



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Klingenstadt Solingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Stichtag 01.01.2022

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.

Bildnachweis

© Klingenstadt Solingen

Geodaten

© Geodaten 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

22. März 2022

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; sonstige 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	Lageeinstufung in Solingen - gebietstypische Bodenrichtwerte	21
4.6.5	Umrechnungskoeffizienten	22
4.6.6	Indexreihen	23
4.6.7	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, Durchschnittspreise aus normierten Kaufpreisen	26
5.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	27
5.1.3.1	freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	27
5.1.3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	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 sowie Gebäude mit gemischter Nutzung 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	42
6.1	Wohnungseigentum	42
6.1.1	Durchschnittspreise	42
6.1.2	Preisniveau für Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise aus normierten Kaufpreisen	43
6.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	43
6.1.4	Indexreihen	44
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	45
6.2	Teileigentum	46
6.2.1	Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen	46
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	46
8	Modellbeschreibungen	47
8.1	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	47
8.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	48
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	50
9	Mieten und Pachten	53
10	Kontakte und Adressen	54
11	Anlagen	56
11.1	Gebühren des Gutachterausschusses	56
11.2	Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW	57

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
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Max	Maximalwert
Min	Minimalwert
Mio	Millionen
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010
ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
ÖbVI	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
Stabw	Standardabweichung
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

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

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

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

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

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 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 BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Der Solinger Grundstücksmarkt

In allen Teilmärkten zeigte sich im Jahr 2021 ein deutlicher Preisanstieg.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2021 wurden in Solingen 1.424 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte bzw. Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 529,2 Millionen Euro abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Kaufvertragsanzahl um rd. 4 % und der Geldumsatz um rd. 20 % an.

Unbebaute Grundstücke

Nachdem die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2020 auf dem niedrigsten Stand seit Jahren war, ist sie in 2021 nochmals um 2 % gesunken. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 30 % gesunken. Die Preise für Wohnbauland haben sich durchschnittlich um etwa 16 % erhöht. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist wieder leicht gestiegen im Gegensatz zu denen des Geschosswohnungsbaus. Hier ist die Anzahl um rd. 20 % gesunken.

Bebaute Grundstücke

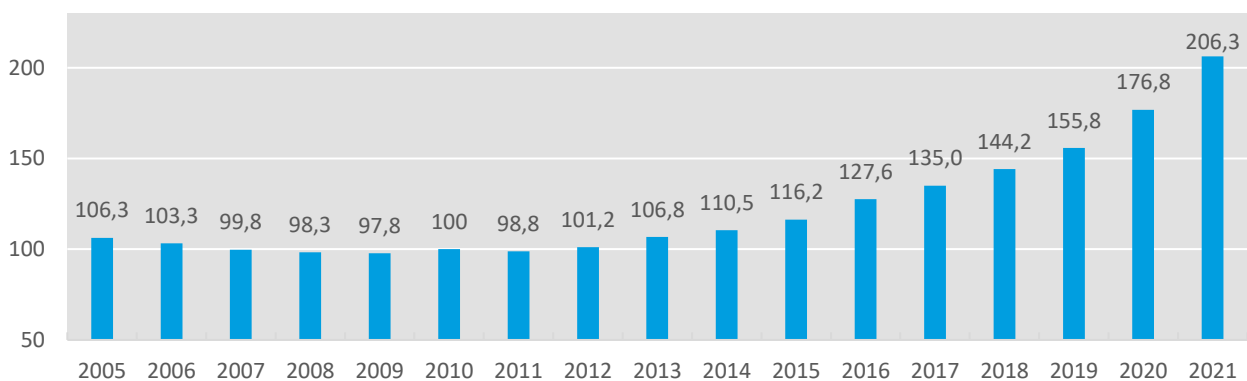
Auch in diesem Teilmarkt wurden Preissteigerungen beobachtet. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand sind die Preise zwischen 14 % und 19 % gestiegen.

Eigentumswohnungen

Knapp die Hälfte aller Kaufverträge bezog sich im Jahr 2021 auf den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum. Die Preise der Bestandswohnungen sind im Durchschnitt um 20 % angewachsen. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen liegt bei rd. 3.900 € je m² Wohnfläche und somit rd. 6 % über dem Niveau des letzten Jahres.

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

Wohnimmobilienpreisindex



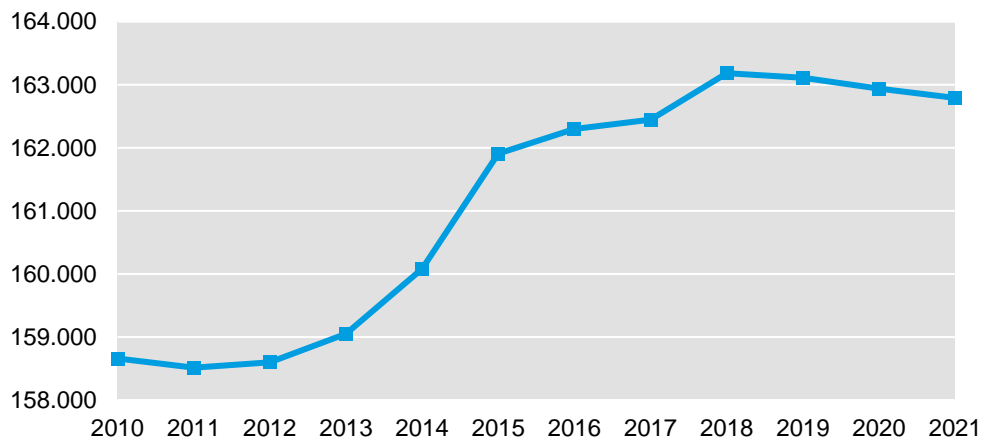
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt der Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ist in Solingen von untergeordneter Bedeutung. Es wurden im Jahr 2021 insgesamt nur 7 Kaufverträge abgeschlossen.

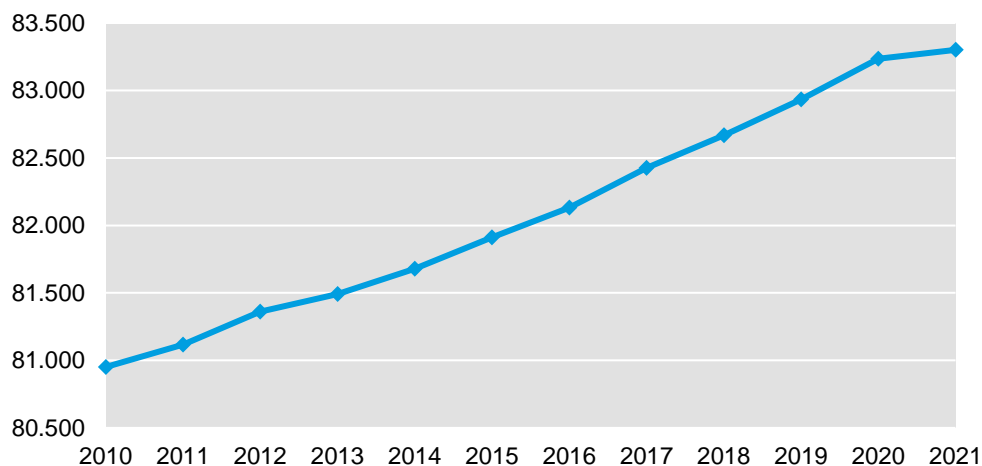
2.2 Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen

Auswertungsstand: 31.12.2021	
Einwohner	162.790
Fläche	8.954
Einwohner pro ha	18,18
Wohnungen - gesamt	83.301
Gebäude mit Wohnungen	32.278
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,6
Bewohner je Wohnung - gesamt	1,95

Entwicklung der Einwohner



Wohnungsbestand



Quelle: Klingentown Solingen, Statistikstelle/IT.NRW

Die Angaben zu Wohnungen und Gebäuden mit Wohnungen sind vorläufig.

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2021 (01.01.2021 bis 31.12.2021) 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

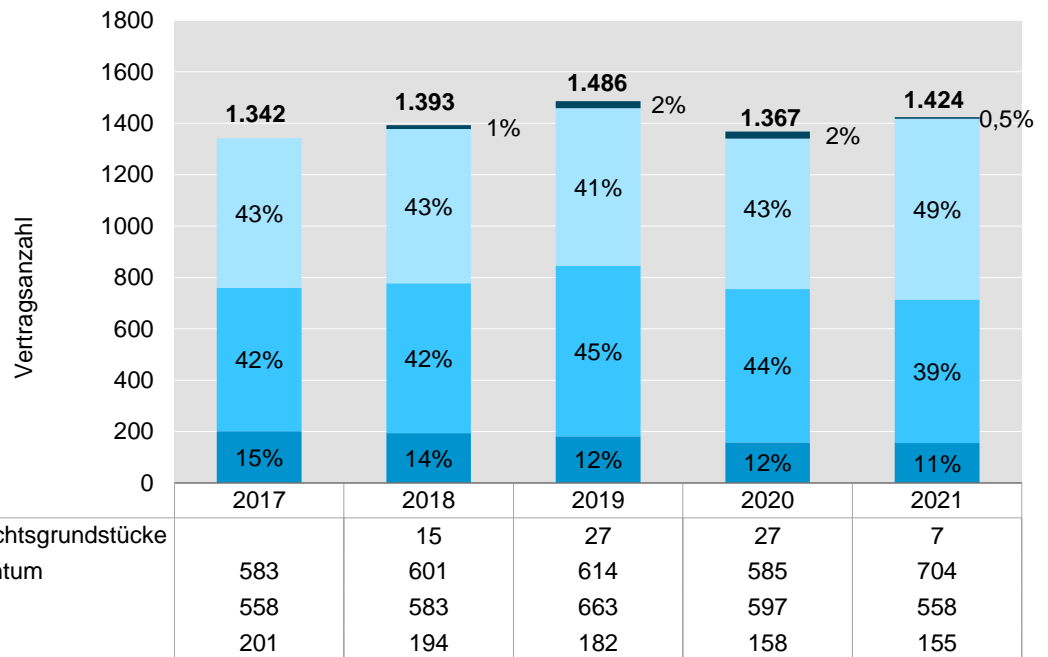
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2021 von den beurkundenden Stellen

1.424 Kaufverträge¹ mit 1.573 Kauffällen²

über unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke mitgeteilt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2020 um rd. 4 % 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.

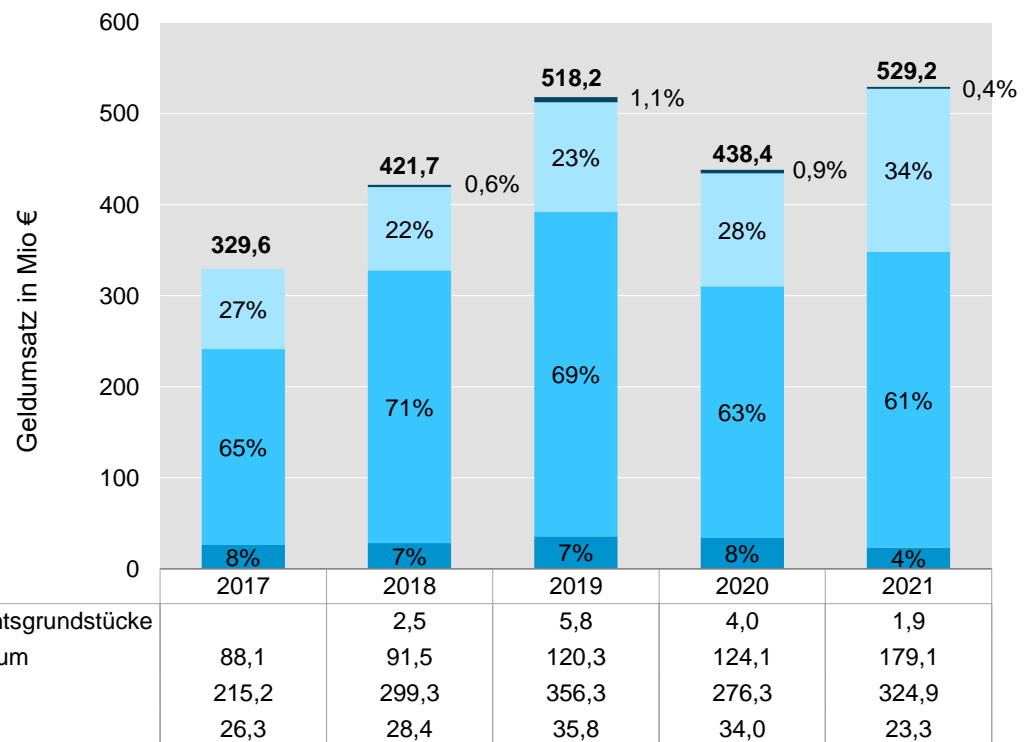


3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2021 in Solingen

529,2 Millionen Euro

Im Vergleich zu 2020 ist dies ein Anstieg von rd. 20 %.



