



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen



Grundstücksmarktbericht **2024** für die Klingenstadt Solingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Klingenstadt Solingen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstein 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

© Carola Kuhlmann (Deckblatt)

© Klingenstein Solingen (Rückseite)

Geodaten

© Geodaten Klingenstein 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

27. März 2024

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	9
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz	10
3.1.1	Anzahl der Verträge	10
3.1.2	Geldumsatz	12
3.1.3	Flächenumsatz	12
3.1.4	Art der Eigentumsübertragung	13
3.2	unbebaute Grundstücke	14
3.3	bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	15
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	15
4	Unbebaute Grundstücke	16
4.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	16
4.2	Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (incl. Geschäftsgrundstücke)	17
4.3	Gewerbliche Bauflächen	17
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; sonstige Flächen	18
4.5	Rohbauland und Bauerwartungsland	19
4.6	Bodenrichtwerte	20
4.6.1	Definition	20
4.6.2	Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte	20
4.6.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	21
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	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
5.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	27
5.1.3.1	freistehende Häuser	27
5.1.3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	28
5.1.4	Indexreihen	29
5.1.5	Sachwertfaktoren zum 01.01.2024	30
5.1.5.1	freistehende Häuser	30
5.1.5.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	32
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	33
5.2.1	Durchschnittspreise	33
5.2.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	34
5.2.2.1	Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	34
5.2.2.2	Dreifamilienhäuser	35
5.2.2.3	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %	36
5.2.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 %	37

5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	38
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	38
6	Wohnungs- und Teileigentum	39
6.1	Wohnungseigentum	39
6.1.1	Durchschnittspreise	39
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	40
6.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	41
6.1.4	Indexreihen	42
6.1.5	Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2024	43
6.2	Teileigentum	45
6.2.1	Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen	45
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	45
8	Modellbeschreibungen	46
8.1	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	46
8.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	47
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	49
9	Mieten und Pachten	52
10	Kontakte und Adressen	53
11	Anlagen	55
11.1	Gebühren des Gutachterausschusses	55
11.2	Auszüge aus den Anlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Anwendungshinweisen (ImmoWertA) und den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW	56

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
Ø	Mittelwert (arithmetisches Mittel)

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ha	Hektar
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
k.A.	keine Angabe aus Datenschutzgründen
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
RND	Restnutzungsdauer
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

Die rückläufige Entwicklung aus dem zweiten Halbjahr 2022 hat sich auch im Jahr 2023 fortgesetzt. Dies zeigt sich sowohl in der Anzahl der Transaktionen wie auch im Geldumsatz. Der Markt war somit von einer großen Zurückhaltung geprägt, die u.a. auf die stark gestiegenen Baukosten und Bauzinsen zurückzuführen ist. Die Preise für Bestandswohnimmobilien lagen im Jahr 2023 leicht unter dem Niveau des Jahres 2021, aber immer noch rd. 14 % über den Preisen des Jahres 2020 (s. Wohnimmobilienpreisindex).

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden in Solingen 902 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte bzw. Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 301,7 Millionen Euro abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Kaufvertragsanzahl um rd. 20 % und der Geldumsatz um rd. 32%.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke geht weiter zurück. So ist die Anzahl der Kaufverträge um ein Drittel gesunken. Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind jedoch durchschnittlich auf dem Vorjahresniveau geblieben.

Ein- und Zweifamilienhäuser

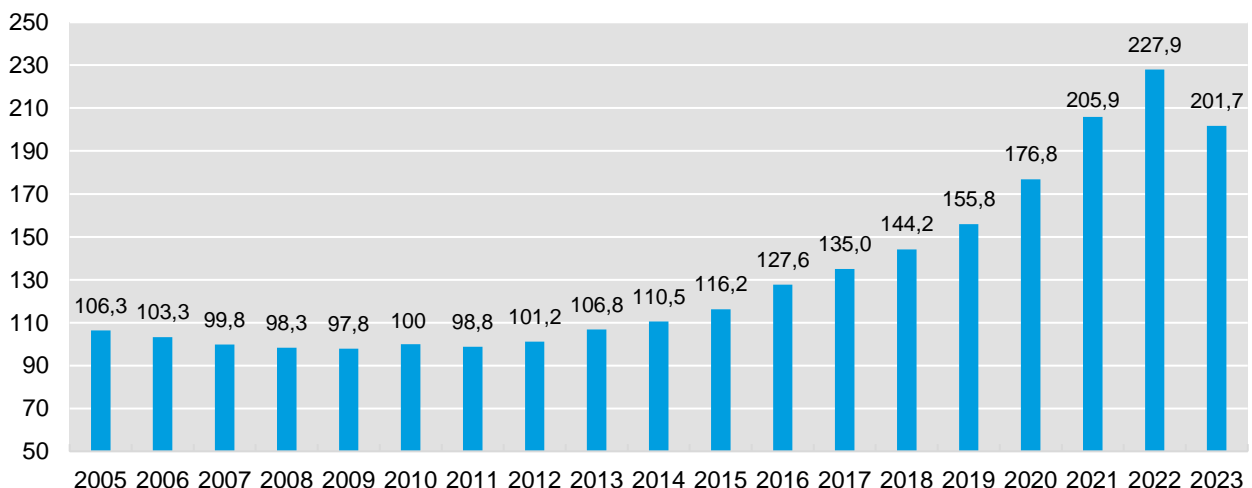
Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zu 2022 gesunken; Bestandsimmobilien gaben im Schnitt um rd. 8 % nach.

Eigentumswohnungen

Die Preise von Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind im Durchschnitt um 8 % gesunken. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen ist mit 4.530 € je m² Wohnfläche hingegen um 6% gestiegen.

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

Wohnimmobilienpreisindex



Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt der Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke ist in Solingen von untergeordneter Bedeutung. Es wurden im Jahr 2023 insgesamt nur 9 Kaufverträge abgeschlossen.

Marktteilnehmer

Im Jahr 2023 Jahren hatten etwa 31 % der Käufer zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages ihren Wohnsitz außerhalb von Solingen; wie in den Vorjahren hauptsächlich im Raum Düsseldorf und Köln.

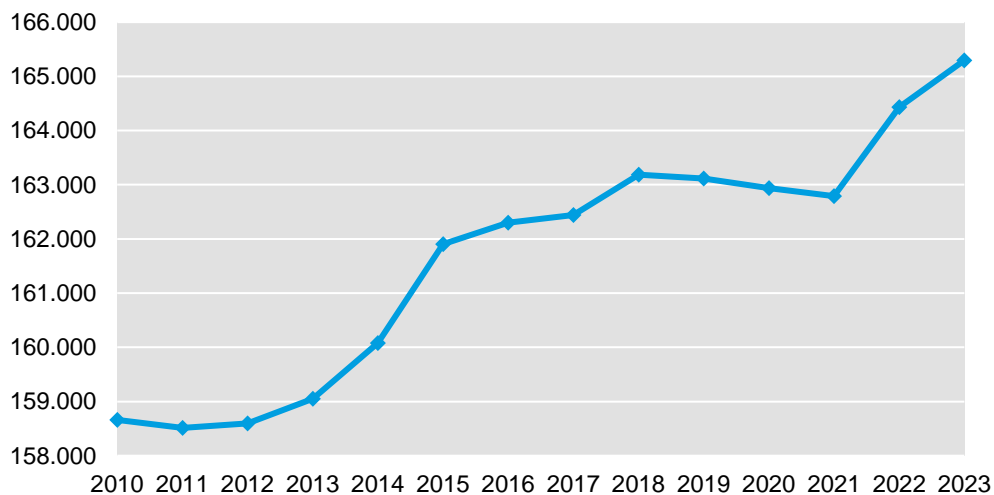


Gesamtanzahl der Kaufverträge:	902
hiervon Käufer außerhalb Solingens	281
Düsseldorfer Raum	33%
Kölner Raum	30%
Oberbergischer Raum	5%
Wuppertal und Ruhrgebiet	11%
Sonstige	21%

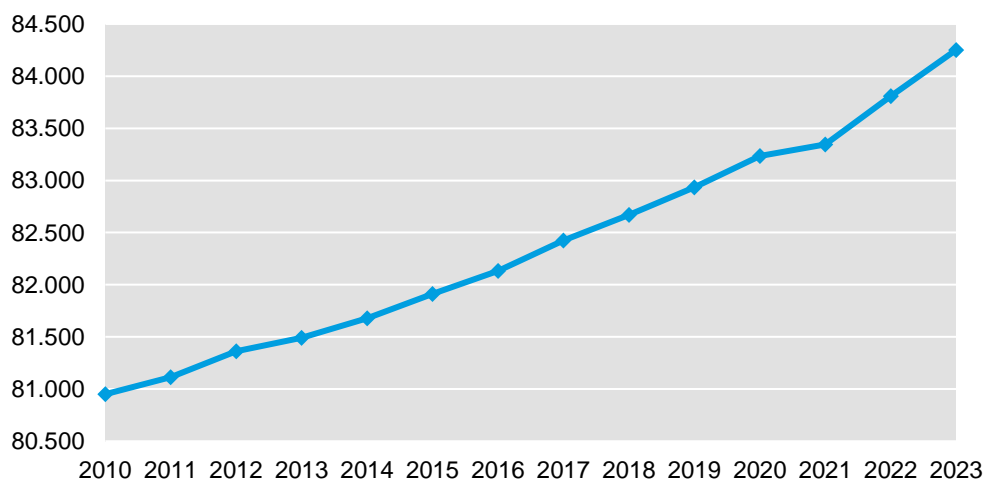
2.2 Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen

Auswertungsstand:	31.12.2023
Einwohner	165.295
Fläche	8.954
Einwohner pro ha	18,46
Gebäude mit Wohnungen	32.476
Wohnungen - gesamt	84.252
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,6
Bewohner je Wohnung - gesamt	1,96

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 2023 (01.01.2023 bis 31.12.2023) 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

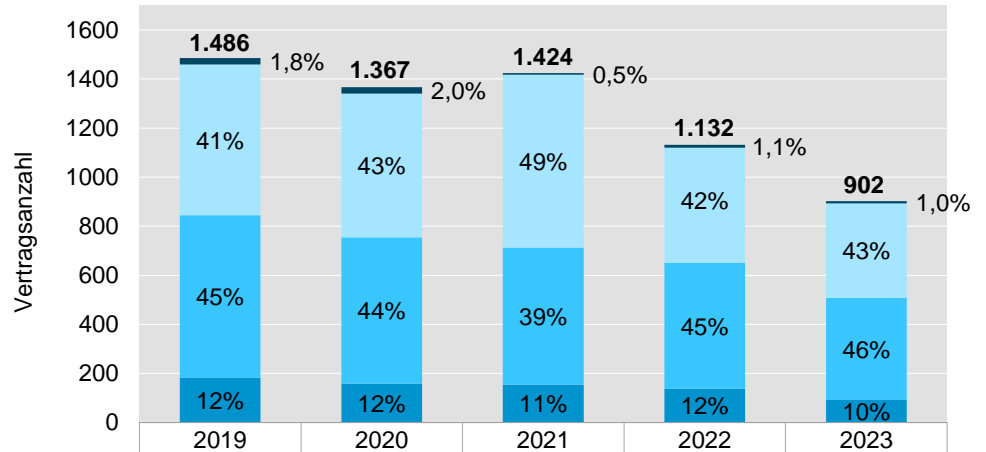
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2023 von den beurkundenden Stellen

902 Kaufverträge¹ mit 962 Kauffällen²

über unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke mitgeteilt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2022 um rd. 20 % gesunken.

