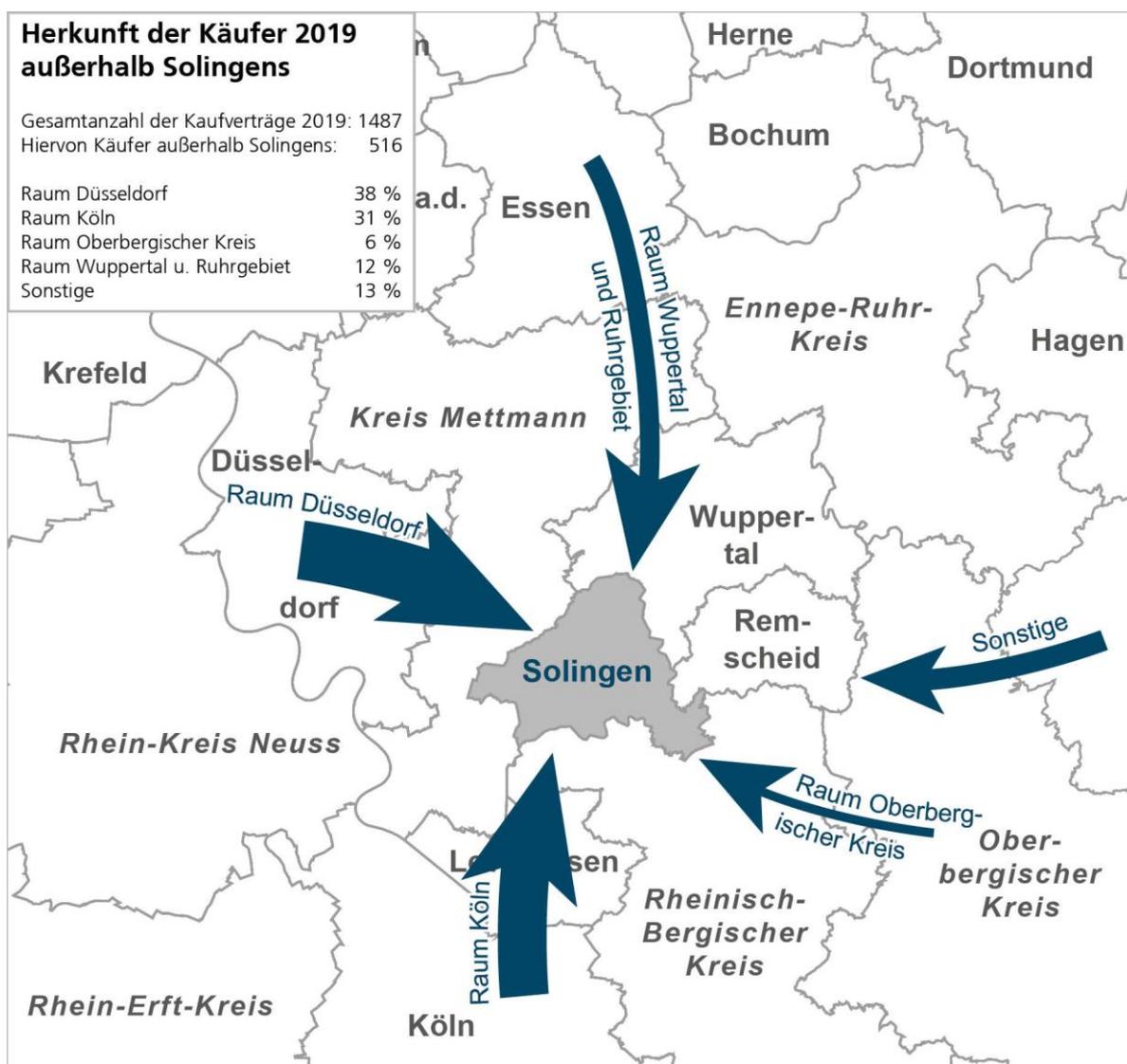
Im Berichtsjahr 2019 wurde in der Klingenstadt Solingen

136 ha Grundstücksfläche

umgesetzt. Dies ist eine Zunahme von rd. 22 % im Vergleich zum Jahr 2018. 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 2019.

	Kaufverträge	Zwangsversteigerungszuschläge	Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Tausch etc.)
gesamter Markt			
Anzahl	1.469	9	9
Umsatz in Mio. €	519,2	2,7	1,0
unbebaute Grundstücke			
Anzahl	180	1	1
Umsatz in Mio. €	35,8	0,01	-
bebaute Grundstücke			
Anzahl	653	4	6
Umsatz in Mio. €	352,8	2,5	1
Wohnungs- und Teileigentum			
Anzahl	609	4	1
Umsatz in Mio. €	121,1	0,2	0,0
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			
Anzahl	27	0	1
Umsatz in Mio. €	5,8	-	0,0

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

unbebaute Grundstücke	Anzahl		Umsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]		[ha]	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
individueller Wohnungsbau	54	51	8,8	11,1	4,4	5,1
Geschosswohnungsbau	20	14	9,5	4,9	3,8	1,6
Gewerbegrundstücke	9	18	8,8	8,2	4,5	8,2
Kerngebietsgrundstücke	5	1	1,3	0,5	0,5	0,2
Rohbauland, Bauerwartungsland – Wohnbebauung	24	30	4,5	2,2	2,7	6,9
Rohbauland, Bauerwartungsland – Gewerbebebauung	7	9	0,4	0,5	0,7	1,0
Gartengrundstücke	13	25	0,2	0,3	0,4	2,6
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	45	43	2,2	0,6	29,6	20,6
Sonstige Flächen, z. B. Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	11	12	0,1	0,2	1,5	0,3
Gesamter Teilmarkt	188	203	35,8	28,5	48,1	46,5

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

bebaute Grundstücke	Anzahl		Umsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]		[ha]	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser						
• freistehend	189	158	74,7	52,0	19,7	14,3
• Reihen- und Doppelhäuser						
- Neubauten	54	13	22,8	4,6	1,3	0,4
- Wiederverkäufe	147	150	42,2	42,3	6,0	6,1
• Bergische Fachwerkhäuser	51	52	10,7	10,4	9,7	4,2
Mehrfamilienhäuser	68	70	85,6	69,5	6,6	7,6
Dreifamilienhäuser	48	39	14,2	11,9	2,7	2,4
Gemischt genutzte Objekte – Wohnen – Gewerbe	35	42	15,8	44,6	7,5	4,7
Wohn- und Geschäftshäuser	32	25	19,3	11,2	1,2	1,2
Büro- und Geschäftshäuser	3	-	8,1	-	0,6	-
Gewerbeobjekte	32	35	49,1	48,2	20,4	18,7
Sonstige bebaute Grundstücke	12	7	13,8	4,5	11,1	5,2
Gesamter Teilmarkt	671	591	356,3	299,2	86,8	64,8

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz des Teilmarktes Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

Wohnungseigentum	Anzahl		Umsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]	
	2019	2018	2019	2018
Erstverkäufe	160	82	48,6	23,6
- davon Reihenhäuser	-	28	-	7,8
Weiterverkäufe	441	458	64,9	61,5
- davon Einfamilienhäuser	17	-	4,4	-
Umwandlung	22	28	3,9	2,7
Gesamter Teilmarkt	623	568	117,4	87,8

Umsatz des Teilmarktes Teileigentum im Vergleich zum Vorjahr

Teileigentum	Anzahl		Umsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]	
	2019	2018	2019	2018
Garagen/Stellplätze	138	96	1,8	1,1
gewerbliche Räume	13	29	1,1	2,7
Gesamter Teilmarkt	151	125	2,9	3,8

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz des Teilmarktes Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke im Vergleich zum Vorjahr

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	Anzahl		Umsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]		[ha]	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Erbbaurechtsgrundstücke	-	3	-	0,2	-	0,1
Erbbaurechte						
- bebaute Grundstücke	11	7	2,7	1,4	0,7	0,4
- Wohnungserbbaurecht	16	5	3,1	0,9		
Gesamter Teilmarkt	27	15	5,8	2,5	0,7	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 2019 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.

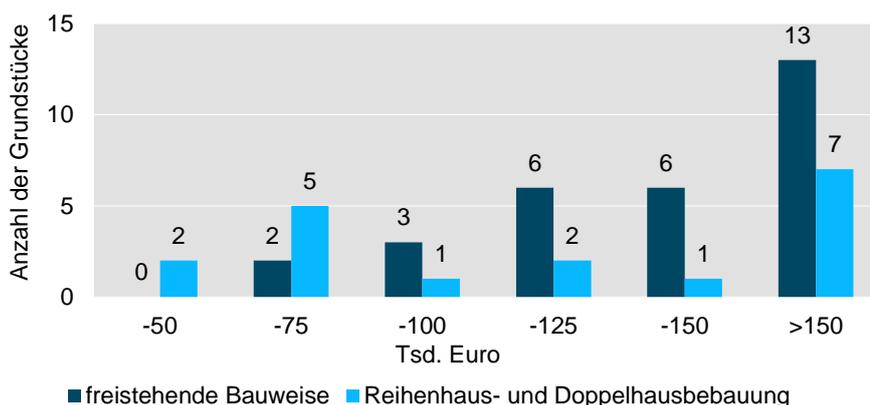
Im Jahr 2019 wurden 25 Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert und ausgewertet, die zum Zwecke der Neubebauung erworben wurden. Hierbei handelt es sich um Grundstücke für den individuellen – wie auch für den Geschosswohnungsbau. Es zeigt sich, dass der Kaufpreis je m² in etwa dem jeweiligen Bodenrichtwert entspricht.

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	30	37	635	270 180 - 450
Doppelhausgrundstücke	13	29	780	340 225 - 460
Reihenhausgrundstücke	5	8	170	330 240 - 410

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 und Geschäftsgrundstücke	Anzahl		Ø – Größe	Ø-Kaufpreis [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke	[m ²]	Kaufpreisspanne [€/m ²]
Mehrfamilienhausgrundstücke	17	22	1.220	340 245 - 465
Geschäftsgrundstücke	-	-	-	

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen teilen sich auf in

- Gewerbegrundstücke 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.

- Gewerbegrundstücke 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.

Gewerbegrundstücke	Anzahl		Ø – Größe	Ø-Kaufpreis [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke	[m ²]	Kaufpreisspanne [€/m ²]
zu Produktionszwecken	6	6	4.170	105 85 - 145
in Handelslagen	-	-	-	- 130 - 150 ³

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

³ aus zurückliegenden Jahren

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.

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	2	0,8	5,10 5,00 - 5,20
Ackerland	3	3,4	2,55 2,00 - 2,85
Grünland	9	13,1	1,90 1,35 - 3,05
Wald ⁴	12	2,35	1,40 0,95 - 2,10
hausnaher Garten	6	0,25	21,60 17,45 - 25,40
Grabeland	2	0,83	6,80 6,15 - 7,40
Freizeitgrundstücke	3	0,26	17,80 16,20 - 20,05

⁴ Bei den Kauffällen ist nicht die Gehölzqualität hinterfragt worden. Der Wert beinhaltet Aufwuchs in mittlerem Umfang.

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.

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.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Preisniveau von Kauffällen der letzten drei Jahre im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert aufgeführt.

	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Preisniveau
Rohbauland zur Wohnbebauung	17	4,2	30 % - 75 %
Bauerwartungsland zur Wohnbebauung	-	-	15 % - 30 %

Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Rohbauland bzw. Bauerwartungsland zur Gewerbebebauung konnten in den letzten Jahren nicht registriert werden.

Zur Arrondierung erworbene kleine Rohbaulandflächen (bis 200 m²), die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen, Überbauung legalisieren oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen, werden zu einem höheren Preisniveau gehandelt.

