Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Grundstücksmarktbericht 2021
für die Klingenstadt Solingen

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Klingenstadt Solingen

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Geschäftsstelle
Bonner Straße 100
42697 Solingen
Telefon: 0212 / 290 - 4276
Fax: 0212 / 290 - 4398
E-Mail: gutachterausschuss@solingen.de
Internet: www.solingen.de/gutachterausschuss

Gebühr
Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildnachweis
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen

Geodaten
© Geodaten Klingenstadt Solingen

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

Veröffentlichungsdatum
14. April 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 6

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 7

2.1 Der Solinger Grundstücksmarkt 7
2.2 Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen 8

3 Umsätze 9

3.1 Gesamtumsatz 9
3.1.1 Anzahl der Verträge 9
3.1.2 Geldumsatz 10
3.1.3 Flächenumsatz 11
3.1.4 Marktteilnehmer 11
3.1.5 Art der Eigentumsübertragung 12
3.2 unbebaute Grundstücke 13
3.3 bebaute Grundstücke 13
3.4 Wohnungs- und Teileigentum 14
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 14

4 Unbebaute Grundstücke 15

4.1 Individueller Wohnungsbau 15
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 16
4.3 Gewerbliche Bauflächen 16
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 17
4.5 Rohbauland und Bauerwartungsland 18
4.6 Bodenrichtwerte 19
4.6.1 Definition 19
4.6.2 Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte 19
4.6.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 20
4.6.4 Lageeinstufung in Solingen - gebietstypische Bodenrichtwerte 21
4.6.5 Umrechnungskoeffizienten 22
4.6.6 Indexreihen 23
4.6.7 Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen 24

5 Bebaute Grundstücke 25

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 25
5.1.1 Durchschnittspreise 25
5.1.2 Preisniveau für Einfamilienhäuser, Durchschnittspreise aus normierten Kaufpreisen 26
5.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser 27
5.1.3.1 freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser 27
5.1.3.2 Reihen- und Doppelhäuser 28
5.1.4 Indexreihen 29
5.1.5 Sachwertfaktoren 30
5.1.5.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 30
5.1.5.2 Doppel- und Reihenhäuser 32

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 34
5.2.1 Durchschnittspreise 34
5.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 35
5.2.2.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze 35
5.2.2.2 Dreifamilienhäuser 36
5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 % 37
5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 % 38
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 39
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke 39
5.5 Immobilienrichtwerte 40

6 Wohnungs- und Teileigentum 42
6.1 Wohnungseigentum 42
6.1.1 Durchschnittspreise 42
6.1.2 Preisniveau für Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise aus normierten Kaufpreisen 43
6.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum 43
6.1.4 Indexreihen 44
6.1.5 Liegenschaftszinssätze 45
6.2 Teileigentum 45
6.2.1 Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen 45

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 45

8 Modellbeschreibungen 46
8.1 Marktanpassung - Sachwertfaktoren 46
8.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 47
8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter 49

9 Mieten und Pachten 52

10 Kontakte und Adressen 53

11 Anlagen 55
11.1 Gebühren des Gutachterausschusses 55
11.2 Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW 56

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
Ø	Mittelwert (arithmetisches Mittel)

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Der Solinger Grundstücksmarkt

Die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020 ist gegenüber dem Vorjahr rückläufig, wobei sich der Preisanstieg verstärkt fortgesetzt hat.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2020 wurden in Solingen 1.367 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte bzw. Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 438,4 Millionen Euro abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Kaufvertragsanzahl um rd. 8 % und der Geldumsatz um rd. 15 %.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge ist auf dem niedrigsten Stand seit Jahren. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl noch einmal um 13 % gesunken. Allerdings ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr nur um rd. 5 % gesunken. Die Preise für Wohnbauland haben sich durchschnittlich um etwa 14 % erhöht. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist um etwa ein Drittel zurückgegangen, die des Geschosswohnungsbaus ist allerdings leicht gestiegen.

