



Grundstücksmarktbericht **2015** für die Stadt Solingen



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen



Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014
Preisentwicklungen – Tendenzen – Umsätze

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Rathaus, Rathausplatz 1

- Kundencenter des Stadtdienstes Vermessung und Kataster, Zimmer 3.022, III. OG
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Zimmer 3.040, III. OG

in 42651 Solingen

Geschäftsstelle:

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

E- Mail: gutachterausschuss@solingen.de

Weitergehende Auskünfte sind erhältlich unter:

www.boris.nrw.de

www.solingen.de/gutachterausschuss

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 13.00 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung

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

Gebühr: 52,- € (als Druckausgabe)
39,- € (als Download unter www.boris.nrw.de)

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 --- Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2 --- Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3 --- Der Gutachterausschuss.....	7
3.1 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	7
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	8
3.4 Gebühren des Gutachterausschusses	9
4 --- Grundstücksmarkt 2014	10
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	10
4.2 Geldumsatz.....	11
4.3 Flächenumsatz.....	12
4.4 Marktteilnehmer	12
4.5 Art der Eigentumsübertragung.....	13
5 --- UNBEBAUT (e) Grundstücke	14
5.1 Übersicht über den Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke	16
5.2 Entwicklung der Preise für Wohngrundstücke in Solingen	19
6 --- BEBAUT (e) Grundstücke.....	21
6.1 Übersicht über den Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	21
6.2 Preisniveau für Einfamilienhäuser	23
7 --- Wohnungs- und Teileigentum.....	24
7.1 Übersicht über den Teilmarkt Wohnungseigentum	24
7.2 Preisniveau für Eigentumswohnungen	26
7.3 Übersicht über den Teilmarkt Teileigentum	27
7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze.....	27
8 --- Bodenrichtwerte.....	28
8.1 Gesetzlicher Auftrag	28
8.2 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	28
8.3 Bodenrichtwerte für Bauland.....	28
8.3.1 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland	29
8.3.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	29
8.3.3 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	29
8.3.4 Sonderfälle	29
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte für Solingen.....	30
8.5 Bodenrichtwertkarte	31
8.6 Lageeinstufung in Solingen	34
9 --- Indexreihen	35
9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen.....	35
9.2 Wohnimmobilienpreisindexreihe für Solingen.....	36

10 - Erforderliche Daten	37
10.1 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung von Bodenwerten	37
10.1.1 GFZ - Umrechnungskoeffizienten, ermittelt für den Grundstücksmarkt in der Stadt Solingen	37
10.1.2 Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung	38
10.2 Umrechnungskoeffizienten für die Verwendung von Immobilienrichtwerten und für die Anpassung von Kaufpreisen im Vergleichswertverfahren	38
10.2.1 Umrechnungskoeffizienten und Preisindex für Wohnungseigentum	40
10.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser.....	44
10.2.3 Umrechnungskoeffizienten und Preisindex für Reihen- und Doppelhäuser	47
10.3 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren	51
10.3.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	53
10.3.2 Renditeobjekte mit gewerblichen Anteil > 20 %.....	54
10.3.3 Renditeobjekte mit gewerblichen Anteil < 20 %.....	55
10.3.4 Dreifamilienhäuser	56
10.3.5 Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	57
10.3.6 Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Bauweise	58
10.3.7 Wohnungseigentum	59
10.3.8 Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen	60
10.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren	62
10.4.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren	63
10.4.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	64
10.4.3 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser in einfacher bis guter Wohnlage	65
11 - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	66
11.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen.....	66
11.2 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen	67
12 - Regionale Vergleiche	70
12.1 Entwicklung der Preisveränderungen in Nordrhein- Westfalen	70
12.2 Vergleich der Preise 2013 mit umliegenden Städten und Gemeinden	72
Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW.....	75

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Solinger Grundstücksmarkt zeigt sich zweigeteilt. Die Bodenpreise halten sich, bis auf gute Lagen in Ohligs / Aufderhöhe und Gräfrath, in den vergangenen 10 Jahren auf gleichem Niveau. Dahingegen sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien nach dem deutlichen Anstieg im Jahr 2013 nochmals gestiegen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2014 wurden in Solingen 1.747 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 361,7 Millionen Euro abgeschlossen. Dies bedeutet eine Zunahme von rd. 27 % bei der Anzahl der Kaufverträge und rd. 7 % bei dem Geldumsatz. Diese Steigerung ist auf die Teilmärkte unbebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum zurückzuführen.

Unbebaute Grundstücke

Vertragsanzahl wie auch der Geldumsatz haben sich in dem Bereich des individuellen Wohnungsbaus im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Preissteigerungen in Bezug auf die Bodenrichtwerte konnten in guten Lagen in Ohligs / Aufderhöhe und Gräfrath festgestellt werden. Die übrigen Lagen blieben auf dem Niveau des Vorjahres.

Bebaute Grundstücke

Die durchschnittlichen Kaufpreise für neu erstellte Reihen- und Doppelhäuser liegen über auf dem Niveau des Vorjahres bei etwa 280.000 €. Auch die Preise für Gebrauchtimmobilien sind auf ein höheres Niveau gestiegen.

Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen zogen die Preise für Wohnungen mit neuerem Baujahr wie auch für Neubauwohnungen leicht an. Der durchschnittliche Preis von rd. 2.430,-- € je m² Wohnfläche für Neubauwohnungen lag etwa 2,5 % über dem Niveau des letzten Jahres.

Immobilien - Barometer					
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr					
	stagnierend →	leicht steigend ↗	steigend ↑	leicht fallend ↘	fallend ↓
		<u>Preise</u>	<u>Vertragsanzahl</u>	<u>Geldumsatz</u>	
Baugrundstücke					
- individueller Wohnungsbau	→	↑	↑	↑	
- Geschosswohnungsbau	↗	→	↘	↘	
- Gewerbe	→	↑	↑	↑	
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)	↗	↗	↗	↗	
Wohnungs- und Teileigentum					
- Bestand	↗	↗	↗	↗	
- Neubauten	↗	↑	↑	↑	

2 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht kennzeichnet den Solinger Grundstücksmarkt in seinem Gesamtgeschehen.

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

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet,

- Umsatzzahlen (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Grundstücksmarkt in seiner Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln.
- Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen unter Verwendung statistischer Prüfmethode abzuleiten.
- Aussagen zur Preisentwicklung auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen.
- durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke (Bodenrichtwerte) zu ermitteln und in www.boris.nrw.de zu veröffentlichen.
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Immobilienrichtwerte) zu ermitteln und in www.boris.nrw.de zu veröffentlichen.
- Umrechnungskoeffizienten zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken (unbebaut bzw. bebaut) mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Boden- und Immobilienrichtwerten zu ermitteln.
- Faktoren für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken abzuleiten.

Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahre 2014 sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht für eine breite Öffentlichkeit zusammengestellt. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen.

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

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

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

3 Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie sind als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

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

3.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

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. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich.

Derzeit gehören dem Gutachterausschuss 20 Mitglieder an.

Vorsitzender:

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

Vertreter des Vorsitzenden:

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

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

Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtlicher Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Alfes, Michael, Immobilienkaufmann

Ernst, Ralf, Dipl.- Ing., Architekt

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

Jansen, Olaf, Bankkaufmann

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

Kopenhagen, Olaf, Wohnungsfachwirt

Küchenthal-Möller, Petra, Dipl.- Ing.

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

Müller, Andreas, Dipl.- Ing., Architekt

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

Richarz, Klaus, Bankkaufmann

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

Schmitz, Werner, Dipl.- Ing.

Thevißen-Naarmann, Mechtild, Sparkassenbetriebswirtin

Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Solingen:

Frey, Cornelia, Dipl. Finanzwirtin, Regierungsrätin

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Solingen:

Jendras, Kurt, Dipl. Finanzwirt, Steueramtmann

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

3.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

3.4 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren werden auf der Grundlage der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 5. Juli 2010 in der jeweils gültigen Fassung - Tarifstelle 7 - erhoben.

Auszug aus der Gebührenordnung

7.1 Gutachten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)		
a) Gutachten über		
- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken		100 % der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken		
7.1.1 Grundgebühr		
	abhängig von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts	
a) Wert bis 1 Mio. €		1.000,-- € zuzüglich 0,2 % des Wertes
b) über 1 Mio. € bis 10 Mio. €		2.000,-- € zuzüglich 0,1 % des Wertes
7.1.2	Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen erhöhten Aufwands	bis 1.600,-- €
7.3 Daten der Grundstückswertermittlung		
7.3.1.1 Bodenrichtwerte		
- je standardisierten Auszug im DIN A4-Format		8,-- €
- mündliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt		
7.3.1.2 Kaufpreissammlung		
a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW		
- einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise		120,-- €
- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis		8,-- €
d) je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert , mit schriftlichen Erläuterungen		28,-- €

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

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und der **Grundstücksmarktbericht** u.a. sind im **Internet** abrufbar. Unter den Adressen und <http://www.boris.nrw.de> stehen Ihnen die Informationen teils kostenlos und teils kostenpflichtig zur Verfügung.

4 Grundstücksmarkt 2014

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2014 (Stichtag 01.01.2015) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nur im allgemeinen Teil (Vertragsanzahl – Geldumsatz) berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen, oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Bei den allgemeinen und auch differenzierenden Aussagen wird nach den Teilmärkten

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

unterschieden.

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

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

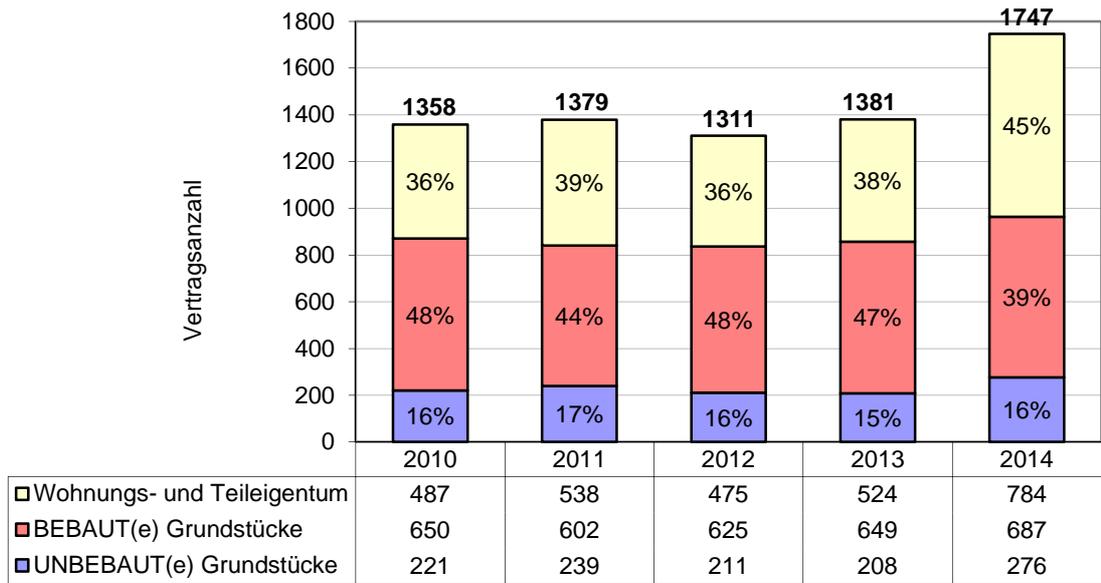
Der Teilmarkt **WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM** beinhaltet Sondereigentum an Wohnungen, Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2014 von den beurkundenden Stellen

1.747 Kaufverträge mit 1.875 Kauffällen

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohnungs- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2014 um rd. 27 % gestiegen. Kaufverträge, in denen mehrere Objekte veräußert wurden, z. B. zwei Eigentumswohnungen, für die jeweils ein Kaufpreis ausgewiesen ist, werden vom Gutachterausschuss in der entsprechenden Anzahl als Kauffälle registriert (hier zwei).

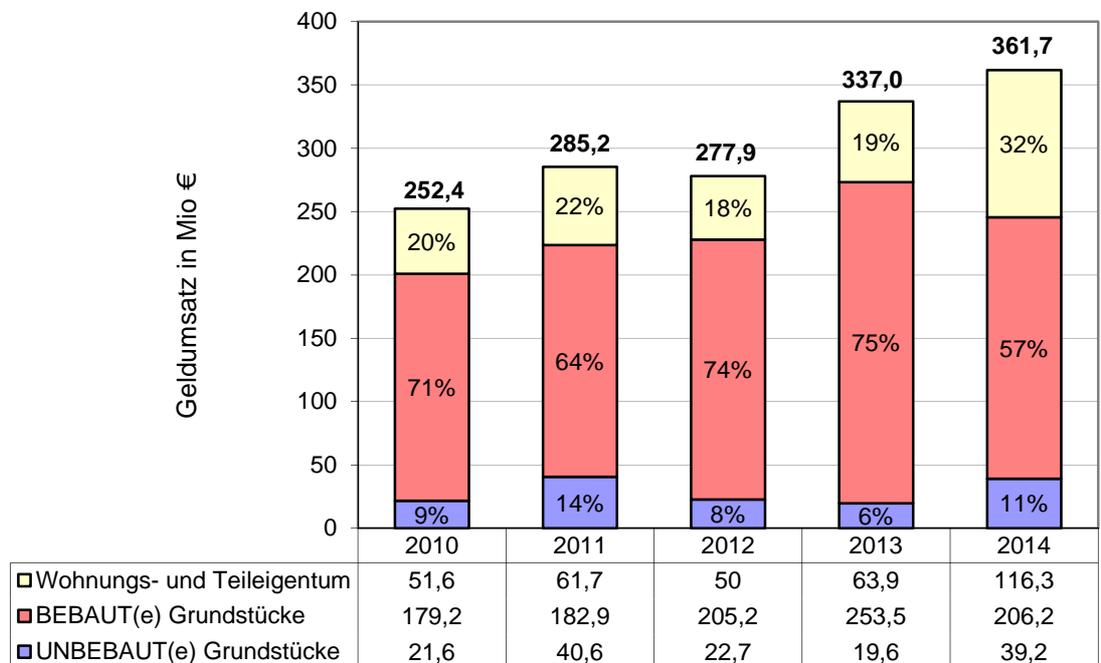


4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2014 in Solingen

361,7 Millionen Euro

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das ein Anstieg von rund 7 %.



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Solingen

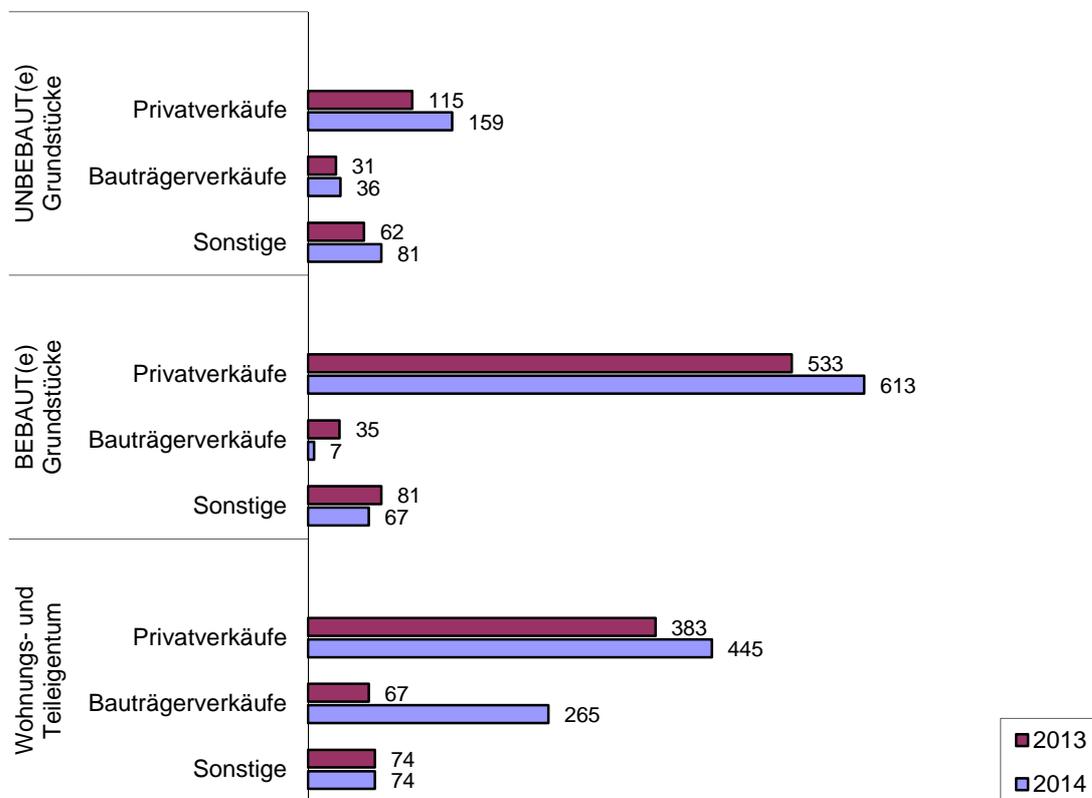
130,6 ha Grundstücksfläche

umgesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um rd. 10 % angestiegen. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

4.4 Marktteilnehmer

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



4.5 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2014.

	gesamter Markt		UNBEBAUT (e) Grundstücke		BEBAUT (e) Grundstücke		WOHNUNGS- UND TEILEI- GENTUM	
	Anzahl	Um- satz in Mio. €	Anzahl	Um- satz in Mio. €	Anzahl	Um- satz in Mio. €	Anzahl	Um- satz in Mio. €
insgesamt	1747	361,7	276	39,2	687	206,2	784	116,3
Kaufverträge	1697	356,3	268	39,16	662	201,9	767	115,2
Zwangsversteige- rungszuschläge	32	4,6	3	0,02	17	3,9	12	0,6
Sonstige Rechts- vorgänge (Übertragungen, Umliegungsbe- schlüsse etc.)	18	0,8	5	0,02	8	0,4	5	0,4

5 UNBEBAUT (e) Grundstücke

Der Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke gliedert sich in verschiedene Kategorien und Grundstücksqualitäten:

- **Individueller Wohnungsbau**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zu- meist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2- geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter erfasst.
- **Geschosswohnungsbau**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teil- weise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.
- **Gewerbegrundstücke**
- Gewerbe Produktion
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Typisch für diese Kategorie sind Grund- stücke in den klassischen Gewerbegebieten.