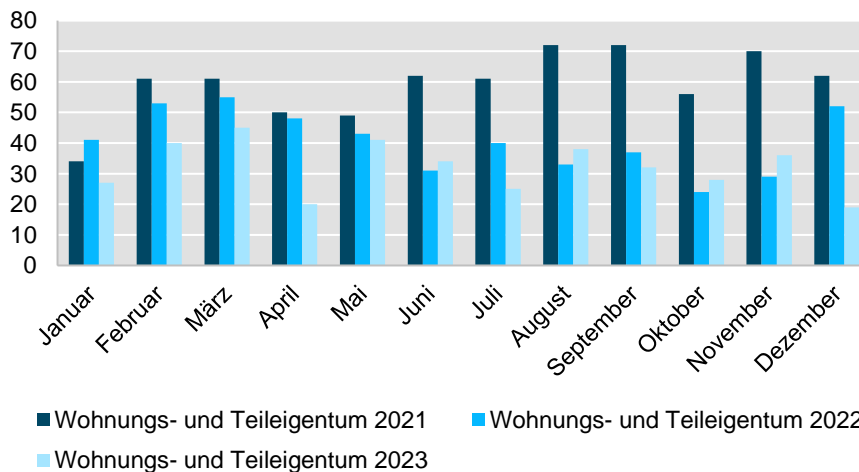
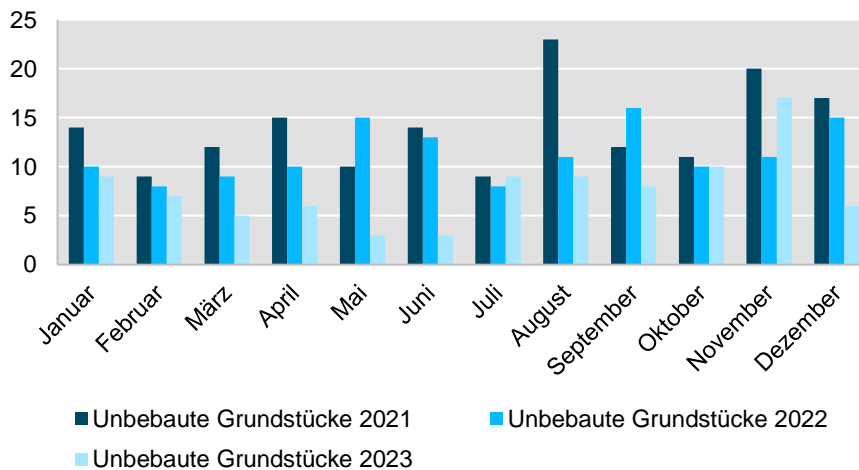
¹ Einschließlich Zwangsversteigerungen und sonstiger Übertragungsverträge

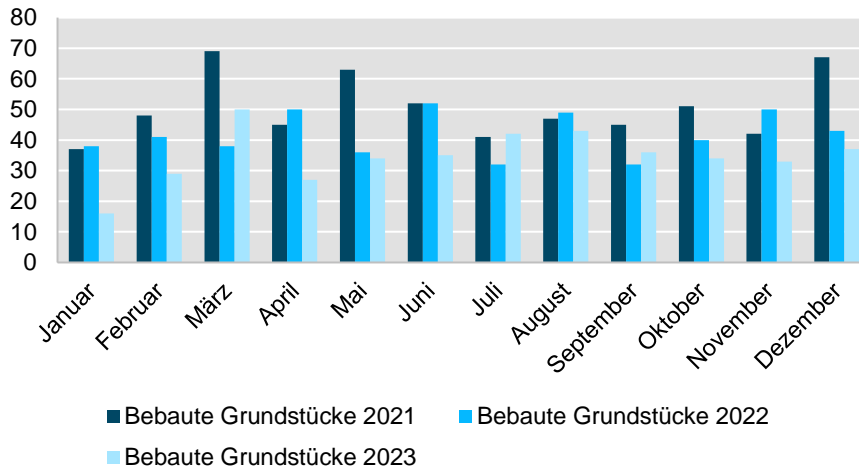
² Sind mehrere Objekte in einem Kaufvertrag mit einzelnen Kaufpreisen aufgeführt, werden diese vom Gutachterausschuss in der entsprechenden Anzahl als Kauffälle registriert.



	2019	2020	2021	2022	2023
Erbbauerechte / Erbbaurechtsgrundstücke	27	27	7	12	9
Wohnungs- und Teileigentum	614	585	704	470	385
bebaute Grundstücke	663	597	558	512	416
unbebaute Grundstücke	182	158	155	138	92

Die folgenden Diagramme geben einen Überblick über die Anzahl der registrierten Kaufverträge in den drei folgenden Teilmärkten pro Monat, jeweils im Vergleich zu den beiden Vorjahren.



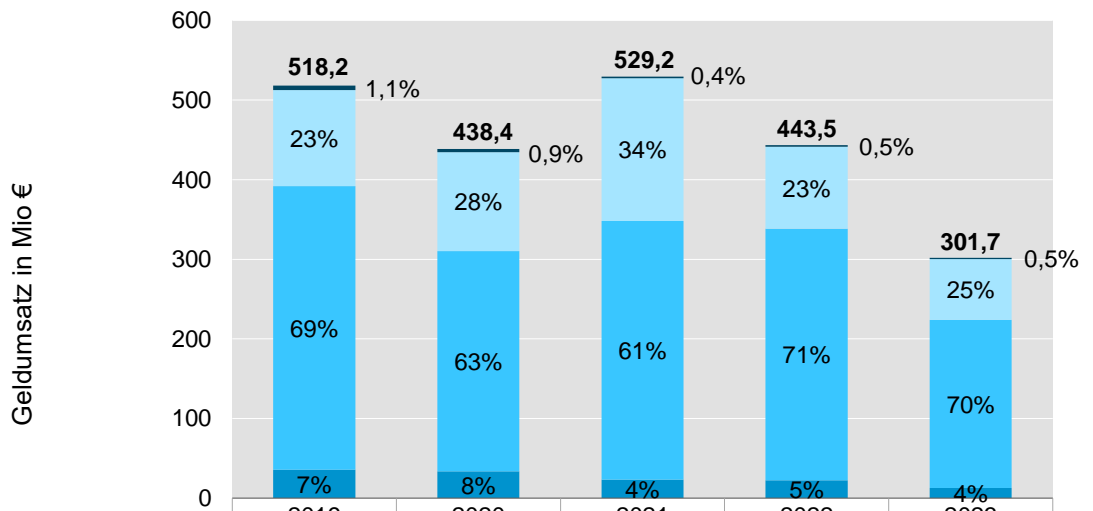


3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2023 in Solingen

301,7 Millionen Euro

Im Vergleich zu 2022 ist dies ein Rückgang von rd. 32 %.



	2019	2020	2021	2022	2023
■ Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke	5,8	4,0	1,9	2,2	1,5
■ Wohnungs- und Teileigentum	120,3	124,1	179,1	103,0	76,2
■ bebaute Grundstücke	356,3	276,3	324,9	315,6	210,9
■ unbebaute Grundstücke	35,8	34,0	23,3	22,7	13,1

3.1.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2023 wurde in der Klingenstadt Solingen

78,9 ha Grundstücksfläche

umgesetzt. Dies ist eine Abnahme von rd. 4 % gegenüber dem Jahr 2022. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

3.1.4 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2023

	Kaufverträge	Zwangsversteigerungszuschläge	Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Tausch etc.)
gesamter Markt			
Anzahl	892	7	3
Umsatz in Mio. €	301,0	0,7	0,1
unbebaute Grundstücke			
Anzahl	91	0	1
Umsatz in Mio. €	13,1	0,0	0
bebaute Grundstücke			
Anzahl	413	3	0
Umsatz in Mio. €	210,5	0,5	0,0
Wohnungs- und Teileigentum			
Anzahl	379	4	2
Umsatz in Mio. €	75,9	0,3	0,1
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			
Anzahl	9	0	0
Umsatz in Mio. €	1,5	0,0	0,0

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

unbebaute Grundstücke	Anzahl		Umsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]		[ha]	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
individueller Wohnungsbau	12	28	4,5	7,4	1,1	2,4
Geschosswohnungsbau	9	22	4,8	9,9	1,6	3,2
Gewerbegrundstücke	2	7	2,3	2,8	1	2
Kerngebietsgrundstücke	-	-	-	-	-	-
Rohbauland, Bauerwartungsland – Wohnbebauung	13	31	0,3	1,5	0,2	1,9
Rohbauland, Bauerwartungsland – Gewerbebebauung	9	4	0,7	0,1	1,0	0,1
Gartengrundstücke	5	8	0,04	0,1	0,1	0,2
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35	47	0,5	0,8	15,0	17,9
Sonstige Flächen, z. B. Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	13	6	0,1	0,04	0,1	0,1
Gesamter Teilmarkt	98	153	13,1	22,6	20,1	27,8

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

bebaute Grundstücke	Anzahl		Umsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]		[ha]	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser						
• freistehend	134	134	62,6	60,8	11,2	16,7
• Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
- Neubauten	6	13	2,8	7,7	0,2	0,4
- Wiederverkäufe	84	122	31,1	48,6	3,3	4,5
• Bergische Fachwerkhäuser	43	49	10,3	13,5	3,5	4,3
Mehrfamilienhäuser	53	78	45,9	87,8	5,5	6,6
Dreifamilienhäuser	38	46	13,5	18,1	2,3	2,8
Gemischt genutzte Objekte – Wohnen – Gewerbe	13	24	6,7	12,7	1,5	2
Wohn- und Geschäftshäuser	25	15	16,7	8,2	2,1	0,6
Büro- und Geschäftshäuser	5	5	5	10,2	0,4	1,9
Gewerbeobjekte	11	25	8,6	47,2	3	11,8
Sonstige bebaute Grundstücke	8	6	7,7	0,8	2,6	0,7
Gesamter Teilmarkt	420	517	210,9	315,6	35,6	52,3

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz des Teilmarktes Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

Wohnungseigentum	Anzahl		Umsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]	
	2023	2022	2023	2022
Erstverkäufe	23	32	9,3	13,3
Weiterverkäufe	335	382	61,4	78,1
- davon Einfamilienhäuser	13	14	3,6	4,2
Umwandlung	5	29	1,4	7,5
Gesamter Teilmarkt	363	443	72,1	98,9

Umsatz des Teilmarktes Teileigentum im Vergleich zum Vorjahr

Teileigentum	Anzahl		Umsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]	
	2023	2022	2023	2022
Garagen/Stellplätze	58	61	0,8	0,9
gewerbliche Räume	10	14	3,4	2,7
sonstige Sondernutzungsrechte	4	2	0,04	-
Gesamter Teilmarkt	72	77	4,2	3,6

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz des Teilmarktes Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke im Vergleich zum Vorjahr

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	Anzahl		Umsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle		[Mio. Euro]		[ha]	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Erbbaurechtsgrundstücke	-	-	-	-	-	-
Erbbaurechte						
- bebaute Grundstücke	3	6	0,8	1,7	0,12	0,3
- Wohnungs- / Teilerbbaurecht	6	4	0,7	0,5	-	-
- Erbbaurechtsbestellung	-	2	-	-	-	1,5
Gesamter Teilmarkt	9	12	1,5	2,2	1,2	1,8

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 2023 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 2023 wurden nur 4 Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert und ausgewertet, die zum Zwecke des Abbruchs der Altbebauung und anschließender Neubebauung erworben wurden. Aufgrund von besonderen Verkaufsumständen kann aus diesen Kauffällen keine Aussage wie in den vergangenen Jahren zur Höhe des Kaufpreises im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert getroffen werden bzw. in wie weit die Abbruchkosten Berücksichtigung finden.

4.1 Grundstücke für den individuellen 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	7	8	565	350 255 - 475
Doppelhausgrundstücke	4	12	440	470 275 - 670
Reihenhausgrundstücke	2	11	195	525 k.A.

4.2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (incl. 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	Anzahl		Ø – Größe [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke		
Mehrfamilienhausgrundstücke / Geschäftsgrundstücke	9	11	1.000	415 300 - 525

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 Handel / Dienstleistung:

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 Handels- oder Dienstleistungsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.

Gewerbegrundstücke	Anzahl		Ø – Größe [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke		
zu Produktionszwecken	1	1	2.700	k.A.
Handel / Dienstleistung	1	1	3.600	k.A.