3.1.3 Flächenumsatz

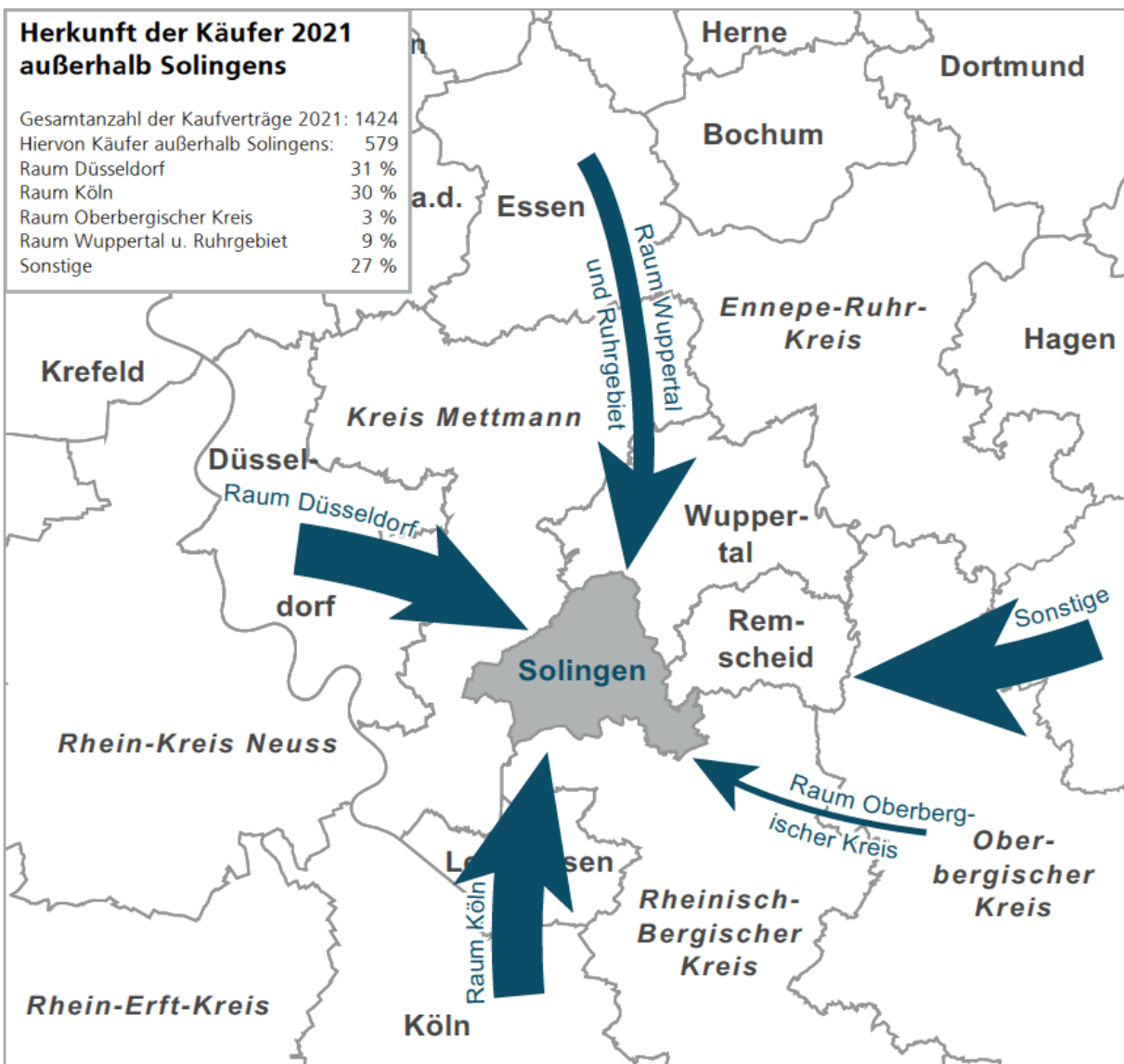
Im Berichtsjahr 2021 wurde in der Klingenstadt Solingen

115,5 ha Grundstücksfläche

umgesetzt. Dies ist ein Anstieg von rd. 23 % im Vergleich zum Jahr 2020. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

3.1.4 Marktteilnehmer

Im Jahr 2021 Jahren hatten etwa 40 % der Käufer 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 2021

	Kaufverträge	Zwangsversteigerungszuschläge	Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Tausch etc.)
gesamter Markt			
Anzahl	1402	8	14
Umsatz in Mio. €	526,8	1,2	1,2
unbebaute Grundstücke			
Anzahl	148	4	3
Umsatz in Mio. €	23,2	0,1	-
bebaute Grundstücke			
Anzahl	549	3	6
Umsatz in Mio. €	323,0	1,0	0,9
Wohnungs- und Teileigentum			
Anzahl	698	1	5
Umsatz in Mio. €	178,7	0,1	0,3
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			
Anzahl	7	0	0
Umsatz in Mio. €	1,9	-	-

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

unbebaute Grundstücke	Anzahl		Umsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]		[ha]	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
individueller Wohnungsbau	40	36	9,3	7,2	3,4	2,5
Geschosswohnungsbau	18	23	10,7	17,2	3,0	6,2
Gewerbegrundstücke	7	7	1,4	3,1	1,5	3,4
Kerngebietsgrundstücke	-	-	-	-	-	-
Rohbauland, Bauerwartungsland – Wohnbebauung	39	31	0,7	3,7	0,7	4,7
Rohbauland, Bauerwartungsland – Gewerbebebauung	6	5	0,2	1,6	0,2	0,9
Gartengrundstücke	9	24	0,1	0,4	0,7	2,3
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29	25	0,7	0,5	26,6	8,6
Sonstige Flächen, z. B. Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	13	11	0,2	0,3	1,0	1,1
Gesamter Teilmarkt	161	162	23,3	34,0	37,1	29,7

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

bebaute Grundstücke	Anzahl		Umsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]		[ha]	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ein- und Zweifamilienhäuser						
• freistehend	162	182	74,1	72,6	21,8	18,4
• Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
- Neubauten	47	20	21,3	8,7	1,1	0,6
- Wiederverkäufe	109	129	43,4	42,2	5,6	5,2
• Bergische Fachwerkhäuser	37	53	9	10,8	2,2	4,7
Mehrfamilienhäuser	96	78	72,5	44,1	7,3	5,5
Dreifamilienhäuser	29	52	10,4	17,5	2	4,4
Gemischt genutzte Objekte – Wohnen – Gewerbe	28	33	16	20,3	4,5	3,5
Wohn- und Geschäftshäuser	12	20	7,9	14,4	0,4	1,2
Büro- und Geschäftshäuser	8	1	14,8	-	1,9	0,1
Gewerbeobjekte	26	23	51,2	25	26,1	6,5
Sonstige bebaute Grundstücke	11	11	4,3	19,7	4,5	12,9
Gesamter Teilmarkt	565	602	324,9	276,3	77,4	63,0

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz des Teilmarktes Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle		Umsatz [Mio. Euro]	
	2021	2020	2021	2020
Erstverkäufe	137	97	55,2	34,3
- davon Reihenhäuser	0	4	0	1,4
Weiterverkäufe	439	435	92,7	78,1
- davon Einfamilienhäuser	19	27	4,3	7,2
Umwandlung	107 ³	27	23	5,1
Gesamter Teilmarkt	683	559	170,9	117,5

Umsatz des Teilmarktes Teileigentum im Vergleich zum Vorjahr

Teileigentum	Anzahl Kauffälle		Umsatz [Mio. Euro]	
	2021	2020	2021	2020
Garagen/Stellplätze	118	91	1,7	1,2
gewerbliche Räume	32	25	6,5	5,2
sonstige Sondernutzungsrechte	7	2	0,0	0
Gesamter Teilmarkt	157	118	8,2	6,4

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz des Teilmarktes Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke im Vergleich zum Vorjahr

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	Anzahl Kauffälle		Umsatz [Mio. Euro]		Flächenumsatz [ha]	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Erbbaurechtsgrundstücke	-	5	-	0,3	-	0,4
Erbbaurechte						
- bebaute Grundstücke	5	6	1,5	1,2	0,3	0,3
- Wohnungs- / Teilerbbaurecht	2	16	0,4	2,5	-	-
- Erbbaurechtsbestellung	-	1	-	-	-	0,8
Gesamter Teilmarkt	7	28	1,9	4,0	0,3	1,5

³ Hohe Kauffallanzahl durch Umwandlung eines Seniorenheims in einzelne Einheiten

4 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in verschiedene Kategorien und Grundstücksqualitäten. Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Informationen beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2021 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.

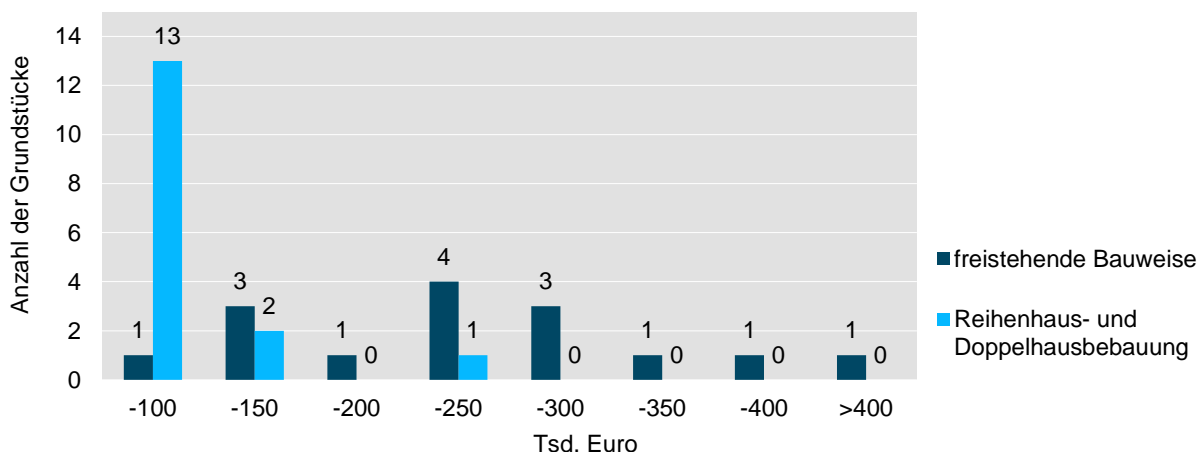
Im Jahr 2021 wurden 12 Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert und ausgewertet, die zum Zwecke des Abbruchs der Altbebauung und anschließender Neubebauung erworben wurden. Hierbei handelt es sich um Grundstücke für den individuellen sowie den Geschosswohnungsbau. Es zeigt sich, dass der Kaufpreis 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	14	15	615	405 220 - 550
Doppelhausgrundstücke	6	15	315	365 280 - 550
Reihenhausgrundstücke	1	1	230	- ⁴

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



⁴ Aus Datenschutzgründen keine Angabe

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierunter fallen voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- 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	12	12	1.200	460 285 - 760
Geschäftsgrundstücke	-	-	-	

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen teilen sich auf in Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken und Gewerbegrundstücke in Handelslagen.

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	7	7	2.100	100 95 - 110
in Handelslagen	-	-	-	In den letzten 5 Jahren keine Kauffälle

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; sonstige Flächen

Gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] der letzten 5 Jahre
Ackerland	2	8,8	2,90 2,60 - 3,25	2,65 2,00 - 3,25
Grünland	3	2,7	1,95 1,60 - 2,60	1,80 0,80 - 3,05
Wald ⁵	11	8,9	1,40 0,80 - 1,95	1,40 0,70 - 2,25

Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände („Flächen der Land- und Forstwirtschaft“, „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“, „baureifes Land“) zuordnen lassen.

Entsprechend dem § 3 Abs. 5 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. Hierbei handelt es sich um

- besondere Flächen der Landwirtschaft
Diese Flächen sind durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt. Sie eignen sich für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Regenrückhaltebecken).
- hausnahe Gartenflächen
Diese werden zu bebauten Grundstücken dazu erworben (Zuerwerbs-/Arrondierungsflächen) und liegen außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks (z.B. >40m Tiefe).
- Freizeitgrundstücke
Bei diesen Flächen liegt kein Zuerwerb zum Hausgrundstück vor. Sie werden meist als externes Gartenland oder Wochenendgrundstück erworben.