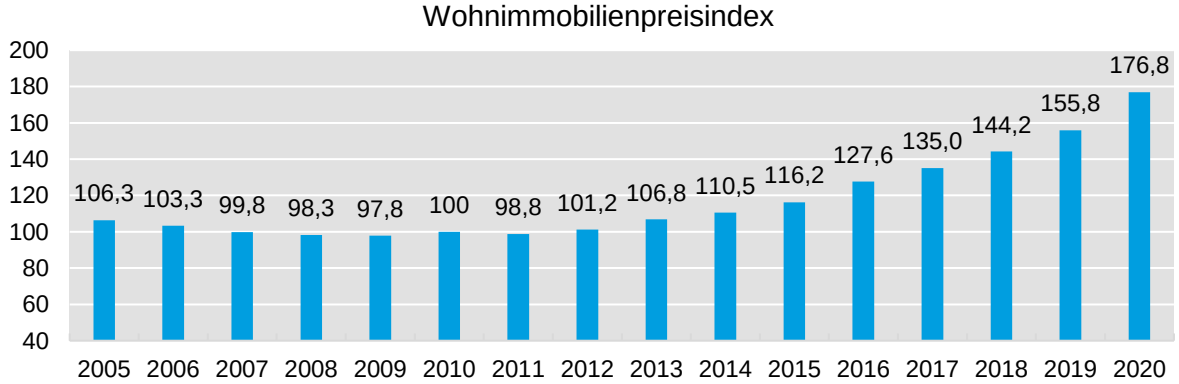
Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von Reihen- und Doppelhäuser aus dem Bestand wie auch bei den Neubauten ist um rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr gesunken, wobei die Preise in diesem Segment wie auch bei den freistehenden Einfamilienhäusern um rd. 15 % gestiegen sind.

Eigentumswohnungen

Die Preise der Bestandswohnungen sind im Durchschnitt um 10 % angewachsen. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen liegt bei rd. 3.670 € je m² Wohnfläche und somit rd. 7 % über dem Niveau des letzten Jahres.

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

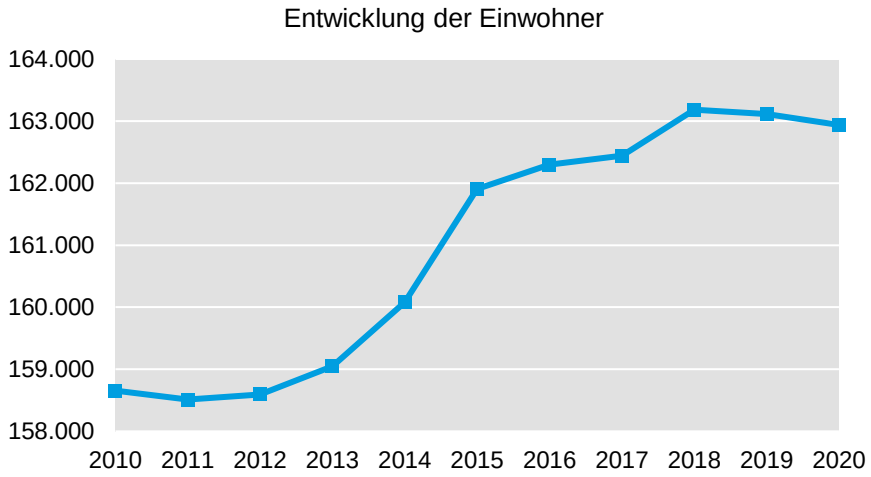


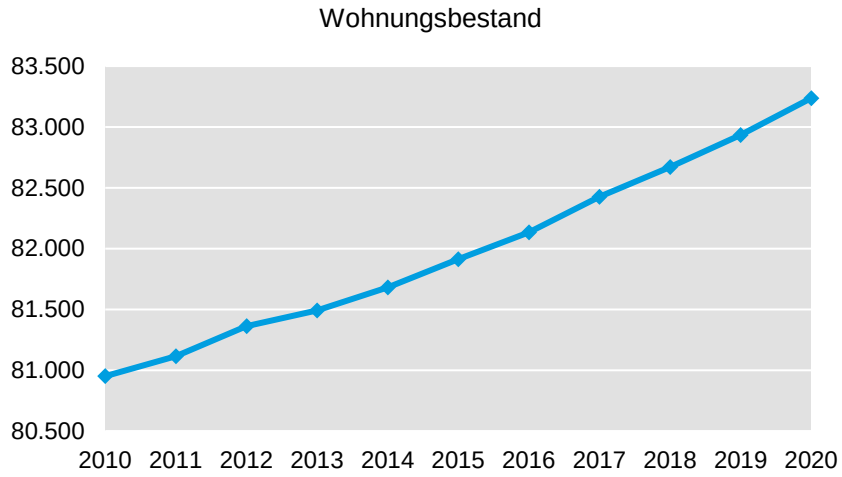
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt der Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ist in Solingen von untergeordneter Bedeutung. Es wurden im Jahr 2020 insgesamt 27 Kaufverträge abgeschlossen.

2.2 Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen

Auswertungsstand:	31.12.2020
Einwohner	162.940
Fläche	8.954 ha
Einwohner pro ha	18,20
Wohnungen - gesamt	83.236
Gebäude mit Wohnungen	32.221
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,6
Bewohner je Wohnung - gesamt	1,96





Quelle: Klingenstadt Solingen, Statistikstelle/IT.NRW

Die Angaben zu Wohnungen und Gebäuden mit Wohnungen sind vorläufig.

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2020 (01.01.2020 bis 31.12.2020) registrierten Kaufverträge, auch solche bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen, oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Es wird nach den Teilmärkten

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

unterschieden.