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

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	1	0,9	k.A. -	3,15 2,00 – 5,20
Grünland	5	4,5	3,15 1,20 – 3,40	2,55 1,15 - 4,25
Wald ³	2	0,8	1,60 1,25 – 1,90	1,30 0,80 – 1,95

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	5	0,8	4,3 3,0 – 6,5	4,5 2,1 – 8,0
hausnaher Garten	5	0,1	26,1 16,6 - 40,0	24,2 10,8 - 40,0
Freizeitgrundstücke	4	0,8	14,7 5,1 – 25,4	15,4 5,1 - 38,0

³ Die Preise beziehen sich auf forstwirtschaftliche Grundstücke mit Aufwuchs, die Gehölzqualität ist 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 sind die Daten der von Kauffälle der letzten drei Jahre aufgeführt. Das Preisniveau ist Verhältnis des Kaufpreises zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert.

Rohbauland	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Preisniveau
- zur Wohnbebauung	10	0,7	25 % - 85 %
- zur Gewerbebebauung	9	0,7	40 % - 85 %

Bauerwartungsland	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Preisniveau
- zur Wohnbebauung	6	1,4	5 % - 20 %
- 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 2021 bis 2023 hat ergeben, dass die Kaufpreise bei Zuerwerb zu bebauten Grundstücken bis zu 60 % 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 Denkmalschutzsätzen, 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.

Die Erschließungskosten werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für bereits vorhandene und erschließungsbeitragspflichtige Straßen zwischen 15 € und 25 € je m² Bauland angesetzt. In Neubaugebieten werden die tatsächlichen Kosten berücksichtigt. Soweit kein Kanal vorhanden ist und somit keine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht, ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage etc. - zukünftig Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken im Dorfgebiet (Hofschaften, in der Regel 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. Bebaute 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.

Im Bodenrichtwert für Waldgrundstücke 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 2024 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 01.01.2024. 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	565	370	495	435	385
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	430	320	420	365	320
bebaute Flächen im Außenbereich I-II – geschossige Bauweise	240	240			
Mischgebiete					
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	405	290	395	350	310
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	450	290	405	355	295
Kerngebiete					
Geschossflächenzahl 2,0 ⁴	635	320	575	430	345
Geschossflächenzahl 2,2 ⁵	900	370	650	500	400
Gewerbegebiete					
produzierendes Gewerbe	120	100	120	105	
Gewerbe mit tertiärer Nutzung	160	130		150	
bebaute Gewerbeflächen im Außenbereich	55	55			
Dorfgebiete					
I – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,4	340	305		325	
II – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,8	320	285		295	

⁴ Ohligs, Wald

⁵ Solinger Innenstadt

4.6.5 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

Beispiel zur Anwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten:

Auf 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

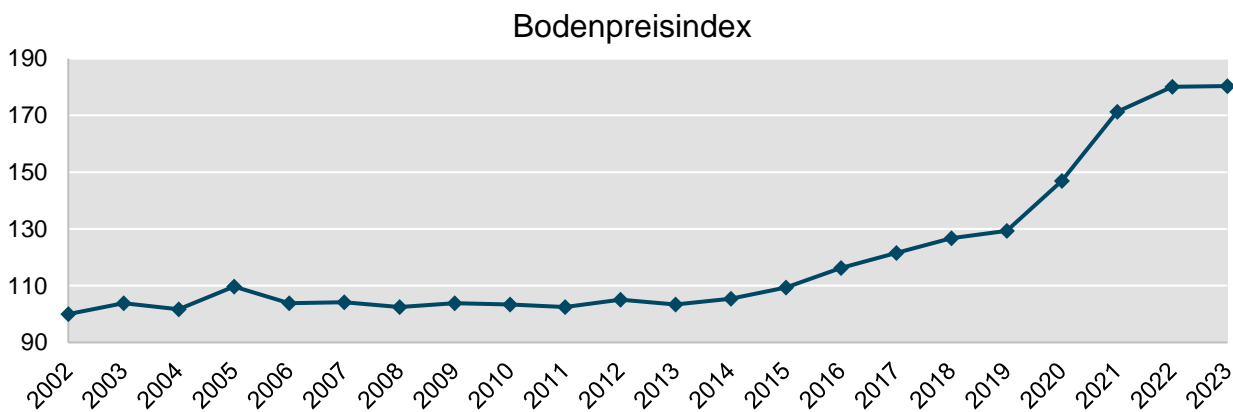
4.6.6 Indexreihen

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

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

Die Preise für Wohnbauland haben sich durchschnittlich gegenüber dem Jahr 2022 nicht verändert.

Jahr	Index 2002 = 100	Jahr	Index 2002 = 100
2002	100,0	2013	103,4
2003	103,8	2014	105,4
2004	101,7	2015	109,3
2005	109,7	2016	116,2
2006	103,8	2017	121,5
2007	104,2	2018	126,8
2008	102,5	2019	129,3
2009	103,8	2020	146,9
2010	103,4	2021	171,2
2011	102,5	2022	180,1
2012	105,1	2023	180,3

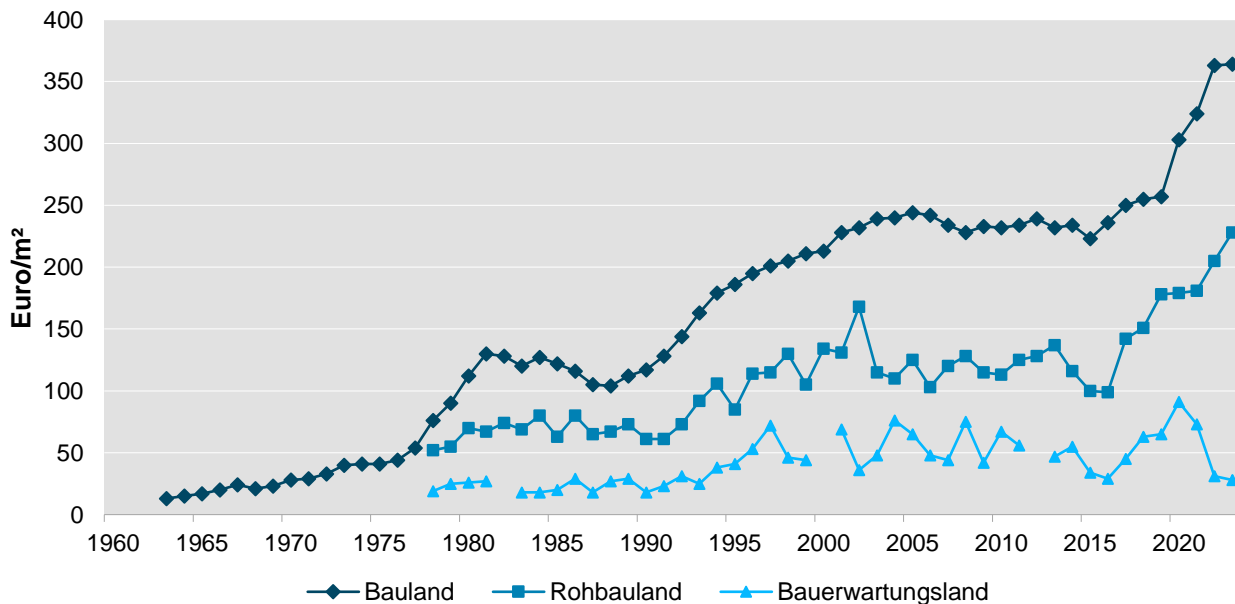


4.6.7 Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen

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
1963	13			1985	122	63	20	2007	234	120	44
1964	15			1986	116	80	29	2008	228	128	75
1965	17			1987	105	65	18	2009	233	115	42
1966	20			1988	104	67	27	2010	232	113	67
1967	24			1989	112	73	29	2011	234	125	56
1968	21			1990	117	61	18	2012	239	128	-
1969	23			1991	128	61	23	2013	232	137	47
1970	28			1992	144	73	31	2014	234	116	55
1971	29			1993	163	92	25	2015	223	100	34
1972	33			1994	179	106	38	2016	236	99	29
1973	40			1995	186	85	41	2017	250	142	45
1974	41			1996	195	114	53	2018	255	151	63
1975	41			1997	201	115	72	2019	257	178	65
1976	44			1998	205	130	46	2020	303	179	91
1977	54			1999	211	105	44	2021	324	181	73
1978	76	52	19	2000	213	134	-	2022	363	205	31
1979	90	55	25	2001	228	131	69	2023	364	228	28
1980	112	70	26	2002	232	168	36				
1981	130	67	27	2003	239	115	48				
1982	128	74	-	2004	240	110	76				
1983	120	69	18	2005	244	125	65				
1984	127	80	18	2006	242	103	48				



5 Bebaute Grundstücke

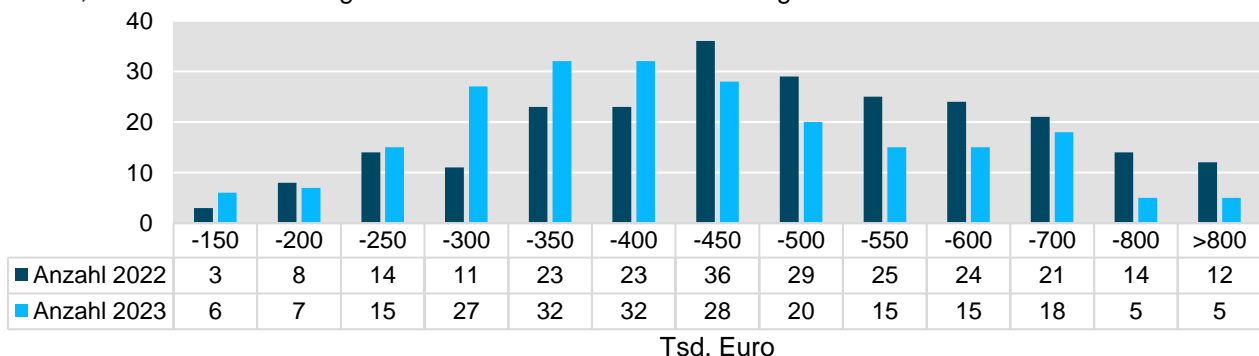
Die in den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen dargestellten Informationen des Teilmarktes bebaute Grundstücke beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2023 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, d.h. Kauffälle bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sind nicht enthalten.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

	Anzahl Kauffälle	Ø – Wohn- fläche [m²]	Ø- Grund- stücksfläche [m²]	Ø-Kaufpreis [Euro]		
				Min	Median	Max
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
Baujahr ≤ 1949	30	170	710	240.000	440.000 460.000	690.000
1950 - 1975	61	150	730	120.000	440.000 410.000	1.030.000
1976 - 2000	19	180	700	250.000	560.000 520.000	910.000
> 2000	5	160	520	500.000	570.000 580.000	620.000
Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Baujahr ≤ 1949	13	130	460	180.000	330.000 300.000	630.000
1950 - 1975	29	130	370	220.000	360.000 370.000	630.000
1976 - 2000	27	140	290	240.000	390.000 360.000	640.000
> 2000	10	140	260	350.000	470.000 460.000	590.000
Neubau (DHH /REH)	1	120	360		k.A.	
Neubau (RMH)	2	140	190		500.000	
Bergische Fachwerkhäuser	29	120	410	90.000	250.000 230.000	610.000

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehende Bauweise, Reihen- u. Doppelhaushälften, bergische Fachwerkhäuser) differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahlen des Vorjahres haben sich geändert, da nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgeführt sind.



5.1.2 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 Vergleichswertverfahren 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).

Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand unterteilen sich in zwei Teilmärkte:

- Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend (EFH)
- Doppelhaushälften 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.