Sonstige Flächen	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] der letzten 5 Jahre
besondere Flächen der Landwirtschaft	3	1,6	4,0 2,35 - 5,00	4,3 2,35 - 5,80
hausnaher Garten	2	0,1	22,1 21,1 - 24,0	21,6 11,65 - 40,00
Freizeitgrundstücke	5	0,7	12,7 8,9 - 15,0	14,8 4,6 - 32,3

⁵ Bei den Kauffällen ist die Gehölzqualität nicht bekannt.

4.5 Rohbauland und Bauerwartungsland

Der Erhebung der Daten dieser Grundstücks-kategorie liegt die Definition des § 3 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 Bodenrichtwert aufgeführt.

Rohbauland	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Preisniveau
- zur Wohnbebauung	22	3,4	30 % - 85 %
- zur Gewerbebebauung	4	0,7	55 % - 85 %

Bauerwartungsland	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Preisniveau
- zur Wohnbebauung	4	2,7	10 % - 30 %
- zur Gewerbebebauung	-	-	-

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 2015 bis 2021 hat ergeben, dass die Kaufpreise bei Zuerwerb zu bebauten Grundstücken bis zu 40 % und bei 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 Denkmalsbereichssatzungen, 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 baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen 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 (in der Regel bis 40 m) hinausgehen, ist selbstständig zu bestimmen.

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 mit Fachwerkbauweise), die unregelmäßig zugeschnitten sind, mit einer Grundstücksfläche 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. 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 lag bei rd. 10.000 m², die für Grünland bei rd. 9.000 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.

Im Bodenrichtwert für Waldgrundstücke (durchschnittlich 4.000 m² groß) ist seit dem 01.01.2022 der Aufwuchs nicht enthalten.

4.6.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Das Bodenrichtwertinformationssystem steht kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de zur Verfügung. Die digitale Bodenrichtwertkarte der Jahrgänge 2011 bis 2022 kann auszugsweise mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden.



4.6.4 Lageeinstufung in Solingen - gebietstypische Bodenrichtwerte

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022. 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	520	355	470	410	365
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	515	335	450	395	350
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	450	340	440	385	340
bebaute Flächen im Außenbereich I-II – geschossige Bauweise	240	240			
Mischgebiete					
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	405	305	395	350	310
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	470	310	425	375	315
Kerngebiete					
Geschossflächenzahl 2,0 ⁶	635	320	575	430	345
Geschossflächenzahl 2,2 ⁷	900	370	650	500	400
Gewerbegebiete					
produzierendes Gewerbe	120	100	120	105	
Gewerbe mit tertiärer Nutzung	160	130		150	
Dorfgebiete					
I – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,4	340	305		325	
II – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,8	320	285		295	

⁶ Ohligs, Wald

⁷ Solinger Innenstadt

4.6.5 Umrechnungskoeffizienten

GFZ - Umrechnungskoeffizienten, ermittelt für den Grundstücksmarkt in der Klingenstein 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 einem zu bewertenden Grundstück kann eine GFZ von 0,6 realisiert werden. Der für die Bewertung heranzuziehende Bodenrichtwert hat die Ausweisung: 360 €/m² mit einer GFZ von 0,8.

Umrechnung des Bodenrichtwertes: $360 \text{ €/m}^2 \times 0,854 / 0,924 = \text{rd. } 335 \text{ €/m}^2$

Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

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

4.6.6 Indexreihen

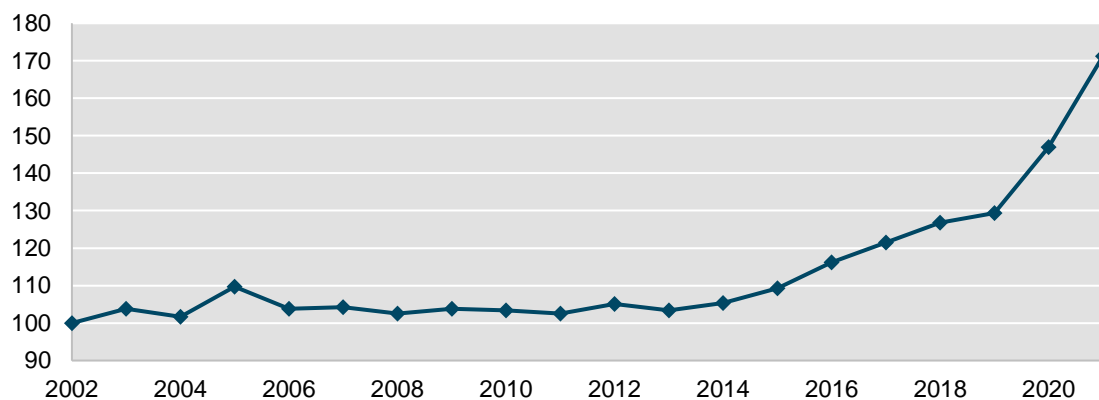
Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

Der Bodenpreisindex bezieht sich jeweils auf die Mitte des Jahres (Basis: 2002 = 100).

Die Preise für Wohnbauland sind durchschnittlich um rd. 16 % gegenüber dem Jahr 2020 gestiegen.

Jahr	Index 2002 = 100	Jahr	Index 2002 = 100
2002	100,0	2012	105,1
2003	103,8	2013	103,4
2004	101,7	2014	105,4
2005	109,7	2015	109,3
2006	103,8	2016	116,2
2007	104,2	2017	121,5
2008	102,5	2018	126,8
2009	103,8	2019	129,3
2010	103,4	2020	146,9
2011	102,5	2021	171,2

Bodenpreisindex

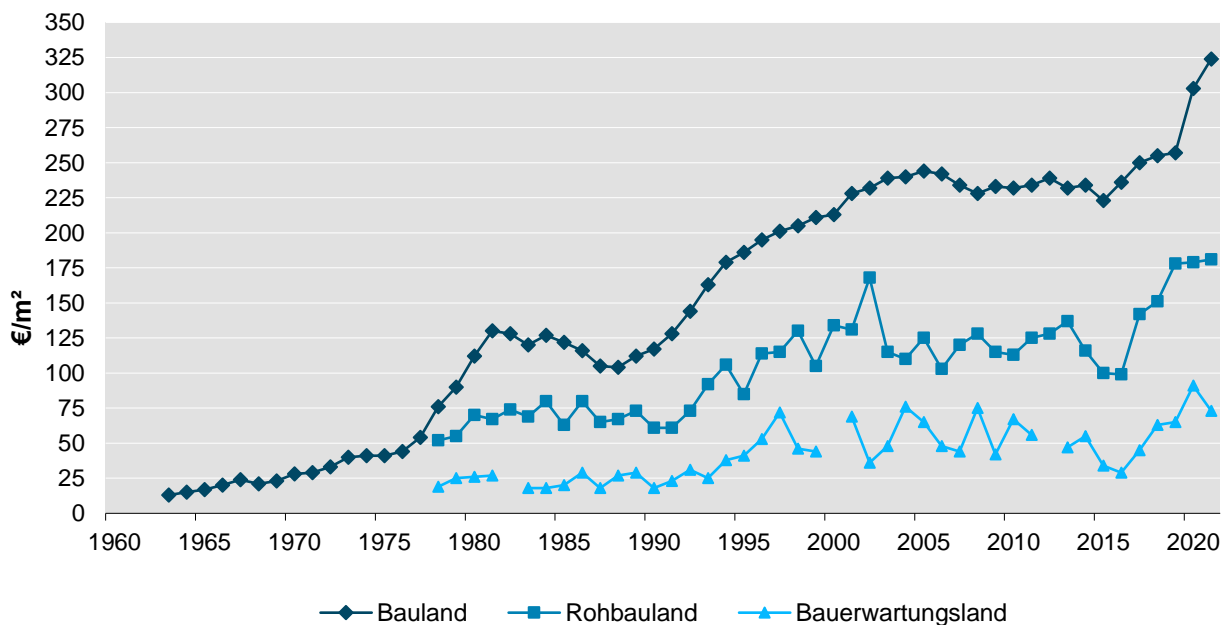


4.6.7 Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen

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	Jahr	Bauland	Rohbauland	Bauerwartungsland
				1981	130	67	27	2001	228	131	69
				1982	128	74	-	2002	232	168	36
1963	13			1983	120	69	18	2003	239	115	48
1964	15			1984	127	80	18	2004	240	110	76
1965	17			1985	122	63	20	2005	244	125	65
1966	20			1986	116	80	29	2006	242	103	48
1967	24			1987	105	65	18	2007	234	120	44
1968	21			1988	104	67	27	2008	228	128	75
1969	23			1989	112	73	29	2009	233	115	42
1970	28			1990	117	61	18	2010	232	113	67
1971	29			1991	128	61	23	2011	234	125	56
1972	33			1992	144	73	31	2012	239	128	-
1973	40			1993	163	92	25	2013	232	137	47
1974	41			1994	179	106	38	2014	234	116	55
1975	41			1995	186	85	41	2015	223	100	34
1976	44			1996	195	114	53	2016	236	99	29
1977	54			1997	201	115	72	2017	250	142	45
1978	76	52	19	1998	205	130	46	2018	255	151	63
1979	90	55	25	1999	211	105	44	2019	257	178	65
1980	112	70	26	2000	213	134	-	2020	303	179	91
								2021	324	181	73



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

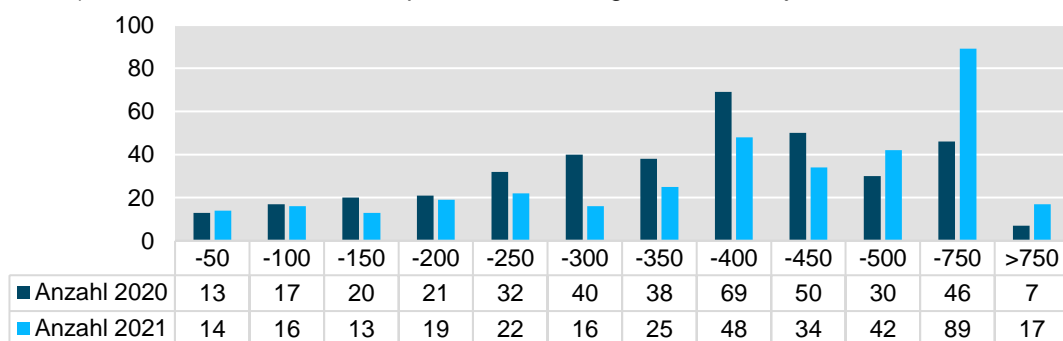
5.1.1 Durchschnittspreise

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 [m²]	Ø- Grund- stücksfläche [m²]	Ø-Kaufpreis [Euro]		
				Min	Median	Max
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
Baujahr ≤ 1949	67	170	910	150.000	410.000	900.000
1950 - 1975	66	160	1000	160.000	510.000	840.000
1976 - 2000	20	190	780	340.000	620.000	920.000
> 2000	9	170	770	470.000	760.000	1.550.000
Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Baujahr ≤ 1949	25	160	870	130.000	410.000	630.000
1950 - 1975	45	150	430	140.000	370.000	630.000
1976 - 2000	22	140	370	210.000	440.000	710.000
> 2000	17	130	390	400.000	530.000	680.000
Neubau (DHH /REH)	33	146	280	390.000	490.000	760.000
Neubau (RMH)	14	144	156	340.000	365.000	380.000
Bergische Fachwerkhäuser	37	130	600	110.000	270.000	570.000

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

Alle 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, Durchschnittspreise aus normierten Kaufpreisen

Aus den vorliegenden normierten Kauffällen wurden für die Baujahre 1920, 1960, 1980 und 2000 jeweils durchschnittliche Preise für ein Einfamilienhaus bezogen auf das Jahr 2021 mit den folgenden Eigenschaften abgeleitet:

freistehende Einfamilienhäuser Wohnfläche 150 m², Größe des Baugrundstücks 500 m², mittlere Ausstattung, mittlere Wohnlage, unterkellert, unvermietet

freistehende Einfamilienhäuser		
Baujahr	durchschnittlicher Preis	Modernisierungsgrad
1920	485.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1960	503.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1980	530.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
2000	539.000 €	nicht modernisiert

Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften: Wohnfläche 130 m², Größe des Baugrundstücks 370 m², mittlere Ausstattung, mittlere Wohnlage, unterkellert, unvermietet

Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften		
Baujahr	durchschnittlicher Preis	Modernisierungsgrad
1920	383.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1960	416.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1980	452.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
2000	462.000 €	nicht modernisiert

Reihenmittelhäuser: Wohnfläche 120 m², Größe des Baugrundstücks 235 m², mittlere Ausstattung, mittlere Wohnlage, unterkellert, unvermietet

Reihenmittelhäuser		
Baujahr	durchschnittlicher Preis	Modernisierungsgrad
1920	344.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1960	374.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1980	407.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
2000	416.000 €	nicht modernisiert

5.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Im Vergleichswertverfahren gemäß § 20 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	2018	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1930	
Umrechnungs- koeffizient	1,17	1,09	1,04	1,00	0,96	0,91	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		1,00	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						

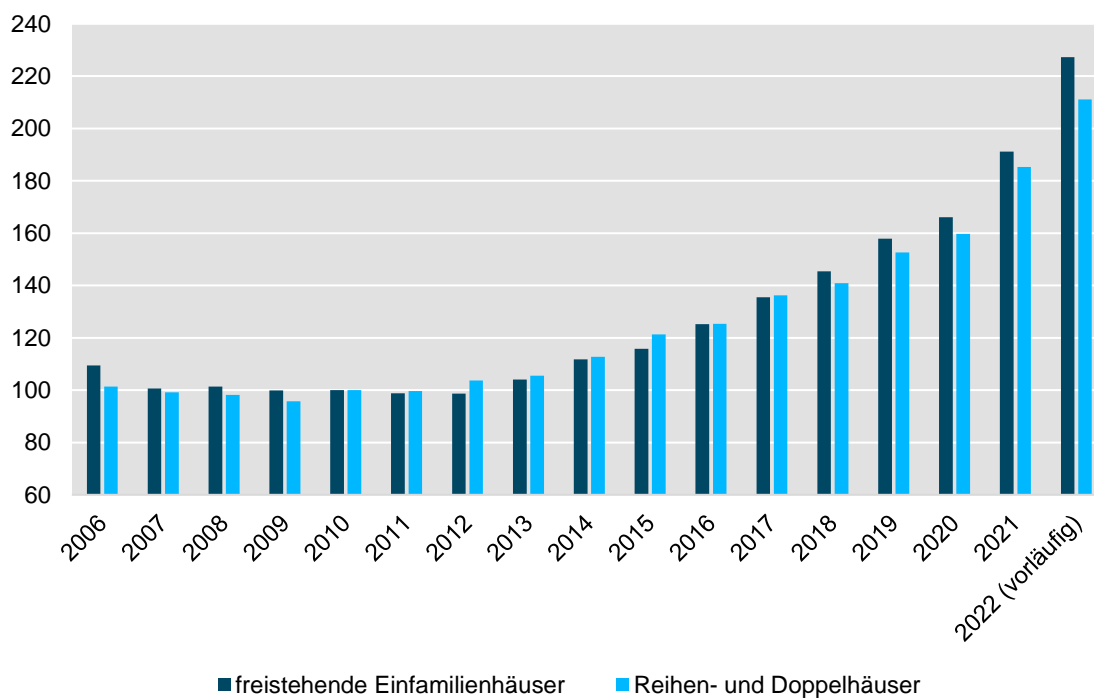
5.1.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	2018	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1920
Umrechnungs- koeffizient	1,23	1,14	1,06	1,00	0,94	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		1,10	
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 Modernisie- rungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Moderni- sierungsgrad		überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert	
Umrechnungs- koeffizient	1,00	1,05		1,10		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	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
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	166,1	159,7
01.01.2021	191,2	185,3
01.01.2022 (vorläufig)	227,2	211,1



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 01.01.2022 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 334 Kauffällen der Jahre 2017 bis 2021 abgeleitet und auf den 01.01.2022 abgestellt. Sie gelten für Einfamilienhäuser mit einer Gebäudestandardkennzahl von kleiner oder gleich 3,0 in einer einfachen oder mittleren Wohnlage.

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, die Gebäudestandardkennzahl und die Lage) erklärt wird. Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,30. Das heißt, dass rd. 30% der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

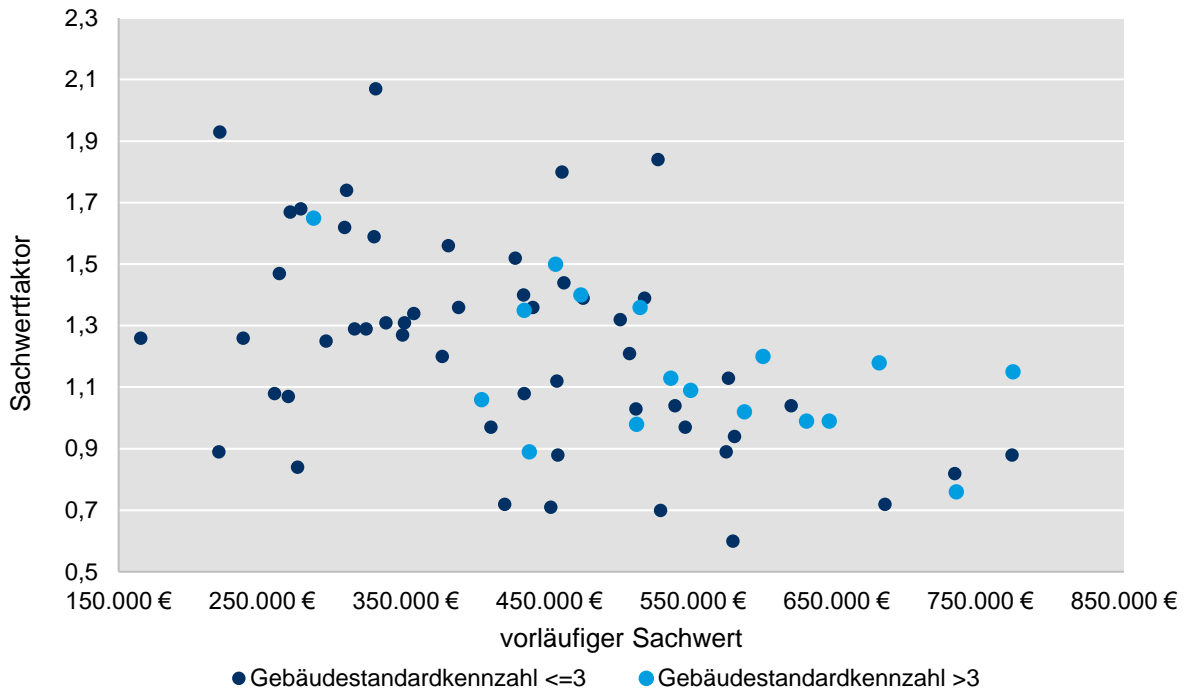
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000 € - 200.000 €	1,68
200.000 € - 250.000 €	1,50
250.000 € - 300.000 €	1,40
300.000 € - 350.000 €	1,32
350.000 € - 400.000 €	1,27
400.000 € - 450.000 €	1,22
450.000 € - 500.000 €	1,18
500.000 € - 550.000 €	1,14
550.000 € - 600.000 €	1,11
600.000 € - 650.000 €	1,08
650.000 € - 700.000 €	1,06
> 700.000 €	1,04

Korrekturen für:

Zweifamilienhaus	Gebäudestandardkennzahl > 3,0	Wohnlage gut
- 0,02	+ 0,08	+ 0,04

Die Korrekturwerte sind zu den Sachwertfaktoren hinzu zu addieren.

Im folgenden Streudiagramm sind die Kauffälle aus dem Jahr 2021 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 2017 bis 2021 ausgewertet.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert-anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestandardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median
2021	69	525.500 €	49,0%	242.400 €	1957	34	172	2,7	449.300 €	1,22
		156.300 €	19,0%	84.000 €	29	15	58	0,5	143.300 €	0,32
		525.000 €	47,0%	217.200 €	1964	31	162	2,6	450.900 €	1,20
2020	87	453.500 €	55,8%	208.900 €	1959	35	166	2,7	393.000 €	1,20
		144.600 €	14,8%	73.800 €	28	17	50	0,6	142.500 €	0,24
		445.600 €	56,2%	198.700 €	1961	30	168	2,7	362.900 €	1,17
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

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 330 Kauffällen der Jahre 2017 bis 2021 abgeleitet und auf den 01.01.2022 abgestellt. Sie gelten für Doppel- und Reihenhäuser mit einer Gebäudestandardkennzahl von kleiner oder gleich 3,0. Ein signifikanter Einfluss von der Wohnlage konnte nicht festgestellt werden.

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 und die Gebäudestandardkennzahl) erklärt wird. Für die Doppel- und Reihenhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,52. Das heißt, dass rd. 52% der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

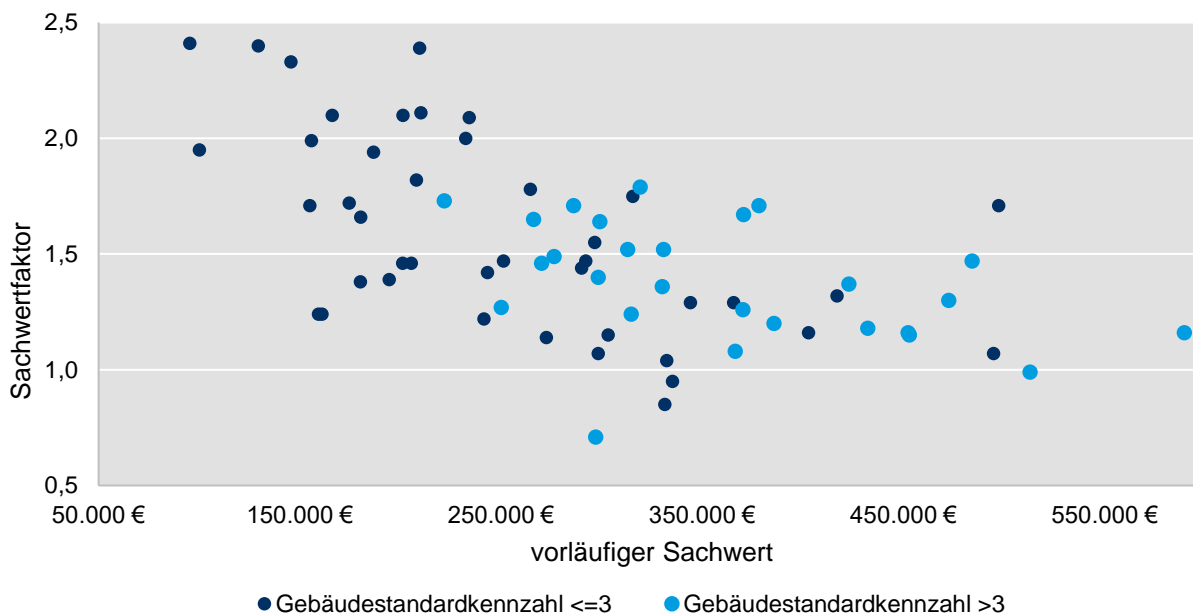
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
< 150.000 €	2,00
150.000 € - 200.000 €	1,76
200.000 € - 250.000 €	1,62
250.000 € - 300.000 €	1,52
300.000 € - 350.000 €	1,44
350.000 € - 400.000 €	1,38
400.000 € - 450.000 €	1,33
> 450.000 €	1,28

Korrekturen für:

Reihenmittelhaus	Zweifamilienhaus	Gebäudestandardkennzahl > 3,0
+ 0,06	- 0,05	+ 0,02

Die Korrekturwerte sind zu den Sachwertfaktoren hinzu zu addieren.