- Gewerbe Handel
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend " höherwertigen gewerblichen " (tertiären) Nutzung zugeführt wer- den sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Han- delsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.
- **Kern-, Mischgebietsgrundstücke**
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben (in der Regel bei einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 bis 2,2 und darüber hinaus) gemischt ge- nutzt bebaut werden können (z.B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen).
- **Rohbauland, Bauerwartungsland zur Wohn- und Gewerbebebauung**
Der Erhebung der Daten dieser Grundstückskategorie liegt die Definition des § 5 der Immobilien- wertermittlungsverordnung zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches BauGB für eine bauli- che 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 Flächennutzungs- plan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen.
- **Gartengrundstücke**
Hierbei handelt es sich um hausnahe Gartenflächen (Zuerwerb), Grabeland und Freizeitgrundstü- cke, die in der Regel von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.
- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**
Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirt- schaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von besonde- ren Flächen für die Landwirtschaft erfasst.

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

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

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

- **Sonstige Flächen**

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

Die Tabelle zeigt **alle** Kauffälle des Teilmarktes UNBEBAUT (e) Grundstücke, das heißt, auch Kauffälle, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

UNBEBAUT (e) Grundstücke	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €
Gesamter Teilmarkt	291	39,2
individueller Wohnungsbau	128	14,9
Geschosswohnungsbau	18	6,7
Gewerbegrundstücke	24	12,5
Kerngebietsgrundstücke	1	1,4
Rohbauland, Bauerwartungsland – Wohnbebauung	35	2,3
Rohbauland, Bauerwartungsland – Gewerbebebauung	5	0,3
Gartengrundstücke	31	0,4
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	39	0,4
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	10	0,01

5.1 Übersicht über den Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke

Hier sind **nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden nicht berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls eingeflossen. Die durchschnittlichen Kaufpreise der Baugrundstücke sind auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand im Sinne des BauGB bezogen und nicht nach der Fläche gewichtet. Die Durchschnittspreise der übrigen Qualitäten wurden aus dem Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz errechnet.

	Anzahl der		Umsatz in ha	Ø – Größe in m ²	Ø-Kaufpreis in €/m ²
	Kauffälle	Grundstücke			Kaufpreisspanne in €/m ²
Bauland für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)					
freistehende Bauweise	40	41	2,5	560	248,-- ----- 200,-- bis 340,--
Doppelhausgrundstücke	44	73	3,1	360	239,-- ----- 205,-- bis 315,--
Reihenhausgrundstücke	4	4	0,08	200	233,-- ----- (220,-- bis 240,--)
Bauland für den Geschosswohnungsbau					
Mehrfamilienhäuser	12	15	1,7	1000	240,-- ----- 210,-- bis 300,--
Gewerbebauland					
zu Produktionszwecken	14	14	5,9	4.200	86,-- ----- 75,-- bis 100,--
in Handelslagen	-				----- (130,-- bis 150,--) ¹
- Discountermärkte	3	3	18,8	6300	340,-- -----
Rohbauland					
zur Wohnbebauung	7		1,7		116,-- ----- 40 % -70 % des zugehörigen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes
zur Gewerbebebauung	2		0,2		58,-- ----- 50 % -60 % des zugehörigen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes
Bauerwartungsland					
zur Wohnbebauung	3		0,2		55,-- ----- 20 % - 30 % des zugehörigen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes
zur Gewerbebebauung	2		0,6		10,-- ----- 15 % - 30 % des zugehörigen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes

¹ aus zurückliegenden Jahren

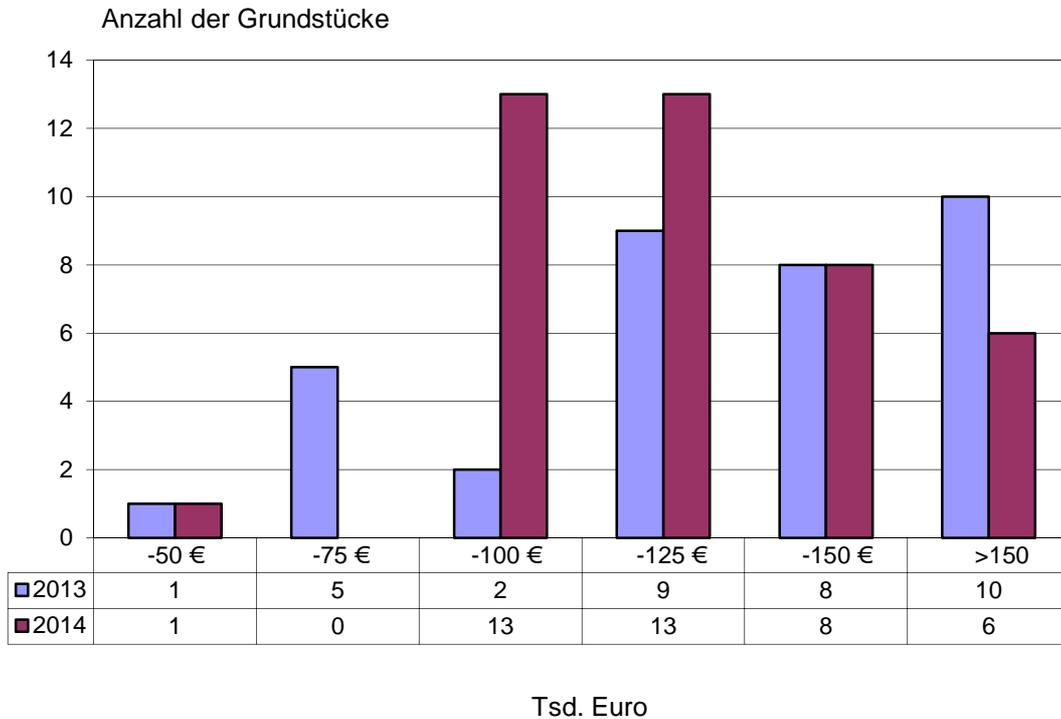
	Anzahl der		Umsatz in ha	Ø – Größe in m ²	Ø-Kaufpreis in €/m ²
	Kauffälle	Grund- stücke			Kaufpreisspanne in €/m ²
Flächen der Land- und Forstwirtschaft					
besondere Fläche der Landwirtschaft	8		1,4		4,70 ----- 2,90 bis 5,00
Ackerland	6		6,2		3,20 ----- 2,10 bis 3,50
Grünland	2		0,4		1,55 ----- 1,25 bis 1,60
Wald ²	14		13,8		0,90 ----- 0,70 bis 2,40
Gartengrundstücke					
hausnaher Garten	13		0,3		20,50 ----- 11,00 bis 40,00
Grabeland	5		1,4		8,30 ----- 7,00 bis 9,00
Freizeitgrundstücke	5		0,5		17,50 ----- 12,50 bis 24,00

² forstwirtschaftlich minderwertiger Aufwuchs

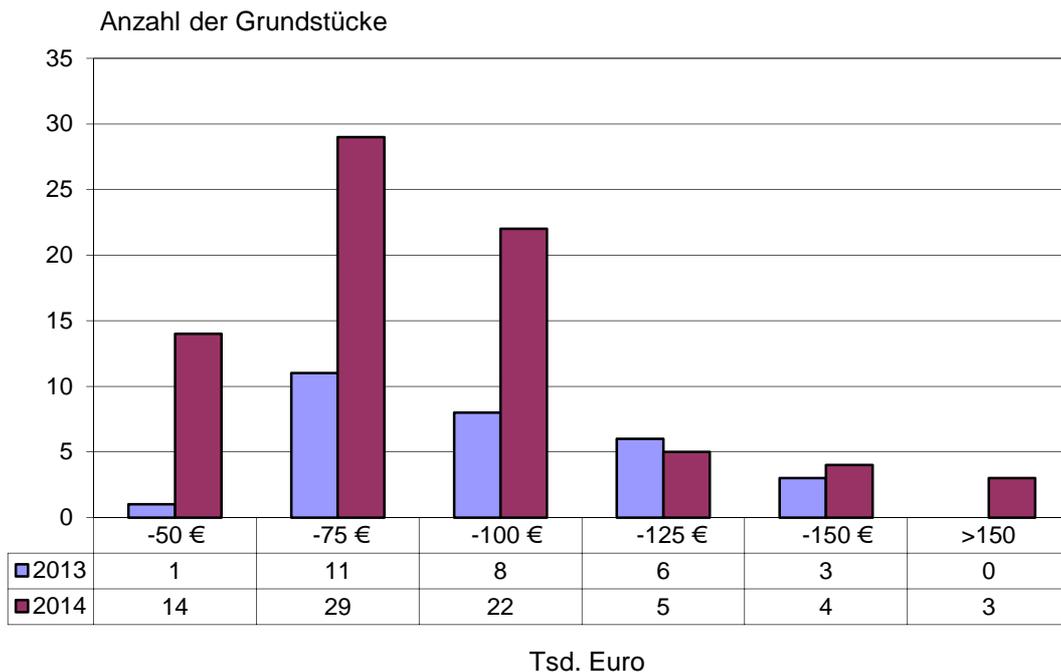
Baugrundstücke zur individuellen Wohnbebauung, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Reihen- und Doppelhausgrundstücke



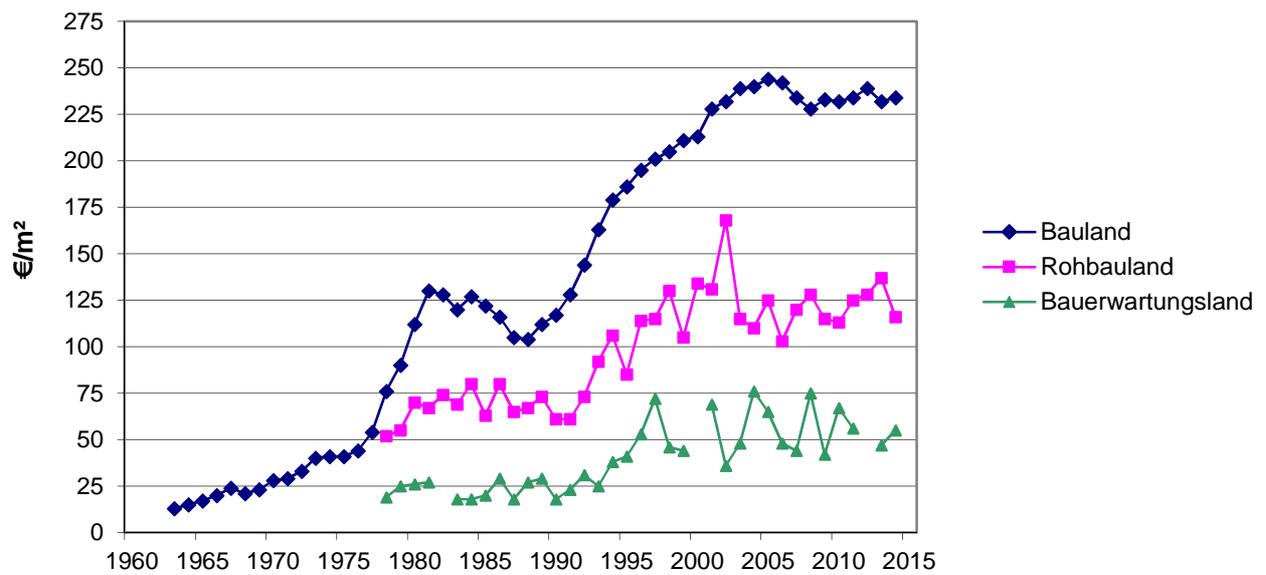
5.2 Entwicklung der Preise für Wohngrundstücke in Solingen

Baulandpreise - 1963 bis 2014 - in der Stadt Solingen für alle Wohngrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem und -pflichtigem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Die Durchschnittspreise wurden aus dem Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz errechnet.

Preise für **Rohbauland** und **Bauerwartungsland** zu Wohnzwecken von **1978 bis 2014**.

Jahr	Bauland	Rohbau- land	Bauer- wartungsland
1963	13 €		
1963	13 €		
1964	15 €		
1965	17 €		
1966	20 €		
1967	24 €		
1968	21 €		
1969	23 €		
1970	28 €		
1971	29 €		
1972	33 €		
1973	40 €		
1974	41 €		
1975	41 €		
1976	44 €		
1977	54 €		
1978	76 €	52 €	19 €
1979	90 €	55 €	25 €
1980	112 €	70 €	26 €
1981	130 €	67 €	27 €
1982	128 €	74 €	-
1983	120 €	69 €	18 €
1984	127 €	80 €	18 €
1985	122 €	63 €	20 €
1986	116 €	80 €	29 €
1987	105 €	65 €	18 €
1988	104 €	67 €	27 €
1989	112 €	73 €	29 €
1990	117 €	61 €	18 €
1991	128 €	61 €	23 €
1992	144 €	73 €	31 €
1993	163 €	92 €	25 €
1994	179 €	106 €	38 €
1995	186 €	85 €	41 €
1996	195 €	114 €	53 €
1997	201 €	115 €	72 €
1998	205 €	130 €	46 €
1999	211 €	105 €	44 €
2000	213 €	134 €	-

Jahr	Bauland	Rohbau- land	Bauer- wartungsland
2001	228 €	131 €	69 €
2002	232 €	168 €	36 €
2003	239 €	115 €	48 €
2004	240 €	110 €	76 €
2005	244 €	125 €	65 €
2006	242 €	103 €	48 €
2007	234 €	120 €	44 €
2008	228 €	128 €	75 €
2009	233 €	115 €	42 €
2010	232 €	113 €	67 €
2011	234 €	125 €	56 €
2012	239 €	128 €	-
2013	232 €	137 €	47 €
2014	234 €	116 €	55 €



6 BEBAUT (e) Grundstücke

6.1 Übersicht über den Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke

Die Tabelle zeigt **alle** Kauffälle des Teilmarktes BEBAUT (e) Grundstücke, d.h. auch Kauffälle bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

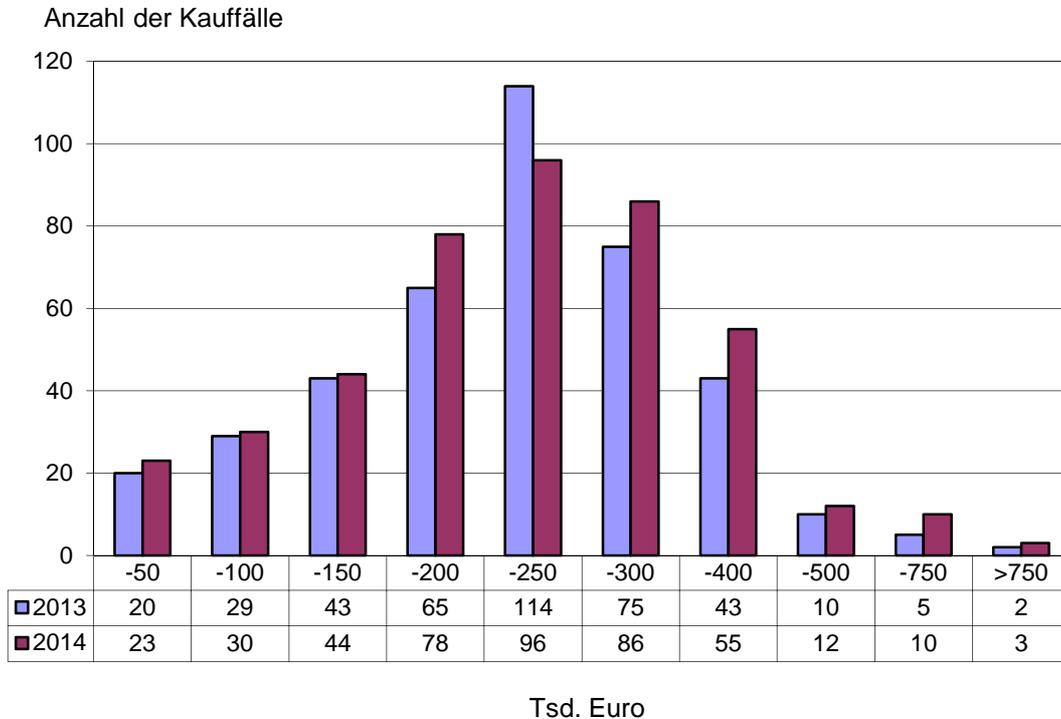
	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Ø – Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Ø- Grundstücksgröße in m ²	Ø-Kaufpreis Kaufpreisspanne in Tsd. €
Gesamter Teilmarkt	690	206,3			
Ein- und Zweifamilienhäuser					
• freistehend	210	56,6	165	915	295.000 € 160 - 575
• Reihen- und Doppelhäuser					
- Neubauten	7	1,9	120	260	280.000 € 230 - 335
- Wiederverkäufe	164	35,4	130	380	235.000 € 120 - 350
• Bergische Fachwerkhäuser	56	7,4	120	790	170.000 € 75 - 270
Mehrfamilienhäuser	63	24,3	470	860	350.000 € 140 - 995
Dreifamilienhäuser	64	13,1	230	765	225.000 € 115 - 370
Büro- und Geschäftshäuser	10	29,8 ³	2.170	1.380	2.200.000 € 380 - 5.500
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen – Gewerbe	52	14,2	450	955	285.000 € 125 - 700
Wohn- und Geschäftshäuser	21	9,4	540	540	460.000 € 175 - 950
Gewerbeobjekte	33	12,9	1.535	4.300	420.000 € 125 - 960
Sonstige bebaute Grundstücke	10	1,3	-	585	160.000 € 55 - 365