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 Häuser	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Reihenmittelhäuser
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	01.01.2024
Baujahr	1960	1970	1980
Wohnfläche	160 m ²	130 m ²	120 m ²
Wohnlage	mittel	mittel	mittel
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	mittel
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Grundstücksfläche	640 m ²	370 m ²	235 m ²
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	1	1	1
Keller	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Solingen-Standardwert	3.170 €/m²	3.100 €/m²	3.160 €/m²

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 Häuser

Baujahr	2020	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1940	
Umrechnungs- koeffizient	1,18	1,09	1,04	1,00	0,97	0,92	0,90	0,89	
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						

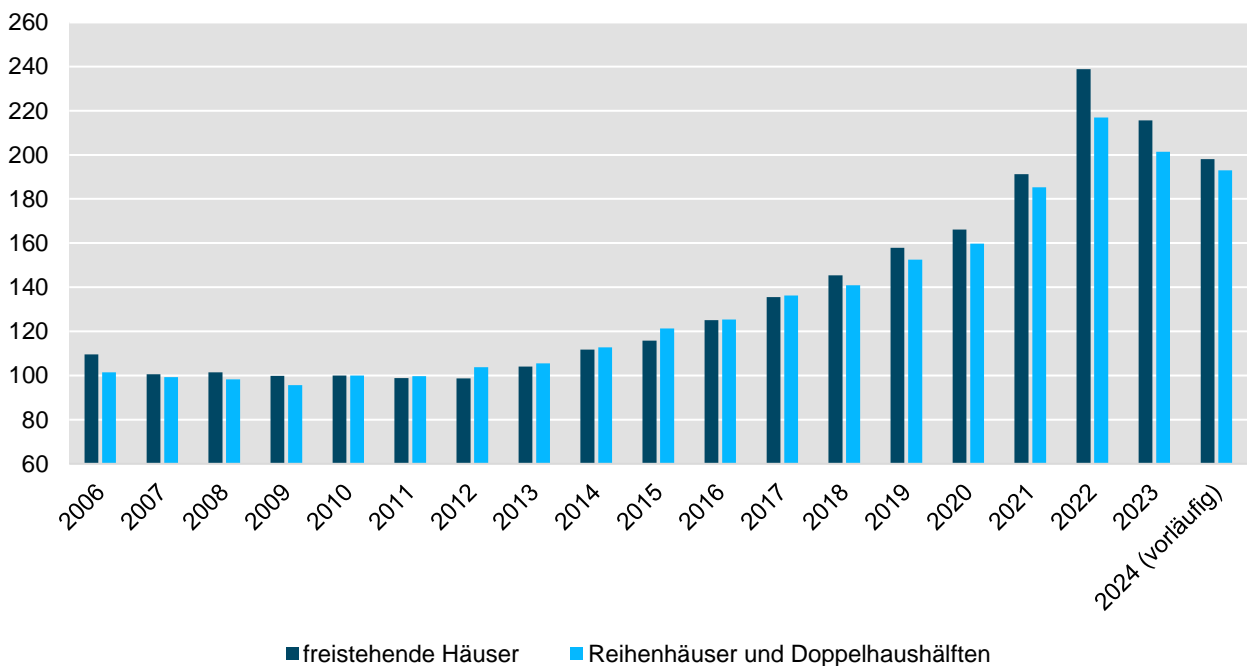
5.1.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	2020	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1920
Umrechnungs- koeffizient	1,25	1,14	1,06	1,00	0,95	0,88	0,83	0,81
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

Die Indexreihen wurden aus normierten Kaufpreisen abgeleitet und beziehen sich jeweils auf den 01.01. des Jahres (Basis: 2010 = 100).

Jahr	freistehende Häuser	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	238,8	215,5
01.01.2023	215,6	201,4
01.01.2024 (vorläufig)	198,0	193,0



5.1.5 Sachwertfaktoren zum 01.01.2024

Sachwertfaktoren geben nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und nachkalkulierten vorläufigen Sachwerten festgestellt.

In Kapitel 8 (Modellbeschreibung) sind die Modellparameter beschrieben. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die angegebenen Modellparameter zu beachten (Modellkonformität). Die Sachwertfaktoren wurden mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeit von einzelnen Kenngrößen untersucht (vorläufiger Sachwert, Wohnlage, Ein-/Zweifamilienhaus, Gebäudestandard, Gebäudeart). Ein signifikanter Einfluss dieser Größen auf den Sachwertfaktor konnte nur für den vorläufigen Sachwert ermittelt werden.

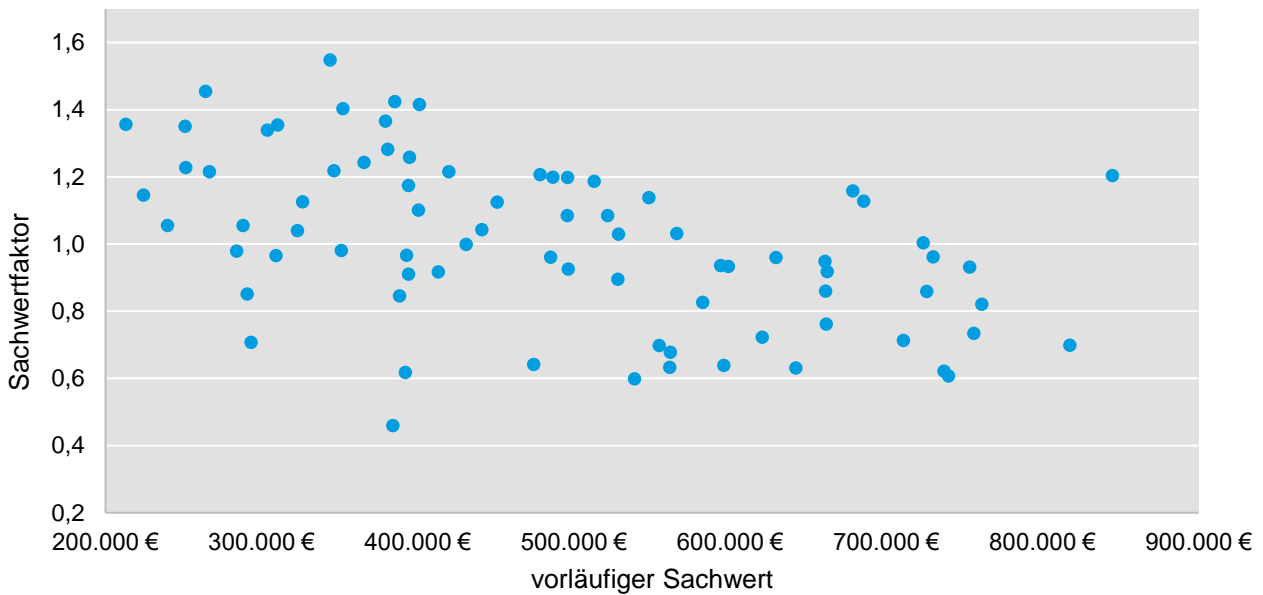
Das zugrundeliegende Datenmaterial aus dem Jahr 2023 wurde auf den 01.01.2024 bezogen. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihen (siehe Kap. 5.1.4), die vorläufigen Sachwerte mit Hilfe der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 sowie des extrapolierten Baukostenindex auf den 01.01.2024 umgerechnet. Hieraus hat der Gutachterausschuss die folgenden Sachwertfaktoren für die Gebäudearten „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ abgeleitet.

5.1.5.1 freistehende Häuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus 80 Kauffällen aus dem Jahr 2023 abgeleitet. Da der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sehr inhomogen ist, sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren zusammen mit dem folgenden Streudiagramm zu verwenden und sachverständig anzuwenden.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren
200.000 €	1,30
300.000 €	1,15
400.000 €	1,05
500.000 €	0,95
600.000 €	0,90
700.000 €	0,85
800.000 €	0,80

Das nachstehende Streudiagramm stellt die auf den 01.01.2024 bezogenen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert dar.



Die nachstehende Tabelle beschreibt die auf den 01.01.2024 umgerechnete Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwertanteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestandardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
		Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.
		Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
2023	80	473.030 €	54,0%	255.852 €	1959	33	164	2,7	492.979 €	1,00
		148.482 €	15,4%	97.100 €	30	15	42	0,6	172.303 €	0,25
		464.509 €	56,2%	234.283 €	1962	30	156	2,8	481.578 €	0,99

Hinweise:

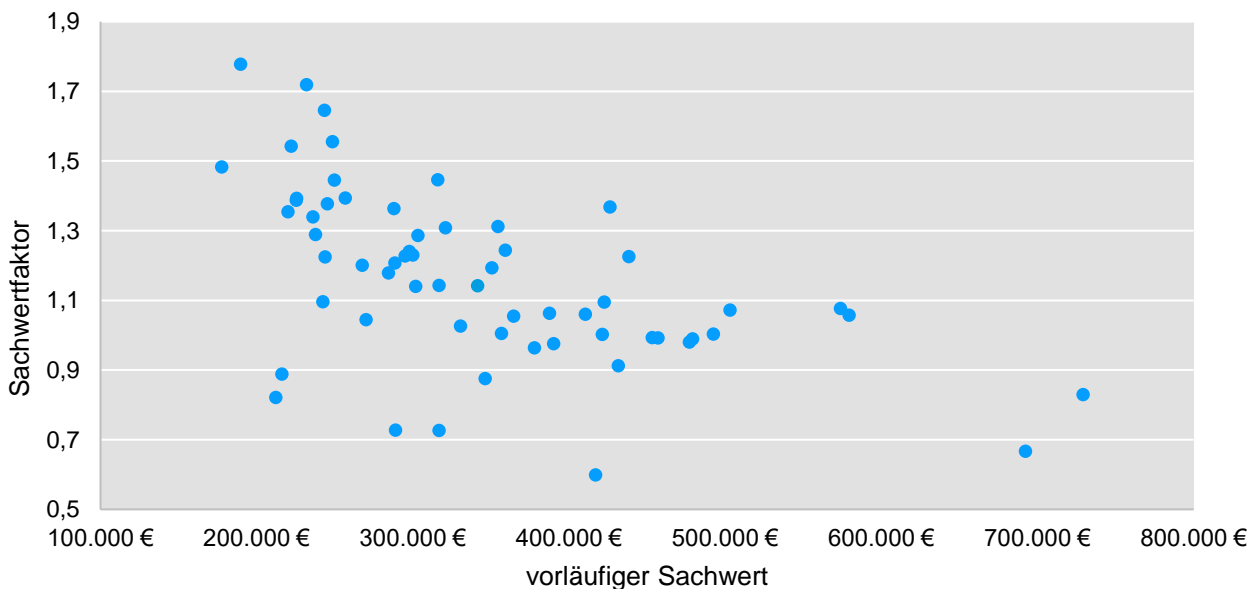
In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R² ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der vorläufige Sachwert) erklärt wird. Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein R² von 0,26. Das heißt, dass rd. 26 % der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

5.1.5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden aus 61 Kauffällen aus dem Jahr 2023 abgeleitet. Sie gelten für Reihennittel- und Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften (Ein- und Zweifamilienhäuser). Da dieser Teilmarkt inhomogen ist, sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren zusammen mit dem folgenden Streudiagramm zu verwenden und sachverständig anzuwenden.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren
200.000 €	1,40
300.000 €	1,20
400.000 €	1,05
500.000 €	0,95

Das nachstehende Streudiagramm stellt die auf den 01.01.2024 bezogenen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert dar.