Im folgenden Streudiagramm sind die Kauffälle aus dem Jahr 2021 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 2017 bis 2021 ausgewertet.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert- anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestand- ardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median
2021	70	417.600 €	31,0%	123.500 €	1953	41	145	2,8	290.800 €	1,53
		129.900 €	12,0%	51.500 €	79	18	41	0,6	109.600 €	0,41
		417.700 €	27,0%	109.800 €	1971	40	138	2,8	291.100 €	1,46
2020	74	344.600 €	42,0%	98.600 €	1973	42	130	2,8	243.400 €	1,48
		92.600 €	14,7%	40.600 €	28	17	32	0,5	80.900 €	0,31
		350.000 €	39,8%	87.800 €	1975	43	123	2,8	229.800 €	1,50
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%	100.000 €	1983	45	130	2,8	262.800 €	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%	83.300 €	1974	41	128	2,9	226.300 €	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%	77.500 €	1975	42	126	2,9	223.400 €	1,21

Hinweis:

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

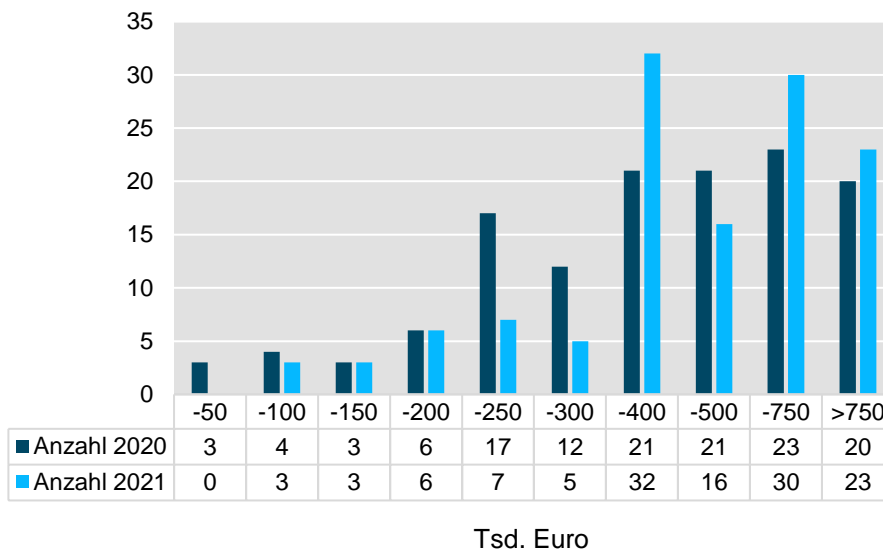
5.2.1 Durchschnittspreise

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 ⁸ [m ²]	Ø- Grundstücks- fläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [Euro]		
				Min	Median	Max
Dreifamilienhäuser ⁹	29	230	500	190.000	370.000	695.000
Mehrfamilienhäuser	96	505	760	180.000	775.000 535.000	6.000.000
Gemischt genutzte Objekte Wohnen – Gewerbe	28	250	1.600	200.000	670.000 520.000	2.150.000
Wohn- und Geschäftshäuser	12	380	355	235.000	700.000 600.000	2.000.000

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

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



⁸ Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohnfläche

⁹ 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.

	Dreifamilienhaus	Mehrfamilienhaus < 20 % gewerbl. Rohertragsanteil	Wohn- und Geschäftshaus sowie Gebäude mit gemischter Nutzung ≥ 20 % gewerbl. Rohertragsanteil
Liegenschaftszins [%]	2,5	3,1	4,4
Stabw.	0,5	1,0	0,8
∅ Kaufpreis / m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	1.740	1.500	1.165
Stabw.	280	330	310
∅ Wohn- / Nutzfläche [m ²]	215	365	510
Stabw.	27	92	230
∅ Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	7,50	6,90	6,95
Stabw.	1,47	1,03	2,20
∅ Rohertrag jährlich [€]	19.280	30.290	40.060
Stabw.	4.760	7.750	16.360
∅ Bewirtschaftungskosten [%]	21	23	22
Stabw.	3	3	5
∅ Restnutzungsdauer [Jahre]	32	33	28
Stabw.	5	7	5
Anzahl der Kauffälle	12	40	15
Kauffälle aus den Jahren	2020 und 2021	2020 und 2021	2020 und 2021

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

Die zur Mittelbildung und zu der Angabe der Spannen herangezogenen Kaufverträge wurden eingegrenzt, d. h. Extremwerte wurden hier nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen Fallzahlen in den Teilbereichen Dreifamilienhäuser sowie den Renditeobjekten mit einem gewerblichen Rohertragsanteil > 20 % sind die angegebenen Werte mit Unsicherheiten behaftet.

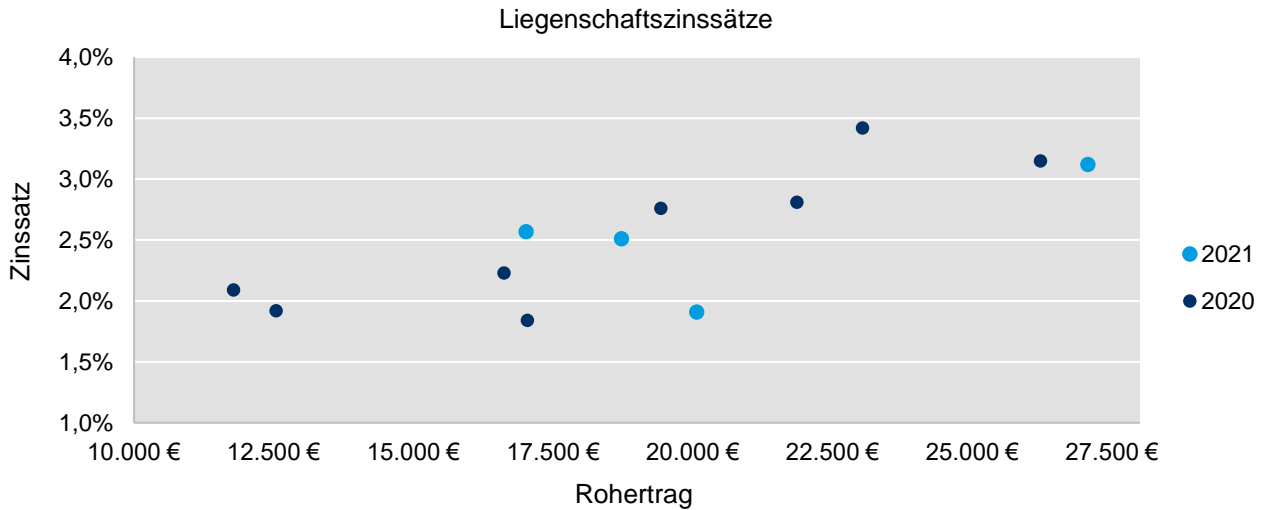
In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (z. B. der Liegenschaftszinssatz) durch die Merkmale (z. B. jährlicher Rohertrag) erklärt wird. Ein R^2 von 1 würde bedeuten, dass 100 % der Streuung des Liegenschaftszinssatzes durch das Modell erklärt werden kann. Durch die stark streuenden Werte ergibt sich z. T. nur ein mäßiges R^2 .

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

5.2.2.2 Dreifamilienhäuser

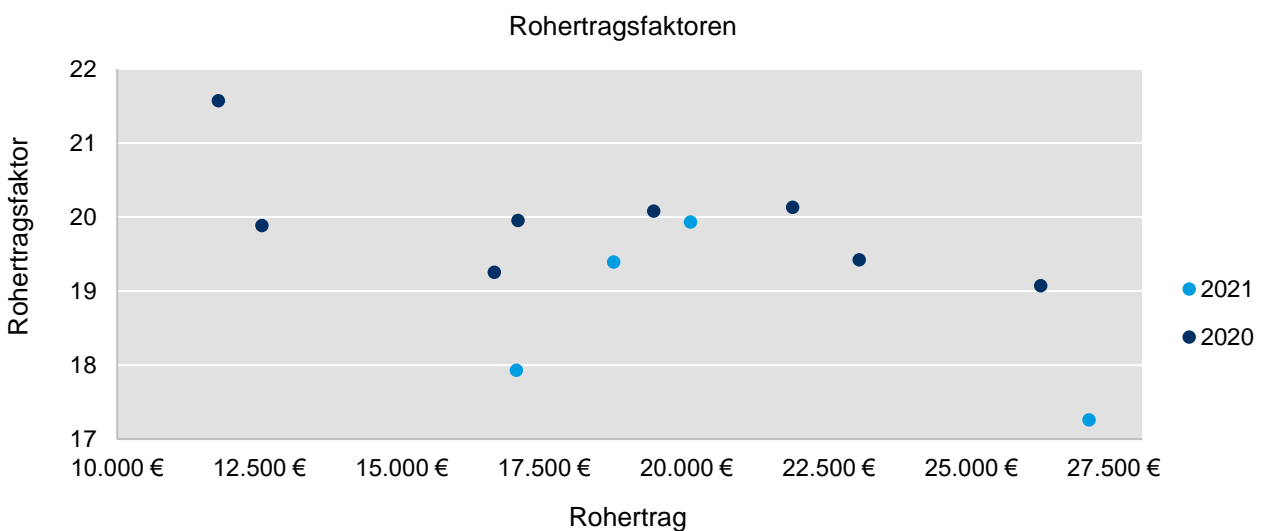
Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern

Der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz liegt bei 2,5 % mit einer Spanne von 1,75 % bis 3,5 %. Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen zwischen 1889 und 1981; die Wohnflächen betragen zwischen 170 m² und 255 m².



Rohertragsfaktoren von Dreifamilienhäusern

Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 19,5 mit einer Spanne von 17 bis 21,5.

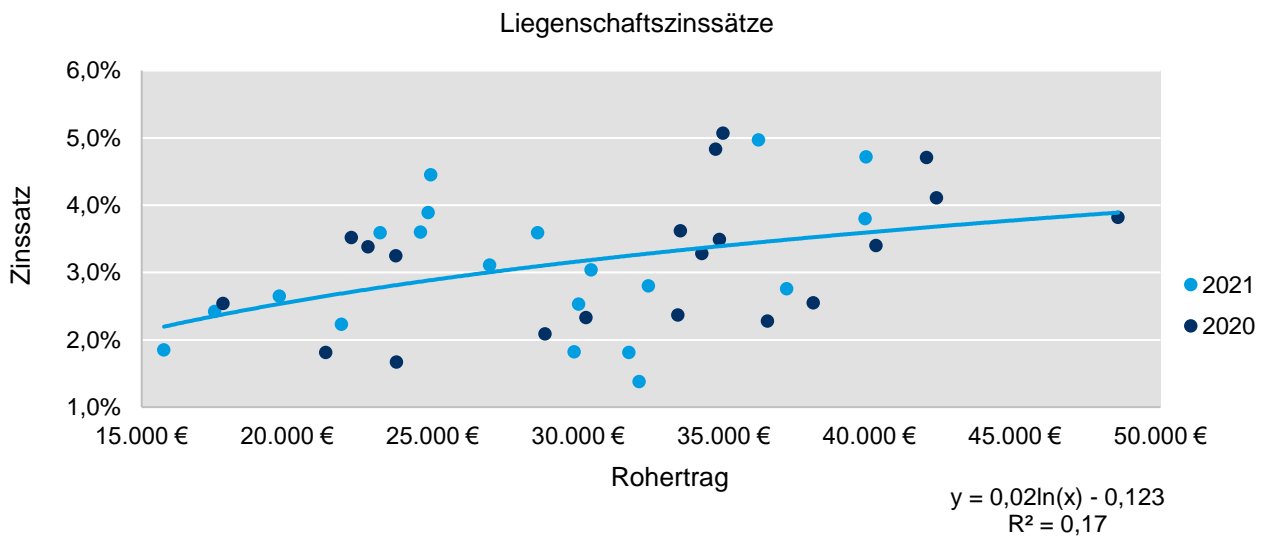


5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %

Liegenschaftszinssätze

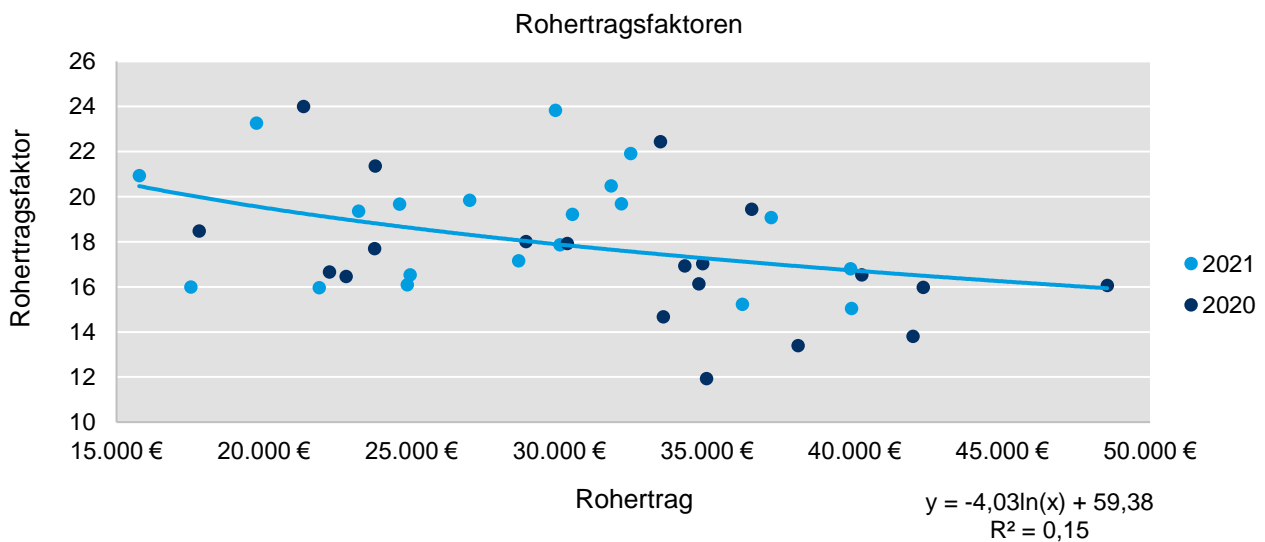
Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen zwischen 1899 und 1974; die Wohn- und Nutzflächen betragen zwischen 220 m² und 600 m².