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 2014 bis 2019 hat ergeben, dass die Kaufpreise beim Zuerwerb zu bebauten Grundstücken bis zu 40 % und beim Zuerwerb zu unbebauten Grundstücken bis zu 20 % über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 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. Ist die Abstimmung des Bodenwertes auf den jeweiligen Bodenrichtwert nicht sachgerecht, kann sachverständig ein Bodenrichtwert einer anderen Bodenrichtwertzone herangezogen werden.

4.6.2 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 Fachwerkaltsbebauung -, 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

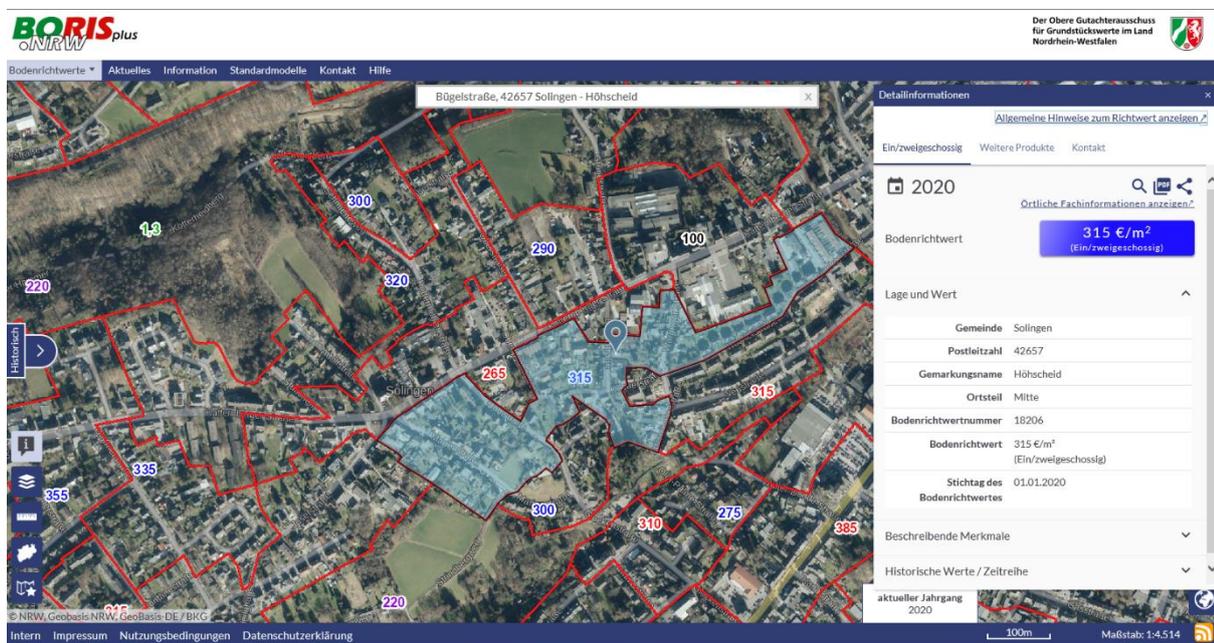
Regel Bestandsschutz. Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist an die vorhandene Bebauung anzupassen.

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 12.000 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 4.000 m² groß) verstehen sich inkl. forstwirtschaftlichem Aufwuchs, die Gehölzqualität ist nicht hinterfragt worden, der Wert beinhaltet Aufwuchs in mittlerem Umfang.

4.6.3 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.



4.6.4 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 01.01.2020	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	340
Geschosswohnungsbau			
Bauflächen für eine III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	260	300	340
gewerbliche Nutzung			
Bauflächen für produzierendes Gewerbe	-	100	115

4.6.5 Lageeinstufung in Solingen

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2020. 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	380	255	340	295	265
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	425	275	350	325	290
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	350	265	340	300	260
bebaute Flächen im Außenbereich I-II – geschossige Bauweise	220	220			
Mischgebiete					
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	340	250	325	290	255
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	385	250	385	305	255
Kerngebiete					
Geschossflächenzahl 2,0	550	290	500	390	300
Geschossflächenzahl 2,2	900	370	650	500	400
Gewerbegebiete					
produzierendes Gewerbe	115	95	115	100	
Gewerbe mit tertiärer Nutzung	150	125		145	
Dorfgebiete					
I – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,4	270	240		255	
II – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,8	275	245		255	

4.6.6 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

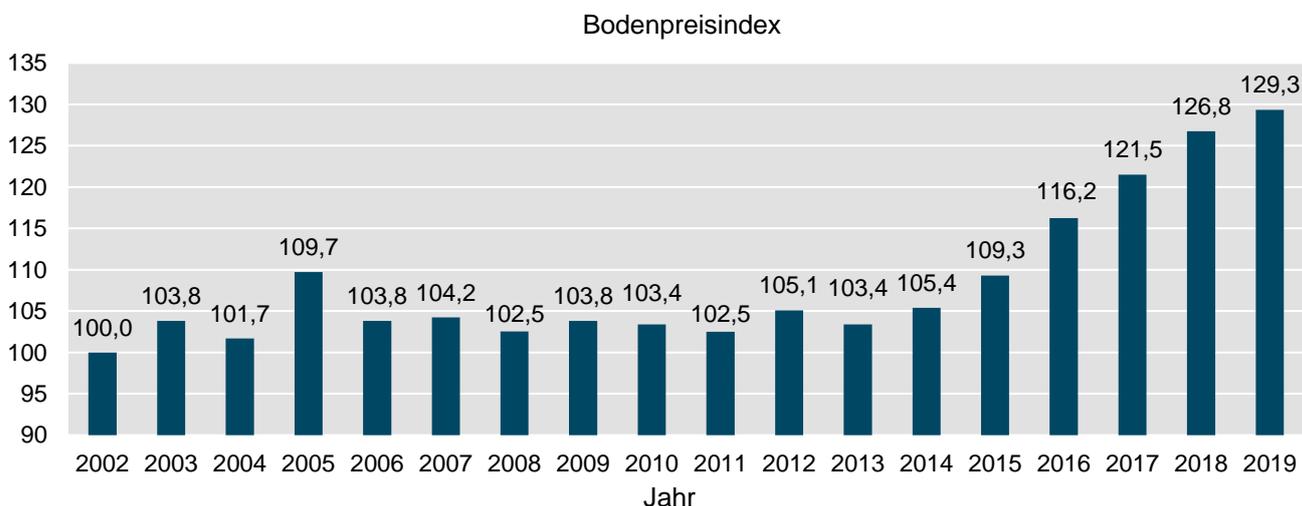
4.6.7 Indexreihen

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. 2 % gegenüber dem Jahr 2018 gestiegen. Dieser relativ geringe Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass bei sehr vielen der gehandelten Grundstücke viele Besonderheiten (Nachteile) vorhanden sind und wenig qualitativ gute Grundstücke auf dem Markt sind.

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	2019	129,3

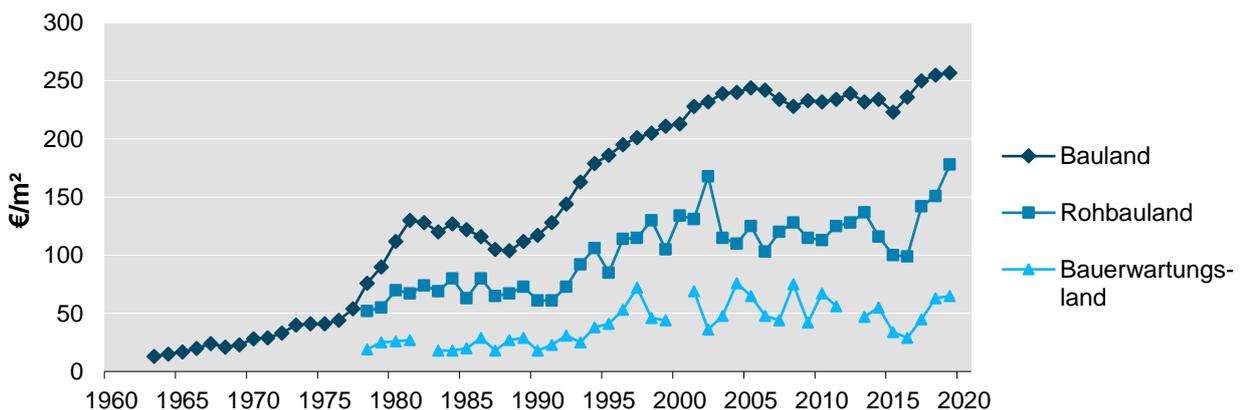


4.6.8 Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen

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
1964	15			1992	144	73	31
1965	17			1993	163	92	25
1966	20			1994	179	106	38
1967	24			1995	186	85	41
1968	21			1996	195	114	53
1969	23			1997	201	115	72
1970	28			1998	205	130	46
1971	29			1999	211	105	44
1972	33			2000	213	134	-
1973	40			2001	228	131	69
1974	41			2002	232	168	36
1975	41			2003	239	115	48
1976	44			2004	240	110	76
1977	54			2005	244	125	65
1978	76	52	19	2006	242	103	48
1979	90	55	25	2007	234	120	44
1980	112	70	26	2008	228	128	75
1981	130	67	27	2009	233	115	42
1982	128	74	-	2010	232	113	67
1983	120	69	18	2011	234	125	56
1984	127	80	18	2012	239	128	-
1985	122	63	20	2013	232	137	47
1986	116	80	29	2014	234	116	55
1987	105	65	18	2015	223	100	34
1988	104	67	27	2016	236	99	29
1989	112	73	29	2017	250	142	45
1990	117	61	18	2018	255	151	63
				2019	257	178	65



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

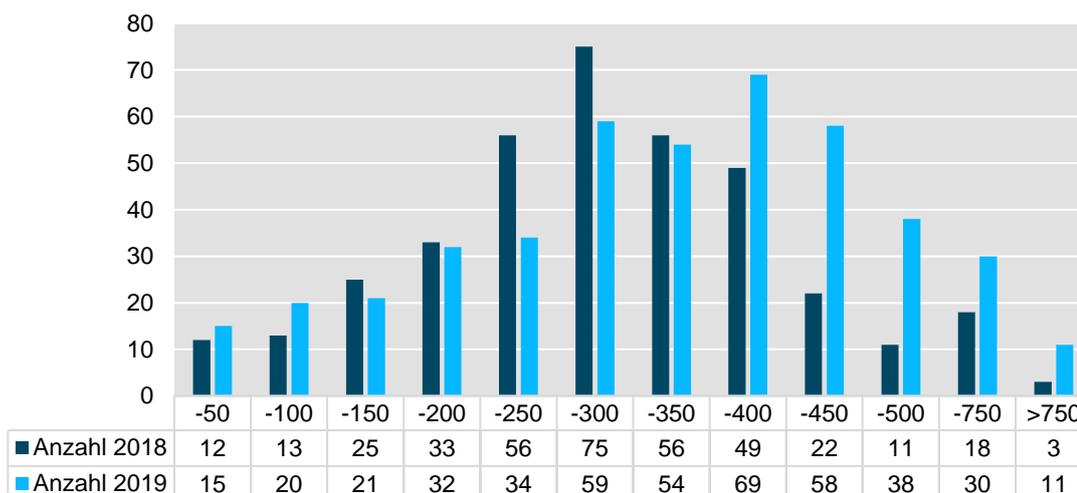
5.1.1 Durchschnittspreise

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]		
				Median	Min	Max
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	189	170	880	365.000	140.000	800.000
Reihen- und Doppelhäuser						
- Neubauten	54	145	235	435.000	360.000	480.000
- Wiederverkäufe	147	140	370	310.000	120.000	480.000
Bergische Fachwerkhäuser	51	140	620	220.000	100.000	520.000

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 2019 abgeleitet, die zwar einen Überblick über das Solinger Preisniveau geben, auf Grund des unterschiedlichen Modernisierungsgrades der einzelnen Kaufobjekte 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	347.000 €
1960	362.000 €
1980	381.000 €
2000	413.000 €

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	247.000 €
1960	270.000 €
1980	294.000 €
2000	332.000 €

5.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Im Vergleichswertverfahren gemäß § 15 ImmoWertV erfolgt die Anpassung des Richtwerts bzw. der Vergleichsobjekte auf das Bewertungsobjekt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten. Informationen zu den einzelnen Merkmalen befinden sich im Kapitel 8.3.