Hinweis:

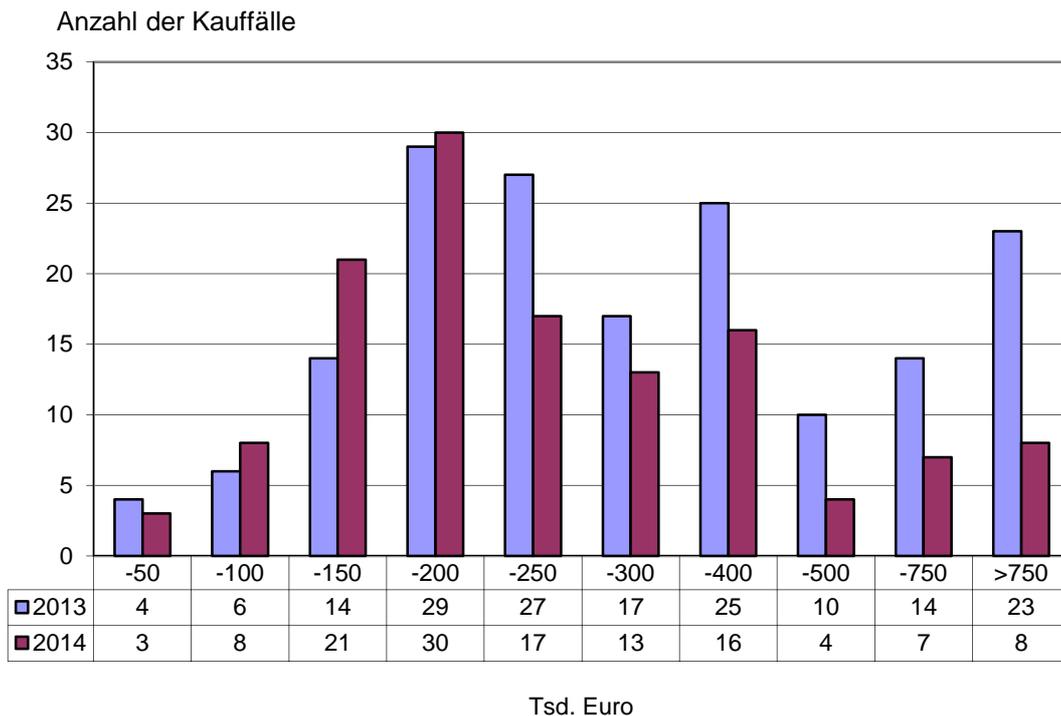
Die angegebenen Preisspannen wurden eingegrenzt, d.h. Extremwerte sind **nicht** berücksichtigt.

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

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



Kauffälle von **Mehrfamilienhäusern** differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



6.2 Preisniveau für Einfamilienhäuser

Aus den vorliegenden Kauffällen wurden durchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser im Jahr 2014 abgeleitet, die auf Grund des unterschiedlichen Modernisierungsgrades der einzelnen Kaufobjekte einen Überblick über das Solinger Preisniveau geben, aber nicht zur Wertermittlung geeignet sind.

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

freistehendes Einfamilienhaus	Baujahr	durchschnittlicher Preis
	1920	250.000 €
	1960	269.000 €
	1980	279.000 €
	2000	311.000 €

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

Reihen-/Doppelhaus	Baujahr	durchschnittlicher Preis
	1920	185.000 €
	1960	211.000 €
	1980	238.000 €
	2000	268.000 €

7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Übersicht über den Teilmarkt Wohnungseigentum

Die Tabelle zeigt **alle** Kauffälle des Teilmarktes **WOHNUNGSEIGENTUM**, das heißt, auch Kauffälle, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

WOHNUNGSEIGENTUM	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €
Gesamter Teilmarkt	776	108,50
Erstverkäufe	284	58,12
Weiterverkäufe	463	46,95
Umwandlung	29	3,43

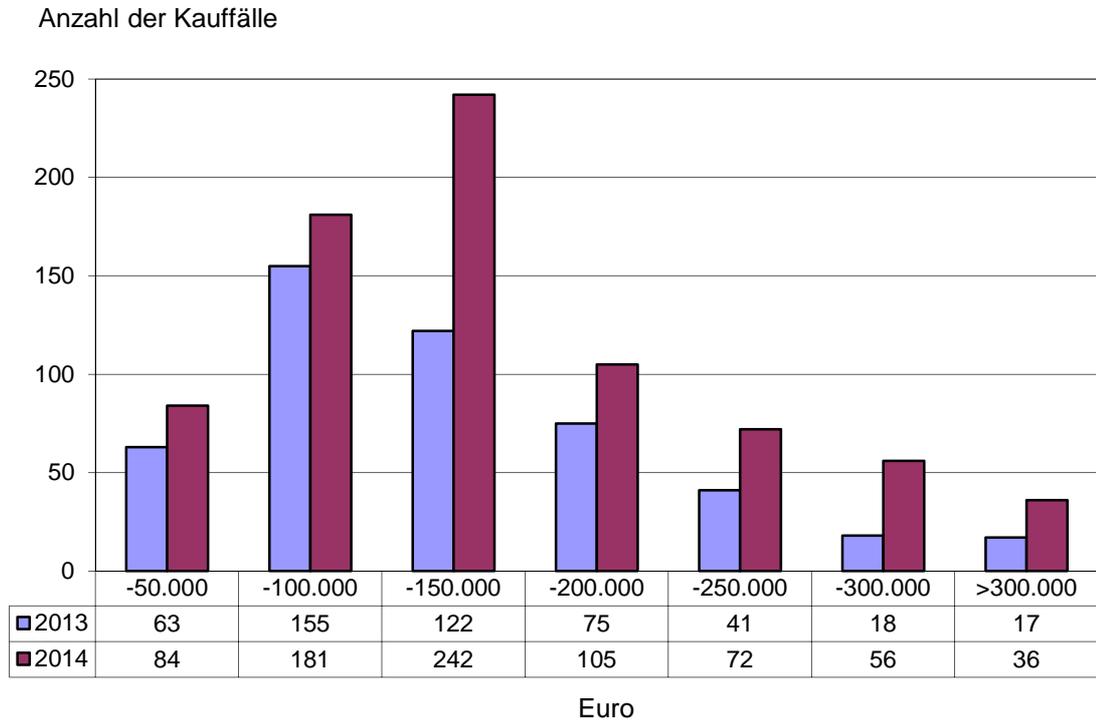
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Es ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten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

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

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

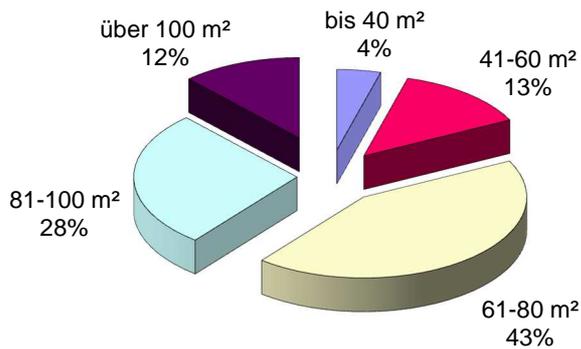
Baujahr	Anzahl der		Ø – Wohnfläche in m ²	Ø-Kaufpreis in €/m ² WF	Preisspanne in €/m ² WF
	Kauffälle	Objekte			
bis 1969	62	52	76	1.010,--	700,-- bis 1.400,--
1970 - 1979	37	28	81	1.050,--	750,-- bis 1.500,--
1980 – 1989	32	28	75	1.280,--	950,-- bis 1.550,--
1990 - 1999	47	43	84	1.510,--	1.020,-- bis 2.080,--
ab 2000	22	21	83	1.980,--	1.500,-- bis 2.500,--
Neubauten	137	15	108	2.430,--	1.800,-- bis 3.200,--

Eigentumswohnungen - Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr

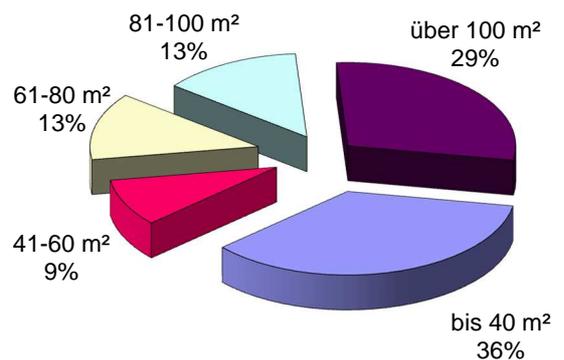


Prozentuale Verteilung der Wohnungsgrößen für die Kauffälle aus 2014

alle Bauzeiträume ohne Neubauten



Neubauten



7.2 Preisniveau für Eigentumswohnungen

Aus den vorliegenden Kauffällen wurden durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2014 abgeleitet, die auf Grund des unterschiedlichen Modernisierungsgrades der einzelnen Kaufobjekte einen Überblick über das Solinger Preisniveau geben, aber nicht zur Wertermittlung geeignet sind.

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

Eigentumswohnung	Baujahr	durchschnittlicher Preis
	1920	87.000 €
	1960	85.000 €
	1980	95.000 €
	2000	125.000 €

7.3 Übersicht über den Teilmarkt Teileigentum

Die Tabelle zeigt **alle** Kauffälle des Teilmarktes **TEILEIGENTUM**, das heißt, auch Kauffälle, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

TEILEIGENTUM	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €
Gesamter Teilmarkt	118	7,76
Garagen/Stellplätze	100	1,07
gewerbliche Räume	18	6,69

7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

	Anzahl der		Ø-Kaufpreis	Preisspanne
	Kauffälle	Objekte		
Garage				
- Neubau ⁴	17	8	12.150,-- €	7.900,-- € - 15.500,-- €
- Wiederverkäufe	33	20	8.050,-- €	4.500,-- € - 15.000,-- €
Tiefgaragenstellplatz				
- Neubau ⁴	56	10	11.400,-- €	6.250,-- € - 15.000,-- €
- Wiederverkäufe	14	8	6.870,-- €	4.900,-- € - 12.000,-- €
Stellplatz				
- Neubau ⁴	24	8	5.680,-- €	3.000,-- € - 11.000,-- €
- Wiederverkäufe	3	3	3.650,-- €	2.000,-- € - 5.900,-- €

⁴ Kauffälle der Jahre 2011 bis 2014

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

8.2 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden⁵. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

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

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

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

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

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

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

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland

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

⁵ In Zonen, in denen keine Kaufpreise vorhanden sind, werden die Bodenrichtwerte durch Vergleich mit Zonen gleicher wertbeeinflussender Merkmale abgeleitet.

8.3.1 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

8.3.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

8.3.3 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

8.3.4 Sonderfälle

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

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte für Solingen

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

Grundstücksart	Lage	2011	2012	2013	2014
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	gut	265	265	265	270
	mittel	240	240	240	240
	mäßig	210	210	210	210
Geschosswohnungsbau Bauflächen für eine, III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	gut	265	265	265	275
	mittel	230	230	230	235
	mäßig	200	200	200	205
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	100	100	100	100
	mittel	85	85	85	85
	mäßig	--	--	--	--

Hinweis zur Bodenrichtwertübersicht:

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

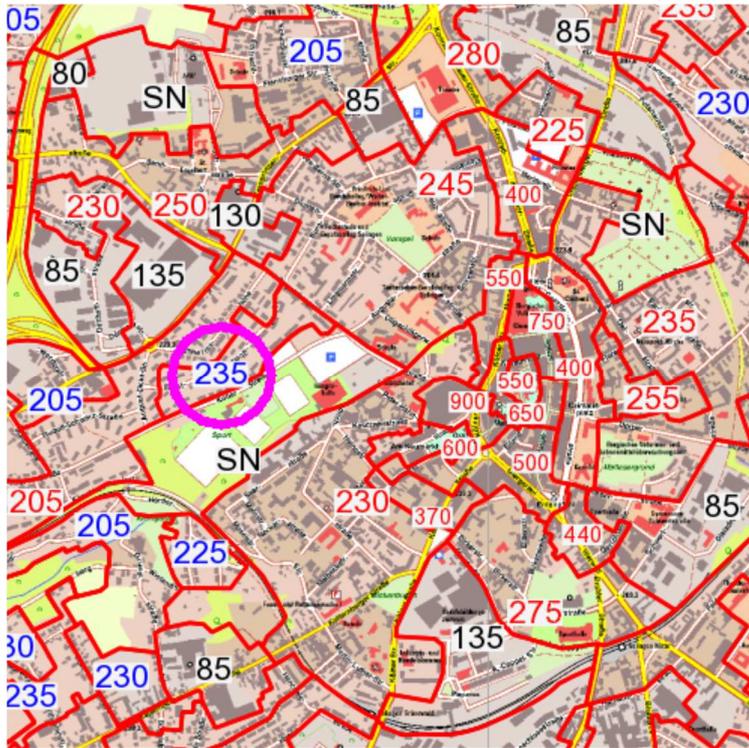
Grundstücke, die zur Errichtung von Discountmärkten erworben werden, erzielen auch erheblich höhere Preise.

8.5 Bodenrichtwertkarte

Ab dem 01.01.2011 wird die Richtwertkarte ausschließlich digital geführt.

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Solingen (Stand 01.01.2015) in 



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

Lage und Wert	
Gemeinde	Solingen
Gemarkungsname	Solingen
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	15704
Bodenrichtwert	235 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK5
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
GFZ Baulandtiefe	40

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

Beitragszustand

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

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

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

Nutzungsart

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

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

Geschosszahl

II Anzahl der Vollgeschosse

Geschossflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl - GFZ nach BauNVO 1977 / 1986

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

- Geschossflächenzahl GFZ – Umrechnungskoeffizienten
- Himmelsrichtung – Umrechnungskoeffizienten

zu berücksichtigen.

Unter Punkt 10.1.1 werden Umrechnungskoeffizienten betreffend die Geschossflächenzahl für alle Grundstücke in Wohn-, Misch- und Kerngebietslagen aufgezeigt. Bei den Wohngrundstücken gelten diese Koeffizienten sowohl für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau.

Hierbei ist auf folgendes besonders hinzuweisen:

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

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

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

8.6 Lageeinstufung in Solingen

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2014. Sie gibt eine Übersicht über die Einstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen.

BRW-Grundstück	erschließungsbeitragsfrei					
			Lagequalität			
	Max	Min	Top	Gut	Mittel	einfach
W I - 0,4	300,- €	210,- €	290,- €	265,- €	240,- €	210,- €
W II - 0,8	310,- €	215,- €		280,- €	255,- €	225,- €
MI II - 0,8	270,- €	200,- €		260,- €	230,- €	200,- €
W III - 1,1	270,- €	205,- €		270,- €	240,- €	205,- €
MI III - 1,1	310,- €	210,- €		310,- €	260,- €	215,- €
MD I - 0,4						
MD II - 0,8						
MK - 2,0	550,- €	290,- €		500,- €	390,- €	300,- €
MK - 2,2	900,- €	370,- €	900,- €	650,- €	500,- €	400,- €
G	135,- €	80,- €		100,- €	85,- €	
BRW-Grundstück	erschließungsbeitragspflichtig					
			Lagequalität			
	Max	Min	Top	Gut	Mittel	einfach
W I - 0,4	260,- €	205,- €		250,- €	225,- €	205,- €
W II - 0,8	270,- €	195,- €		260,- €	230,- €	210,- €
MI II - 0,8						
W III - 1,1						
MI III - 1,1						
MD I - 0,4	230,- €	185,- €			195,- €	
MD II - 0,8	210,- €	190,- €			200,- €	
MK - 2,0						
MK - 2,2						
G		70,- €				

9 Indexreihen

9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

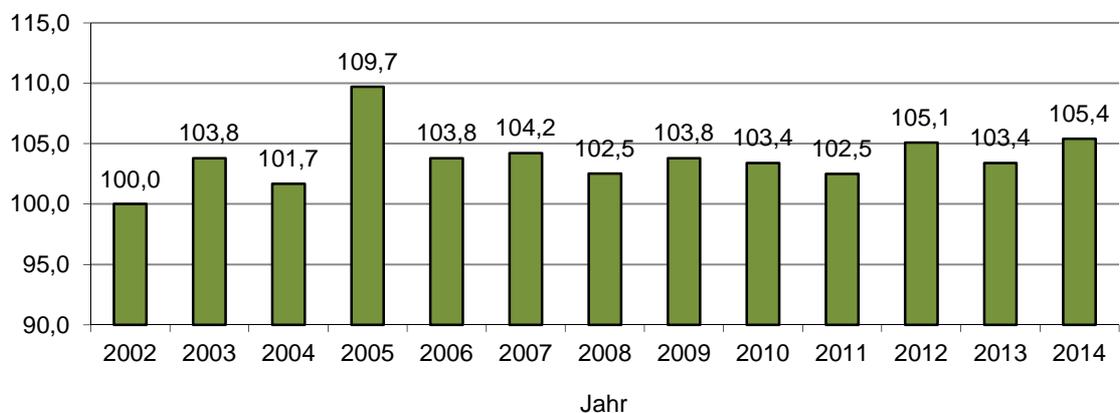
In Solingen wurde seit 1963 ein Bodenpreisindex für Wohnbauland ermittelt. Der Index wurde aus durchschnittlichen Kaufpreisen, d.h. dem Verhältnis aus Geldumsatz und Flächenumsatz eines jeden Jahres ermittelt und enthielt sämtliche Grundstücksarten im Bereich Wohnbauland. Aufgrund dieser Definition unterlag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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat deshalb bereits im Grundstücksmarktbericht 2009 die Ableitung eines neuen Bodenpreisindex für Solingen eingeführt. Die bisherige Bodenpreisindexreihe wird seitdem nicht mehr veröffentlicht. Indexzahlen für den Zeitraum vor 2002 können unter Verwendung der durchschnittlichen Baulandpreise (vgl. S. 19) abgeleitet werden.