Die nachstehende Tabelle beschreibt die auf den 01.01.2024 umgerechnete Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

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
2023	61	383.400 €	43,8%	142.691 €	1975	38	140	2,7	343.461 €	1,16
		97.447 €	14,2%	47.363 €	25	16	35	0,5	116.860 €	0,25
		369.370 €	40,8%	136.996 €	1977	37	138	2,5	316.814 €	1,14

Hinweise:

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) erklärt wird. Für die Reihen- und Doppelhaushälften ergibt sich ein R^2 von 0,35. Das heißt, dass rd. 35 % der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

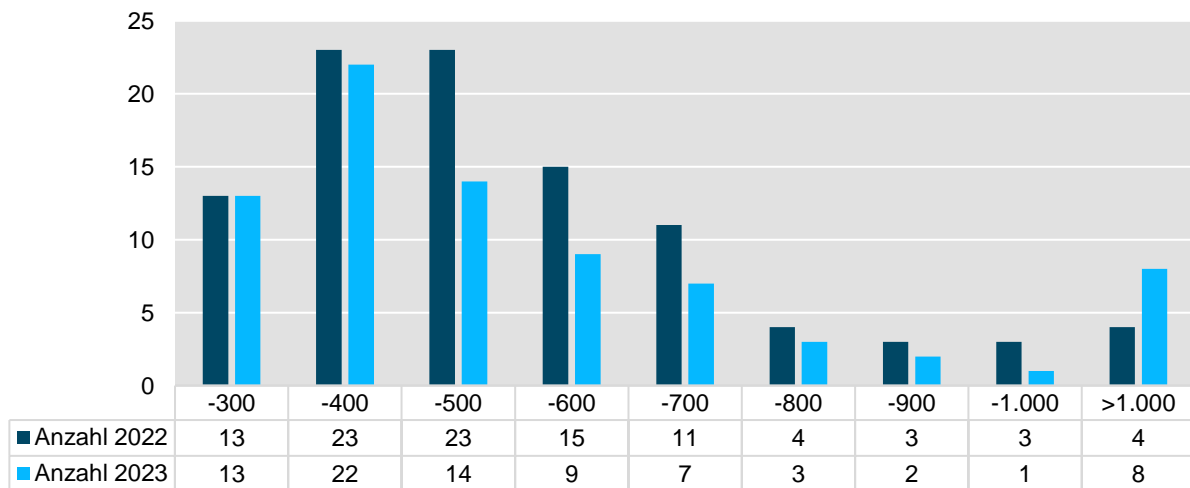
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

	Anzahl Kauffälle	Ø – Wohn- fläche ⁶ [m ²]	Ø- Grund- stücksfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [Euro]		
				Min	Median	Max
Dreifamilienhäuser ⁷	31	250	540	160.000	370.000 360.000	630.000
Mehrfamilienhäuser bis 1949	27	450	550	230.000	520.000 450.000	1.580.000
Mehrfamilienhäuser ab 1950	21	630	940	340.000	850.000 750.000	2.400.000

	Anzahl Kauffälle	Ø – Wohn- Nutzfläche ⁸ [m ²]	Ø- Grund- stücksfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [Euro]		
				Min	Median	Max
Gemischt genutzte Objekte Wohnen – Gewerbe	12	300	1.090	130.000	540.000 390.000	1.550.000
Wohn- und Geschäftshäuser	23	510	700	130.000	780.000 570.000	2.650.000

Drei- und Mehrfamilienhäuser differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahlen des Vorjahres haben sich geändert, da nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgeführt sind.



Tsd. Euro

⁶ Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohnfläche

⁷ Dem Typ Dreifamilienhaus werden alle Grundstücke mit drei Wohneinheiten zugeordnet.

⁸ Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohn- und Nutzfläche

5.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Im Bewertungsfall ist die Anwendung der Liegenschaftszinssätze in den Kapiteln 5.2.2.2 bis 5.2.2.4 nach sachverständigem Ermessen vorzunehmen. Dabei sind die tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, insbesondere auch die Leerstandsproblematik bei den gewerblich genutzten Flächen der Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäuden mit gemischter Nutzung $\geq 20\%$ gewerblichem Rohertragsanteil, sachverständig zu berücksichtigen.

5.2.2.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Die Daten stellen den Jahresdurchschnitt dar.

	Dreifamilienhaus		Mehrfamilienhaus < 20 % gewerbl. Rohertragsanteil		Wohn- und Geschäftshaus sowie Gebäude mit gemischter Nutzung $\geq 20\%$ gewerbl. Rohertragsanteil	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Liegenschaftszins [%]	3,3	2,5	3,4	3,0	4,7	3,3
Stabw.	0,6	0,5	1,0	1,0	1,1	1,4
Rohertragsfaktor	19	21	17	19	15	17
Stabw.	3,0	2,6	3,0	4,6	2	3,6
Ø Kaufpreis / m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	1.520	1.810	1.400	1.515	1.240	1.385
Stabw.	310	230	210	460	320	290
Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	260	230	410	380	760	415
Stabw.	65	49	160	111	690	130
Ø Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	6,70	7,25	6,80	6,60	6,80	6,85
Stabw.	0,80	0,89	0,9	1,20	1,30	1,10
Ø Rohertrag jährlich [€]	21.100	19.600	33.700	30.490	54.800	33.620
Stabw.	7.500	3.000	12.200	11.980	39.000	10.230
Ø Bewirtschaftungskosten [%]	25	22	26	24	25	23
Stabw.	4	2	2	3	2	2
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	31	31	33	35	32
Stabw.	4	4	6	9	5	6
Baujahre	1905-1939	1886-1926	1900-1973	1890-1962	1900-1962	1850-1968
Anzahl der Kauffälle	4 ⁹	9	12	15	3 ¹⁰	11

⁹ Der Gutachterausschuss konnte in diesem Teilmarkt nur in eingeschränktem Umfang Auswertungen durchführen.

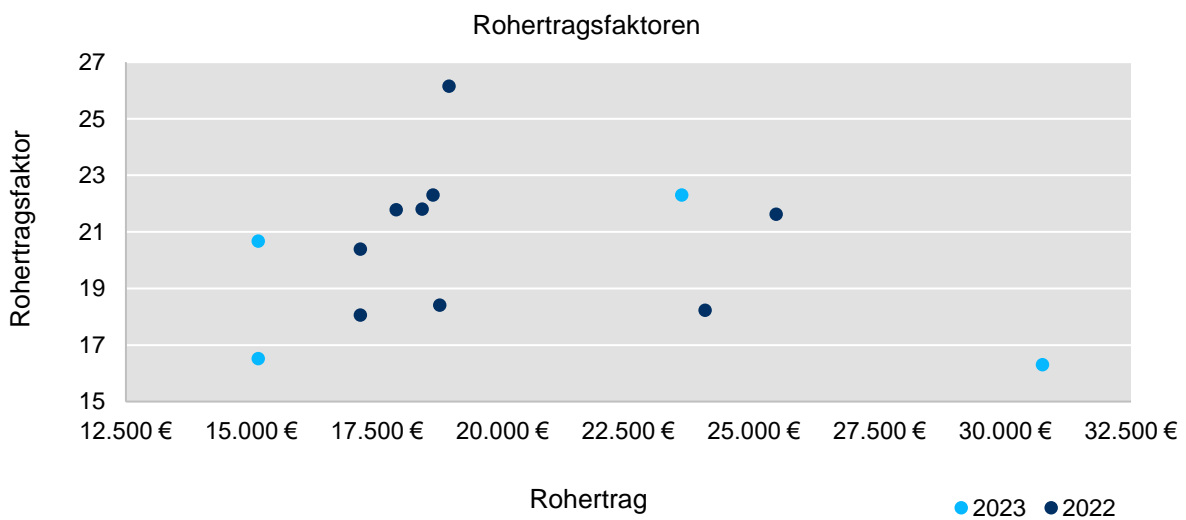
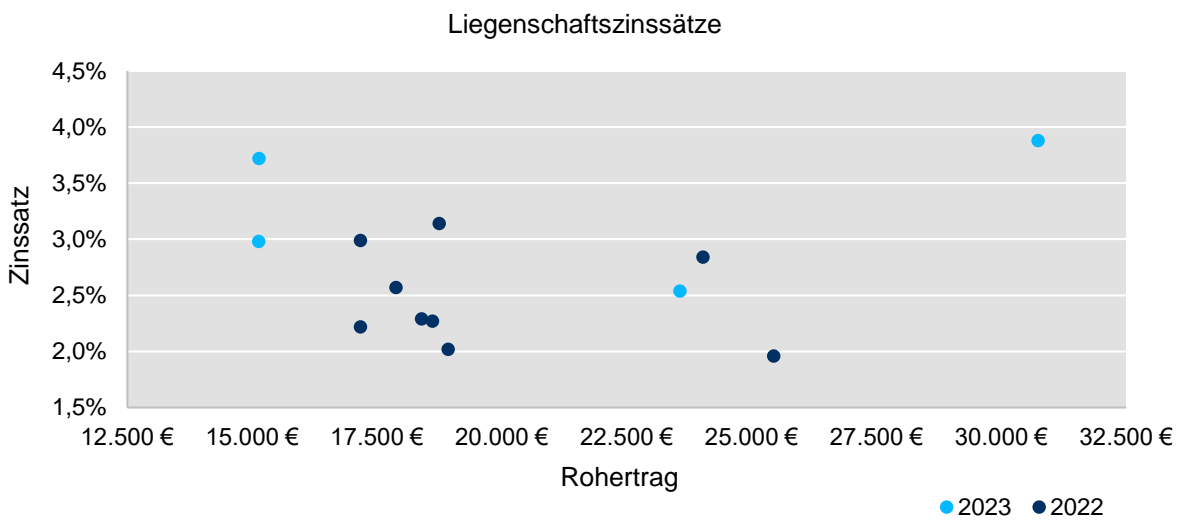
¹⁰ Siehe Fußnote 9

5.2.2.2 Dreifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze ¹¹

Der Gutachterausschuss hat für Dreifamilienhäuser den durchschnittlichen Liegenschaftszins für das Jahr 2023 zu **3,3 %** ermittelt. Die Tabelle in Kapitel 5.2.2.1 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2022 und 2023 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.



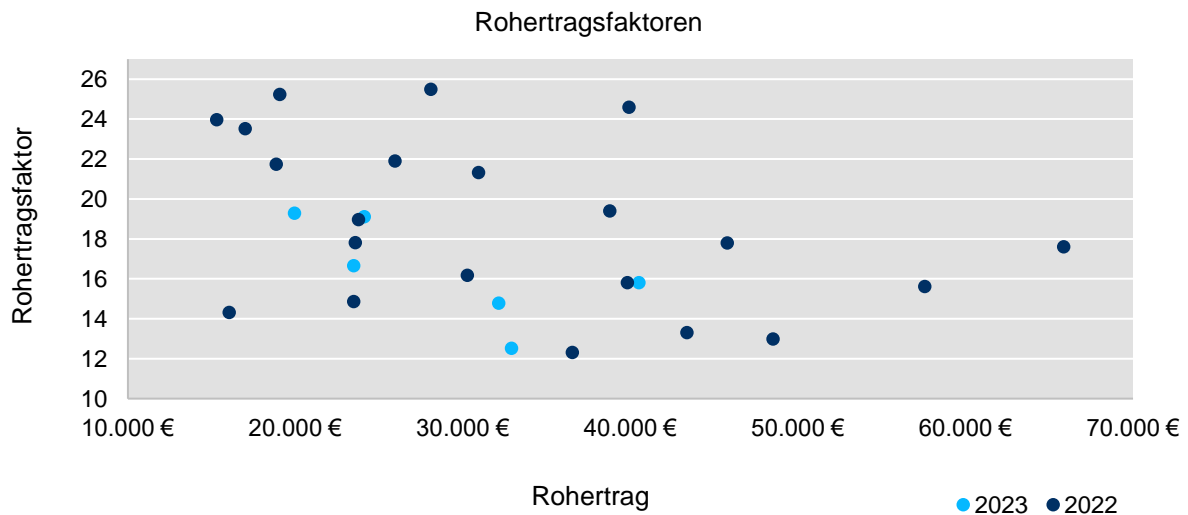
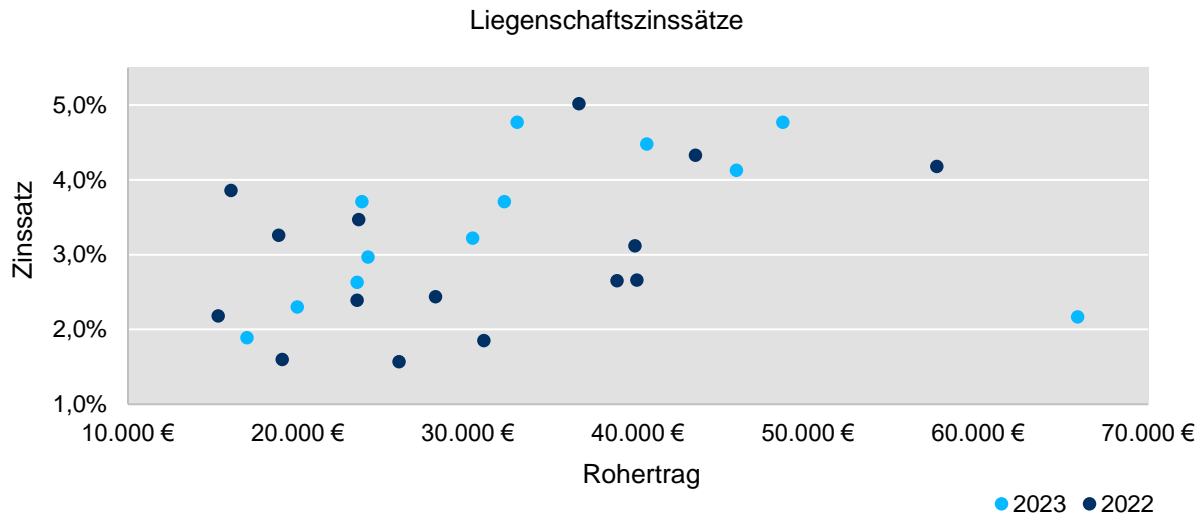
¹¹ Der Gutachterausschuss konnte in diesem Teilmarkt nur in eingeschränktem Umfang Auswertungen durchführen.