5.1.3.1 freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Baujahr	2016	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1930	
Umrechnungs- koeffizient	1,17	1,1	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,88	
Wohnfläche [m ²]	80	100	120	140	160	180	200	250	300
Umrechnungs- koeffizient	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,65	0,57
Ausstattungs- klasse	einfach	einfach – mittel		mittel		mittel – gehoben		gehoben	
Umrechnungs- koeffizient	0,85	0,93		1		1,13		1,24	
Grundstücksfläche [m ²]	250	300	400	500	600	800	1.000	1.200	
Umrechnungs- koeffizient	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00	1,07	1,12	1,17	
Gebäudeart	Einfamilienhaus		Zweifamilienhaus						
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,94						
Keller	vorhanden		nicht vorhanden						
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,93						
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Modernisierungsgrad		überwiegend modernisiert		umfassend modernisiert	
Umrechnungs- koeffizient	1,00	1,03		1,06		1,11		1,16	
Wohnlage	einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut		
Umrechnungs- koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15		
Mietsituation	unvermietet		vermietet						
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,95						

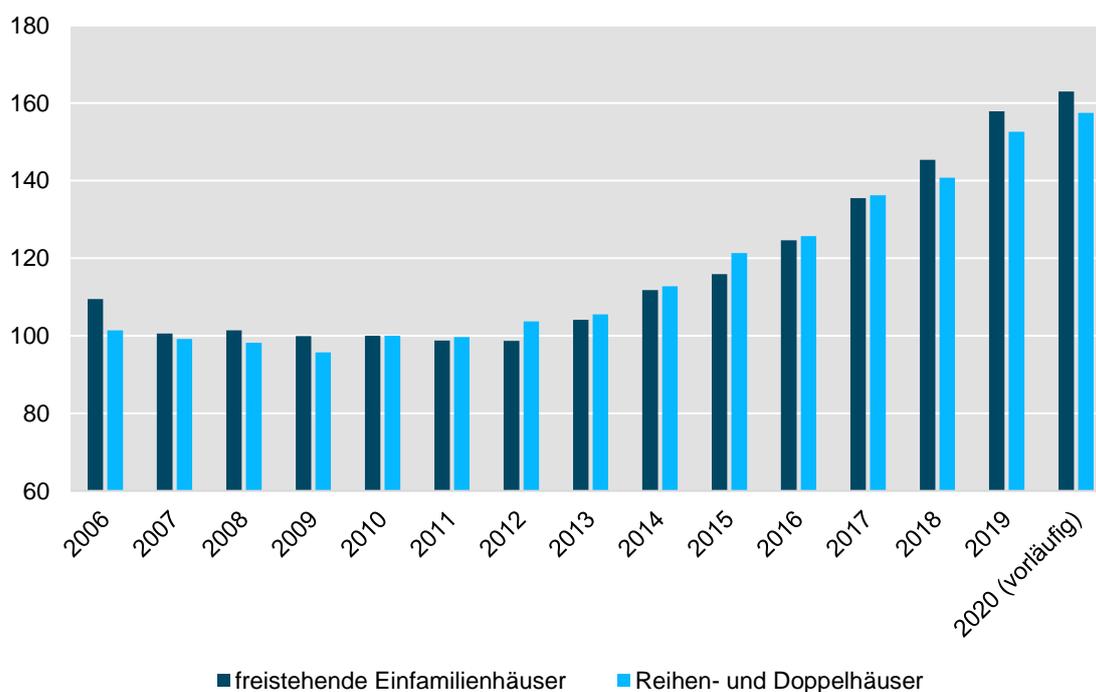
5.1.3.2 Reihen- und Doppelhäuser

Baujahr	2016	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1920
Umrechnungs- koeffizient	1,22	1,15	1,07	1,00	0,95	0,87	0,82	0,79
Wohnfläche [m ²]	70	80	100	120	140	160	180	200
Umrechnungs- koeffizient	1,61	1,41	1,16	1,00	0,90	0,84	0,79	0,74
Ausstattungs- klasse	einfach	einfach – mittel		mittel	mittel – gehoben		gehoben	
Umrechnungs- koeffizient	0,90	0,95		1,00	1,05		1,1	
Grundstücksfläche [m ²]	100	200	300	400	500	600		
Umrechnungs- koeffizient	0,82	0,93	1,00	1,05	1,09	1,13		
Gebäudeart	Einfamilienhaus		Zweifamilienhaus					
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,95					
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte		Reihenmittelhaus	Reihenendhaus				
Umrechnungs- koeffizient	1,05		1,00	1,05				
Keller	vorhanden		nicht vorhanden					
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,93					
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisier- ungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Moderni- sierungsgrad		überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert	
Umrechnungs- koeffizient	1,00	1,05		1,1		1,15	1,20	
Wohnlage	einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut	
Umrechnungs- koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
Mietsituation	unvermietet		vermietet					
Umrechnungs- koeffizient	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	157,9	152,6
01.01.2020 (vorläufig)	163,0	157,5



5.1.5 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden in der Regel in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. In Zeiten (stark) steigender Preise ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren ebenfalls mit der Zeit steigen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen leitet deshalb auf den 01.01.2020 bezogene Sachwertfaktoren aus einer Fünf-Jahres-Stichprobe mit Hilfe von statistischen Verfahren ab. Die vorläufigen Sachwerte wurden über eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittelt.

5.1.5.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus insgesamt 260 Kauffällen der Jahre 2015 bis 2019 abgeleitet und auf den 01.01.2020 abgestellt. Sie gelten für Einfamilienhäuser mit einer Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertrichtlinie von kleiner oder gleich 3,0.

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der vorläufige Sachwert, die Zahl der Wohneinheiten sowie die Gebäudestandardkennzahl) erklärt wird. Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,33. Das heißt, dass rd. 33% der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

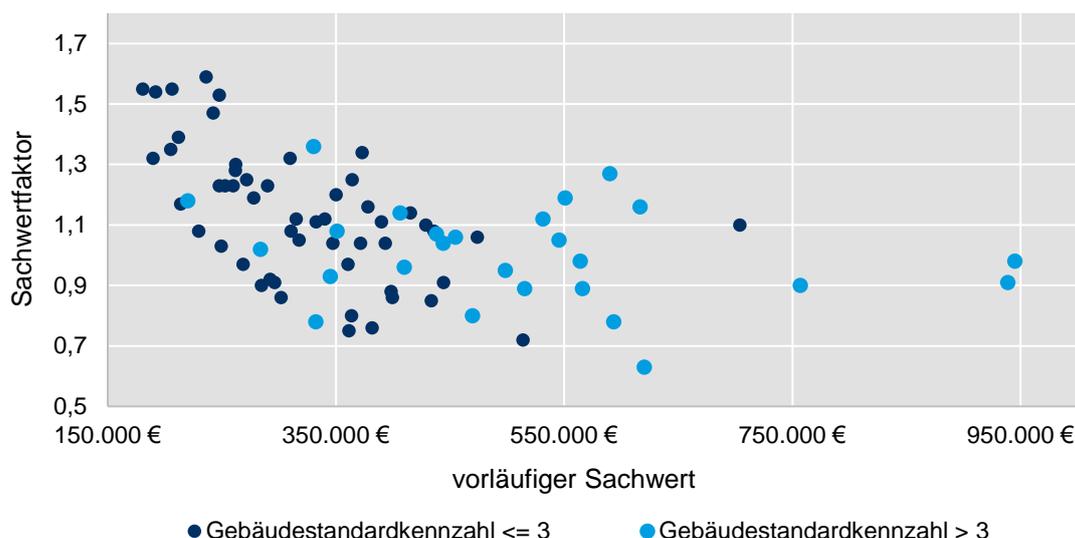
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000 € - 200.000 €	1,38
200.000 € - 250.000 €	1,24
250.000 € - 300.000 €	1,16
300.000 € - 350.000 €	1,11
350.000 € - 400.000 €	1,06
400.000 € - 450.000 €	1,03
450.000 € - 500.000 €	1,00
500.000 € - 550.000 €	0,97
550.000 € - 600.000 €	0,95

Korrekturen für:

Zweifamilienhaus	Gebäudestandardkennzahl	
	$\leq 3,0$	$> 3,0$
- 0,01	0,00	+ 0,08

Die Korrekturwerte sind zu den Sachwertfaktoren hinzu zu addieren. Ein signifikanter Einfluss der Lage auf die Sachwertfaktoren konnte nicht nachgewiesen werden.

Im folgenden Streudiagramm sind die Kauffälle aus dem Jahr 2019 differenziert nach der Gebäudestandardkennzahl dargestellt.



Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachstehende Tabelle enthält die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es wurden die Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2019 ausgewertet. Die Durchschnittswerte werden von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Kaufpreinsniveau beeinflusst.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert -anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestan- dardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert Stabw. Median								
2019	82	400.300 €	52,0%	188.400 €	1964	37	166	2,7	377.800 €	1,11
		143.800 €	14,9%	74.700 €	30	17	52	0,6	157.800 €	0,23
		368.700 €	52,9%	179.300 €	1966	32	159	2,7	350.500 €	1,08
2018	59	359.700 €	53,4%	169.000 €	1965	38	146	2,8	336.400 €	1,10
		103.400 €	15,0%	47.500 €	23	17	42	0,6	112.300 €	0,18
		352.800 €	53,5%	169.800 €	1964	36	136	2,7	326.500 €	1,08
2017	37	360.800 €	50,2%	166.700 €	1971	40	158	2,8	341.700 €	1,07
		94.100 €	14,5%	53.700 €	23	15	47	0,5	98.800 €	0,14
		345.000 €	51,8%	171.700 €	1970	35	155	2,8	322.600 €	1,06
2016	36	431.500 €	44,0%	184.800 €	1974	45	189	3,2	444.300 €	0,99
		144.900 €	12,0%	58.500 €	18	19	59	0,5	157.300 €	0,16
		380.900 €	43,1%	176.300 €	1969	42	177	3,2	405.900 €	1,00
2015	46	306.200 €	43,9%	139.300 €	1967	41	148	2,9	319.100 €	0,99
		80.500 €	13,3%	59.000 €	26	16	35	0,4	103.000 €	0,16
		311.800 €	45,4%	135.800 €	1967	40	145	2,9	311.000 €	0,99

Hinweis:

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

5.1.5.2 Doppel- und Reihenhäuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus insgesamt 272 Kauffällen der Jahre 2015 bis 2019 abgeleitet und auf den 01.01.2020 abgestellt. Sie gelten für Doppel- und Reihenhäuser mit einer Gebäudestandardkennzahl von kleiner oder gleich 3,0.