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

Jahr	Index 2002 = 100	Jahr	Index 2002 = 100
2002	100,0	2009	103,8
2003	103,8	2010	103,4
2004	101,7	2011	102,5
2005	109,7	2012	105,1
2006	103,8	2013	103,4
2007	104,2	2014	105,4
2008	102,5		

Bodenpreisindex



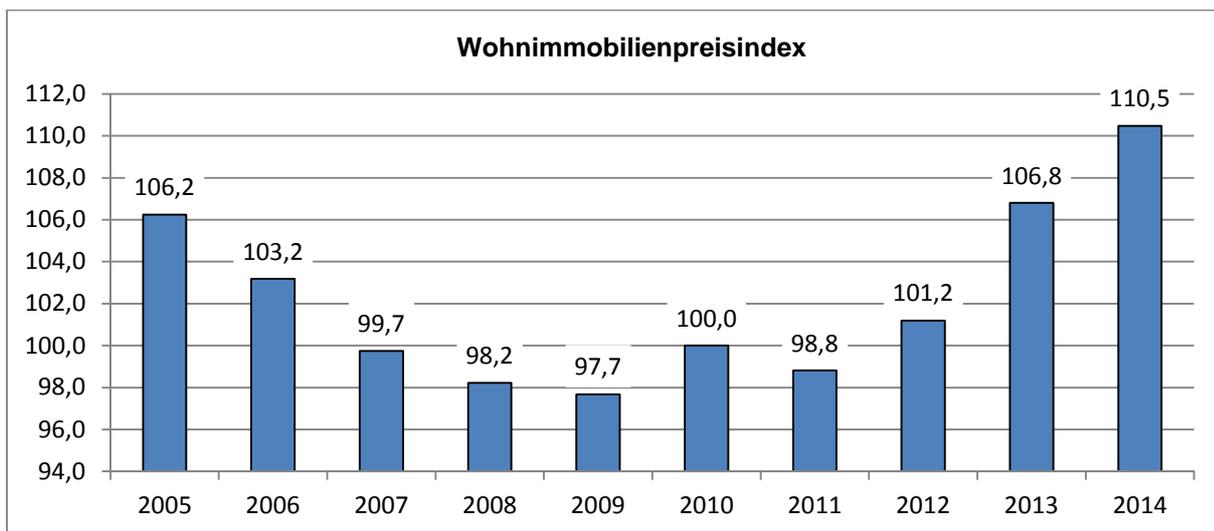
9.2 Wohnimmobilienpreisindexreihe für Solingen

Der Wohnimmobilienpreisindex zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Solingen auf. Er basiert auf Kaufpreisen von Bestandsimmobilien (Wiederverkäufen), Verkäufe schlüsselfertig errichteter Eigenheime bzw. neu errichteter Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind hierin nicht berücksichtigt. Qualitäts- und Größenunterschiede der Kaufobjekte werden mittels Umrechnungskoeffizienten ausgeglichen, die zugrundeliegenden Teilmärkte (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie Eigentumswohnungen) werden durch Mittelbildung zusammengefasst.

Die Umrechnungskoeffizienten und Preisentwicklungen der einzelnen Teilmärkte sind in Ziffer 10.2 aufgeführt.

Der Index bezieht sich auf das Jahr 2010 = 100. Er hat sich infolge einer Neuberechnung gegenüber dem Vorjahr leicht verändert.

Jahr	Index 2010 = 100
2005	106,3
2006	103,3
2007	99,8
2008	98,3
2009	97,8
2010	100,0
2011	98,8
2012	101,2
2013	106,8
2014	110,5



Die Preise von Wohnimmobilien in Solingen sind nach dem sprunghaften Anstieg im Jahr 2013 auch im Jahr 2014 weiter angestiegen, nach den rückläufigen bzw. stagnierenden Preisen in den Jahren davor.

10 Erforderliche Daten

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

Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss ermittelt zudem die bei der Verwendung der Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – erforderlichen Sachwertfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren. Nähere Auskünfte hierzu, wie auch zu den anderen hier aufgeführten erforderlichen Daten, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

10.1 Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung von Bodenwerten

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

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

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

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

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

Beispiel zur Anwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten:

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

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

10.1.2 Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

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

10.2 Umrechnungskoeffizienten für die Verwendung von Immobilienrichtwerten und für die Anpassung von Kaufpreisen im Vergleichswertverfahren

Im Jahr 2014 werden erstmalig Immobilienrichtwerte für Solingen veröffentlicht.

Definition

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

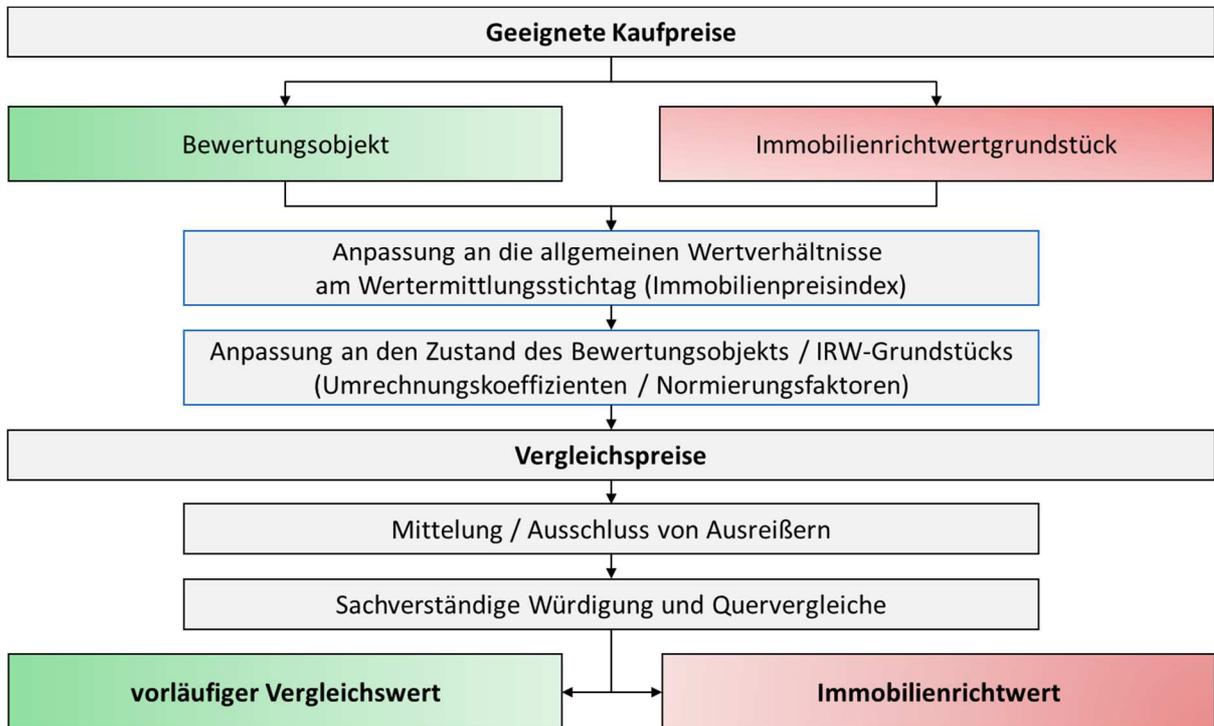
Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

In Solingen werden Immobilienrichtwerte für Bestandsimmobilien in den folgenden Teilmärkten angeboten:

- Wohnungseigentum
- Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
- Doppel- und Reihenhäuser

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf die Richtwertnorm angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswerts im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert.



Anwendung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2013 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und auf den 01.01.2015 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.

Der Immobilienrichtwert

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

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

10.2.1 Umrechnungskoeffizienten und Preisindex für Wohnungseigentum

Die Immobilienrichtwerte wurden zum 01.01.2014 erstmalig abgeleitet und gelten für bestehende durchschnittliche Eigentumswohnungen in der jeweiligen Lage. Sie wurden aus 1.533 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel bei 101.000 € liegen und eine Standardabweichung von 42.600 € aufweisen. Das Alter der Wohnungen bewegt sich zwischen 4 und 163 Jahren (keine Neubauten); Verkäufe nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wurden nicht herangezogen; sie bilden einen eigenständigen Teilmarkt. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 81 m² mit einer Standardabweichung von 23 m² in Objekten mit im Mittel 9 Wohneinheiten (Standardabweichung = 8). Der Wert von Nebenanlagen wie Tiefgaragenplätzen, Garagen und Carports ist gesondert zu ermitteln,

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

- a) Die Wohnlage wird nach den Kriterien des Solinger Mietpreisspiegels klassifiziert (die mäßige Wohnlage entspricht der minderen im Mietpreisspiegel). Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.

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

- b) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2015 und das Jahr 2005 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2015 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2015)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1900
2000	1,16	1,00	0,87	0,78	0,72					
1995	1,25	1,08	0,93	0,84	0,77	0,73				
1990	1,34	1,16	1,00	0,90	0,83	0,79	0,76			
1985		1,23	1,06	0,95	0,88	0,83	0,81			
1980			1,12	1,00	0,92	0,88	0,85			
1975			1,16	1,04	0,96	0,91	0,88	0,87	0,87	
1970			1,21	1,08	1,00	0,95	0,92	0,90	0,90	
1965			1,24	1,11	1,03	0,98	0,94	0,93	0,93	
1960				1,14	1,06	1,00	0,97	0,95	0,95	
1955				1,16	1,08	1,02	0,99	0,97	0,97	
1930					1,11	1,05	1,02	1,00	1,00	
1920					1,11	1,05	1,02	1,00	1,00	
1910					1,11	1,05	1,02	1,00	1,00	
1905					1,11	1,05	1,02	1,00	1,00	

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2015 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2005)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1910
2000	1,14	0,99	0,85	0,77					
1995	1,23	1,06	0,92	0,83	0,77				
1990	1,32	1,14	0,99	0,89	0,82	0,78			
1985	1,40	1,21	1,05	0,94	0,87	0,83			
1980		1,27	1,10	0,99	0,92	0,87			
1975		1,33	1,15	1,03	0,96	0,91	0,87	0,87	
1970		1,37	1,19	1,07	0,99	0,94	0,90	0,90	
1965		1,42	1,23	1,10	1,02	0,97	0,93	0,93	
1960			1,26	1,13	1,05	1,00	0,95	0,95	
1955			1,28	1,15	1,07	1,02	0,97	0,97	
1930				1,19	1,10	1,05	1,00	1,00	
1920				1,19	1,10	1,05	1,00	1,00	
1910				1,19	1,10	1,05	1,00	1,00	
1905				1,19	1,10	1,05	1,00	1,00	

- c) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad der Wohnung zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu subsumieren. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Wohnungen bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

Modernisierungs- grad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		baujahr- typisch	wenig modernisiert	teilmoderni- siert	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
baujahrtypisch	1,00	1,06	1,11	1,22	1,33	
teilmodernisiert	0,90	0,95	1,00	1,10	1,20	

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

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

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

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

- f) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen werden zu ¼ der Grundfläche berücksichtigt.

	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		40	60	70	80	100	110	120	150
Wohnfläche (m²)	50	0,96	1,03	1,06	1,08	1,09	1,08	1,07	0,99
	60	0,93	1,00	1,03	1,04	1,05	1,05	1,03	0,96
	65	0,92	0,99	1,01	1,03	1,04	1,03	1,02	0,95
	70	0,91	0,98	1,00	1,02	1,03	1,02	1,01	0,94
	75	0,90	0,97	0,99	1,01	1,02	1,01	1,00	0,93
	80	0,89	0,96	0,98	1,00	1,01	1,00	0,99	0,92
	85	0,89	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	0,98	0,92
	90	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91
	95	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91
	100	0,88	0,95	0,97	0,99	1,00	0,99	0,98	0,91
	105	0,89	0,95	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	0,91
	115	0,90	0,96	0,99	1,00	1,01	1,01	0,99	0,92
	125	0,91	0,98	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,94

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

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

- h) Geschosslage der Wohnung im Gebäude

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

- i) Mietsituation

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		bezugsfrei	vermietet
	bezugsfrei		1,00

- j) Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex für Wohnungseigentum berücksichtigt werden. Der Index hat sich infolge einer Neuberechnung gegenüber dem Vorjahr leicht verändert.

Index Eigentumswohnung	Stichtag	Index
	01.01.2006	105,2
	01.01.2007	104,7
	01.01.2008	99,2
	01.01.2009	95,4
	01.01.2010	100,0
	01.01.2011	99,7
	01.01.2012	97,5
	01.01.2013	102,3
	01.01.2014	103,2
	01.01.2015 (vorläufig)	104,4

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt		<i>Musterweg 100</i>	
Immobilienrichtwert:	1.110,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2015	01.04.2015	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
<i>Wohnlage</i>	<i>mäßig</i>	mittel	1,05
<i>Baujahr</i>	1970	1950	0,92
<i>Modernisierungsgrad</i>	<i>teilmodernisiert</i>	umfassend modernisiert	1,20
<i>Ausstattung</i>	<i>mittel</i>	gehoben	1,13
<i>Balkon/Terrasse</i>	<i>vorhanden</i>	normaler Nutzwert	1,00
<i>Wohnungsgröße</i>	90	70	0,97
<i>Anzahl der Wohneinheiten</i>	20	10	1,03
<i>Geschosslage</i>	1./2. OG	DG	1,03
<i>Mietsituation</i>	<i>bezugsfrei</i>	vermietet	0,95
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert: hier: 1.110,- €/m ² x 1,05 x 0,92 x 1,20 x 1,13 x 1,00 x 0,97 x 1,03 x 1,03 x 0,95 = 1.421,- €/m ²			
Immobilienrichtwert:	1.110,- €/m ²	angepasst	1.421,- €/m ²
Dieser Wert wird mit Hilfe des Indexes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.			
Zeitpunkt	01.01.2015	01.04.2015	105/104,4 (extrapoliert)
zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			1.430,- €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	rd. 100.100 €		

10.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte wurden zum 01.01.2014 erstmalig abgeleitet und gelten für freistehende Einfamilienhäuser in der jeweiligen Lage. Sie wurden aus 942 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel bei 260.000 € liegen und eine Standardabweichung von 86.000 € aufweisen. Das Alter der Häuser bewegt sich zwischen 4 und 132 Jahren (keine Neubauten). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 160 m² mit einer Standardabweichung von 55 m²; die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 623 m² (Standardabweichung = 193 m²) auf. Der Wert von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäusern oder als Gartenland einzustufenden Grundstücksteilflächen (s. Buchstabe f)) ist gesondert zu ermitteln,

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

- a) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2015 und das Jahr 2005 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2015

Baujahr (Tabelle 2015)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1985	1975	1965	1955	1930	1900
1990		1,13	1,05	1,00	0,98	0,95	0,92	0,90		
1985		1,15	1,07	1,02	1,00	0,96	0,94	0,92		
1975		1,20	1,11	1,06	1,04	1,00	0,97	0,95		
1965		1,23	1,14	1,09	1,07	1,03	1,00	0,98	0,94	0,94
1960		1,25	1,16	1,10	1,08	1,04	1,01	0,99	0,95	0,95
1955			1,17	1,12	1,09	1,05	1,02	1,00	0,96	0,96
1925					1,14	1,10	1,06	1,04	1,00	1,00
1920					1,14	1,10	1,07	1,04	1,01	1,00
1915					1,14	1,10	1,07	1,04	1,01	1,00
1910					1,14	1,10	1,07	1,04	1,01	1,00

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2015 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2005)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2000	1990	1985	1975	1965	1955	1930	1900
1990		1,12	1,04	1,02	0,98	0,94	0,92		
1985		1,14	1,06	1,04	1,00	0,96	0,93		
1975		1,18	1,10	1,08	1,03	1,00	0,97		
1965		1,22	1,14	1,11	1,06	1,03	1,00	0,95	0,94
1960		1,23	1,15	1,12	1,08	1,04	1,01	0,96	0,95
1955		1,25	1,16	1,14	1,09	1,05	1,02	0,97	0,96
1925				1,18	1,13	1,09	1,06	1,01	1,00
1920				1,18	1,13	1,10	1,06	1,01	1,00
1915				1,18	1,14	1,10	1,07	1,02	1,00
1910				1,18	1,14	1,10	1,07	1,02	1,00

- b) Die Wohnlage wird nach den Kriterien des Solinger Mietpreisspiegels klassifiziert (die mäßige Wohnlage entspricht der minderen im Mietpreisspiegel). Spitzenlagen sind als sehr gut einzu-stufen.

Wohnlage	Richtwert	Bewertungsobjekt						
		mäßig	mäßig - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut – sehr gut	sehr gut
sehr gut				0,83	0,88	0,95	0,97	1,00
gut	0,86	0,88	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06	
mittel	0,95	0,97	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	
mäßig	1,00	1,02	1,05	1,11	1,15			

- c) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu subsumieren. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

Modernisierungsgrad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		baujahr-typisch	wenig modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
baujahrtypisch	1,00	1,03	1,06	1,11	1,16	
teilmodernisiert	0,94	0,97	1,00	1,05	1,09	

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

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

- e) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ der Grundfläche berücksichtigt, Terrassen werden nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

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

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

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

- g) Gebäudeart

Gebäudeart	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,94
Zweifamilienhaus	1,06	1,00	

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

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		bezugsfrei	vermietet
bezugsfrei	1,00	0,95	

- i) Keller

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

- j) Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex für freistehende Einfamilienhäuser berücksichtigt werden. Der Index hat sich infolge einer Neuberechnung gegenüber dem Vorjahr leicht verändert.