5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %

Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 % den durchschnittlichen Liegenschaftszins für das Jahr 2023 zu **3,4 %** ermittelt. Die Tabelle in Kapitel 5.2.2.1 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2022 und 2023 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.

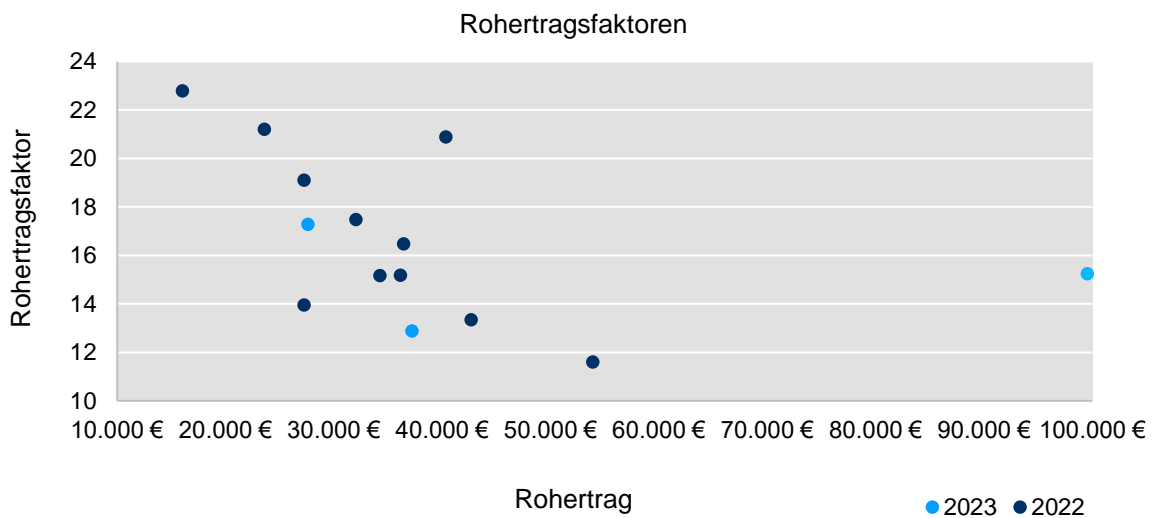
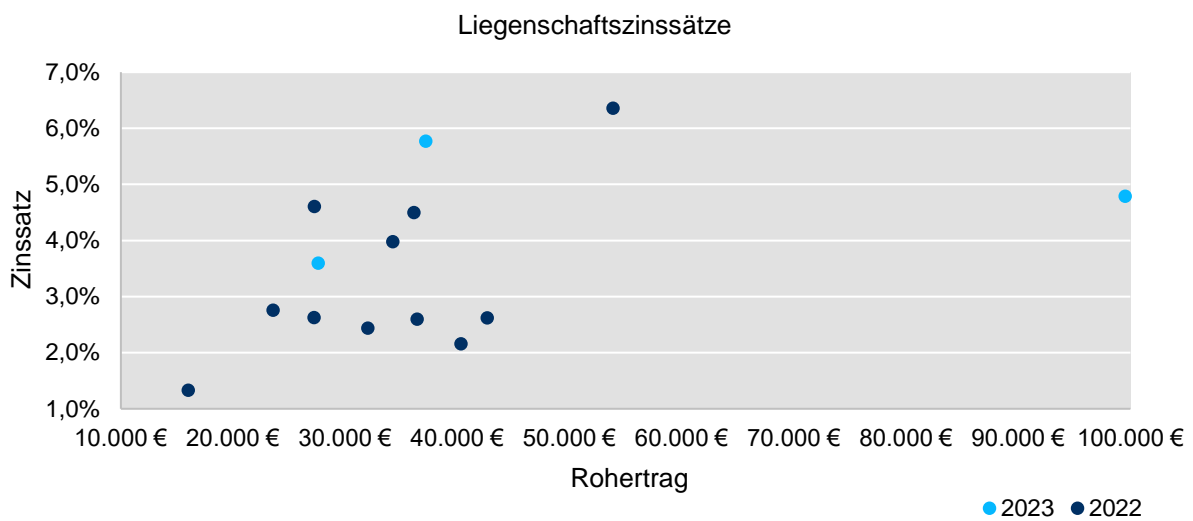


5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 %

Liegenschaftszinssätze¹²

Der Gutachterausschuss hat für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 % den durchschnittlichen Liegenschaftszins für das Jahr 2023 zu **4,7 %** ermittelt. Die Tabelle in Kapitel 5.2.2.1 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2022 und 2023 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.



¹² Der Gutachterausschuss konnte in diesem Teilmarkt nur in eingeschränktem Umfang Auswertungen durchführen.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

	Anzahl	Ø- Grundstücks- fläche [m²]	Ø-Kaufpreis [Euro]	
			Min	Max
Büro- und Geschäftshäuser	2	1.400	1.840.000	
Gewerbe-/Industriegebäude	6	3.300	1.017.000 270.000	2.300.000

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

	Anzahl	Ø- Grundstücks- fläche [m²]	Kaufpreisspanne [Euro]	
			Min	Max
Sonstige bebaute Grundstücke	8	3.200	19.000	2.850.000

6 Wohnungs- und Teileigentum

Die in den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen dargestellten Informationen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2023 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, d.h. Kauffälle bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sind nicht enthalten.

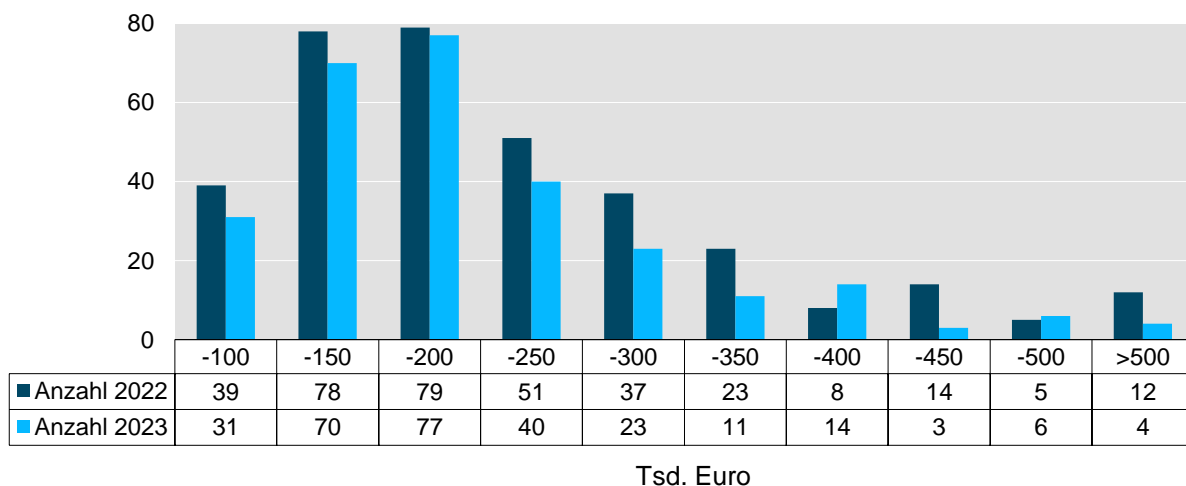
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Die durchschnittlichen Kaufpreise bilden nur eine Orientierungsgröße, 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 [m²]	Ø-Kaufpreis [€/m² Wfl]		
			Min	Median	Max
bis 1969	97	77	1.210	2.090 2.010	3.640
1970 - 1979	44	82	1.180	2.080 1.990	3.650
1980 - 1989	31	85	1.320	2.330 2.200	3.420
1990 - 1999	40	75	1.780	2.540 2.510	3.380
2000 - 2009	15	80	2.020	2.800 2.910	3.320
ab 2010	4	101	2.890	3.160 3.210	3.370
Neubauten ¹³	18 ¹⁴	96	3.410	4.330 4.530	5.000

Eigentumswohnungen differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahlen des Vorjahres haben sich geändert, da nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgeführt sind.



¹³ Erstbezug

¹⁴ Die Kauffälle beziehen sich auf 7 Objekte

6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

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 Stellplätze/ Garagen und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (s. Pkt. 8.3).

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.

Normierte Solingen-Standardwerte

Zusätzlich zu den in BORIS.NRW veröffentlichten Immobilienrichtwerten hat der Gutachterausschuss für den unten aufgeführten Teilmarkt einen sogenannte Solingen-Standardwert ermittelt, der sich auf typische Solinger Immobilien bezieht. Dieser normierte Standardwert kann von Sachverständigen in einer Wertermittlung hilfsweise herangezogen werden und führt zu einem Schätzwert einer Immobilie.

Wohnungseigentum	
Stichtag	01.01.2024
Baujahr	1975
Wohnfläche	80 m ²
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	9
Balkon	vorhanden
Geschosslage	1./2. OG
Mietsituation	unvermietet
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Solingen-Standardwert:	2.315 €/m²

6.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

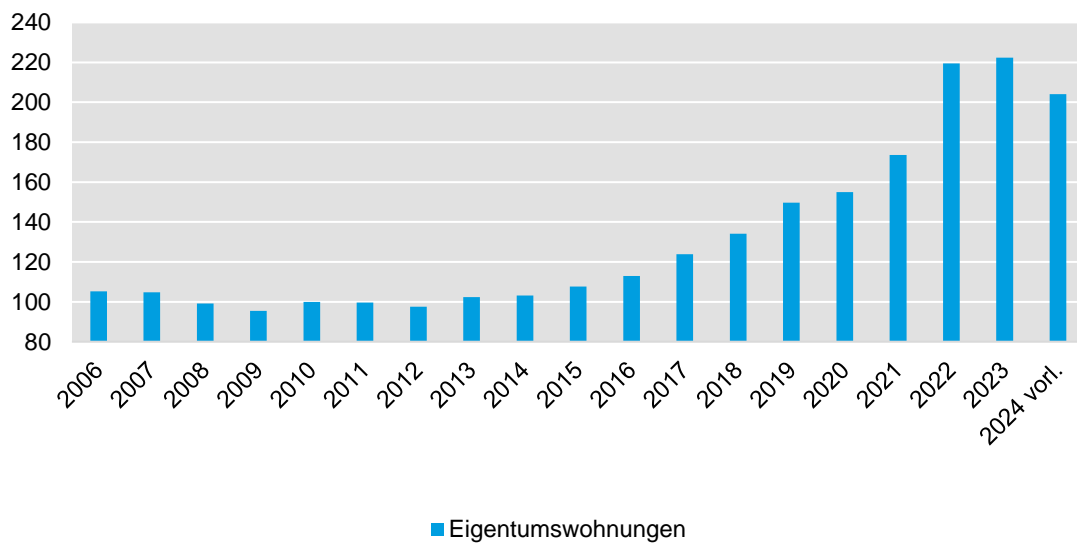
Im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV erfolgt die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten. Informationen zu den einzelnen Merkmalen stehen im Kapitel 8.3.