jährlicher Rohertrag [€]	15.000	20.000	25.000	30.000	35.000	45.000
Zinssatz [%]	2,25	2,50	3,00	3,25	3,50	3,75
- Spanne [%]	1,5- 2,5	1,5 – 3,5	1,5 - 4,5	1,5 – 4,5	2,0 - 5,0	2,5 - 5,0



Rohertagsfaktoren

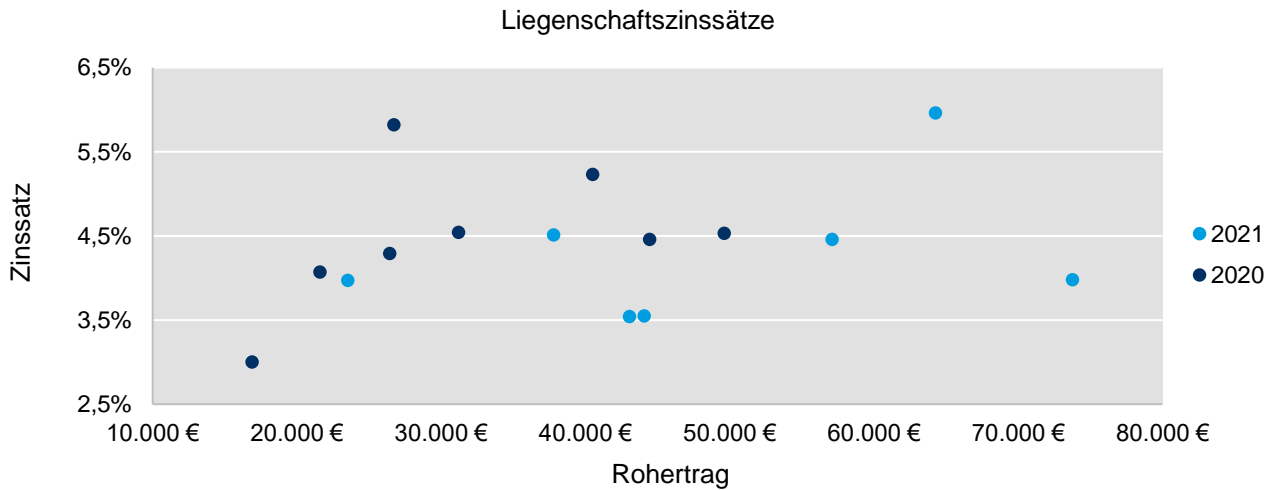
jährlicher Rohertrag [€]	15.000	20.000	25.000	30.000	35.000	45.000
Rohertagsfaktor	20,5	19,5	18,5	18,0	17,5	16,0
- Spanne	16 - 24	16 - 24	16 - 24	15 - 22	13 - 20	13 - 20



5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 %

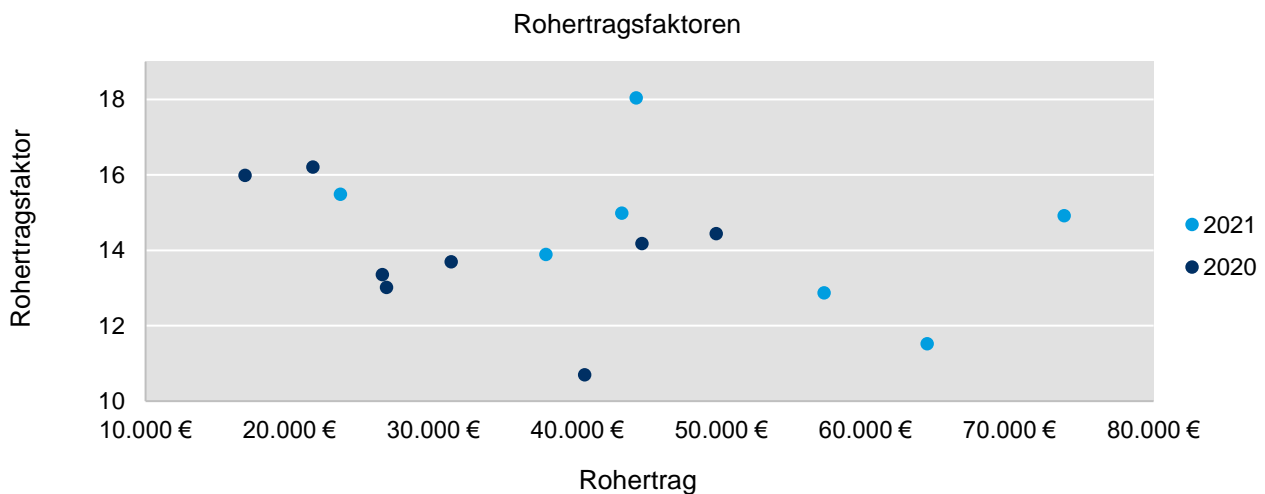
Liegenschaftszinssätze

Der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz liegt bei 4,4 % mit einer Spanne von 3,0 % bis 6,0 %. Die in diese Auswertung eingeflossenen Kauffälle weisen einen gewerblichen Mietanteil von durchschnittlich 44 % auf und befinden sich in mittleren bis guten Geschäftslagen. In einfachen Geschäftslagen wurden auch Liegenschaftszinssätze über 7 % beobachtet. Die Baujahre liegen zwischen 1894 und 1970.



Rohertragsfaktoren

Der ermittelte durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 14,2 mit einer Spanne von 10,5 bis 18,0.



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

	Anzahl	Ø- Grundstücks- fläche [m²]	Kaufpreisspanne [Euro]	
			Min	Max
Büro- und Geschäftshäuser	8	2.400	125.000	6.800.000
Gewerbe-/Industriegebäude	26	10.000	150.000	26.860.000

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

	Anzahl	Ø- Grundstücks- fläche [m²]	Kaufpreisspanne [Euro]	
			Min	Max
Sonstige bebaute Grundstücke	11	4.100	0	2.100.000

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 § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 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 (DHH / RH)

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte 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.



Immobilienrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Droste-Hülshoff-Straße, 42699 Solingen - Ohligs-Aufderhöhe

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

2021

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert: 2890 €/m² (Reihen- und Doppelhäuser)

Lage und Wert

Gemeinde	Solingen
Name	Droste-Hülshoff-Weg
Gebietsgliederung	Solingen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	1240451
Immobilienrichtwert	2890 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2021
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwert	Immobilienrichtwert



Mit dem roten Icon kann der Immobilienpreiskalkulator aktiviert werden.

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2021		
Immobilienrichtwert	2890 €/m ²		
Ausstattungsstufe	mittel	gehoben	10 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht mod	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	125 m ²	130	-3 %
Baujahr	2000	1995	-3 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	260 m ²	300	3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenent	5 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilie	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		3.230 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		420.000 €	

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

[PDF erstellen](#)

Normierte Solingen-Standardwerte

Zusätzlich zu den in BORIS.NRW veröffentlichten Immobilienrichtwerten hat der Gutachterausschuss für die unten aufgeführten Teilmärkte sogenannte Solingen-Standardwerte ermittelt, die sich auf typische Solinger Immobilien beziehen. Diese normierten Standardwerte können von Sachverständigen in einer Wertermittlung hilfsweise herangezogen werden und führen zu einem Schätzwert einer Immobilie.

	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenendhäuser und Doppelhaus-hälften	Reihenmittel-häuser	Wohnungsei-gentum
Stichtag	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022
Baujahr	1960	1970	1980	1975
Wohnfläche	160 m ²	130 m ²	120 m ²	80 m ²
Wohnlage	mittel	mittel	mittel	mittel
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	mittel	mittel
Modernisierungs-grad	mittlerer Moderni-sierungsgrad	mittlerer Moderni-sierungsgrad	mittlerer Moderni-sierungsgrad	mittlerer Moderni-sierungsgrad
Grundstücks-fläche	640 m ²	370 m ²	235 m ²	-
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Balkon	-	-	-	vorhanden
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	1	1	1	9
Keller	vorhanden	vorhanden	vorhanden	-
Geschosslage	-	-	-	1./2. OG
Solingen-Standardwert	3.650 €/m²	3.600 €/m²	3.500 €/m²	2.400 €/m²

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

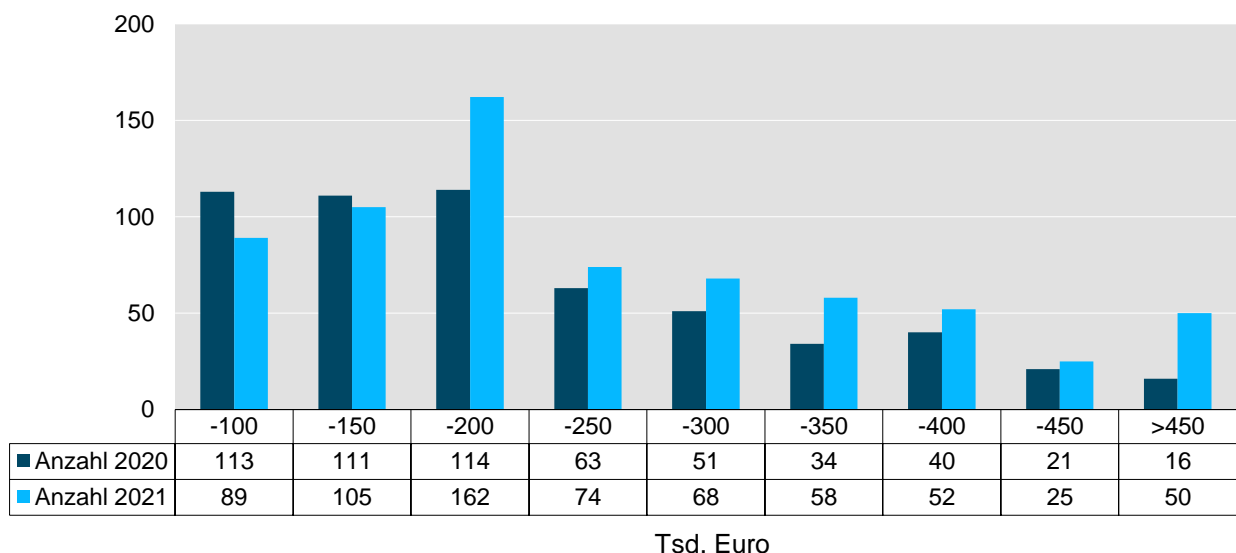
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Die ermittelten Durchschnittspreise der Neubauten sind auf die einzelnen Objekte bezogen.

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 Kauffälle	Ø – Wohnfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ² Wfl]	Preisspanne [€/m ² Wfl]
bis 1969	125	81	2.000	1.000 - 3.500
1970 - 1979	75	76	2.040	1.100 - 2.900
1980 - 1989	35	74	2.160	1.400 - 3.000
1990 - 1999	53	78	2.580	1.500 - 3.500
2000 - 2009	24	99	3.050	2.200 - 3.800
ab 2010	11	114	3.340	2.500 - 3.800
Neubauten	142 ¹⁰	97	3.900	3.200 - 4.600

Wohnungseigentum - alle Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



¹⁰ Die 142 Kauffälle beziehen sich auf 17 Objekte.