Index freistehende Einfamilienhäuser	Stichtag	Index
	01.01.2006	109,5
	01.01.2007	100,6
	01.01.2008	101,4
	01.01.2009	99,9
	01.01.2010	100,0
	01.01.2011	98,8
	01.01.2012	98,7
	01.01.2013	104,1
	01.01.2014	111,8
01.01.2015 (vorläufig)	114,1	

10.2.3 Umrechnungskoeffizienten und Preisindex für Reihen- und Doppelhäuser

Die Immobilienrichtwerte wurden zum 01.01.2014 erstmalig abgeleitet und gelten für Reihen- und Doppelhäuser in der jeweiligen Lage. Sie wurden aus 780 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel bei 209.000 € liegen und eine Standardabweichung von 48.000 € aufweisen. Das Alter der Häuser bewegt sich zwischen 4 und 132 Jahren (keine Neubauten). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 128 m² mit einer Standardabweichung von 28 m² ; die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 327 m² (Standardabweichung. = 120 m²) auf. Der Wert von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäusern oder als Gartenland einzustufenden Grundstücksteilflächen (s. Buchstabe f)) ist gesondert zu ermitteln,

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

- a) Die Wohnlage wird nach den Kriterien des Solinger Mietpreisspiegels klassifiziert (die mäßige Wohnlage entspricht der minderen im Mietpreisspiegel). Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.

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

- b) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2015 und das Jahr 2005 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2015

Baujahr (Tabelle 2015)	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1910
2000	1,09	1,00	0,93	0,88	0,83					
1995	1,13	1,04	0,97	0,91	0,86					
1990	1,17	1,07	1,00	0,94	0,89	0,86				
1985	1,21	1,11	1,03	0,97	0,92	0,89	0,85			
1980	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,91	0,88			
1975	1,28	1,17	1,09	1,03	0,98	0,94	0,90	0,86		
1970		1,20	1,12	1,05	1,00	0,96	0,93	0,88	0,86	
1965		1,23	1,14	1,08	1,02	0,98	0,95	0,90	0,88	
1960			1,17	1,10	1,04	1,00	0,97	0,92	0,89	
1955			1,19	1,12	1,06	1,02	0,98	0,94	0,91	
1930					1,14	1,09	1,05	1,00	0,97	
1920					1,15	1,11	1,07	1,02	0,99	
1915					1,16	1,11	1,08	1,02	1,00	

Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2005

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2015 und 2005 zu interpolieren.

Baujahr (Tabelle 2005)	Richtwert	Bewertungsobjekt							
		2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1910
2000		1,08	0,99	0,92	0,87				
1995		1,12	1,03	0,96	0,90				
1990		1,16	1,07	0,99	0,94	0,89			
1985		1,20	1,10	1,03	0,97	0,92	0,88		
1980		1,23	1,13	1,06	0,99	0,95	0,91		
1975		1,26	1,16	1,08	1,02	0,97	0,93	0,88	0,84
1970		1,30	1,19	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86
1965		1,32	1,22	1,14	1,07	1,02	0,98	0,92	0,88
1960			1,24	1,16	1,09	1,04	1,00	0,94	0,90
1955			1,27	1,18	1,11	1,06	1,01	0,95	0,92
1930					1,19	1,13	1,08	1,02	0,98
1920					1,21	1,15	1,10	1,04	1,00
1915					1,22	1,16	1,11	1,04	1,00

- c) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrstypisch‘ sind sowohl nicht oder geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu subsumieren. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Ausstattung‘ ein.

Modernisierungsgrad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		baujahrstypisch	wenig modernisiert	teilmodernisiert	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
	baujahrstypisch		1,00	1,05	1,10	1,15
teilmodernisiert		0,91	0,95	1,00	1,05	1,09

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

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

- e) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ der Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

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

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

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

- g) Gebäudeart

Gebäudeart	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,95
Zweifamilienhaus	1,05	1,00	

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

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		bezugsfrei	vermietet
	bezugsfrei	1,00	0,95

- i) Keller

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

- j) Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex für Reihen- und Doppelhäuser berücksichtigt werden. Der Index hat sich infolge einer Neuberechnung gegenüber dem Vorjahr leicht verändert.

	Stichtag	Index
Index für Reihen- und Doppelhäuser	01.01.2006	101,4
	01.01.2007	99,2
	01.01.2008	98,2
	01.01.2009	95,7
	01.01.2010	100,0
	01.01.2011	99,7
	01.01.2012	103,7
	01.01.2013	105,5
	01.01.2014	112,8
	01.01.2015 (vorläufig)	119,0

10.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln". Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell der Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW AGVGA-NRW zu Grunde gelegt. Weitere Informationen befinden sich im Internet unter http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/2013-07-10_Modell_LZ.pdf.

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

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2013 und 2014 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 2014 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Aufgrund der Modeländerung des Ertragswertverfahrens lassen sich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nicht mit denen der Jahre vor 2014 vergleichen.

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) aus Anfragen an die Eigentümer – die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall überprüft – oder nach dem Mietpreisspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen ermittelt.
- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (jährliche Anpassung an den Verbraucherpreisindex)
- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Schäden und Mängel am Verkaufsobjekt
- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (als wenn unbebaut), abgeleitet vom aktuellen Richtwert. Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet.
- Gesamtnutzungsdauer von 70 bis 90 Jahren nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW, beim Wohnungseigentum beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage 3 des Marktberichts).

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

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

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

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

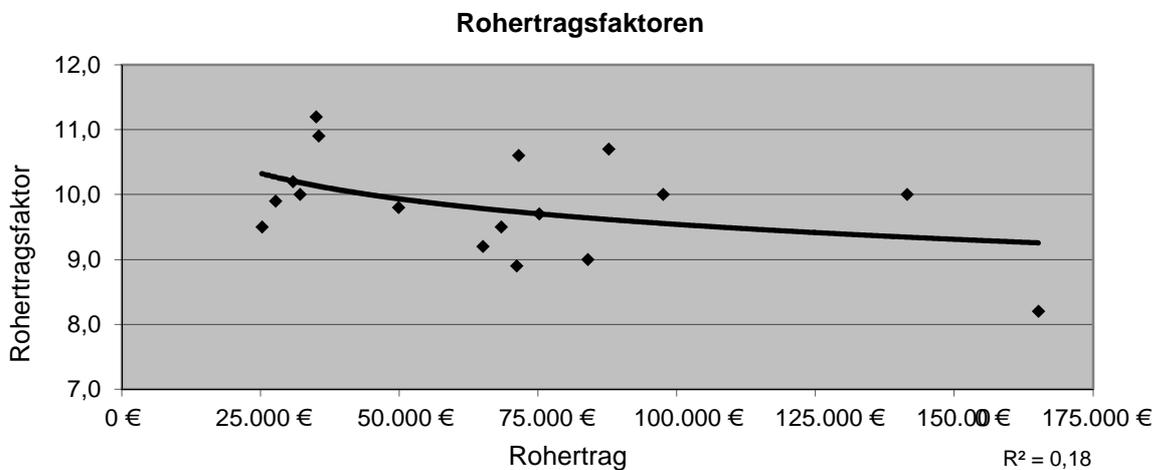
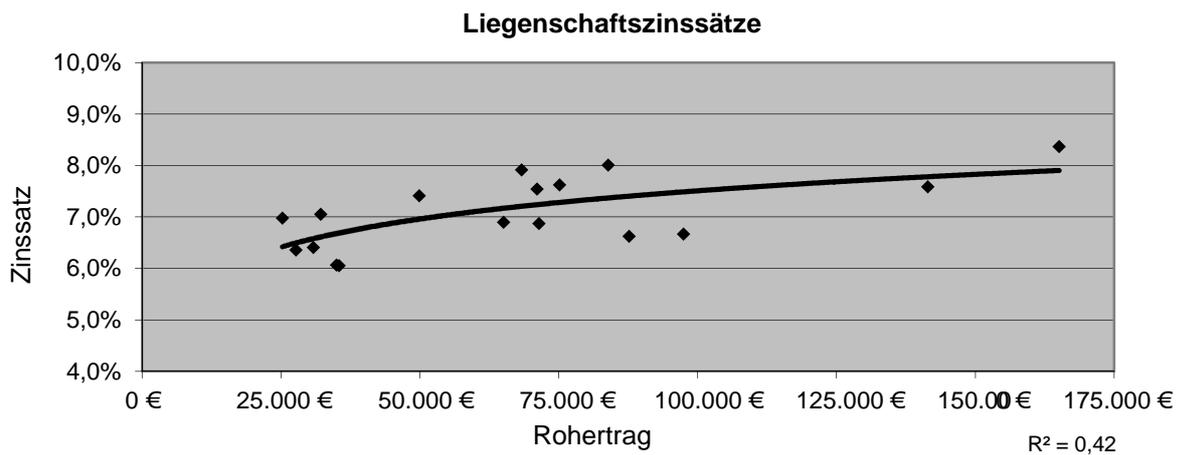
10.3.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen in Solingen auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es wurden die Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 zusammengefasst. Die Durchschnittswerte werden von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Miet- und Kaufpreisniveau beeinflusst.

	Einfamilienhaus				Zweifamilienhaus	Dreifamilienhaus	Mehrfamilienhaus <20 % gewerbl. Anteil	Wohn- / Geschäftshaus >20 % gewerbl. Anteil
	Doppelhaus	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	freistehend				
Liegenschaftszins [%]	3,4	3,2	3,2	2,9	3,2	4,1	5,4	7,2
Standardabw.	0,7	0,7	1,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7
Ø Kaufpreis/m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	2.120	2.060	1.960	2.030	1.650	1.010	880	910
Standardabw.	365	315	250	360	300	170	145	305
Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	129	123	120	159	220	238	473	800
Standardabw.	20	18	19	45	61	53	220	515
Ø Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	7,70	7,50	7,40	7,10	6,40	5,70	5,80	11,50
Standardabw.	0,85	0,95	0,90	0,85	0,60	0,50	0,60	7,30
Ø Rohertrag jährlich [€]	12.430	11.540	10.930	14.090	17.750	16.840	34.990	68.400
Standardabw.	2.070	1.760	2.170	3.730	4.780	4.120	15.440	39.550
Ø Bewirtschaftungs- kosten [%]	16	18	18	21	24	28	28	24
Standardabw.	4	4	5	4	3	3	3	4
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	59	54	54	43	42	32	35	31
Standardabw.	15	15	15	14	9	6	9	3
Anzahl der Kauffälle	19	15	26	44	13	25	29	17

10.3.2 Renditeobjekte mit gewerblichen Anteil > 20 %

Objektart	Rohertrag jährlich um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Kauffälle
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Renditeobjekte Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Mietanteil > 20 % ohne Neubauten (frei finanziert)	25.000,-- €	6,5 %	5,5 % - 7,0 %	10,5	9,5 – 11,5	17
	35.000,-- €	6,75 %	6,0 % - 7,5 %	10,0	9,5 – 11,0	
	45.000,-- €	7,00 %	6,0 % - 7,5 %	10,0	9,0 – 11,0	
	60.000,-- €	7,25 %	6,5 % - 8,0 %	10,0	9,0 – 10,5	
	80.000,-- €	7,50 %	6,5 % - 8,0 %	9,5	9,0 – 10,5	
	100.000,-- €	7,50 %	6,5 % - 8,0 %	9,5	8,5 – 10,5	
	120.000,-- €	7,75 %	7,0 % - 8,5 %	9,5	8,5 – 10,0	
	140.000,-- €	7,75 %	7,0 % - 8,5 %	9,5	8,5 – 10,0	
	160.000,-- €	8,00 %	7,5 % - 8,5 %	9,5	8,0 – 10,0	

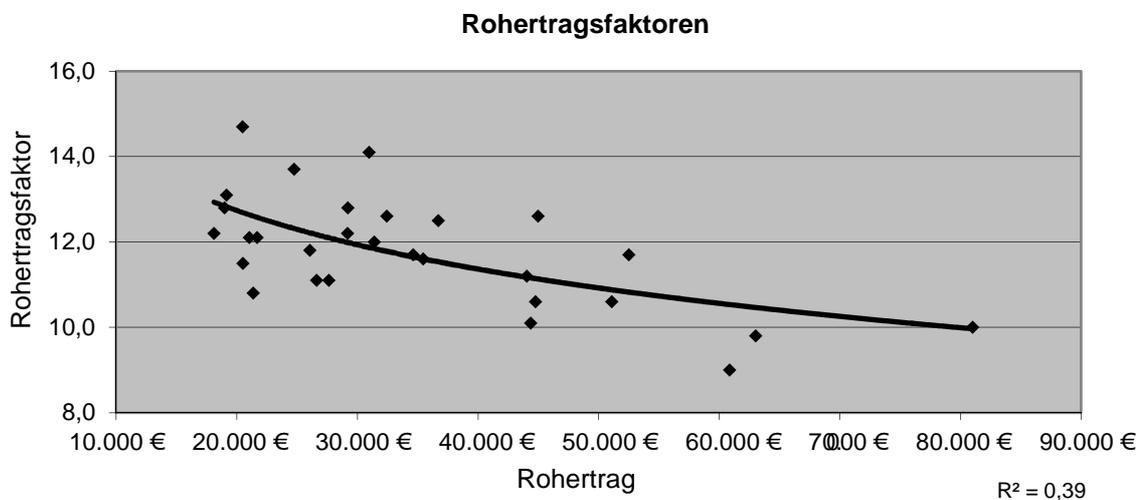
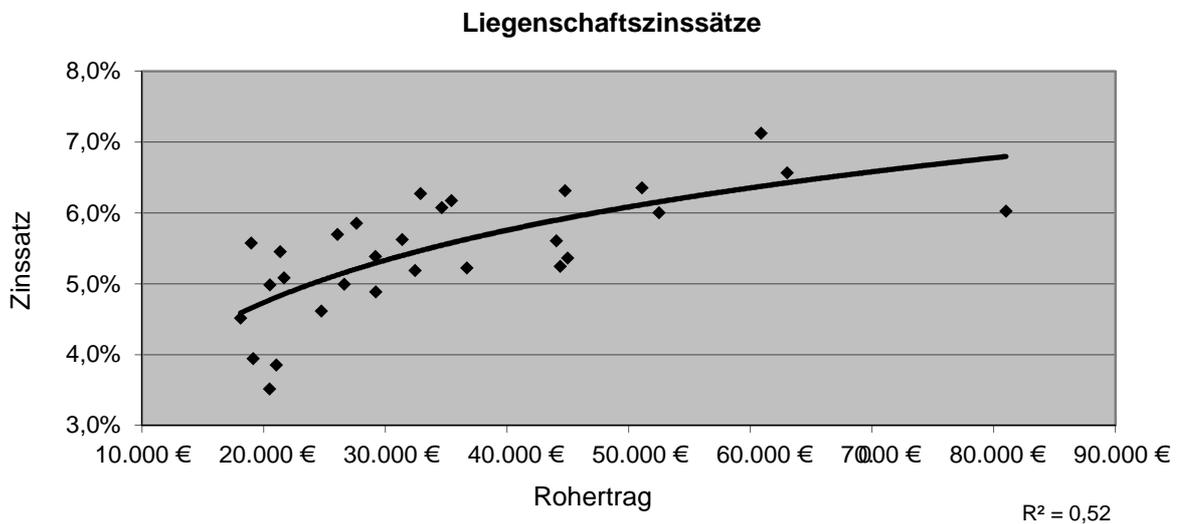


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1896 bis 1975 - durchschnittliche Restnutzungsdauer 30 Jahre – gewerblicher Mietanteil im Durchschnitt 49 %