Baujahr	2020	2010	2000	1990	1980	1970	1960	≤ 1950
Umrechnungs-koeffizient	1,34	1,16	1,00	0,89	0,82	0,78	0,75	0,74
Wohnfläche [m ²]	40	60	80	100	120	140	160	
Umrechnungs-koeffizient	0,88	0,95	0,99	1,00	0,98	0,93	0,89	
Ausstattungs-kategorie	einfach	einfach - mittel		mittel	mittel - gehoben		gehoben	
Umrechnungs-koeffizient	0,90	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 Modernisie-rungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Moderni-sierungsgrad		überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert	
Umrechnungs-koeffizient	0,90	0,95		1,00		1,10	1,20	
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut	
Umrechnungs-koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
Mietsituation	unvermietet		vermietet					
Umrechnungs-koeffizient	1,00		0,95					

6.1.4 Indexreihen

Die Indexreihe wurden aus normierten Kaufpreisen abgeleitet und bezieht sich jeweils auf den 01.01. des Jahres (Basis: 2010 = 100).

Stichtag	Eigentumswohnungen	Stichtag	Eigentumswohnungen
01.01.2006	105,2	01.01.2016	113,0
01.01.2007	104,7	01.01.2017	123,8
01.01.2008	99,2	01.01.2018	134,0
01.01.2009	95,4	01.01.2019	149,7
01.01.2010	100,0	01.01.2020	155,0
01.01.2011	99,7	01.01.2021	173,5
01.01.2012	97,5	01.01.2022	219,5
01.01.2013	102,3	01.01.2023	222,4
01.01.2014	103,2	01.01.2024 (vorläufig)	204,0
01.01.2015	107,7		



6.1.5 Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2024

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das zugrundeliegende Datenmaterial aus dem Jahr 2023 wurde auf den 01.01.2024 bezogen. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe (siehe Kap. 6.1.4) und der Bodenwert mit Hilfe der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 auf den 01.01.2024 umgerechnet. Außerdem wurden die Bewirtschaftungskosten 2024 verwendet. Hieraus hat der Gutachterausschuss die folgenden Liegenschaftszinssätze abgeleitet und in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer dargestellt. Ein signifikanter Einfluss der Vermietungssituation oder der Wohnfläche konnte nicht nachgewiesen werden.

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum:

Die nachstehende Tabelle enthält neben dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die der Auswertung zugrunde liegen. 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.

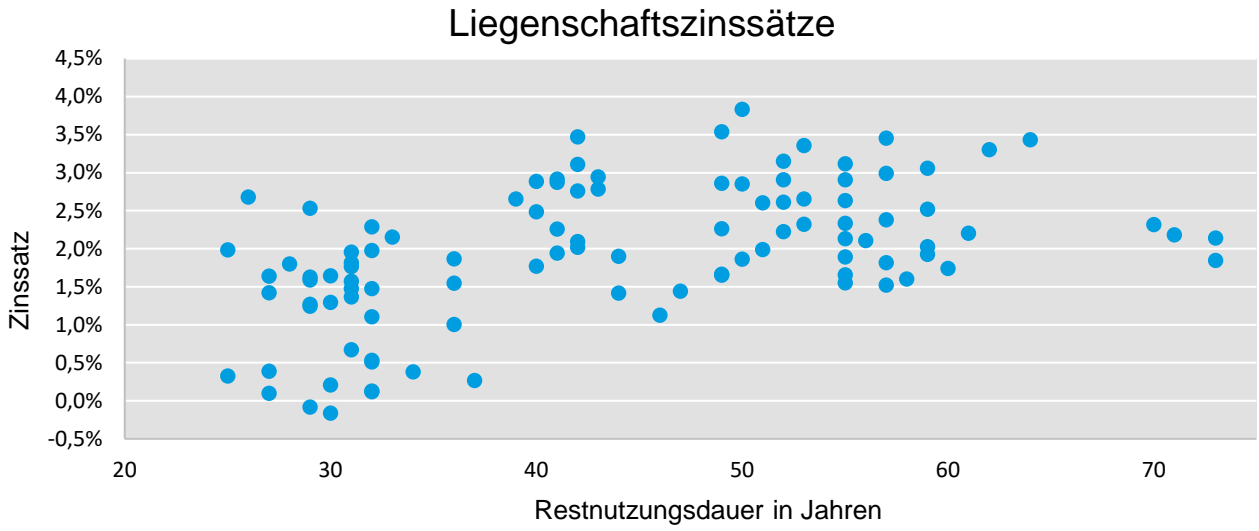
Wohnungseigentum			
Liegenschaftszins [%]	1,95	Ø Rohertrag jährlich [€]	7.900
Stabw.	0,90	Stabw.	2.440
Median	1,95	Median	7.400
Ø Kaufpreis/m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	2.480	Ø Bewirtschaftungskosten [%]	23
Stabw.	550	Stabw.	3
Median	2.400	Median	21
Ø Wohnfläche [m ²]	84	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	44
Stabw.	25	Stabw.	13
Median	82	Median	42
Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	7,90	Anzahl der Kauffälle	103
Stabw.	1,05	Kauffälle aus dem Jahr	2023
Median	8,25		

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

Restnutzungs- dauer in Jahren	Zinssatz			Mittel	Ø- Miete		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Stabw.	Median		Stabw.	Median	
25 - 39	1,25 %	0,80	1,45	6,85 €/m ²	0,60	7,00 €/m ²	40
40 - 49	2,35 %	0,70	2,25	8,35 €/m ²	0,60	8,45 €/m ²	23
50 - 59	2,45 %	0,60	2,40	8,75 €/m ²	0,40	8,75 €/m ²	31
60 - 72	2,55 %	0,70	2,25	8,75 €/m ²	0,60	9,00 €/m ²	9

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

Das nachstehende Streudiagramm stellt die auf den 01.01.2024 bezogenen Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer dar.



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.

	Kauffälle	Anzahl Objekte	Ø-Kaufpreis [Euro]		
			Min	Median	Max
Garage					
- Neubau	5	3	15.000	20.700 22.500	24.500
- Wiederverkäufe	17		5.000	11.800 10.000	21.700
Tiefgaragenstellplatz					
- Neubau	7	2	22.500	23.700 23.500	24.900
- Wiederverkäufe	8		6.500	9.600 9.500	13.300
Carport					
- Neubau	3	1	14.500	14.800 -	14.900
- Wiederverkäufe	-				
Stellplatz					
- Neubau	12	6	6.000	12.000 12.800	15.000
- Wiederverkäufe	4		4.000	6.900 6.900	10.000

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Am 20.09.2023 wurden die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) veröffentlicht. Das Ministerium des Innern NRW hat die Gutachterausschüsse am 09. Oktober 2023 zu Gunsten einer einheitlichen Umsetzung um Verwendung der ImmoWertA gebeten.

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).

Zusätzlich zu den unten aufgeführten Modelbeschreibungen finden sich weitere Informationen in den entsprechenden Kapiteln.

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 weitgehend schadensfreier Objekte aus dem Jahr 2023 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 der Anlage 2 der ImmoWertV
- Ableitung der NHK aus den Werten der Gebäudetypen: freistehende Einfamilienhäuser, Reihenend- und Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser
- freistehende Zweifamilienhäuser erhalten einen Zuschlag von 5 %
- Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden gemäß den Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA.NRW)

- besonders zu veranschlagende Bauteile nach den Orientierungswerten aus den Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA.NRW)
- Regionalfaktor zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an den Solinger Grundstücksmarkt: 1,0
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über die Preisindizes für Bauwerke des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- lineare Alterswertminderung unter Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der Anlage 2 der ImmoWertV
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- Bodenwert ohne Berücksichtigung von vorübergehender Über- oder Unterausnutzung („als wenn unbebaut“), abgeleitet vom Bodenrichtwert jeweils zum 01.01. des Kaufjahres. Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei angesetzt.

Die zur Anwendung der NHK 2010 notwendigen Tabellen sind 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.

Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV- ermittelt.

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung 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.

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 Mietspiegel 2020¹⁵ für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen ermittelt
 - Wohnungseigentum (Pkt. 6.1.5):
Entsprechend dem Solinger Mietspiegel 2020¹⁵
- Bewirtschaftungskosten des Kaufjahres entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex.

a) Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

Verwaltungskosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnung / EFH / ZFH	295 €	299 €	298 €	312 €	344 €	351 €
ETW	353 €	358 €	357 €	373 €	412 €	420 €
Garage / Einstellplatz	39 €	39 €	39 €	41 €	45 €	46 €

Instandhaltungskosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnfläche	11,6 €/m ²	11,7 €/m ²	11,7 €/m ²	12,2 €/m ²	13,5 €/m ²	13,75 €/m ²
Tiefgarageneinstellplatz ¹⁶	87,4 €	88,5 €	88,3 €	92 €	102 €	104 €
Garage ¹³	68,4 €	69,3 €	69,2 €	92 €	102 €	104 €
Carport ¹³	42,1 €	42,7 €	42,6 €	92 €	102 €	104 €
Stellplatz ¹³	26,3 €	26,7 €	26,6 €	92 €	102 €	104 €

Mietausfallwagnis

Wohnnutzung 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags

b) Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten

3 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

100 Prozent für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

50 Prozent für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

30 Prozent für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Mietausfallwagnis

Gewerbliche Nutzung 4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags

¹⁵ Haus- und Grundeigentümergeverein Solingen e.V. und Solingen Ohligs e.V. sowie der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. haben am 04. März 2024 einen neuen Mietspiegel 2024 veröffentlicht. Der Gutachterausschuss hat die Auswertung des Jahres 2023 mit dem Mietspiegel 2020 durchgeführt.

¹⁶ Seit dem 01.01.2022 werden die Instandhaltungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV nicht mehr für Garagen oder ähnlichen Einstellplätzen differenziert angesetzt.

- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Kosten zur Beseitigung von 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 bei Wohngebäuden unter Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Gewerblich genutzte Gebäude entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV.