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der vorläufige Sachwert, die Gebäudeart, die Zahl der Wohneinheiten sowie die Gebäudestandardkennzahl) erklärt wird. Für die freistehenden Doppel- und Reihenhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,48. Das heißt, dass rd. 48% der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

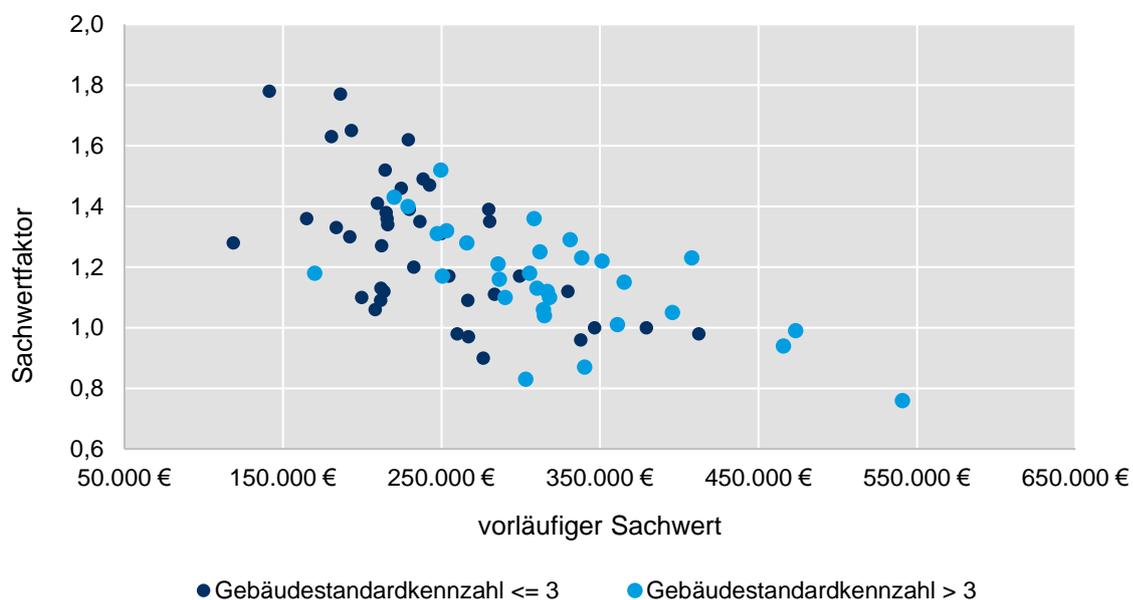
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
< 150.000 €	1,56
150.000 € - 200.000 €	1,36
200.000 € - 250.000 €	1,24
250.000 € - 300.000 €	1,15
300.000 € - 350.000 €	1,09
> 350.000 €	1,04

Korrekturen für:

Reihenmittelhaus	Zweifamilienhaus	Gebäudestandardkennzahl	
		≤ 3,0	> 3,0
+ 0,04	- 0,09	0,00	+ 0,04

Die Korrekturwerte sind zu den Sachwertfaktoren hinzu zu addieren. Ein signifikanter Einfluss der Lage auf die Sachwertfaktoren konnte nicht nachgewiesen werden.

Im folgenden Streudiagramm sind die Kauffälle aus dem Jahr 2019 differenziert nach der Gebäudestandardkennzahl dargestellt.



Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser

Die nachstehende Tabelle enthält die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es wurden die Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2019 ausgewertet. Die Durchschnittswerte werden von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Kaufpreisniveau beeinflusst.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert -anteil		Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestandardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert Stabw. Median								
2019	72	326.100 €	39,2%	102.700 €	1980	47	138	2,9	274.500 €	1,23
		66.900 €	14,7%	35.800 €	27	18	30	0,5	78.400 €	0,21
		325.640 €	38,0%	100.055 €	1983	45	130	2,8	262.822 €	1,21
2018	59	278.600 €	40,3%	90.100 €	1969	43	133	2,8	234.200 €	1,25
		66.300 €	12,3%	34.000 €	34	15	31	0,4	87.700 €	0,24
		268.000 €	39,5%	83.250 €	1974	41	128	2,9	226.304 €	1,23
2017	55	267.900 €	39,7%	86.600 €	1974	44	131	2,8	228.200 €	1,22
		61.400 €	15,2%	35.100 €	26	17	30	0,5	73.900 €	0,21
		270.000 €	35,3%	77.498 €	1975	42	126	2,9	223.400 €	1,21
2016	44	268.000 €	34,9%	77.800 €	1984	49	127	2,9	232.500 €	1,18
		51.900 €	11,8%	26.500 €	17	14	19	0,4	60.500 €	0,18
		270.000 €	34,6%	75.203 €	1983	49	125	3,0	236.435 €	1,19
2015	42	255.100 €	35,3%	76.100 €	1979	48	132	2,8	229.300 €	1,14
		73.200 €	9,7%	25.600 €	22	15	26	0,4	76.000 €	0,15
		250.000 €	33,3%	72.877 €	1977	43	130	2,8	235.148 €	1,11

Hinweis:

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

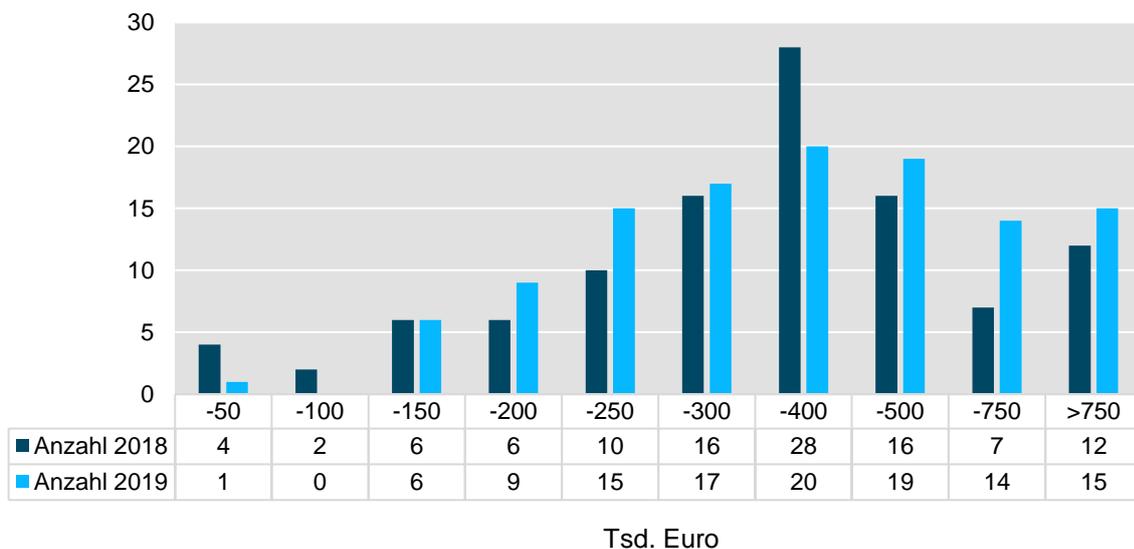
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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 ⁵ [m ²]	Ø- Grundstücks- fläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [Euro]		
				Median	Min	Max
Dreifamilienhäuser ⁶	48	240	560	280.000	170.000	550.000
Mehrfamilienhäuser	68	490	710	450.000	195.000	1.900.000
Gemischt genutzte Objekte Wohnen – Gewerbe	35	400	940	445.000	220.000	900.000
Wohn- und Geschäftshäuser	32	530	380	570.000	300.000	1.470.000

Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr.



⁵ Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohnfläche

⁶ Dem Typ Dreifamilienhaus werden alle Grundstücke mit drei Wohneinheiten zugeordnet.

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 am Rohertrag	Wohn- / Geschäftshaus >20 % gewerbl. Anteil am Rohertrag
Liegenschafts-			
zins [%]	3,1	4,4	4,9
Stabw.	0,8	1,0	1,4
Ø Kaufpreis/ m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	1.310	1.120	1090
Stabw.	180	210	310
Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	235	405	480
Stabw.	53	130	250
Ø Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	6,50	6,70	7,05
Stabw.	0,70	0,80	2,40
Ø Rohertrag jährlich [€]	18.180	32.750	38.140
Stabw.	4.500	12.170	14.460
Ø Bewirtschaf- tungskosten [%]	23	23	22
Stabw.	3	2	3
Ø Restnutzungs- dauer [Jahre]	27	32	30
Stabw.	6	9	10
Anzahl der Kauffälle	18	44	19
Kauffälle aus den Jahren	2018 und 2019	2018 und 2019	2018 und 2019

In den nachfolgenden Tabellen für Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 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.

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R² ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (hier der Liegenschaftszinssatz bzw. Rohertragsfaktor) durch die Merkmale (hier jährlicher Rohertrag) erklärt wird. Durch die stark streuenden Werte ergibt sich z. T. nur ein mäßiges R².

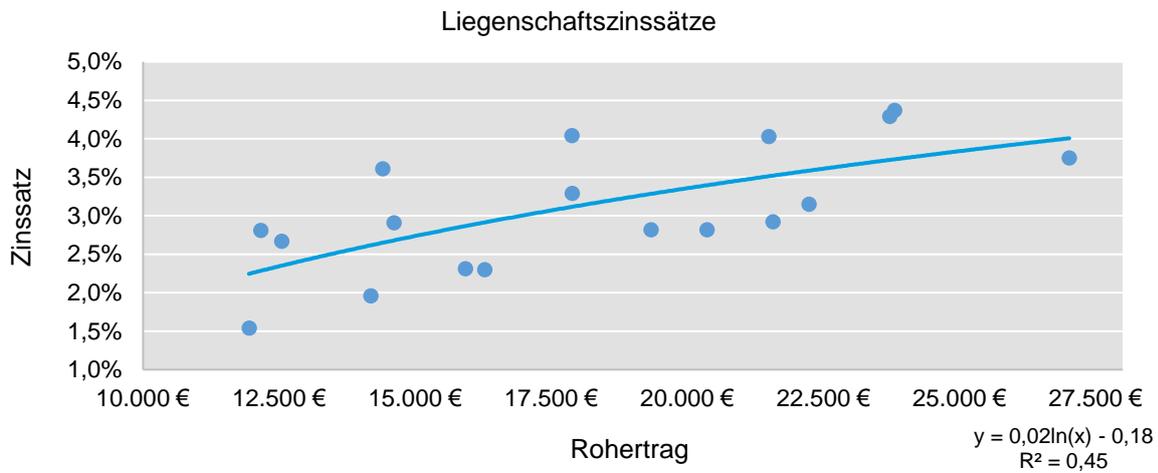
Im Bewertungsfall sollte eine Differenzierung innerhalb der angegebenen Spannen aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen erfolgen.

5.2.2.2 Dreifamilienhäuser

Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen zwischen 1896 und 1972; die Wohnflächen betragen zwischen 162 m² und 355 m².

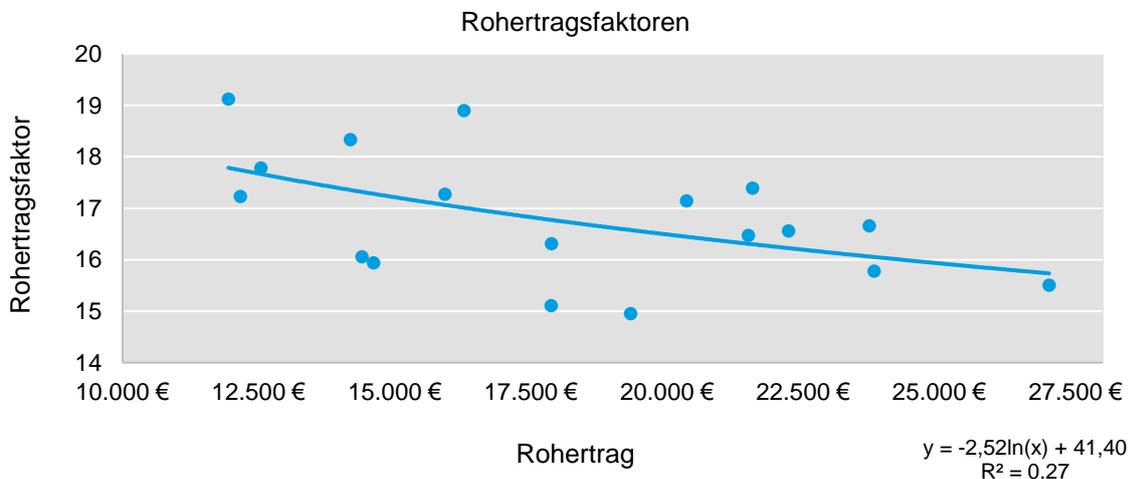
Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern

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



Rohertragsfaktoren von Dreifamilienhäusern

jährlicher Rohertrag [€]	12.500	15.000	17.500	20.000	22.500
Rohertragsfaktor	17,75	17,25	16,75	16,5	16,25
- Spanne	16 - 19	16 - 19	15 - 19	14,5 - 18,5	14,5 - 18