10.3.3 Renditeobjekte mit gewerblichen Anteil < 20 %

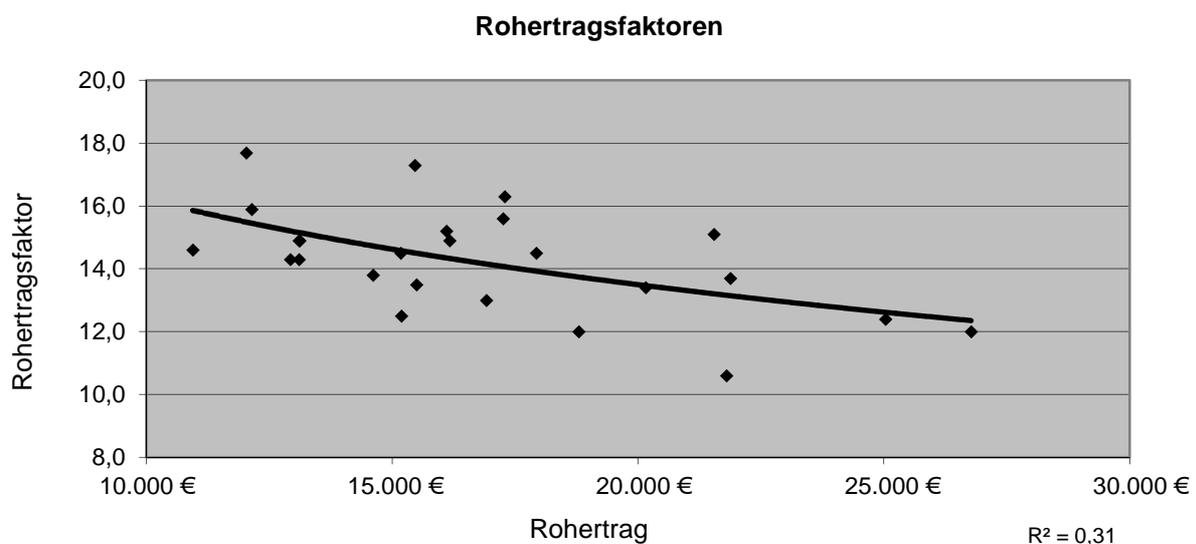
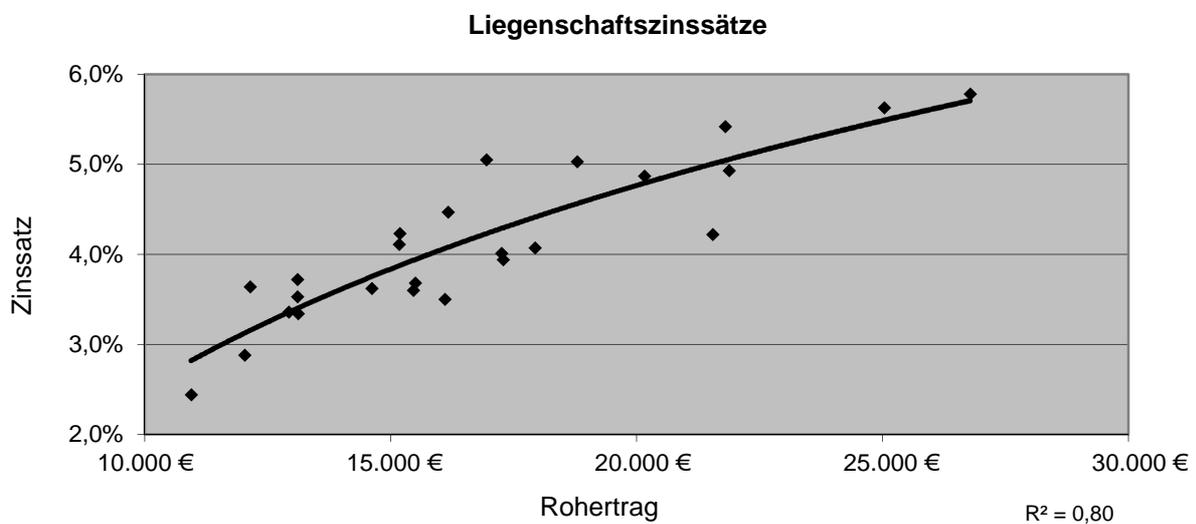
Objektart	Rohertrag jährlich um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Kauffälle
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Renditeobjekte reine Wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Mietanteil < 20 % ohne Neubauten (frei finanziert)	20.000,-- €	4,50 %	3,5 % - 5,5 %	12,5	11,0 – 15,0	29
	25.000,-- €	5,00 %	4,5 % - 6,0 %	12,5	11,0 – 14,0	
	35.000,-- €	5,50 %	5,0 % - 6,5 %	11,5	10,5 – 13,5	
	45.000,-- €	6,00 %	5,0 % - 6,5 %	11,0	10,0 – 13,0	
	60.000,-- €	6,25 %	5,5 % - 7,0 %	10,5	9,0 – 12,0	
	70.000,-- €	6,75 %	6,0 % - 7,5 %	10,0	9,0 – 11,5	



Merkmale der ausgewerteten Verträge:
 Baujahre 1901 bis 2001 - durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

10.3.4 Dreifamilienhäuser

Objektart	Rohertrag jährlich um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Kauffälle
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Dreifamilienhäuser	12.500,-- €	3,25 %	2,5 % - 4,0%	15,5	14,0 – 17,5	25
	15.000,-- €	3,75 %	3,0 % - 4,5 %	14,5	12,5 – 17,5	
	17.500,-- €	4,50 %	3,5 % - 5,0 %	14,0	12,0 – 16,5	
	20.000,-- €	4,75 %	4,0 % - 5,5 %	13,5	11,0 – 15,5	

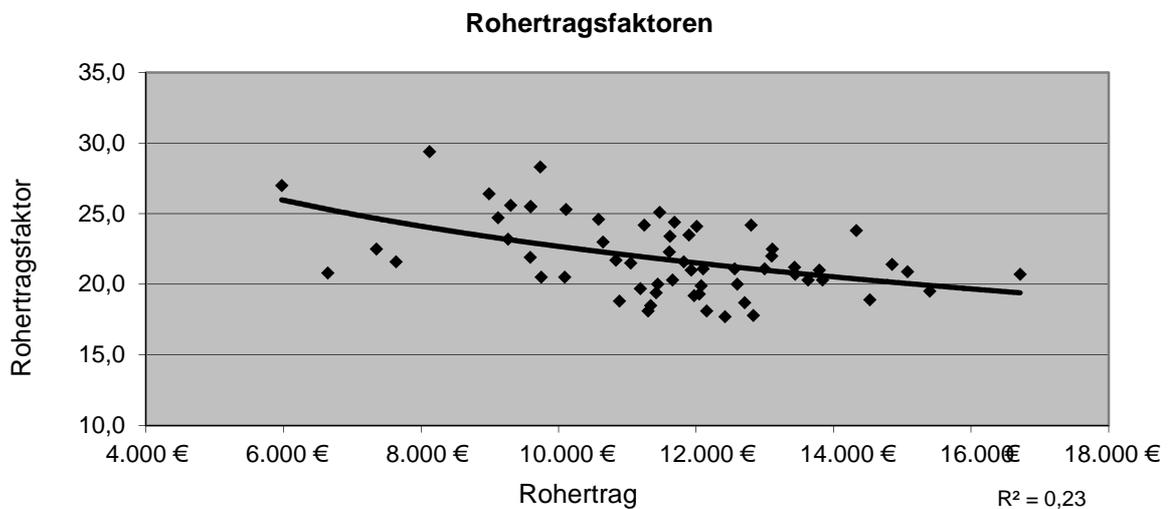
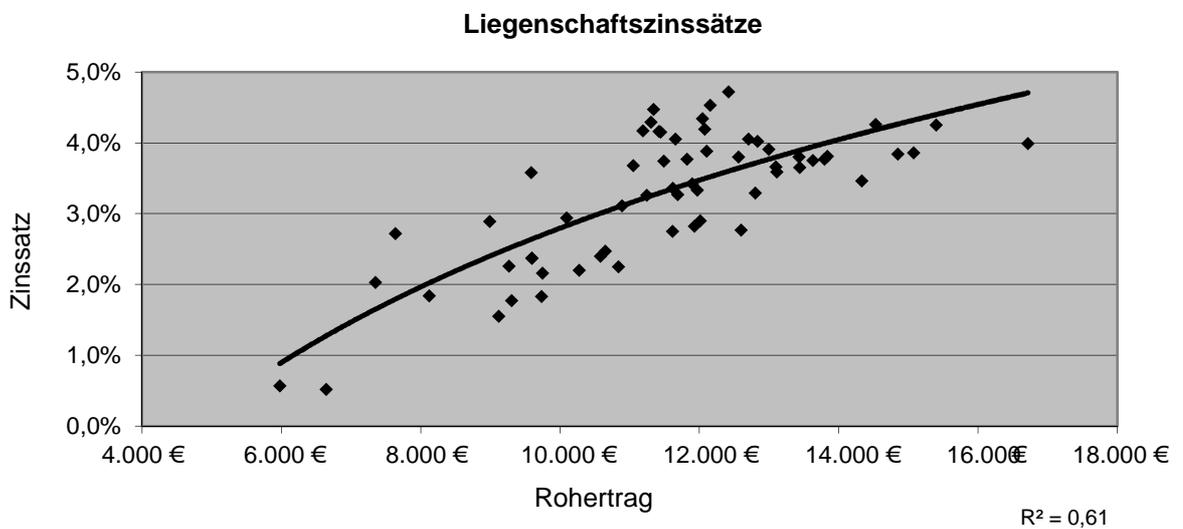


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1894 bis 1969 – Wohnflächen 175 m² bis 362 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 32 Jahre

10.3.5 Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser

Objektart	Rohertrag jährlich um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Kauffälle
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Reihen- und Doppelhäuser	7.500,-- €	1,75 %	1,0 % - 3,0%	24,5	21,0 – 30,0	61
	10.000,-- €	2,75 %	2,0 % - 4,0 %	22,5	19,0 – 28,0	
	12.500,-- €	3,50 %	2,5 % - 5,0 %	21,5	18,0 – 25,0	
	15.000,-- €	4,25 %	3,5 % - 5,0 %	20,0	17,0 – 23,0	

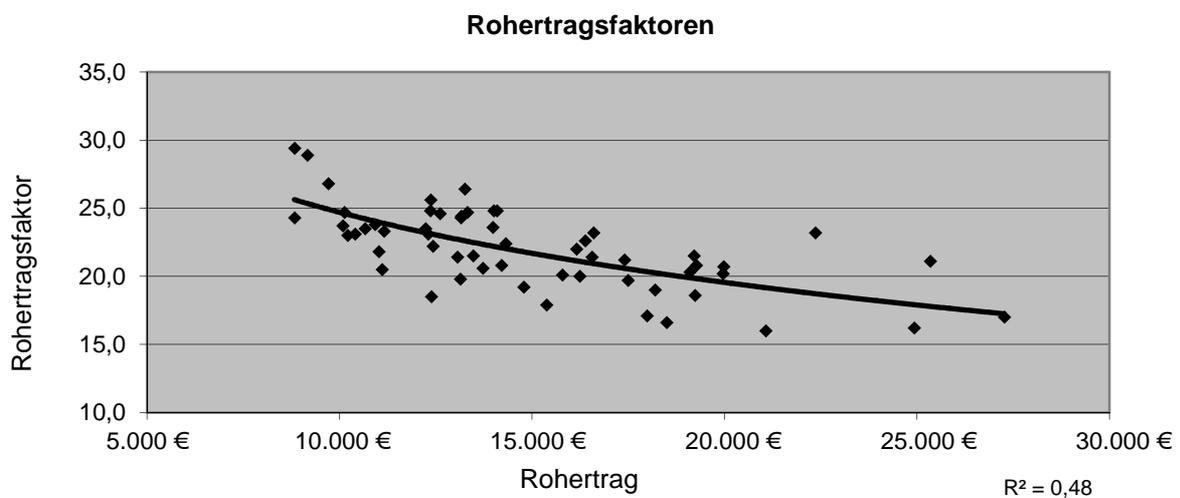
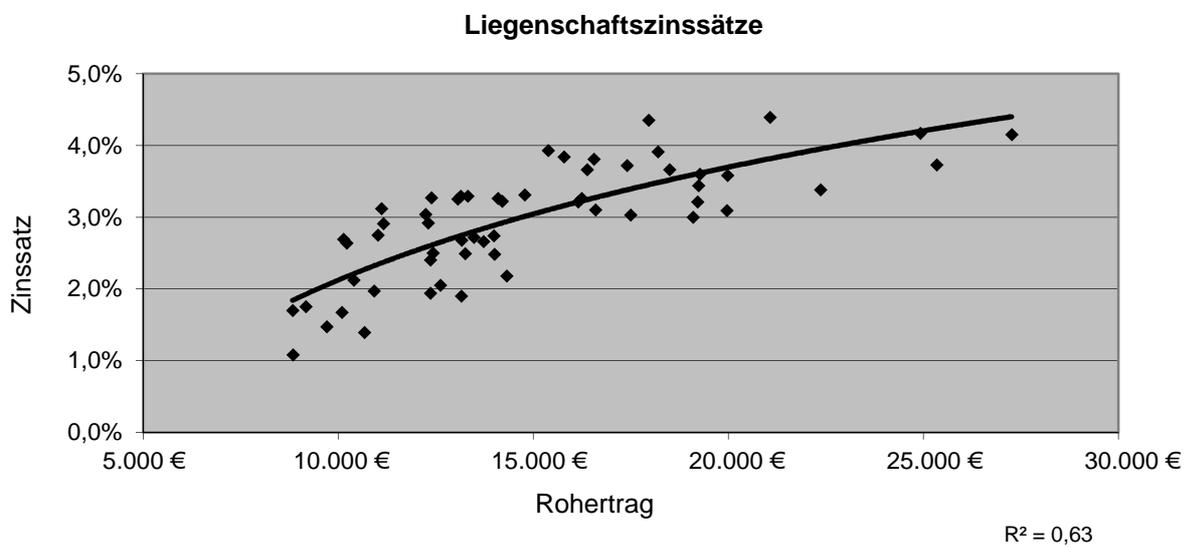


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1913 bis 2005 – Wohnflächen 82 m² bis 165 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 56 Jahre

10.3.6 Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Bauweise

Objektart	Rohertrag jährlich um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgew. Kauffälle
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
freistehende Bauweise	8.500,-- €	1,75 %	1,0 % - 2,5 %	26,0	23,0 – 30,0	57
	10.000,-- €	2,00 %	1,0 % - 3,0 %	24,5	21,0 – 28,0	
	15.000,-- €	3,00 %	2,0 % - 4,0 %	21,5	18,0 – 25,0	
	18.000,-- €	3,50 %	3,0 % - 4,5 %	20,5	17,0 – 23,0	



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1936 bis 2008 – Wohnflächen 104 m² bis 342 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 42 Jahre

10.3.7 Wohnungseigentum

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

Objektart	Restnutzungsdauer in Jahren	Zinssatz		durchschnittliche Miete		Anzahl der ausgew. Kauffälle
		Mittel	Stabw.	Mittel	Stabw.	
Wohnungseigentum	20 bis 30	3,00 %	1,13	5,10 €/m ²	0,46	19
	30 bis 40	4,00 %	1,15	5,55 €/m ²	0,37	44
	40 bis 50	4,50 %	1,34	6,00 €/m ²	0,52	60
	50 bis 60	4,75 %	0,92	7,00 €/m ²	0,64	51
	60 bis 70	4,50 %	0,95	7,50 €/m ²	0,31	66

10.3.8 Statistische Modellierung von Liegenschaftszinssätzen

In einer vom nordrhein-westfälischen Ministerium für Inneres und Kommunales beauftragten Studie⁶ wurden Liegenschaftszinssätze von Drei- und Mehrfamilienhäusern in NRW untersucht. Aus ca. 6.200 Datensätzen von 41 Gutachterausschüssen in NRW wurden mit Hilfe eines linearen Regressionsmodells die Einflüsse unterschiedlicher Merkmale ermittelt und mittels eines Regionalkoeffizienten auf den Solinger Markt übertragen. Die aus dem Modell errechneten durchschnittlichen Beträge führen zu marktgerechten Liegenschaftszinssätzen. Dies wurde mit aus Kauffällen der Jahre 2011 bis 2014 abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen überprüft.

Der für das Jahr 2014 ermittelte durchschnittliche **Liegenschaftszinssatz eines Drei- oder Mehrfamilienhauses** ergibt sich aus dem Grundwert unter Berücksichtigung der nachstehenden Wertmerkmale, dabei sind die einzelnen Prozentpunkte jeweils zu addieren. Der Prozentsatz für Gewerbenutzung bezieht sich auf den gewerblichen Flächenanteil am Objekt.

Einflussgröße	Prozentpunkte
Grundwert für Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbenutzung in Solingen in guter Lage	2,55
Grundwert für Dreifamilienhäuser ohne Gewerbenutzung in Solingen in guter Lage	2,85
mittlere Lage	0,30
mäßige Lage	0,70
Zuschlag für Gewerbenutzung bis 15 %	0,15
Zuschlag für Gewerbenutzung zwischen 15 % und 30 %	0,45
Zuschlag für Gewerbenutzung über 30%	0,65

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

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

⁶http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Projektbericht_05.03.2012.pdf

Berechnungsbeispiel:

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

Einflussgröße	Ausprägung	Prozentpunkte
Grundwert	Mehrfamilienhaus	2,55
Lage	mittel	+ 0,30
Gewerbenutzung bis 15 %	ja	+0,15
Anzahl Wohneinheiten	6	+ 1,85
durchschnittliche Wohnfläche	70 m ²	+ 0,70
Restnutzungsdauer	50 Jahre	+ 0,25
Liegenschaftszinssatz		= 5,80

10.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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

Weitere Informationen zum Sachwertmodell befinden sich Internet unter der Adresse http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2013-07-16.pdf.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge unvermieteter, weitgehend schadensfreier Objekte aus den Jahre 2013 und 2014 herangezogen.