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
∅ Kaufpreis [€]	101.000	260.000	209.000
Stabw.	42.600	86.000	48.000
∅ 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		
∅ 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 einem 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

<i>Merkmal</i>	<i>Immobilienrichtwert zum 01.01. 1.640 €/m²</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>	<i>Umrechnungs- koeffizient</i>
<i>Baujahr</i>	1975	1960	0,70 / 0,75 = 0,93
<i>Wohnfläche</i>	70 m ²	110 m ²	0,99 / 0,97 = 1,02
<i>Ausstattungs-klasse</i>	<i>mittel</i>	einfach - mittel	0,95 / 1,00 = 0,95
<i>Geschoss-lage</i>	1./2. Obergeschoss	Dachgeschoss	1,03 / 1,00 = 1,03
<i>Balkon/Terrasse</i>	<i>vorhanden</i>	normaler Nutzwert	1,00 / 1,00 = 1,00
<i>Anzahl der Wohneinheiten</i>	11	8	0,99 / 0,98 = 1,01
<i>Modernisierungsgrad</i>	<i>mittlerer Modernisierungsgrad</i>	nicht modernisiert	0,90 / 1,00 = 0,90
<i>Wohnlage</i>	<i>mittel</i>	einfach	0,95 / 1,00 = 0,95
<i>Mietsituation</i>	<i>unvermietet</i>	vermietet	0,95 / 1,00 = 0,95

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

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

vorläufiger Vergleichswert zum 01.01.: rd. 138.000 €

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

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 - 12 €/m ²	75 m ² - 400 m ²

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 - 6,50 €/m ²	600 m ²	200 m ² - 2.000 m ²
Lagerhallen – großflächig / beheizt	2,00 €/m ² - 5,50 €/m ²	450 m ²	100 m ² - 3.500 m ²

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 Klingenstadt Solingen

Vorsitzender	Dipl.- Ing. Achim Filenius	Städt. Vermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende/r	Dipl.-Ing. Michael Steinhoff Dipl.-Ing. Jörg Schubert Dipl.-Ing. Ricarda Baltz Dipl.-Ing. Joachim Schmeck	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor Ltd. Städt. Vermessungsdirektor Städt. Obervermessungsrätin Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D.
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. 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 Architekt CIS HypZert (F) - Gutachterin Architekt Sparkassenbetriebswirtin, CIS HypZert (F) - Gutachterin ö.b.u.v. Sachverständiger
Sachverständige des Finanzamtes	Dipl.-Finw. Cerstin Koulsi 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 Klingenstadt 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 29.02.2024 und 14.03.2024 die Bodenrichtwerte, die Immobilienrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht jeweils bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 beschlossen.

Solingen, im März 2024

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 1.400 € zuzüglich
0,2 % des Wertes

b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro 2.400 € 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 Auszüge aus den Anlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Anwendungshinweisen (ImmoWertA) und den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten (NHK 2010) (ImmoWertV)

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360	
freistehende Einfamilienhäuser ²	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Doppel- und Reihenhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
freistehende Einfamilienhäuser ²	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Doppel- und Reihenhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
freistehende Einfamilienhäuser ²	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Doppel- und Reihenhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
freistehende Einfamilienhäuser ²	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Doppel- und Reihenhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Kostenkennwerte für Garagen¹⁹

	Standardstufe				
	3	4	5	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁰	245	485	780	485	780
14.2 Hochgaragen	480	655	780	655	780
14.3 Tiefgaragen	560	715	850	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810	680	810

¹⁹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von
 Gebäudeart 14.1 12 %
 Gebäudeart 14.2 – 14.3 15 %
 Gebäudeart 14.4 13 %
²⁰ Standardstufe 3: Fertigaragen; 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

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (ImmoWertV)

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	<p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, 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 Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p>	23
Dach	<p>Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p>	<p>einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p>	<p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995</p>	<p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrü- nung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p>	15
Fenster und Außentüren	<p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p>	<p>Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemä- ßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuel- l); Haustür mit zeitgemä- ßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z.B. mit Seiten- teil, besonderer Einbruchschutz</p>	<p>Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materi- alien</p>	11
Innenwände und -türen	<p>Fachwerkwände, einfache Putze/Lehnputze, einfache Kal- kanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p>	<p>massive tragende In- nenwände, nicht tra- gende Wände in Leicht- bauweise (z.B. Holz- ständerwände mit Gips- karton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzari- gen</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzszar- gen</p>	<p>Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter</p>	<p>gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler- vorlagen, abgesetzte oder ge- schwungene Wandpartien); Vertäfe- lungen (Edelholz, Metall), Akkustik- putz, Brandschutzverkleidung; raum- hohe aufwendige Türelemente</p>	11
Deckenkon- struktion und Treppen	<p>Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe 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); geradläufige Trep- pen 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, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hart- holztreppeanlage mit hochwertigem Geländer</p>	11
Fußböden	<p>ohne Belag</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden einfacher Art und Aus- führung</p>	<p>Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden besse- rer Art und Ausführung, Flie- sen, Kunststeinplatten</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzo- belag, hoch- wertige Massiv- holzböden auf gedämm- ter Unterkonstruktion</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edel- holz-böden auf gedämmter Unter- konstruktion</p>	5
Sanitärrei- nrichtungen	<p>einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbena- nstrich, einfache PVC-Bodenbe- lag</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 Warmwasserzeugung, 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, Zehlerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsi- cherungen</p>	<p>zahlreiche Steckdosen und Lichtaus- lässe, hochwertige Abdeckungen, de- zentrale Lüftung mit Wärmetau- scher, Klimaanlage, Bussystem</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetau- scher, Klimaanlage, Bussystem</p>	6

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (ImmoWertV)

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

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades (ImmoWertV)

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren (ImmoWertA)

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
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
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung Hinweis: Der Ausbau des Dachgeschosses gehört <u>nicht</u> dazu				

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV)

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der folgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet (Auszug aus der Tabelle 3 der ImmoWertV).

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter von
≤ 1 Punkt	1,2500	2,625	1,5250	60 %
4 Punkte	0,7300	1,577	1,1133	40 %
8 Punkte	0,5000	1,100	1,0000	20 %
13 Punkte	0,3300	0,735	0,9528	15 %
≥ 18 Punkte	0,2000	0,440	0,9420	10 %

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt: $\frac{Alter}{GND} \times 100\%$

Liegt das relative Alter unterhalb des angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter$$

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei **kernsanierten Objekten** bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung 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
Wertermittlungsstichtag: 01.06.2015	Wertermittlungsstichtag: 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 nachfolgender Tabelle)

Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

(gekürzte Tabelle aus ImmoWertA)

Gebäude- alter	Modernisierungspunkte																	
	≤ 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	≥ 18
	Restnutzungsdauer																	
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71
15	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	66	66	66	67	67	68	69	69
20	60	60	60	60	60	60	60	61	61	62	62	63	63	64	65	66	67	68
25	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	60	60	62	63	64	65	66
30	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64
35	45	45	45	45	46	47	48	49	50	52	53	54	56	57	59	60	62	63
40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62
45	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61
50	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60
55	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59
60	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58
65	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57
70	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57
75	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56
≥ 80	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56

Brutto Grundfläche (BGF) (ImmoWertV)

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

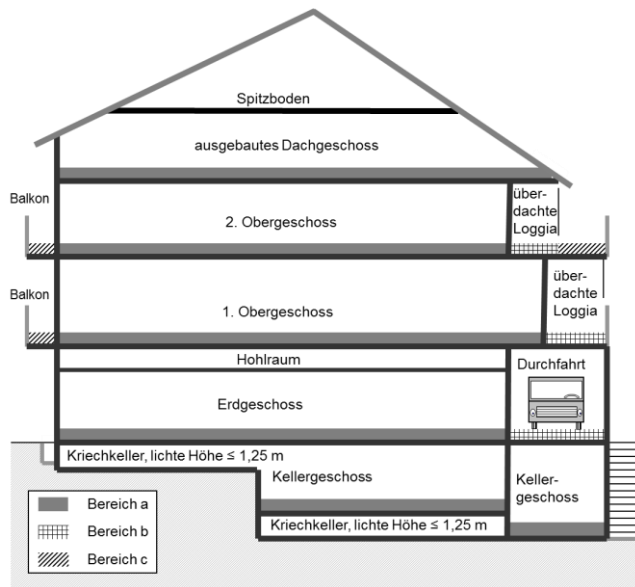
(2) In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.



(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Dachgeschoss		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
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

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

(Handlungsempfehlungen der AGVGA)

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.

Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (ImmoWertV)

(1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.

(2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

(3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und

b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind. Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.

(4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe. Ein fehlender Drempeel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 (Brutto-Grundfläche) ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.

(5) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels ¹⁷ (Handlungsempfehlungen der AGVGA)

Gebäudeart	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes 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

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%

¹⁷ Die Tabellenwerte unterstellen einen Drempel von 1 m. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

Berücksichtigung eines fehlenden DREMPELS¹⁸ (Handlungsempfehlungen der AGVGA)

Gebäudeart	<i>Abschlag</i> 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

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%

¹⁸ Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine DREMPELHÖHE von 1 m enthalten. Abweichende DREMPELHÖHEN können proportional berücksichtigt werden.

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Handlungsempfehlungen der AGVGA)

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (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

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 Drempels (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 %

Berücksichtigung von Staffelgeschossen ¹⁹ (Handlungsempfehlungen der AGVGA)

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.

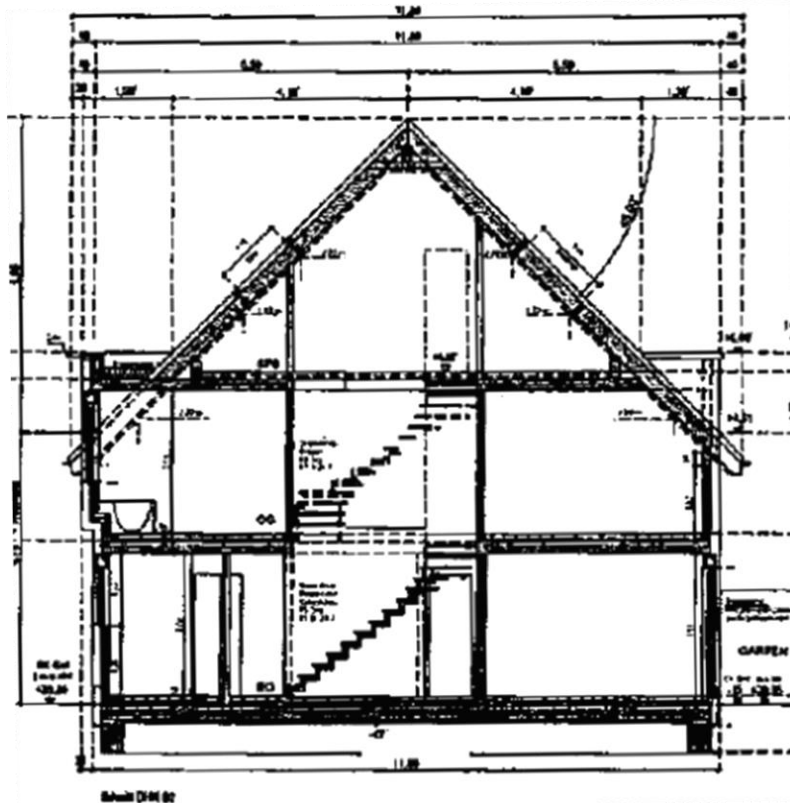
Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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

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

Ein Spitzboden wird gemäß ImmoWertV nicht in die BGF eingerechnet.

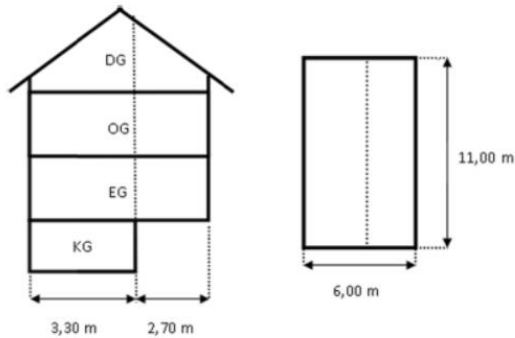
Beispiel:



¹⁹ Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen.

Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung Mischkalkulation (ImmoWertA)

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung



Gebäudedaten

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

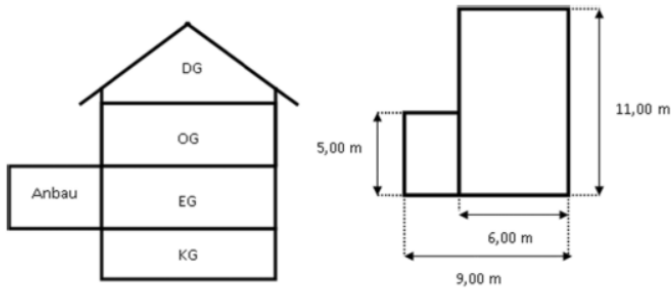
Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

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

Herstellungskosten: 190 000 €

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



Gebäudedaten

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

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

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

Herstellungskosten: 225 000 €

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile²⁰

(Handlungsempfehlungen der AGVGA)

Gaube

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

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