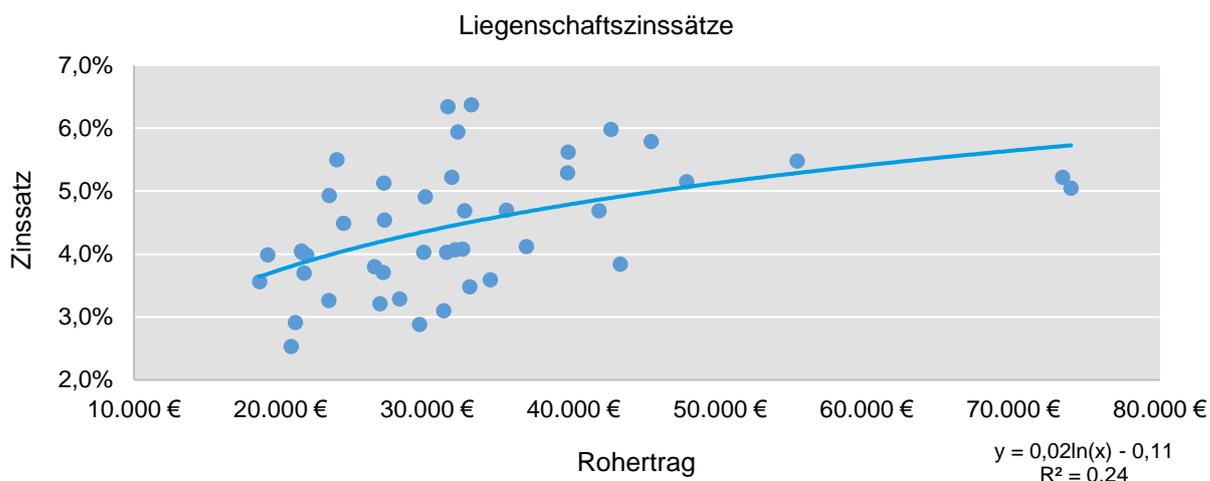


5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %

Liegenschaftszinssätze

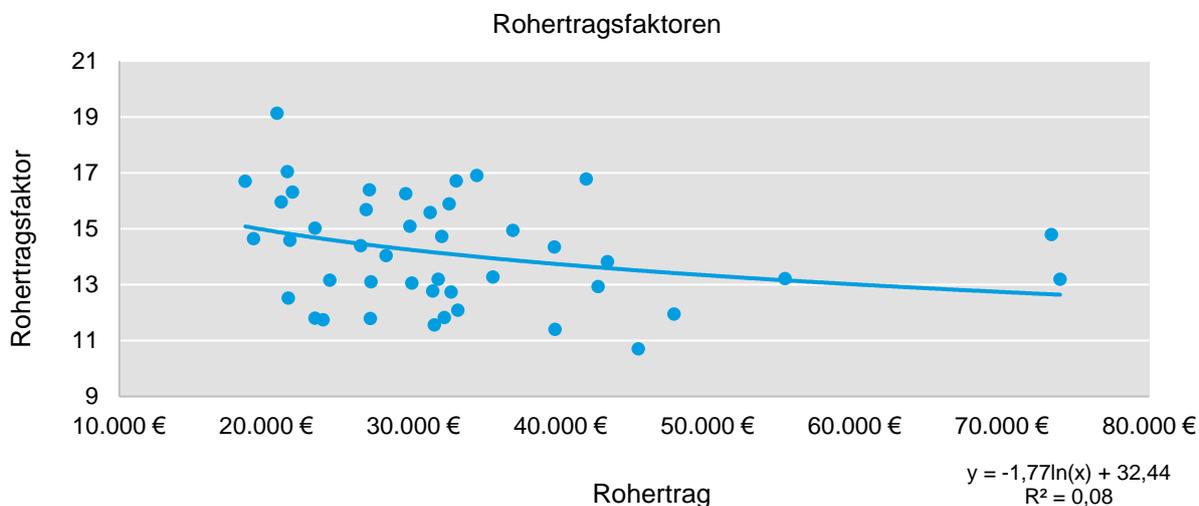
Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen zwischen 1900 und 1997; die Wohn- und Nutzflächen betragen zwischen 250 m² und 979 m².

jährlicher Rohertrag [€]	20.000	25.000	35.000	45.000	60.000
Zinssatz [%]	3,75	4,00	4,50	5,00	5,50
- Spanne [%]	2,5 - 5,0	2,5 - 5,5	3,0 - 6,5	3,5 - 6,5	4,0 - 6,5



Rohertragsfaktoren

jährlicher Rohertrag [€]	20.000	25.000	35.000	45.000	60.000
Rohertragsfaktor	15,0	14,5	14,0	13,5	13
- Spanne	11 – 19	11 – 18	11 – 17	11 – 17	10 – 16

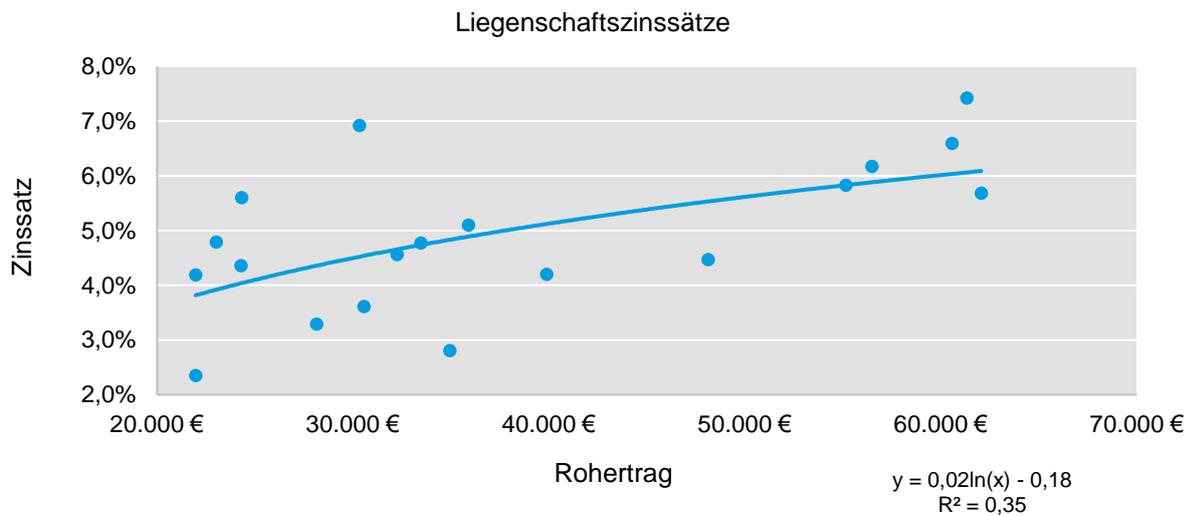


5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 %

Liegenschaftszinssatz

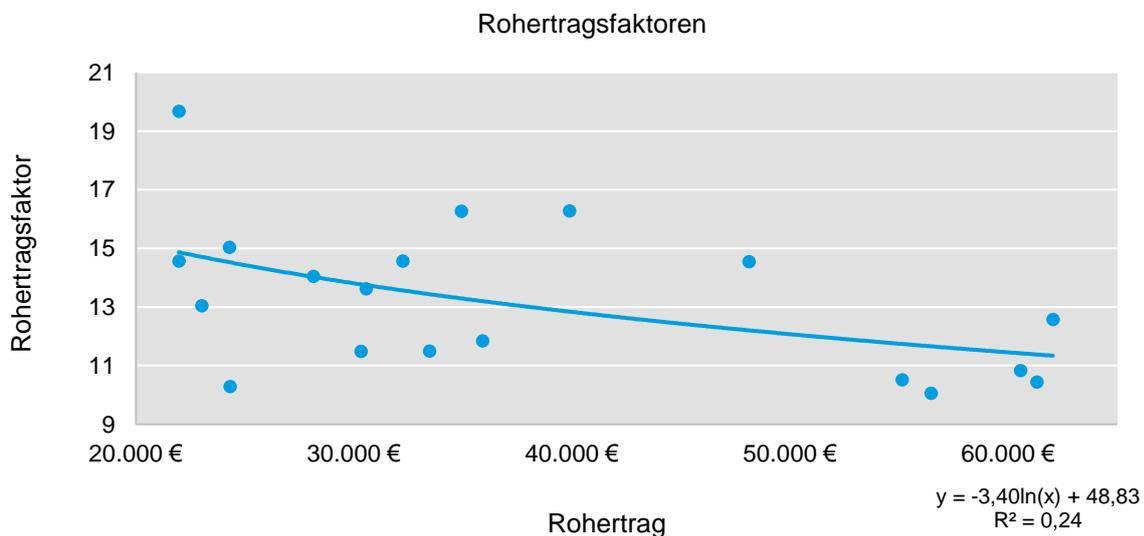
Die ausgewerteten Kauffälle weisen einen gewerblichen Mietanteil von durchschnittlich 36 % auf. Die Baujahre liegen zwischen 1900 und 1997.

jährlicher Rohertrag [€]	25.000	35.000	45.000	60.000
Zinssatz [%]	4,00	4,75	5,50	6,00
- Spanne [%]	2,0 - 6,0	2,5 – 7,0	3,5 – 7,0	4,5 - 7,5



Rohertragsfaktor

jährlicher Rohertrag [€]	25.000	35.000	45.000	60.000
Rohertragsfaktor	14,5	13,5	12,5	11,5
- Spanne	10 – 20	11 – 17	11 – 17	10 – 13



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

	Anzahl	Ø- Grundstücks- fläche [m ²]	Kaufpreisspanne [Euro]	
			Min	Max
Büro- und Geschäftshäuser	3	2.120	480.000	6.000.000
Gewerbe- / Industriegebäude	32	6.400	52.000	11.100.000

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

	Anzahl	Ø- Grundstücks- fläche [m ²]	Kaufpreisspanne [Euro]	
			Min	Max
Sonstige bebaute Grundstücke	12	10.300	0	4.850.000

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.

BORIS
onNRW plus

Immobilienrichtwerte 3411

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Ein- und

2020

Ortliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert **2100 €/m²**
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde	Solingen
Name	Siriusweg
Gebietsgliederung	Solingen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	1290681
Immobilienrichtwert	2100 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2020
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2020		
Immobilienrichtwert	2100 €/m ²		
Ausstattungs-kategorie	mittel	gehoben	13 %
Geschoss-lage	1	1	0 %
Modernisierungs-grad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5 %
Wohn-fläche	85 m ²	75	-1 %
Bau-jahr	1995	1990	-6 %
Wohn-lage	mittel	mittel	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	6	8	-1 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.070 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		155.000 €	

Der berechnete Immobilienpreis 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

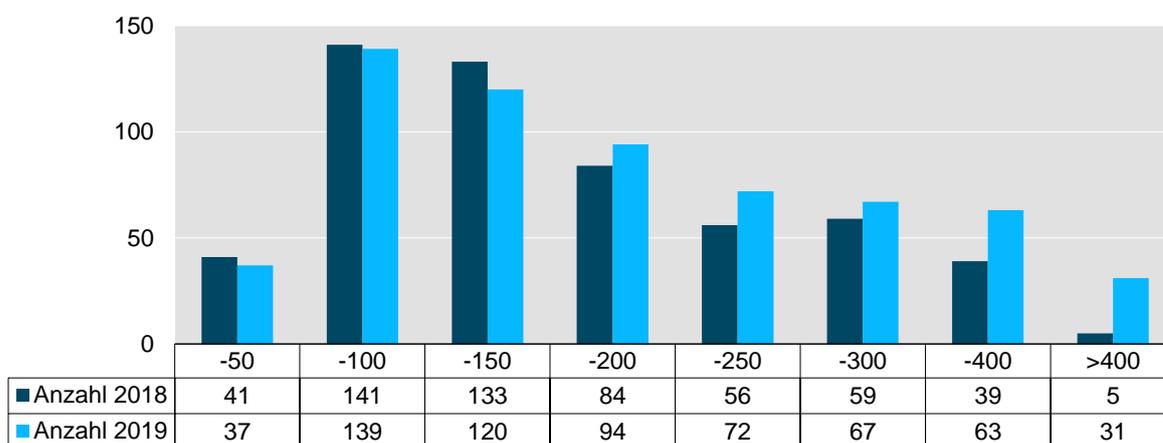
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Es ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten 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 [m²]	Ø-Kaufpreis [€/m² Wfl]	Preisspanne [€/m² Wfl]
	Kauffälle	Objekte			
bis 1969	84	65	73	1.600	800 - 2.800
1970 - 1979	45	33	76	1.580	1.000 - 2.100
1980 -1989	37	26	70	1.720	1.000 - 2.900
1990 - 1999	35	29	82	2.080	1.400 - 2.700
2000 - 2009	18	13	78	2.340	1.800 - 2.800
ab 2010	5	5	119	2.990	2.200 - 3.800
Neubauten	145	6	89	3.410	2.500 - 4.000

Wohnungseigentum - Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



Tsd. Euro

6.1.2 Preisniveau für Eigentumswohnungen

Aus den vorliegenden Kauffällen wurden durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2019 abgeleitet, die zwar einen Überblick über das Solinger Preisniveau geben, auf Grund des unterschiedlichen Modernisierungsgrades der einzelnen Kaufobjekte 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	118.000 €
1980	131.000 €
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. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten. Informationen der einzelnen Merkmale stehen im Kapitel 8.3.