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

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
- Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. (Anlage 8)
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung) (Anlage 6).
- nach Kostengruppen gewichteter Gebäudestandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer entsprechend dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW (Anlage 4).
- Ableitung der NHK aus den Werten der Gebäudetypen 1 – 3 freistehende Einfamilienhäuser, Reihenend- und Doppelhäuser, bzw. Reihenmittelhäuser
Zweifamilienhäuser erhalten einen Zuschlag von 5 % (Anlage 1).
- Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden (Anlage 5)
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Orientierungswerten (Anlage 7)
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)
- lineare Alterswertminderung bei einer 70 – 90 jährigen Gesamtnutzungsdauer differenziert nach dem Gebäudestandard (Anlage 3).
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- Bodenwert ohne Berücksichtigung von vorübergehender Über- oder Unterausnutzung ('als wenn unbebaut')

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

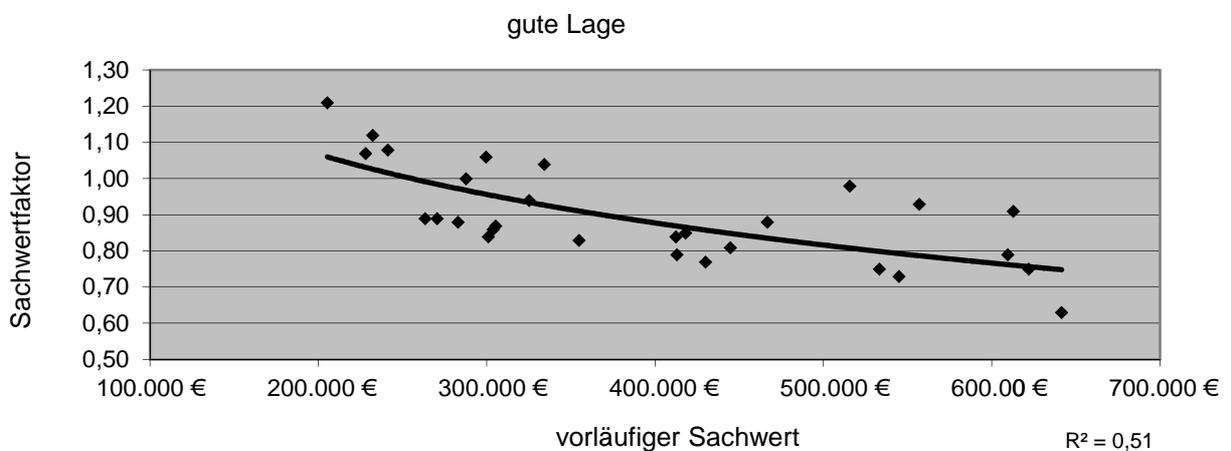
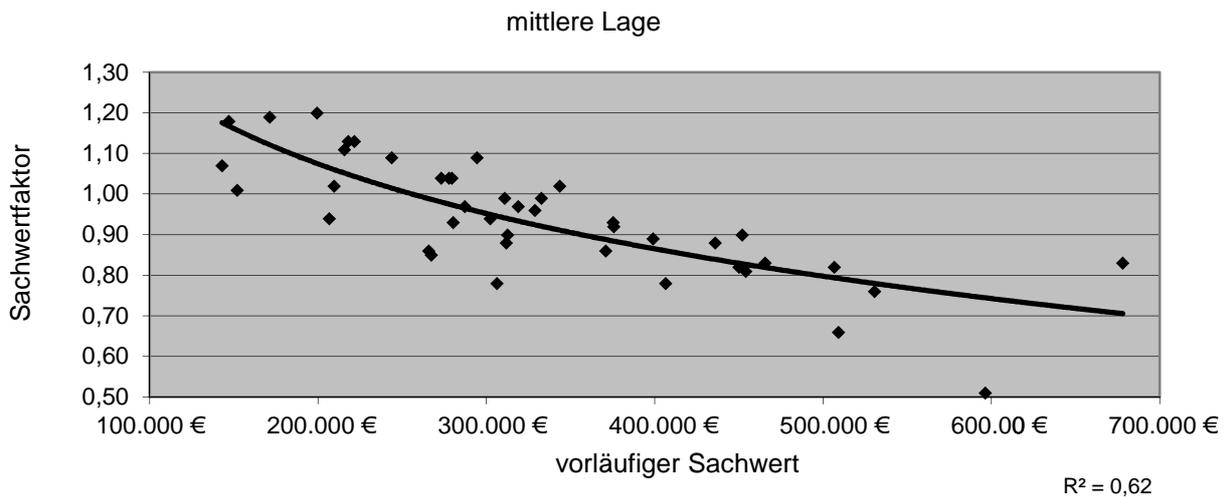
10.4.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Sachwertfaktoren auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es wurden die Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 zusammengefasst. Die Durchschnittswerte werden von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Kaufpreinsniveau beeinflusst.

	Einfamilienhaus				Zweifamilienhaus	Dreifamilienhaus
	Doppelhaus	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	freistehend		
Sachwertfaktor	1,01	1,11	1,18	0,94	0,85	0,85
Standardabw.	0,11	0,12	0,13	0,14	0,14	0,09
Ø Kaufpreis [€] - KP -	270.000	244.500	234.000	310.000	348.500	236.500
Standardabw.	53.100	38.300	40.900	90.900	60.500	46.400
Ø Bodenwertanteil am KP [%]	37	32	25	49	47	44
Standardabw.	13,5	10,7	7,0	9,7	13,1	13,2
Ø Sachwert [€] - vorl. SW -	273.000	225.000	202.000	341.500	427.000	281.000
Standardabw.	69.800	50.500	49.300	128.700	121.800	68.100
Ø Bodenwertanteil am vorl. SW [%]	37	36	30	47	39	37
Standardabw.	14,8	13,0	8,9	11,4	10,7	8,8
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	56	52	56	41	42	32
Standardabw.	20	17	13	15	9	6
Ø Baujahr	1983	1985	1990	1966	1963	1923
Anzahl der Kauffälle	25	16	26	59	13	25

10.4.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	
	mittlere Lage	gute Lage
150.000,-- €	1,16	
200.000,-- €	1,08	1,08
250.000,-- €	1,01	1,01
300.000,-- €	0,96	0,96
350.000,-- €	0,91	0,92
400.000,-- €	0,87	0,88
450.000,-- €	0,83	0,85
500.000,-- €	0,80	0,82
550.000,-- €	0,77	0,79
600.000,-- €	0,75	0,77

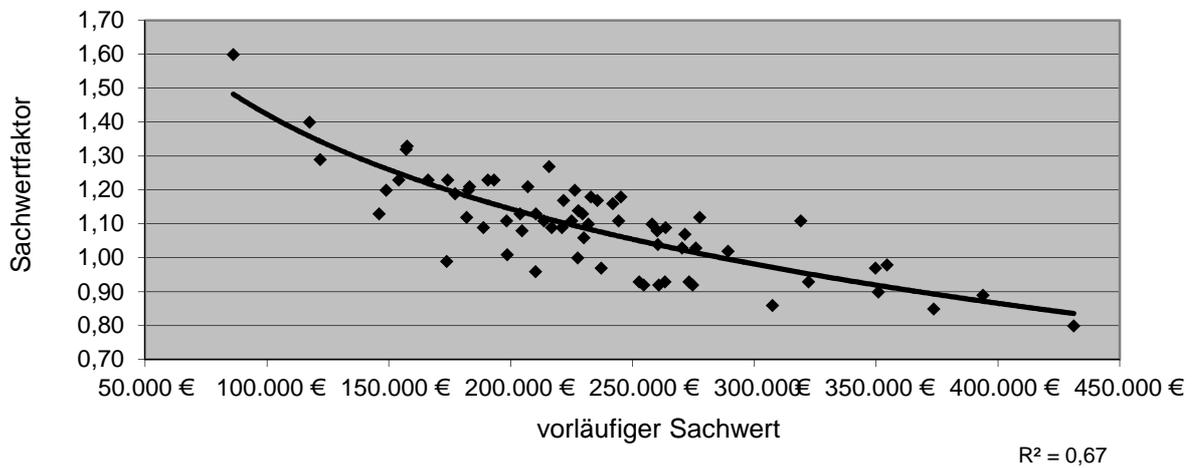


Merkmale:

mittlere Lage: 42 Verträge, Baujahre 1932 bis 2005 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 40 Jahre
 gute Lage : 29 Verträge, Baujahre 1949 bis 2001 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 41 Jahre

10.4.3 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser in einfacher bis guter Wohnlage

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000,-- €	1,26
200.000,-- €	1,14
250.000,-- €	1,05
300.000,-- €	0,98
350.000,-- €	0,91
400.000,-- €	0,86



Merkmale:

67 Verträge, Baujahre 1913 bis 2006 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 55 Jahre

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

11.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.2014
Einwohner	160.081
Fläche	8.954 ha
Einwohner pro ha	17,88
Wohnungen - gesamt	81.193
Gebäude mit Wohnungen	30.165
davon: Einfamilienhäuser	14.141
Zweifamilienhäuser	6.022
Mehrfamilienhäuser	10.002
Wohnungen in Wohngebäuden	79.013
davon in: Einfamilienhäuser	14.141
Zweifamilienhäuser	12.044
Mehrfamilienhäuser	53.130
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,6
Bewohner je Wohnung - gesamt	1,97

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

11.2 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen

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

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

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

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

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

Ladenmieten – Solinger Innenstadt

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

Ladenmieten – Nebenzentrum Ohligs

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

Ladenmieten – Nebenzentrum Wald

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

Büromieten – Praxismieten

Anmerkung:

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

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Bürofläche - Praxisfläche	
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	
Durchschnittswert 5,00 €	Spanne von 4,00 € bis 6,00 €
Guter bis gehobener Nutzungswert	
Durchschnittswert 8,00 €	Spanne von 6,00 € bis 10,00 €

Produktionshallen

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Produktionsfläche	
Durchschnittswert 3,50 €	Spanne von 2,50 € bis 4,00 €
Durchschnittsgröße 800 m ²	Spanne von 200 m ² bis 1.500 m ²

Lagerhallen – großflächig und beheizt

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

Mietpreisbestimmende Merkmale:

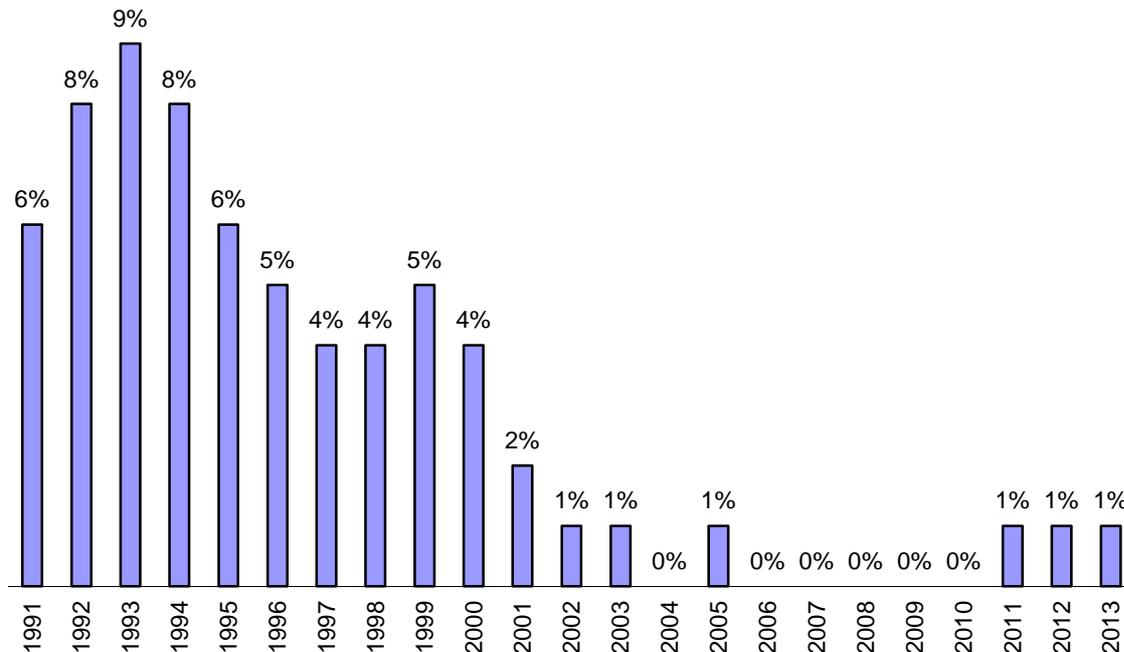
Anfahrbarkeit, Verkehrslage, lichte Hallenhöhe, Wärmedämmung und Energieverbrauch

12 Regionale Vergleiche

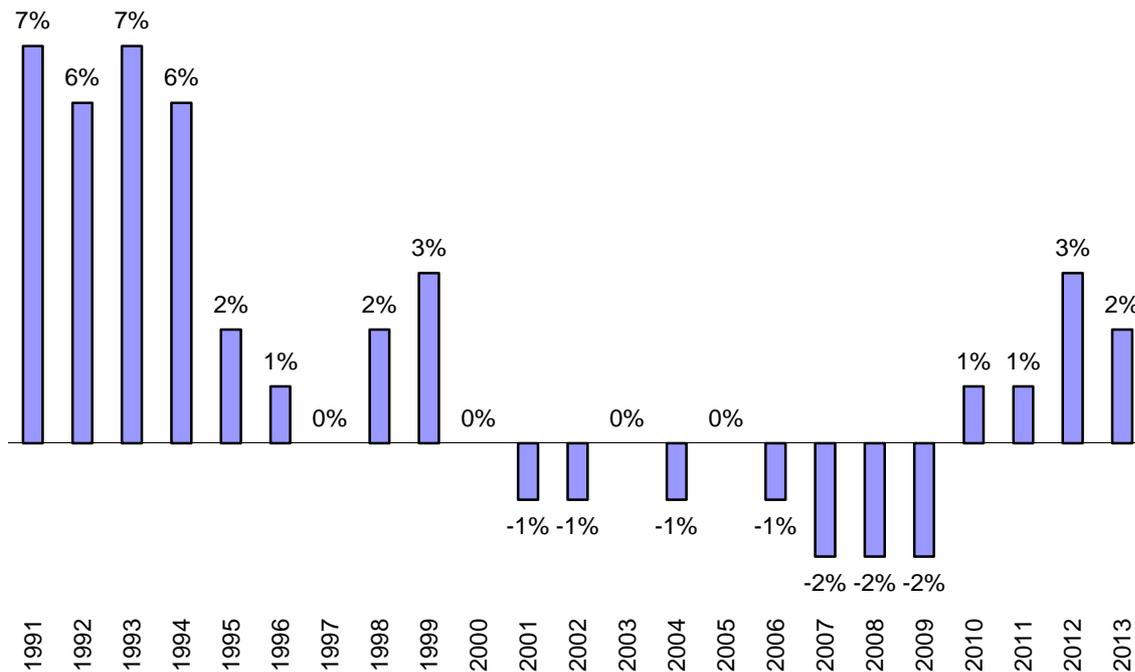
Die nachfolgenden Abbildungen beruhen auf Daten aus dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2014 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen. Dieser steht im Internet unter der Adresse: <http://www.boris.nrw.de> zur Verfügung.

12.1 Entwicklung der Preisveränderungen in Nordrhein- Westfalen

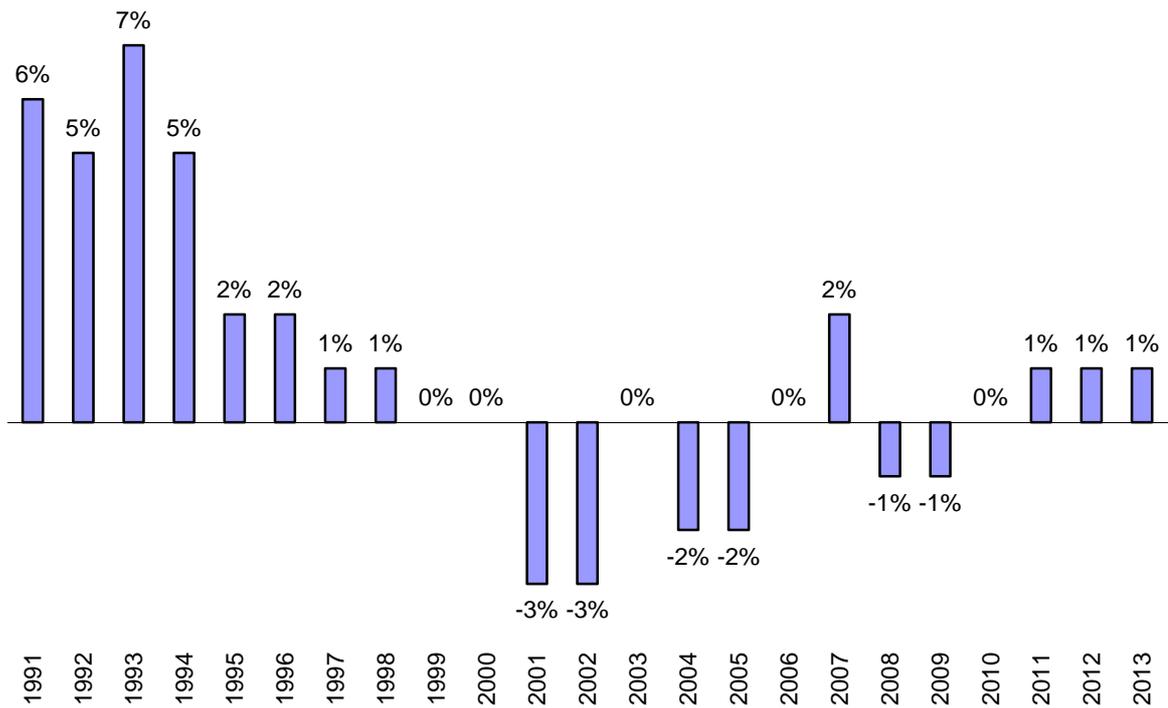
Unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