6.1.2 Preisniveau für Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise aus normierten Kaufpreisen

Aus den vorliegenden normierten Kauffällen wurden für die Baujahre 1920, 1960, 1980 und 2000 jeweils durchschnittliche Preise für eine Eigentumswohnung bezogen auf das Jahr 2021 mit den folgenden Eigenschaften abgeleitet: Wohnfläche 80 m², Balkon ist vorhanden, mittlere Ausstattungsklasse, mittlere Wohnlage, 6 Wohneinheiten im Gebäude, Lage im 1. oder 2. Obergeschoss, unvermietet

Eigentumswohnung		
Baujahr	durchschnittlicher Preis	Modernisierungsgrad
1920	173.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1960	177.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1980	196.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
2000	217.000 €	nicht modernisiert

6.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 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.

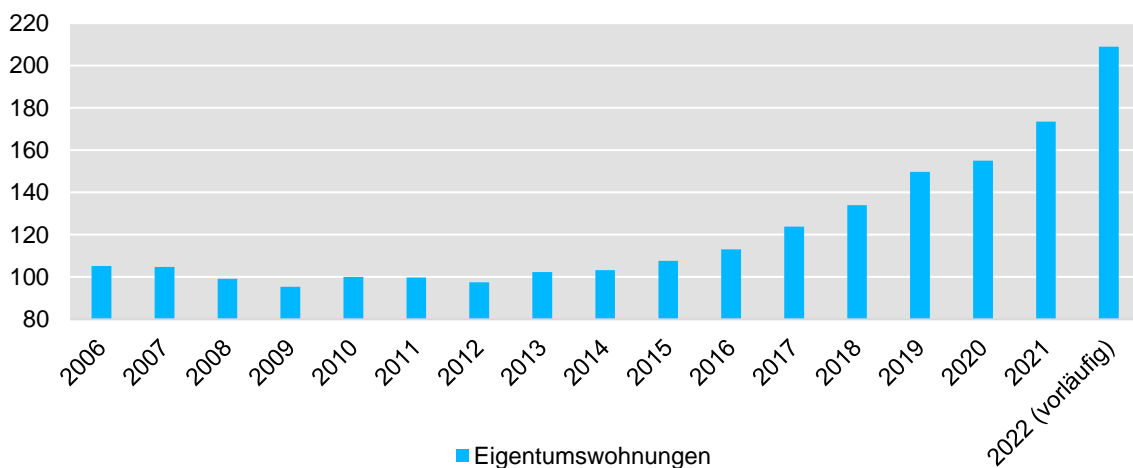
Baujahr	2018	2010	2000	1990	1980	1970	1960	ab 1950
Umrechnungs-koeffizient	1,30	1,16	1,00	0,89	0,81	0,76	0,74	0,72
Wohnfläche [m ²]	40	60	80	100	120	140	160	
Umrechnungs-koeffizient	0,88	0,95	0,99	1,00	0,98	0,93	0,89	
Ausstattungsklasse	einfach	einfach - mittel		mittel	mittel - gehoben		gehoben	
Umrechnungs-koeffizient	0,90	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	
Umrechnungskoeffizient	0,90	0,95	1,00		1,10	1,20	
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
Umrechnungskoeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
Mietsituation	unvermietet		vermietet				
Umrechnungskoeffizient	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	01.01.2015	107,7
01.01.2007	104,7	01.01.2016	113,0
01.01.2008	99,2	01.01.2017	123,8
01.01.2009	95,4	01.01.2018	134,0
01.01.2010	100,0	01.01.2019	149,7
01.01.2011	99,7	01.01.2020	155,0
01.01.2012	97,5	01.01.2021	173,5
01.01.2013	102,3	01.01.2022 (vorläufig)	208,9
01.01.2014	103,2		



6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden aus den Kauffällen unvermieteter Eigentumswohnungen abgeleitet.

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. Der Rohertrag wurde anhand des Solinger Mietpreisspiegels 2020 kalkuliert.

Wohnungseigentum			
Liegenschaftszins [%]	1,7	ø Rohertrag jährlich [€]	7.825
Stabw.	1,4	Stabw.	2.950
ø Kaufpreis/m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	2.440	ø Bewirtschaftungskosten [%]	20
Stabw.	562	Stabw.	3
ø Wohnfläche [m ²]	85	ø Restnutzungsdauer [Jahre]	44
Stabw.	31	Stabw.	14
ø Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	7,70	Anzahl der Kauffälle	146
Stabw.	1,06	Kauffälle aus dem Jahr	2021

Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum stellen einen Mittelwert in der jeweiligen Restnutzungsdauerklasse dar und beziehen sich auf unvermietete Objekte.

Restnutzungsdauer in Jahren	Zinssatz		ø- Miete		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Stabw.	Mittel	Stabw.	
20 - 30	0,20 %	1,96	6,60 €/m ²	0,53	27
30 - 40	1,40 %	1,35	7,05 €/m ²	0,90	39
40 - 50	2,30 %	0,55	8,10 €/m ²	0,74	25
50 - 60	2,45 %	0,81	8,60 €/m ²	0,57	34
60 - 70	2,40 %	1,47	8,60 €/m ²	0,41	21

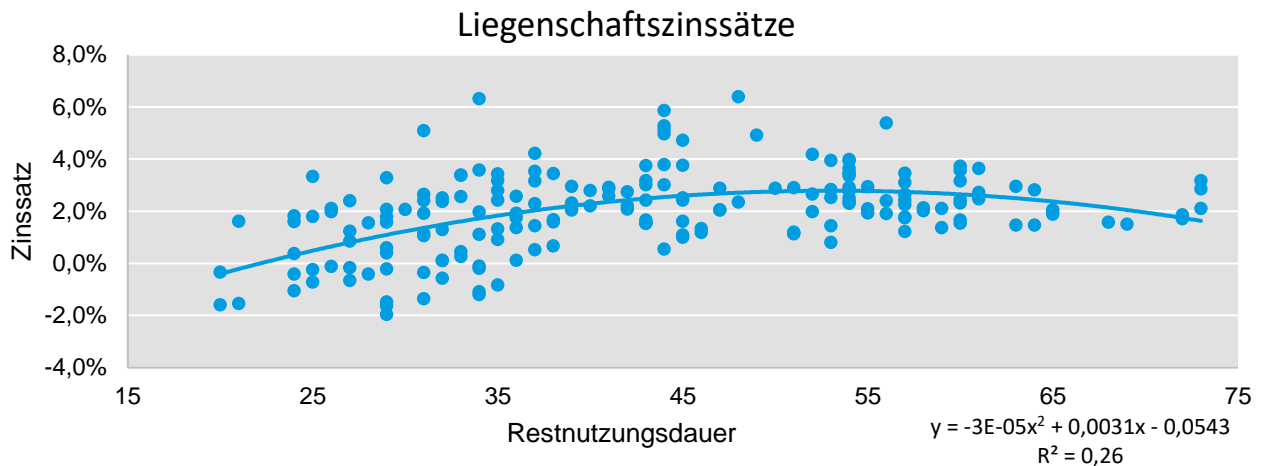
Die Auswertung von 44 vermieteten Eigentumswohnungen hat einen Zuschlag von ca. 1,2 Prozentpunkten ergeben.

Die große Streubreite der Liegenschaftszinssätze ist auf die oben beschriebenen zusätzlichen Werteeinflüsse (Zahl der Wohneinheiten, Lage, Ausstattung 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.

Verteilung der Kauffälle 2021 für Wohnungseigentum (vermietet und unvermietet)



6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen

Die durchschnittlichen Kaufpreise verstehen sich einschließlich des entsprechenden Grundstücksanteils. Der durchschnittliche Kaufpreis für Garagen wurde sowohl aus Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt, sofern ein separater Kaufpreis für die Garage, den Tiefgaragenstellplatz oder den oberirdischen Stellplatz im Kaufvertrag ausgewiesen ist, als auch aus Kaufverträgen, die nur den Garagenverkauf betreffen.

	Anzahl		Ø-Kaufpreis	Preisspanne
	Kauffälle	Objekte	[Euro]	[Euro]
Garage				
- Neubau	3	2	16.500	12.000 - 21.000
- Wiederverkäufe	16		9.900	4.500 - 17.000
Tiefgaragenstellplatz				
- Neubau	53	10	18.600	12.000 - 23.000
- Wiederverkäufe	15		11.800	5.000 - 25.000
Stellplatz				
- Neubau	13	7	10.200	5.000 - 15.000
- Wiederverkäufe	8		5.900	5.000 - 10.000
Außenduplexstellplatz¹¹				
- Neubau	7	1	17.400	15.000 - 18.500

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.

¹¹ Duplexstellplatz: ein Stellplatz in einer Hebeanlage für zwei übereinander zu parkende PKW's

8 Modellbeschreibungen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 außer Kraft getreten, sodass auch die Sachwertrichtlinie, die Ertragswertrichtlinie, die Vergleichswertrichtlinie und die Bodenrichtwertrichtlinie nicht mehr angewendet werden. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der **Modellkonformität** erforderlich ist (§10 Abs. 2 ImmoWertV).

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 (einschließlich Garage) 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 2017 bis 2021 herangezogen.

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

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF
- 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
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
- nach Kostengruppen gewichteter Gebäudestandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gemäß dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW
- Ableitung der NHK aus den Werten der Gebäudetypen 1 – 3 freistehende Einfamilienhäuser, Reihenend- und Doppelhäuser, bzw. Reihenmittelhäuser
Zweifamilienhäuser erhalten einen Zuschlag von 5 %
- Berücksichtigung von Drempelelementen und ausgebautem Spitzboden gemäß dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Orientierungswerten
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)

- lineare Alterswertminderung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 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 jeweils zum 01.01. des Kaufjahres
- Die Erschließungskosten werden in der Kaufvertragsauswertung für bereits vorhandene und erschließungsbeitragspflichtige Straßen zwischen 15 € und 25 € je m² Bauland angesetzt. In Neubaugebieten werden die tatsächlichen Kosten berücksichtigt

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 § 21 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 § 21 Absatz 2 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.NRW¹² zu Grunde gelegt. Weitere Informationen zum Modell finden sich im 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.

¹² 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):
 - Ertragswertobjekte (Pkt. 5.2.2):
aus Anfragen an die Eigentümer - die nachhaltige Erzielbarkeit wird überprüft - oder nach dem Mietpreisspiegel 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen ermittelt
 - Wohnungseigentum (Pkt. 6.1.5):
Entsprechend dem Solinger Mietpreisspiegel 2020
- Bewirtschaftungskosten des Kaufjahres entsprechend dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex

Verwaltungskosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnung / EFH / ZFH	283 €	288 €	295 €	299 €	298 €	312 €
ETW	339 €	344 €	353 €	358 €	357 €	373 €
Garage / Einstellplatz	37 €	38 €	39 €	39 €	39 €	41 €

Instandhaltungskosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹³
Wohnfläche	11,1 €/m ²	11,3 €/m ²	11,6 €/m ²	11,7 €/m ²	11,7 €/m²	12,2 €/m ²
Tiefgarageneinstellplatz	83,9 €	85,3 €	87,4 €	88,5 €	88,3 €	92,0 €
Garage	65,7 €	66,8 €	68,4 €	69,3 €	69,2 €	92,0 €
Carport	40,4 €	41,1 €	42,1 €	42,7 €	42,6 €	92,0 €
Stellplatz	25,3 €	25,7 €	26,3 €	26,7 €	26,6 €	92,0 €

- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Schäden und Mängel am Verkaufsobjekt
- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft („als wenn unbebaut“), abgeleitet vom Richtwert jeweils zum 01.01. des Kaufjahres. Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet.
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

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.

¹³ Die Instandhaltungskosten 2022 werden gemäß der ImmoWertV für Garagen und Stellplätze nicht mehr differenziert. Für Garagen und ähnliche Einstellplätze einschließlich Schönheitsreparaturen betragen die Instandhaltungskosten 92 Euro.

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	Reihenhäuser - und Doppelhaushälften-
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 ImmoWertV (Anlage 2) ist zu ermitteln.
Ausstattungs-kategorie	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 im Gebäude	WE	Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).
Grundstücks- fläche	EFH DHH / RH	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu bewerten.
Gebäudeart	EFH DHH / RH	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus
ergänzende Gebäudeart	DHH / RH	Unterscheidung nach Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihemittelhaus
Keller	EFH DHH / RH	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Immobilienrichtwert zum 01.01. 1.640 €/m²	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
<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-klasse</i>	<i>mittel</i>	einfach - mittel	$0,95 / 1,00 = 0,95$
<i>Geschosslage</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.

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

vorläufiger Vergleichswert zum 01.01.: 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	
	40 m ² - 120 m ²	120 m ² - 400 m ²	40 m ² - 120 m ²	120 m ² - 400 m ²
Solinger Innenstadt	13 €/m ² - 36 €/m ²	8 €/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 - 12 €/m ²	5 €/m ² - 8 €/m ²

In anderen Geschäftslagen von Solingen liegen die Mieten für Läden bei 3 €/m² - 10 €/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, Verbrauchermärkte und SB Warenhäuser.