Baujahr	2016	2010	2000	1990	1980	1970	1960	ab 1950
Umrechnungs-koeffizient	1,26	1,16	1,00	0,88	0,80	0,75	0,71	0,69
Wohnfläche [m ²]	40	60	80	100	120	140	160	
Umrechnungs-koeffizient	0,88	0,95	0,99	1,00	0,98	0,93	0,89	
Ausstattungs-kategorie	einfach	einfach – mittel		mittel	mittel – gehoben		gehoben	
Umrechnungs-koeffizient	0,9	0,95		1,00	1,06		1,13	
Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1./2. Oberge-schoss	über 2. Ober-geschoss	Dachge-schoss	Staffel-geschoss		
Umrechnungs-koeffizient	0,95	1,04	1,00	0,97	1,03	1,05		
Balkon	kein Balkon	geringer Nutzwert		normaler Nutzwert	hoher Nutzwert			
Umrechnungs-koeffizient	0,90	0,95		1,00	1,05			

Anzahl der Einheiten im Gebäude	2	3	6	10	20	35	65
Umrechnungs-koeffizient	1,04	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Modernisierungsgrad		überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Umrechnungs-koeffizient	0,90	0,95		1,00		1,10	1,20
Wohnlage	einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
Umrechnungs-koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
Mietsituation	unvermietet		vermietet				
Umrechnungs-koeffizient	1,00		0,95				

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	Stichtag	Eigentumswohnungen
01.01.2006	105,2	01.01.2014	103,2
01.01.2007	104,7	01.01.2015	107,7
01.01.2008	99,2	01.01.2016	113,0
01.01.2009	95,4	01.01.2017	123,8
01.01.2010	100,0	01.01.2018	134,0
01.01.2011	99,7	01.01.2019	149,7
01.01.2012	97,5	01.01.2020 (vorläufig)	154,6
01.01.2013	102,3		



6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

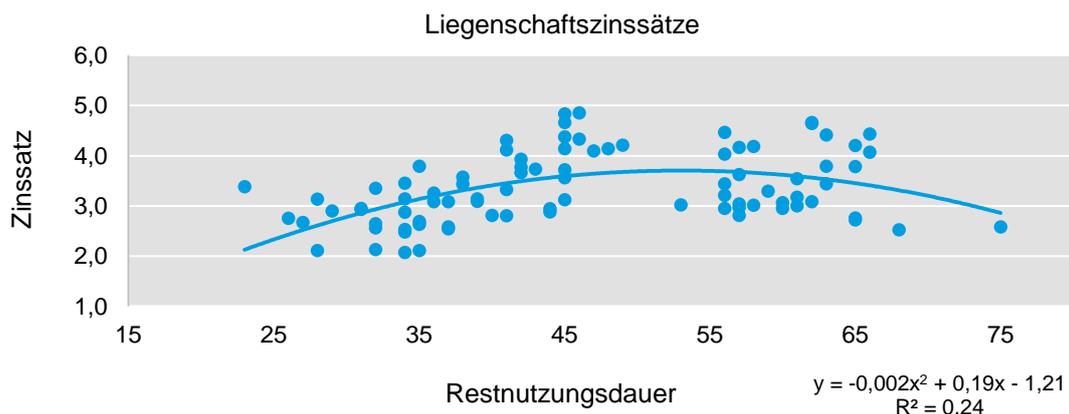
Die nachstehende Tabelle enthält neben dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die der Auswertung zugrunde liegt. Die Durchschnittswerte werden von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Miet- und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

Wohnungseigentum			
Liegenschaftszins [%]	3,4	∅ Rohertrag jährlich [€]	7.570
Stabw.	0,7	Stabw.	2.195
∅ Kaufpreis/m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	1.870	∅ Bewirtschaftungskosten [%]	20
Stabw.	402	Stabw.	3
∅ Wohnfläche [m ²]	80	∅ Restnutzungsdauer [Jahre]	47
Stabw.	22	Stabw.	13
∅ Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	7,90	Anzahl der Kauffälle	87
Stabw.	0,93	Kauffälle aus dem Jahr	2019

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

Restnutzungsdauer in Jahren	Zinssatz		∅- Miete		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Stabw.	Mittel	Stabw.	
20 - 30	2,75 %	0,44	6,60 €/m ²	0,36	6
30 - 40	3,00 %	0,46	7,10 €/m ²	0,57	25
40 - 50	3,75 %	0,63	7,95 €/m ²	0,73	23
50 - 60	3,50 %	0,55	8,65 €/m ²	0,43	14
60 - 70	3,50 %	0,70	8,80 €/m ²	0,36	18

Verteilung der Kauffälle 2019 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	3	1	15.000	-
- Wiederverkäufe	19	18	10.200	5.000 - 21.500
Tiefgaragenstellplatz				
- Neubau	59	4	18.700	17.000 - 22.500
- Wiederverkäufe	5	5	10.200	7.500 - 10.200
Stellplatz				
- Neubau	41	8	7.300	3.000 - 9.700
- Wiederverkäufe	6	2	3.300	2.000 - 4.900

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an Verkäufen von Erbbaurechten bzw. Erbbaurechtsgrundstücken können keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden. Im Grundstücksmarktbericht NRW 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.

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 2015 bis 2019 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, Reihene- und Doppelhäuser, bzw. Reihemittelhäuser
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 gemäß dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- Bodenwert ohne Berücksichtigung von vorübergehender Über- oder Unterausnutzung ('als wenn unbebaut'), abgeleitet vom Richtwert (01.01.2019).

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 Rohertragsfaktoren

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.NRW⁷ zu Grunde gelegt. Weitere Informationen zum Modell befinden sich Internet unter der Internetadresse www.boris.nrw.de.

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

⁷ 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 Richtwert (01.01.2019). 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.

Die nachstehende Tabelle enthält die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die der Ableitung der Immobilienrichtwerte zugrunde lagen.

	Wohnungs- eigentum	freistehende Einfamilienhäuser	Reihen- und Doppel- häuser
Anzahl der Kauffälle	1.533	942	780
Ø Kaufpreis [€]	101.000	260.000	209.000
Stabw.	42.600	86.000	48.000
Ø Wohnfläche [m ²]	81	160	128
Stabw.	23	55	28
Alter [Jahre]	4 bis 163	4 bis 132	4 bis 145
Stabw.	24	25	25
Anzahl Wohneinheiten	9		
Stabw.	8		
Ø Baulandfläche [m ²]		623	327
Stabw.		193	120
Kauffälle aus den Jahren	2005 bis 2013	2005 bis 2013	2005 bis 2013

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, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht 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 erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nur beim Wohnungseigentum berücksichtigt.
Mietsituation	alle	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Balkon / Terrasse	WE	Eine Terrasse 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. Darüber hinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu bewerten.
Gebäudeart	EFH DH / RH	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus
ergänzende Gebäudeart	DH / RH	Unterscheidung nach Doppelhaus, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus
Keller	EFH DH / RH	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.

Berechnungsbeispiel

<i>Merkmal</i>	<i>Immobilienrichtwert</i> 1.640- €/m ²	<i>Bewertungsobjekt</i>	<i>Umrechnungs- koeffizient</i>
<i>Baujahr</i>	1975	1960	$0,70 / 0,75 = 0,93$
<i>Wohnfläche</i>	70 m ²	110 m ²	$0,99 / 0,97 = 1,02$
<i>Ausstattungs-kategorie</i>	<i>mittel</i>	einfach – mittel	$0,95 / 1,00 = 0,95$
<i>Geschoss-lage</i>	1./2. Obergeschoss	Dachgeschoss	$1,03 / 1,00 = 1,03$
<i>Balkon/Terrasse</i>	<i>vorhanden</i>	normaler Nutzwert	$1,00 / 1,00 = 1,00$
<i>Anzahl der Wohneinheiten</i>	11	8	$0,99 / 0,98 = 1,01$
<i>Modernisierungsgrad</i>	<i>mittlerer Modernisierungsgrad</i>	nicht modernisiert	$0,90 / 1,00 = 0,90$
<i>Wohnlage</i>	<i>mittel</i>	einfach	$0,95 / 1,00 = 0,95$
<i>Mietsituation</i>	<i>unvermietet</i>	vermietet	$0,95 / 1,00 = 0,95$

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

$$1.640,- €/m^2 \times 0,76 = \text{rd. } 1.250,- €/m^2$$

vorläufiger Vergleichswert: rd. 138.000 €

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

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	20 €/m ² - 36 €/m ²	12 €/m ² - 20 €/m ²	7 €/m ² - 13 €/m ²	4 €/m ² - 8 €/m ²
Nebenzentrum Ohligs	12 €/m ² - 26 €/m ²	7 €/m ² - 15 €/m ²	6 €/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. Vermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende/r	Dipl.- Ing. Michael Steinhoff Dipl.- Ing. Jörg Schubert Dipl.- Ing. Ricarda Baltz	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor Ltd. Städt. Vermessungsdirektor Städt. Vermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzender und Sachverständige	Dipl.- Ing. Joachim Schmeck Dipl.- Ing. Karl G. W. Morsbach	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D. Architekt, ö.b.v. Sachverständiger
Sachverständige	M.Sc. Verm. Ass. Malwin Eichborn Dipl.- Ing. Ralf Ernst Dr. jur. Guido Eusani Dipl.- Ing. Christiane 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 Mechtild Thevißen-Naarmann	ÖbVI Architekt Rechtsanwalt, ö.b.v. Sachverständiger Architektin Bankkaufmann ÖbVI Wohnungsfachwirt freie Sachverständige 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

Die wesentlichen Daten des vorliegenden Marktberichts wurden vom Gutachterausschuss aufgrund der COVID-19 Pandemie per Umlaufverfahren am 20.04.2020 verabschiedet. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat den Marktbericht gemäß § 12 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW) erarbeitet.