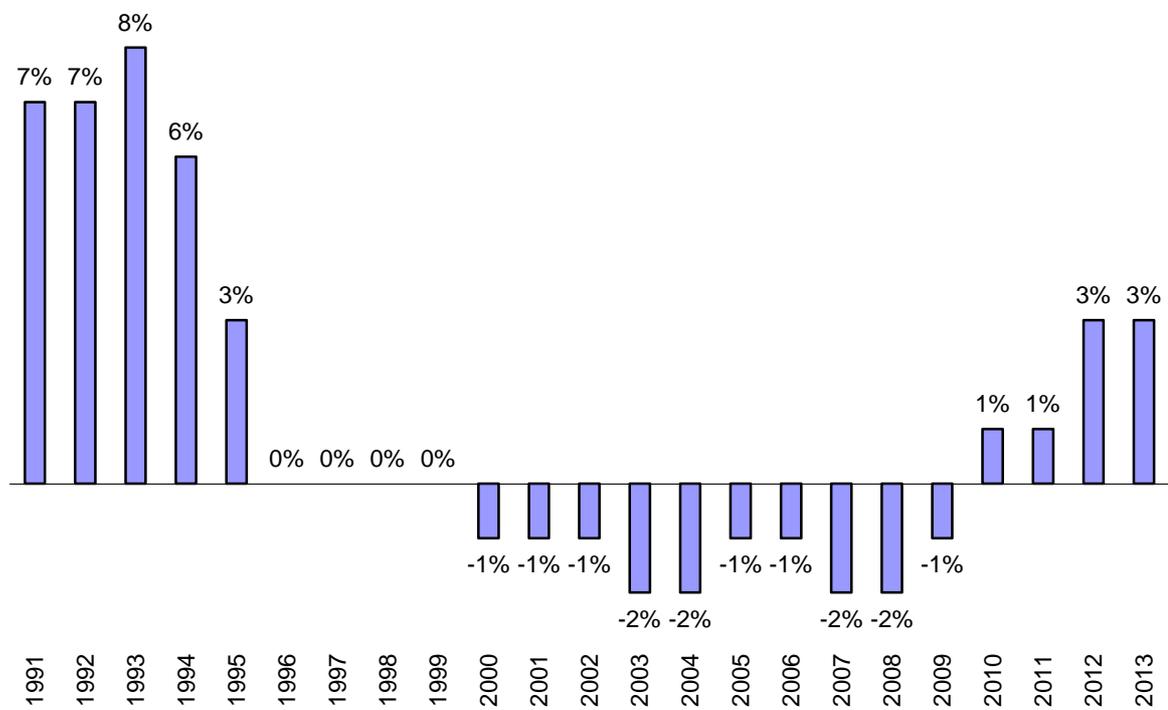
Bebaute Grundstücke mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern



Bebaute Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in kreisfreien Städten

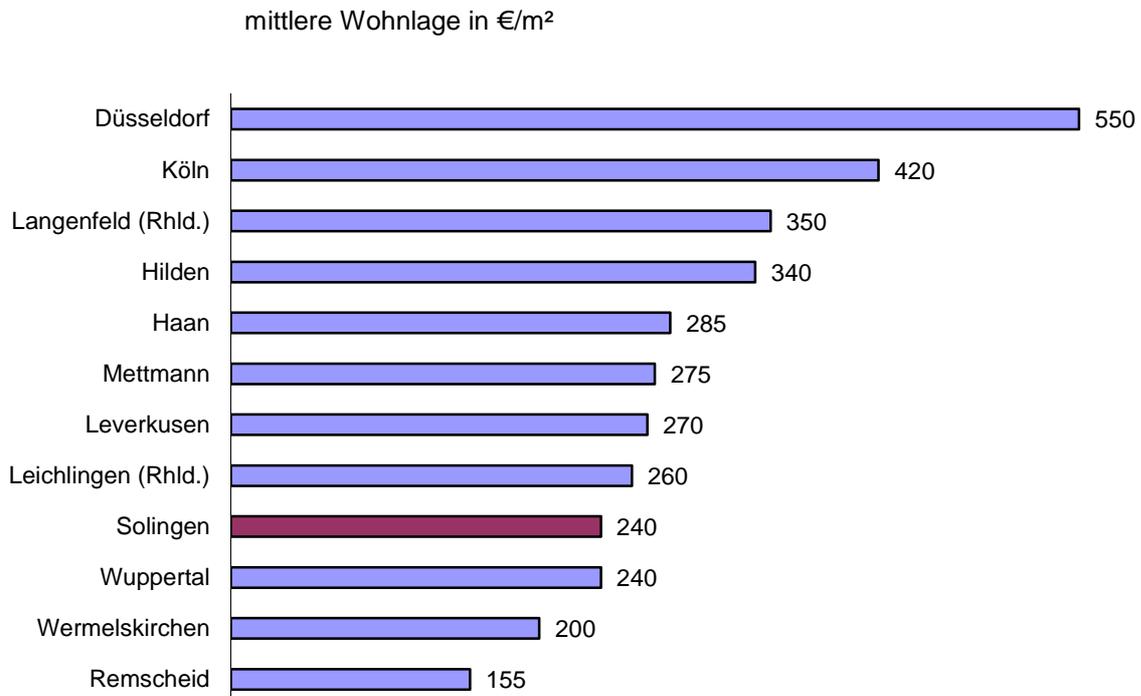
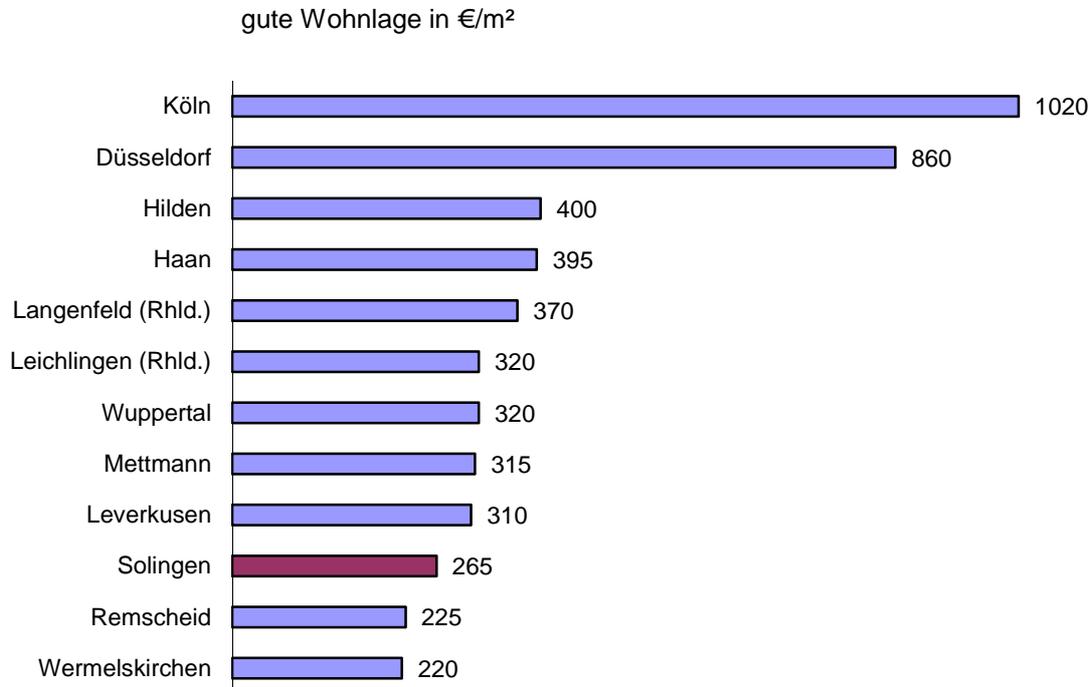


Wohnungseigentum



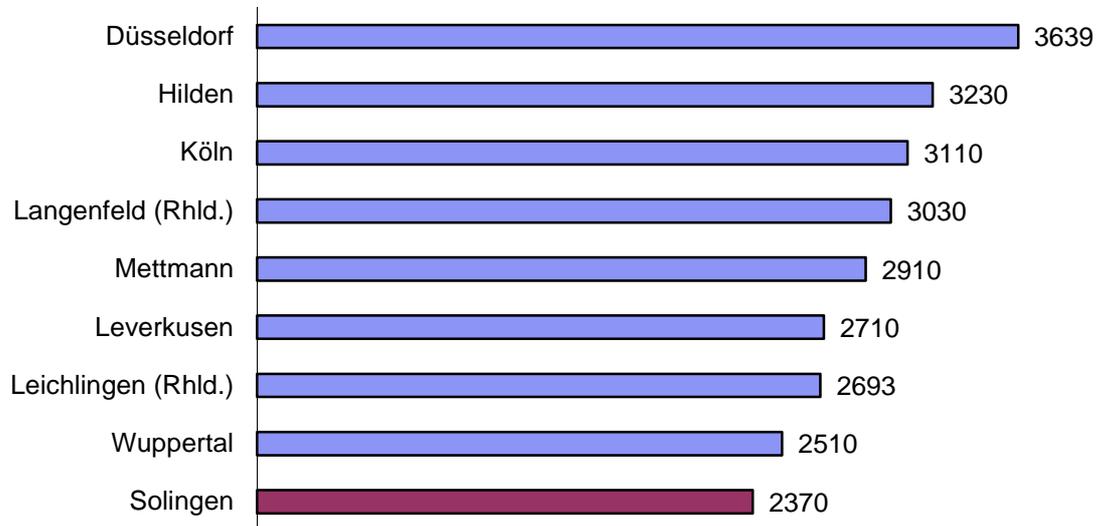
12.2 Vergleich der Preise 2013 mit umliegenden Städten und Gemeinden

Typische Baulandpreise in 2013 für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Preise von Wohnungseigentum in 2013

Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



Der vorliegende Marktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 12 Abs. 1 und § 13 Abs.2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Gutachterausschussverordnung NRW erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 25.03.2014 verabschiedet.

Solingen, im April 2015

Joachim Schmeck
Vorsitzender

Gisela Eichler
Geschäftsführerin

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360			
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275			
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195			

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285			
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205			
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130			

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775			
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670			
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560			

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510			
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415			
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325			

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Standardstufe 3: Fertiggaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Anlage 2 - Ermittlung des Gebäudestandards
 Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die nicht in der Tabelle beschrieben werden, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

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

Anlage 3 - Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren bei Standardkennzahl		
	< 2,5	2,5 – 3,5	> 3,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	80	90

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

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

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

Orientierungsrahmen zur Vergabe von Modernisierungspunkten

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

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus [Alter/GND x 100].

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

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

Anlage 4

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	90	90	90	90	90
5	85	85	85	85	85
10	80	80	80	80	81
15	75	75	75	76	79
20	70	70	70	73	77
25	65	65	66	70	75
30	60	60	62	67	74
35	55	55	58	65	72
40	50	50	55	62	71
45	45	46	52	60	69
50	40	42	49	58	68
55	35	38	46	56	67
60	30	35	44	55	66
65	25	32	42	53	66
70	22	30	40	52	65
75	19	28	39	51	64
80	16	26	38	50	64
85	14	25	37	50	63
≥ 90	14	24	36	49	63

Anlage 4

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

Anlage 4

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

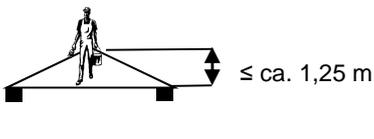
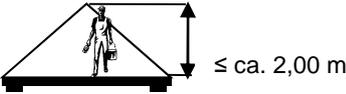
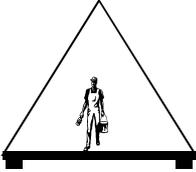
Anlage 5

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

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

1.1 Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

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

1.2 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

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

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

Anlage 5

1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels ⁷

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

Anwendungsbeispiele ⁸:

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%

⁷ Die Tabellenwerte unterstellen einen Drempel von 1 m. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

⁸ Siehe auch Excel-Datei als Berechnungshilfe,
[http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_\(2013_07\).xls](http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_(2013_07).xls)

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels ⁹

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

Anwendungsbeispiel ¹⁰:

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%

⁹ Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte eine Drempelhöhe von 1 m enthalten. Abweichende Drempelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

¹⁰ Siehe auch Excel-Datei als Berechnungshilfe,
[http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_\(2013_07\).xlt](http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_(2013_07).xlt)

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempe (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempe (1m) 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 ¹¹:

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

Anmerkung:

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

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

¹¹ Siehe auch Excel-Datei als Berechnungshilfe,
[http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_\(2013_07\).xlt](http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/NHK_2010_NRW_(2013_07).xlt)

2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen ¹²

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

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

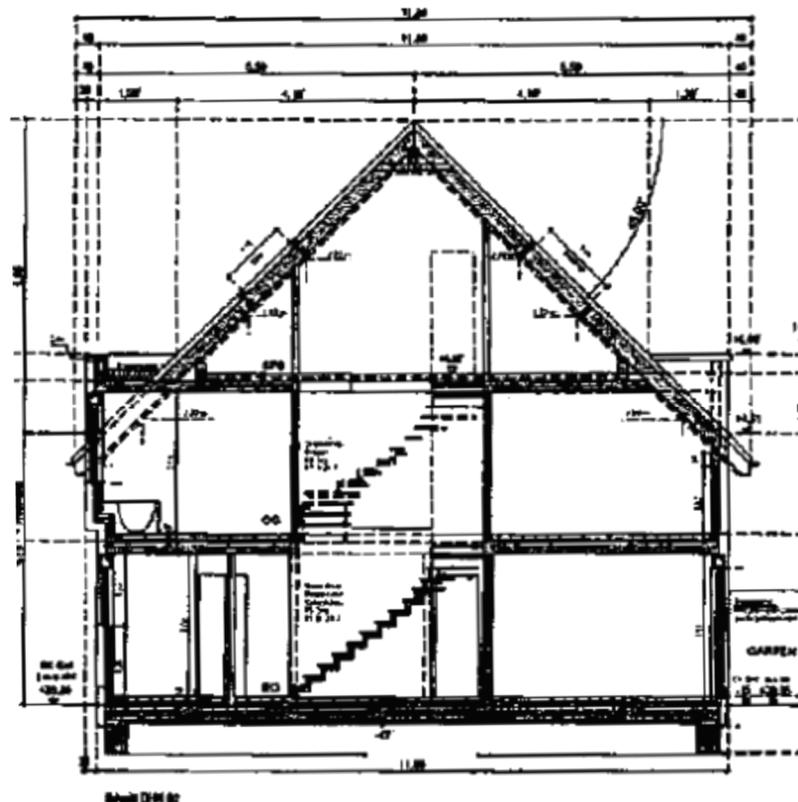
2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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

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

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

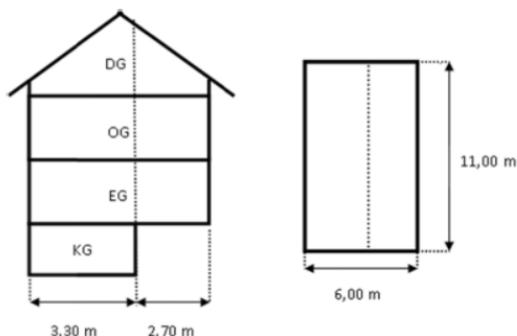
Beispiel:



¹² Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen.

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

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung



Gebäudedaten

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

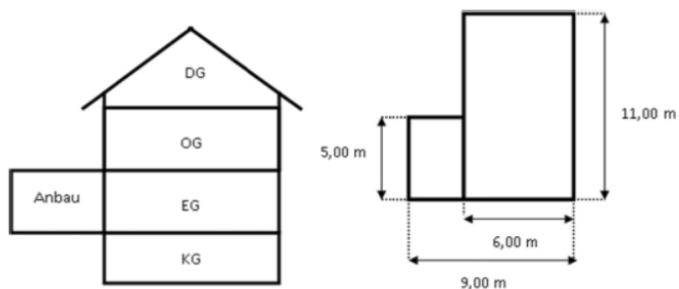
Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

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

Herstellungskosten: 190 000 €

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



Gebäudedaten

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

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

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

Herstellungskosten: 225 000 €

Anlage 7 - Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gauben

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

Anlage 8 - Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

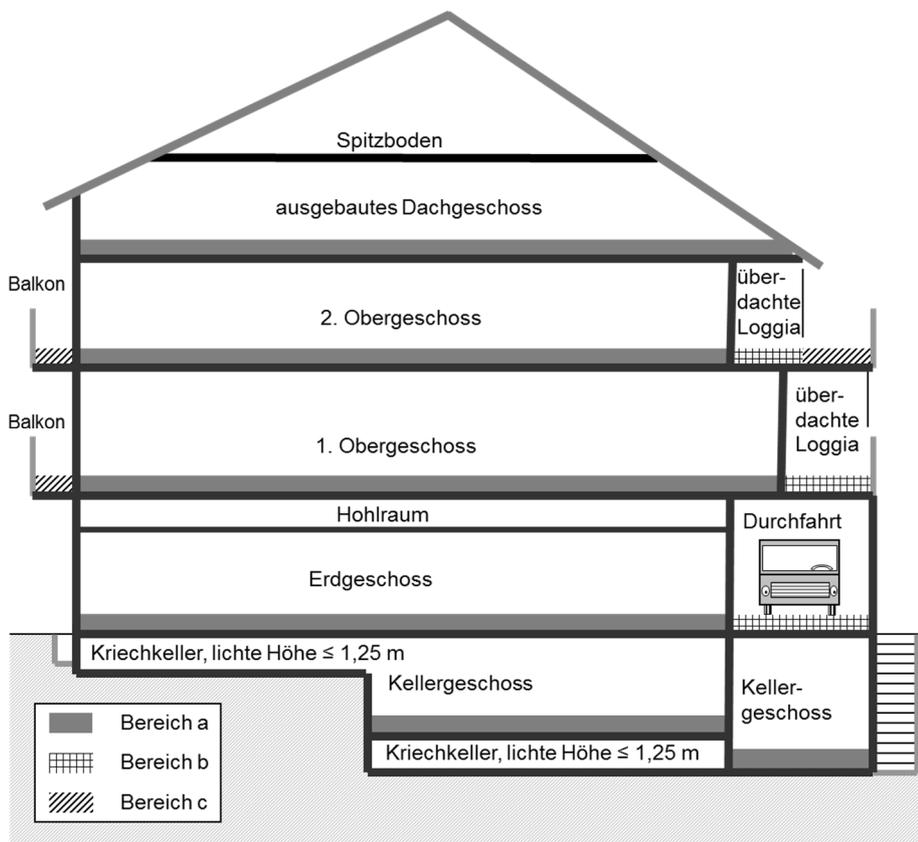
(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

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

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

(4) Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c:



www.solingen.de/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

NRW.