Büro- / Praxismieten

Büro- / Praxisflächen	Miete	Fläche
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	4 €/m ² - 6 €/m ²	75 m ² - 400 m ²
Guter und gehobener Nutzungswert	6 €/m ² - 10 €/m ²	75 m ² - 400 m ²

Für Büro-/Praxisflächen in sehr guten Lagen oder mit einem Topzustand sind bis zu 12 €/m² zu erzielen.

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

Produktions- Lagerhallen

	Spanne	Ø Fläche	Spanne
Produktionshallen	2,50 €/m ² - 5,50 €/m ²	600 m ²	200 m ² - 2.000 m ²
Lagerhallen – großflächig / beheizt	2,00 €/m ² - 4,00 €/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 6,50 €/m².

Mietpreisbestimmende Merkmale:

Anfahrbarkeit, Verkehrslage, lichte Hallenhöhe, Wärmedämmung und Energieverbrauch

Stellplätze

Überdachte Stellplätze in der Solinger Innenstadt werden für 50 € bis 70 € vermietet.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstein 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. Obervermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzender und Sachverständige	Dipl.- Ing. Joachim Schmeck Dipl.- Ing. Karl G. W. Morsbach	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D. Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger
Sachverständige	M.Sc. Verm. Ass. Malwin Eichborn Dipl.- Ing. Ralf Ernst Dr. jur. Guido Eusani Dipl.- Ing. Christiane Gerold-Tenbuhs Olaf Jansen Holger Keil Olaf Koppenhagen Dipl.- Ing. Petra Küchenthal-Möller Dipl.- Ing. Volker F. Lehnhoff M.Sc. (Architektur) Mona Möller Dipl.- Ing. Andreas Müller Claudia Pickard Dipl.- Ing. Heinz Peter Röhrig	ÖbVI Architekt Rechtsanwalt, ö.b.u.v. Sachverständiger Architektin Bankkaufmann Sparkassenfachwirt Wohnungsfachwirt freie Sachverständige Architekt CIS HypZert (F) - Gutachterin Architekt Sparkassenbetriebswirtin, CIS HypZert (F) - Gutachterin ö.b.u.v. Sachverständiger
Sachverständige des Finanzamtes	Dipl.-Finw. Cerstin Koudsi Dipl.-Finw. Simone Fischer	Regierungsrätin Steueramtsrätin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Datenschutzbeauftragter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstein Solingen

Herr Dr. Redler
 Cronenberger Straße 59/61
 42651 Solingen
 Tel: 0212 / 290-6455
 Fax: 0212 / 290-74-6455
 E-Mail: b.redler@solingen.de

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 9 Abs. 4 GrundWertVO NRW am 22.02.2022 und 15.03.2022 die Bodenrichtwerte, die Immobilienrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht jeweils bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 beschlossen.

Solingen, im März 2022

Achim Filenius
Vorsitzender

Gisela Eichler
Geschäftsführerin

11 Anlagen

11.1 Gebühren des Gutachterausschusses

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

Auszug aus der Gebührenordnung

5.1 Gutachten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen vom 08. Dezember 2020 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.




11.2 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														
		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														
		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														
		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														
		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; Fugenglattrich, 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, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fenigteile, 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 Mas-sivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufspar-rendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrü-nung, befahrbares Flachdach; auf-wendig 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 zeitge-mäßigem 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-ri-Allen</p>	11
Innenwände und -türen	<p>Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tra-gende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz-ständerwände mit Gips-karton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzar-ten</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen</p>	<p>Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter</p>	<p>gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder ge-schwungene Wandpartien); Vertäfe-lungen (Edelholz, Metall), Akustik-putz; Brandschutzverkleidung; räum-liche aufwendige Türelemente</p>	11
Deckenkonstruktion und Treppen	<p>Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztrep-pen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p>	<p>Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep-pen in einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Beton- und Holzbalkende-cken mit Tritt- und Luftschal-lenschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräudelige Trepp-en aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Tritt-schallschutz</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 Hart-holztreppenanlage mit hochwertigem Geländer</p>	11
Fußböden	<p>ohne Belag</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Lam-inat- und PVC-Böden einfacher Art und Aus-führung</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Lam-inat- und PVC-Böden besse-erer Art und Ausführung, Flie-sen, Kunststeinplatten</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch-wertige Fliesen, Terrazzobelag, hoch-wertige Massiv-holzböden auf gedämm-ter Unterkonstruktion</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edel-holz-böden auf gedämmter Unter-konstruktion</p>	5
Sanitäreinrichtungen	<p>einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbena-nstrich, 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-wandther-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-lerstromschutzschalter (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, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen</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 Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

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

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

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 Bäder	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. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> 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

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

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.

Beispiel: Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten

Einfamilienhaus, Baujahr 1890, vollständig kernsaniert im Jahr 2010, Gebäudestandardkennzahl = 3,4	Einfamilienhaus, Baujahr 1890, a) vollständig kernsaniert im Jahr 1989, b) im Jahr 2012 wieder modernisiert Gebäudestandardkennzahl = 3,0 Modernisierungspunkte = 8
Wertermittlungstichtag: 01.06.2015	Wertermittlungstichtag: 01.06.2015
fiktives Baujahr= 2010 – (10% von 80) = 2002	fiktives Baujahr = 1989 – (10% von 80) = 1981
fiktives Alter = 2015 – 2002 = 13 Jahre	fiktives Alter = 2015 – 1981 = 34 Jahre
GND = 80 Jahre	GND = 80 Jahre
RND = 80 – 13 = 67 Jahre	RND = 50 Jahre (gemäß Tabelle 2.2 in Anlage 4)

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Auf die Darstellung wird verzichtet.

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Auf die Darstellung wird verzichtet.

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 5

1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels ¹⁴

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 ¹⁵:

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%

¹⁴ Die Tabellenwerte unterstellen einen Drempel von 1 m. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

¹⁵ 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 ¹⁶

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 ¹⁷:

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%

¹⁶ Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine Drempelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

¹⁷ 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 ¹⁸:

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 %

¹⁸ 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 ¹⁹

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.

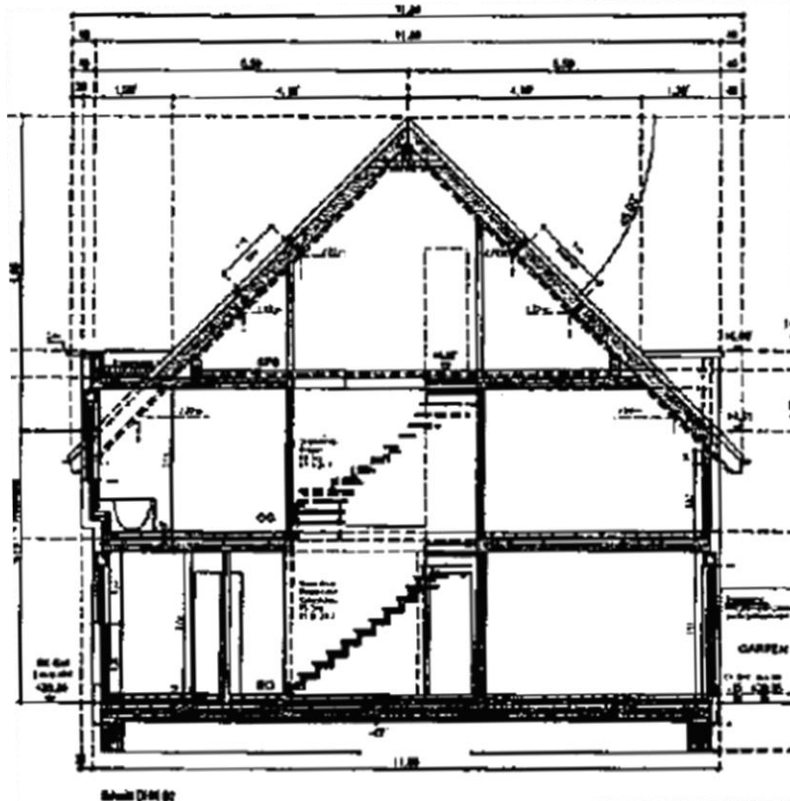
2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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 Vollgeschosigkeit 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.

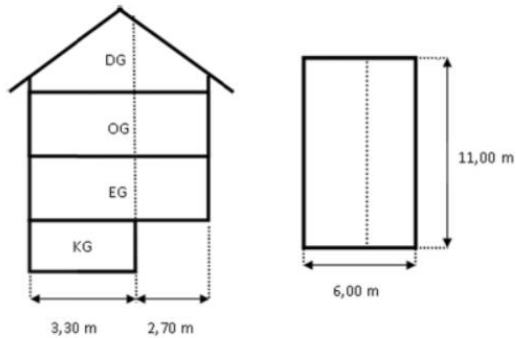
Beispiel:



¹⁹ 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

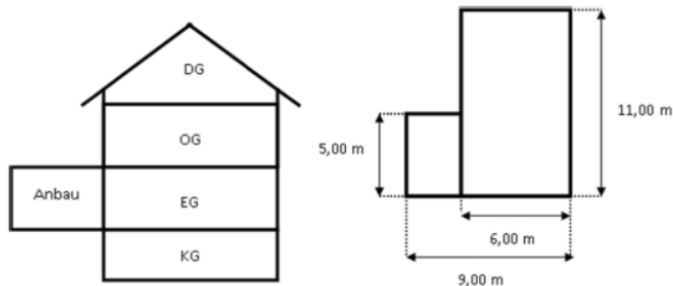
Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart	NHK 2010	Kostenkennwert	Gebäudeart	NHK 2010	Kostenkennwert
unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	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	NHK 2010	Kostenkennwert	Gebäudeart	NHK 2010	Kostenkennwert
unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	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 Bauteile²⁰Gauben

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

²⁰ 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:

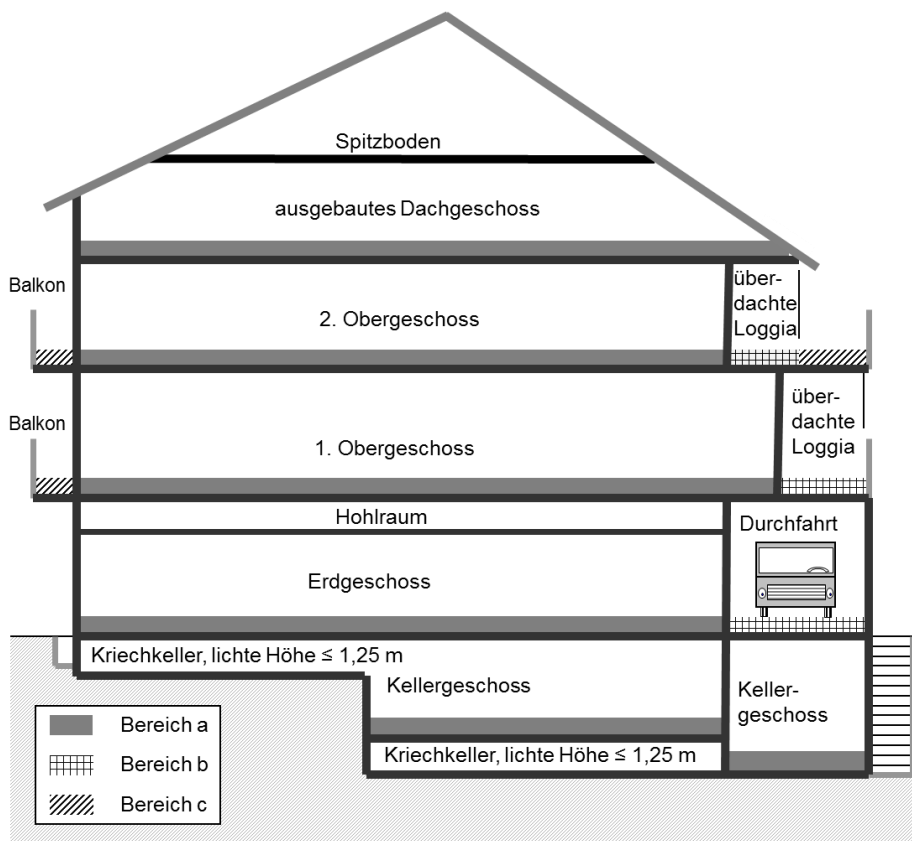
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

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