Solingen, im Mai 2020

Achim Filenius
Vorsitzender

Gisela Eichler
Geschäftsführerin

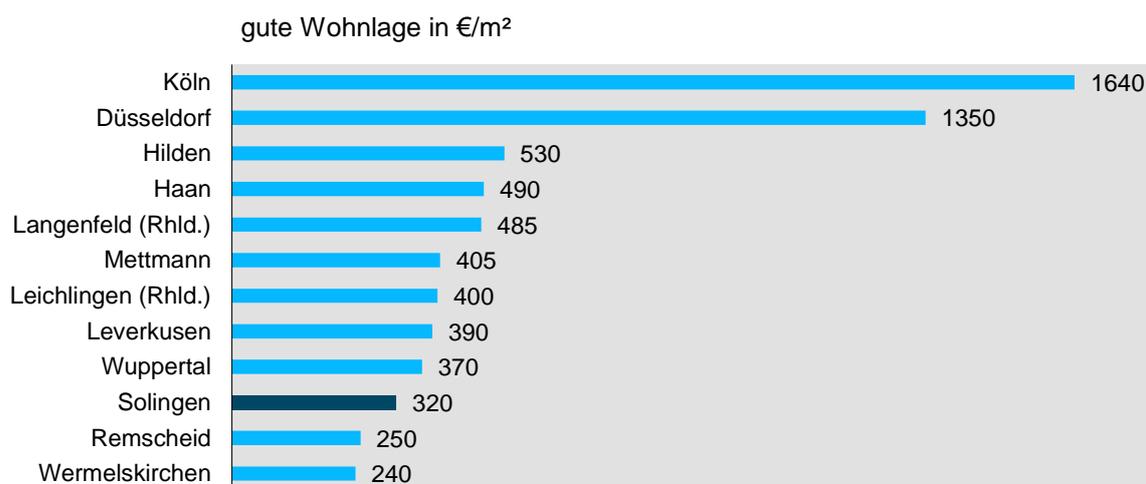
11 Anlagen

11.1 Regionale Vergleiche

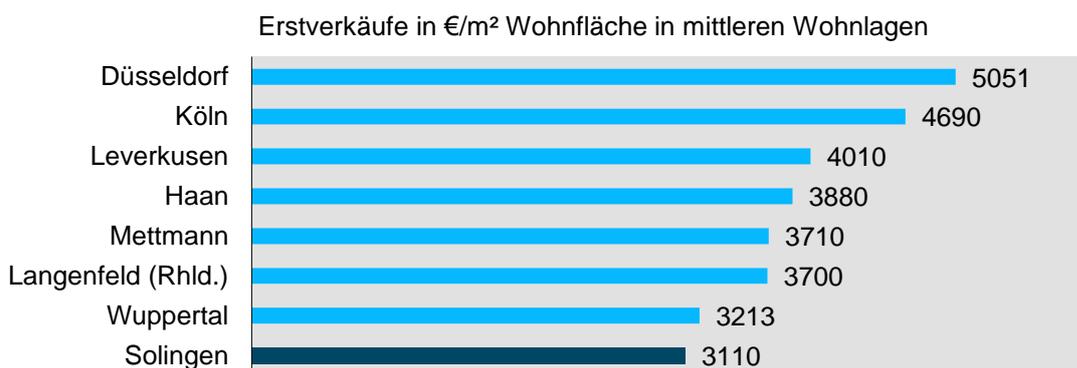
Die nachfolgenden Abbildungen beruhen auf Daten aus dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2019 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen und aus Grundstücksmarktberichten benachbarter Gutachterausschüsse (jeweils Stichtag 01.01.2019). Diese stehen im Internet unter www.boris.nrw.de zur Verfügung.

11.1.1 Vergleich der Preise mit umliegenden Städten und Gemeinden

Typische Baulandpreise des Jahres 2018 für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

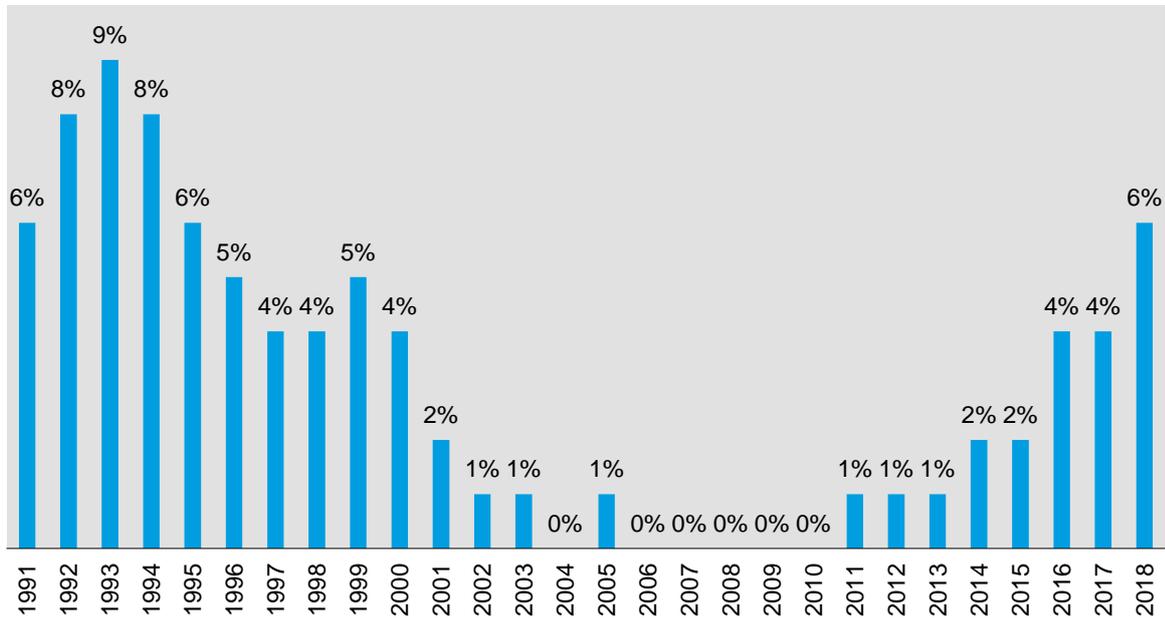


Preise von Wohnungseigentum des Jahres 2018

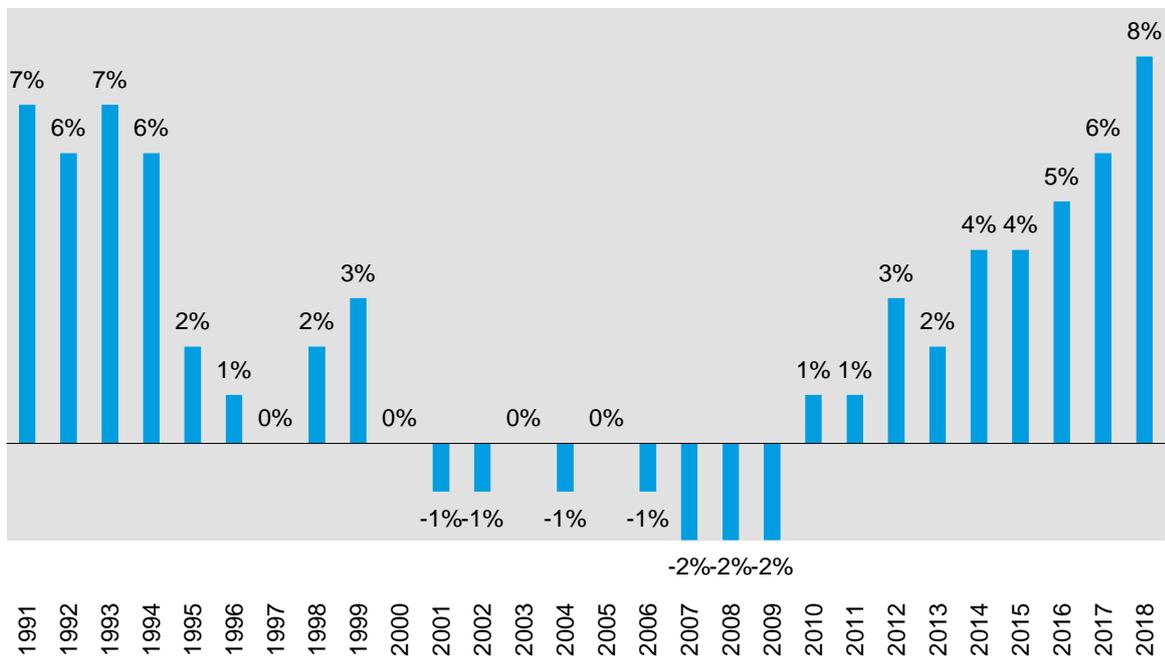


11.1.2 Entwicklung der Preisveränderungen in Nordrhein- Westfalen

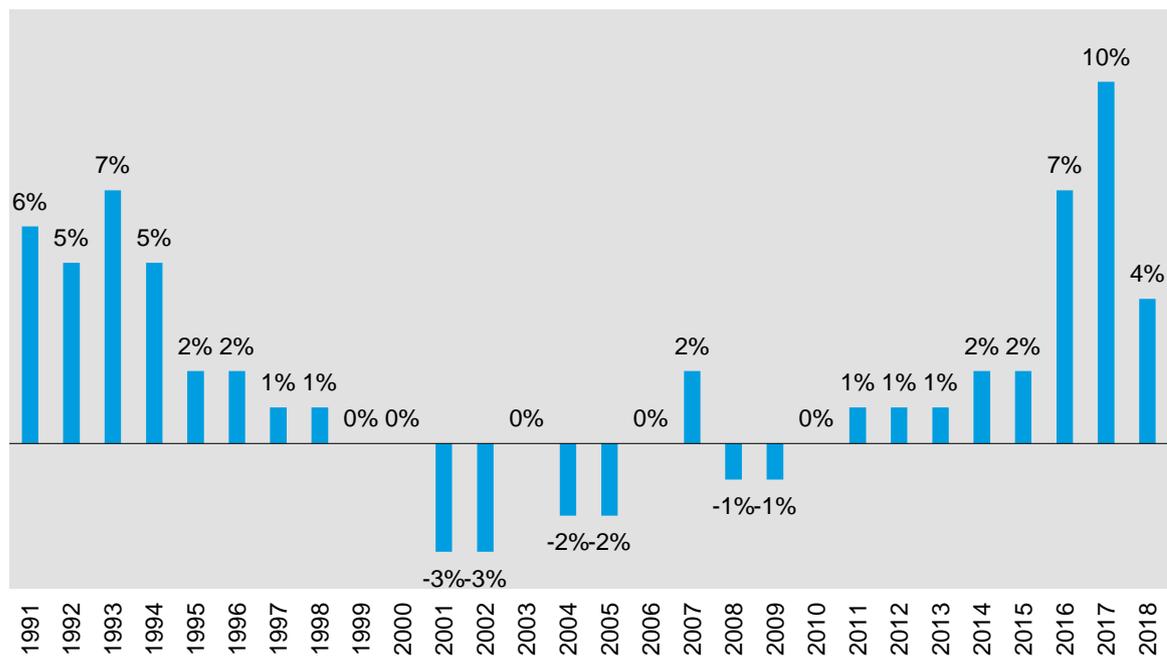
Unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



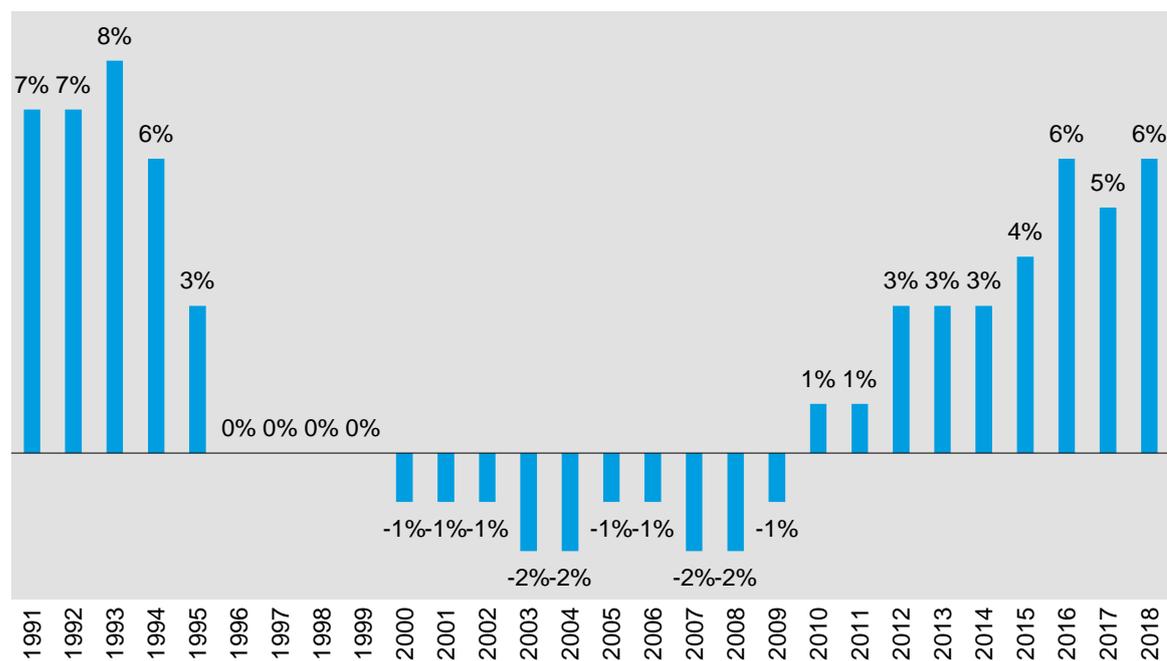
Bebaute Grundstücke mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern



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 Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 in der jeweils gültigen Fassung - Tarifstelle 5 - erhoben.

Auszug aus der Gebührenordnung

5.1 Gutachten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

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

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

- | | |
|--|--|
| a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro | 1.250,-- € zuzüglich
0,2 % des Wertes |
| b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro | 2.250,-- € zuzüglich
0,1 % des Wertes |

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

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren keine Gebühr

5.3.2 Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

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

5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten Zeitgebühr gemäß
§ 2 Absatz 7

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

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

11.3 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		1	2	3	4	5				
Standardstufe																						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	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	2.03	665	735	845	1 020	1 275				
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	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		1	2	3	4	5				
Standardstufe																						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	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	2.13	625	695	800	965	1 205				
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	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		1	2	3	4	5				
Standardstufe																						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	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	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670				
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	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		1	2	3	4	5				
Standardstufe																						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	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	2.33	735	820	940	1 135	1 415				
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	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; Fugenglattnach, 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, Dachbegrü- nung, 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 zeitgemä- ßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemä- ßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seiten- teil, besonderer Einbruchschutz</p>	<p>Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Son- nenschutz); Außentüren in hochwertigen Mate- rialien</p>	11
Innenwände und -türen	<p>Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kal- kanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tra- gende Wände in Leicht- bauweise (z.B. Holz- ständerwände mit Gips- karton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzari- gen</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzi- gen</p>	<p>Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türlätter</p>	<p>gestaltete Wandläufe (z.B. Pfeiler- vorlagen, abgesetzte oder ge- schwungene Wandpartien); Vertäfe- lungen (Edelholz, Metall), Akustik- putz; Brandschutzverkleidung; räum- hohe aufwendige Türelemente</p>	11
Deckenkon- struktion und Treppen	<p>Holzbalckendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p>	<p>Holzbalckendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Beton- und Holzbalckende- cken mit Tritt- und Luftschal- lschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Trepp- en aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz</p>	<p>Decken mit größerer Spannweite, De- ckenverkleidung (Holzpaneele/Kasset- ten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton o- der Stahl, Hartholztreppeanlage in bes- serer 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-, Lami- nat- und PVC-Böden einfacher Art und Aus- führung</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden besse- rer Art und Ausführung, Flie- sen, Kunststeinplatten</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzo- belag, hoch- wertige Massiv-holzböden auf gedämm- ter Unterkonstruktion</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edel- holz-böden auf gedämmter Unter- konstruktion</p>	5
Sanitärein- richtungen	<p>einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbena- strich, einfache PVC-Bodenbe- läge</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bo- denfliesen, teilweise ge- fliest</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, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodenglei- che Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p>	<p>mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflä- chenstrukturiert, Einzel- und Flä- chendekors)</p>	9
Heizung	<p>Einzelöfen, Schwerkraftheizung</p>	<p>Fern- oder Zentralhei- zung, einfache Warm- luftheizung, einzelne Gasaußen-wandhei- men, Nachstromspei- cher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</p>	<p>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel</p>	<p>Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss</p>	<p>Solarkollektoren für Warmwasserer- zeugung und Heizung, Blockheiz- kraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminan- lage</p>	9
Sonstige technische Ausstattung	<p>sehr wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen, kein Feh- lersstromschutzschalter (FI-Schal- ter), Leitungen teilweise auf Putz</p>	<p>wenige Steckdosen, Schalter und Sicherun- gen</p>	<p>zeitgemäße Anzahl an Steck- dosen und Lichtausläs- sen, Zehlerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsi- cherungen</p>	<p>zahlreiche Steckdosen und Lichtaus- lässe, hochwertige Abdeckungen, de- zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetau- scher, 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 Innenausbau, 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

Orientierungswerte 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

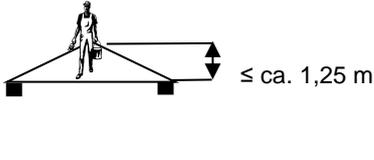
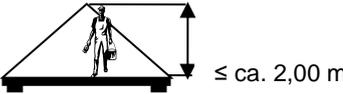
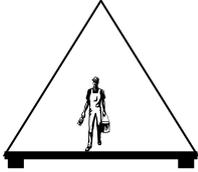
Anlage 5

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 Drempels ⁸

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 ⁹:

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%

⁸ Die Tabellenwerte unterstellen einen Drempel von 1 m. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.⁹ 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 ¹⁰

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 ¹¹:

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%

¹⁰ Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine Drempelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

¹¹ 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 ¹²:

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 %

¹² 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 ¹³

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.

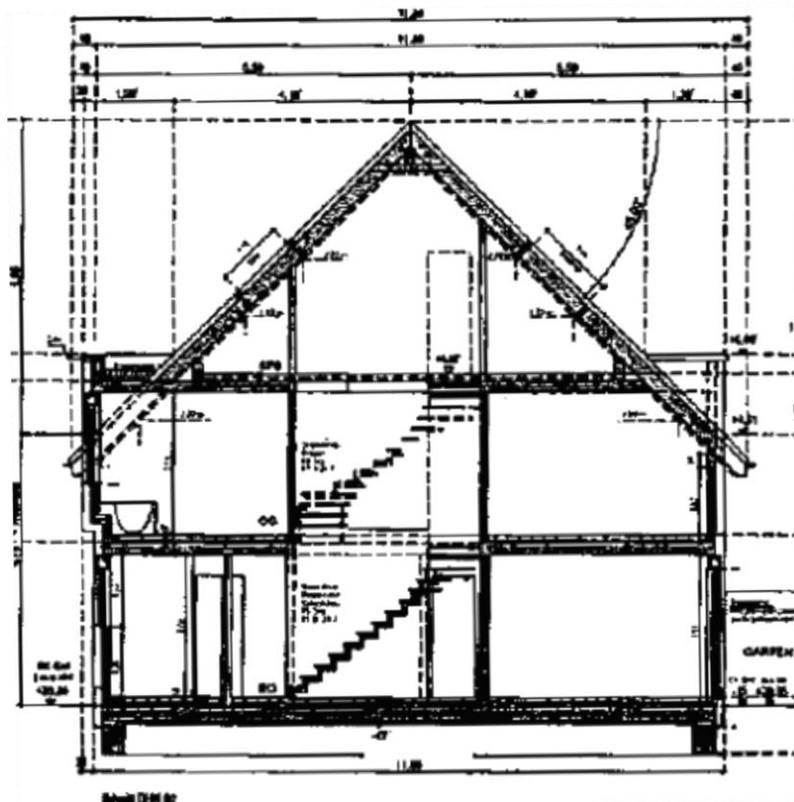
2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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.

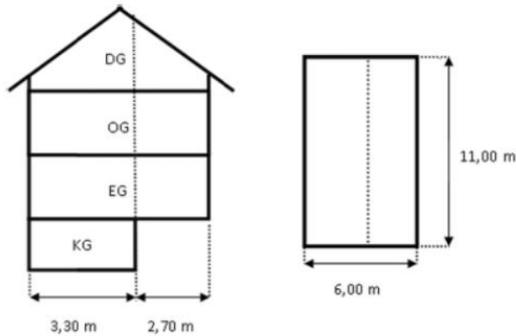
Beispiel:



¹³ 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

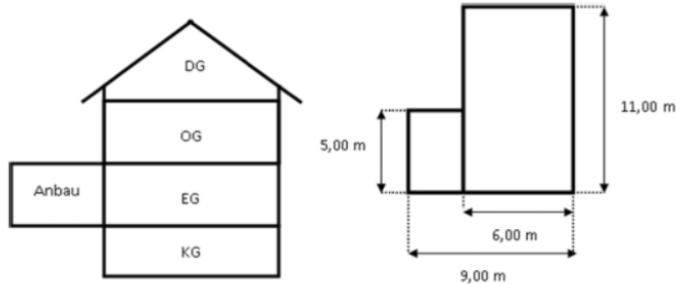
Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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 Bauteile¹⁴Gaube

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

¹⁴ 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.

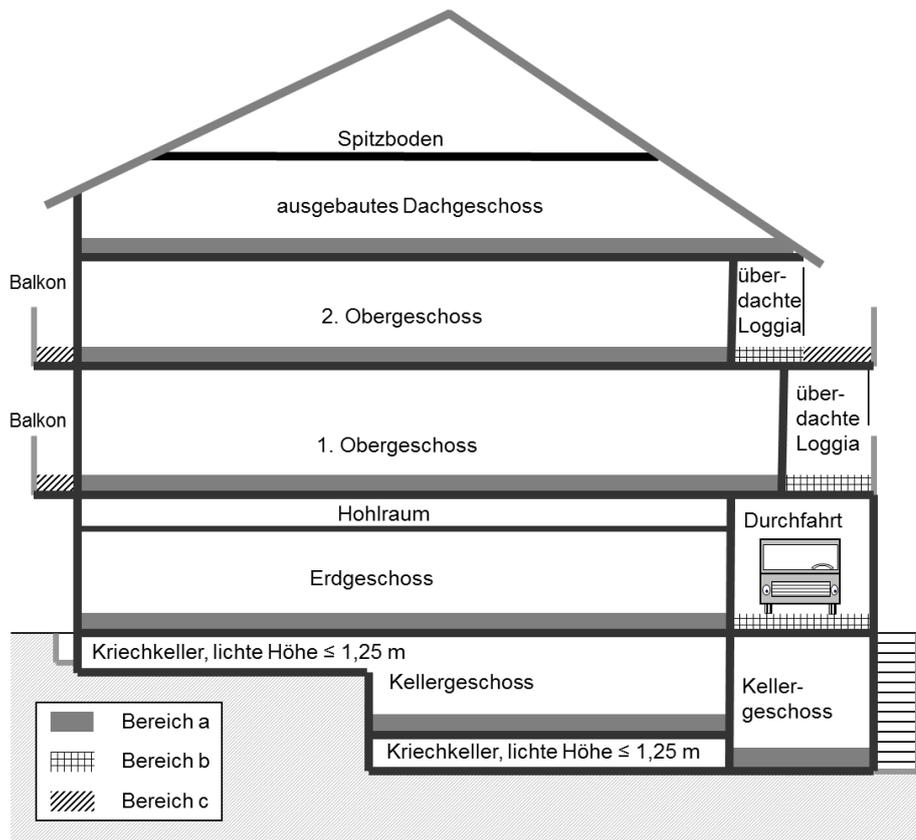
(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- 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