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

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

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum beinhaltet Sondereigentum an Wohnungen sowie Teileigentum an Garagen, Stellplätzen und gewerblichen Räumen.

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

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Verträge

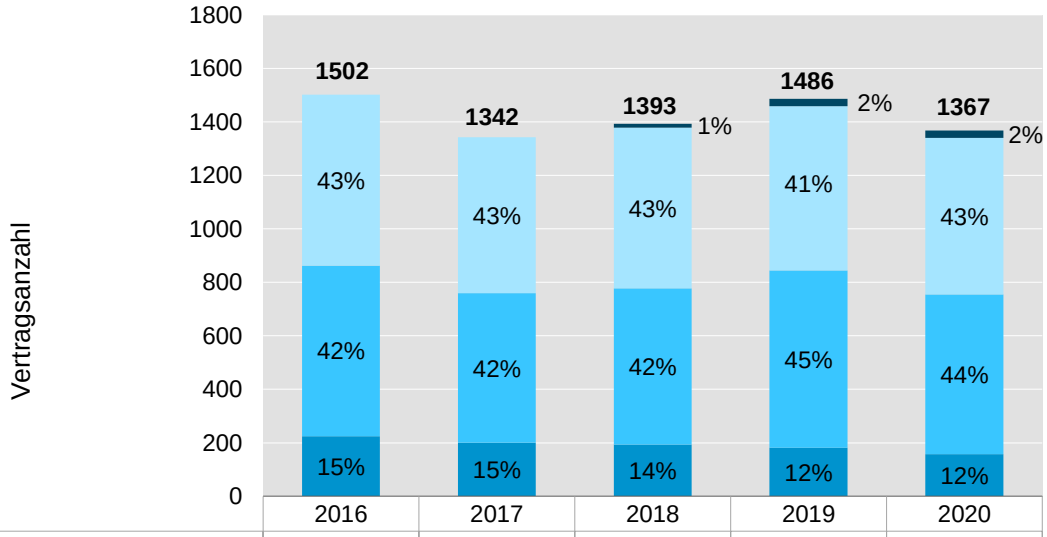
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2020 von den beurkundenden Stellen

1.367 Kaufverträge[1] mit 1.469 Kauffällen[2]

über unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke mitgeteilt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2019 um rd. 8 % gesunken.

[1] Einschließlich Zwangsversteigerungen und sonstiger Übertragungsverträge

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



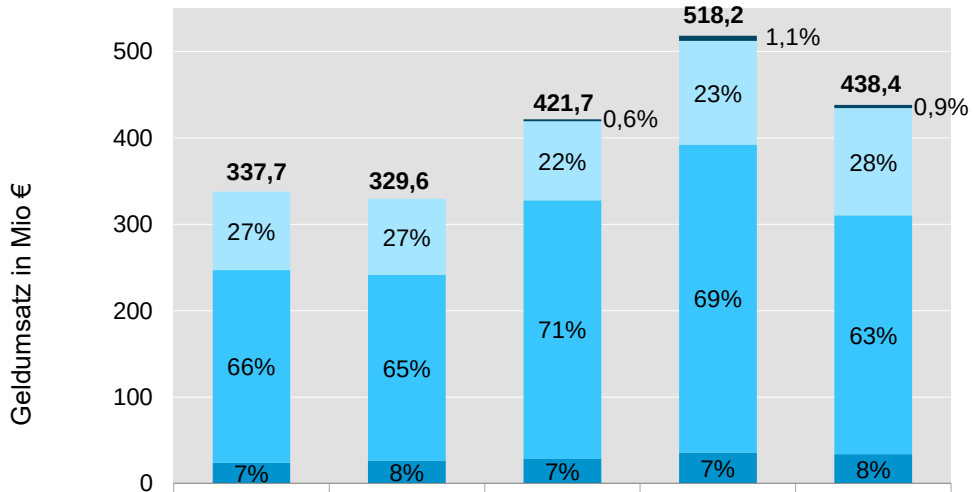
	2016	2017	2018	2019	2020
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			15	27	27
Wohnungs- und Teileigentum	639	583	601	614	585
bebaute Grundstücke	638	558	583	663	597
unbebaute Grundstücke	225	201	194	182	158

3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2020 in Solingen

438,4 Millionen Euro

Im Vergleich zu 2019 ist dies ein Rückgang von rd. 15 %, was besonders im Teilmarkt bebaute Grundstücke begründet ist.



	2016	2017	2018	2019	2020
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			2,5	5,8	4,0
Wohnungs- und Teileigentum	90,9	88,1	91,5	120,3	124,1
bebaute Grundstücke	223,0	215,2	299,3	356,3	276,3
unbebaute Grundstücke	23,8	26,3	28,4	35,8	34,0

3.1.3 Flächenumsatz

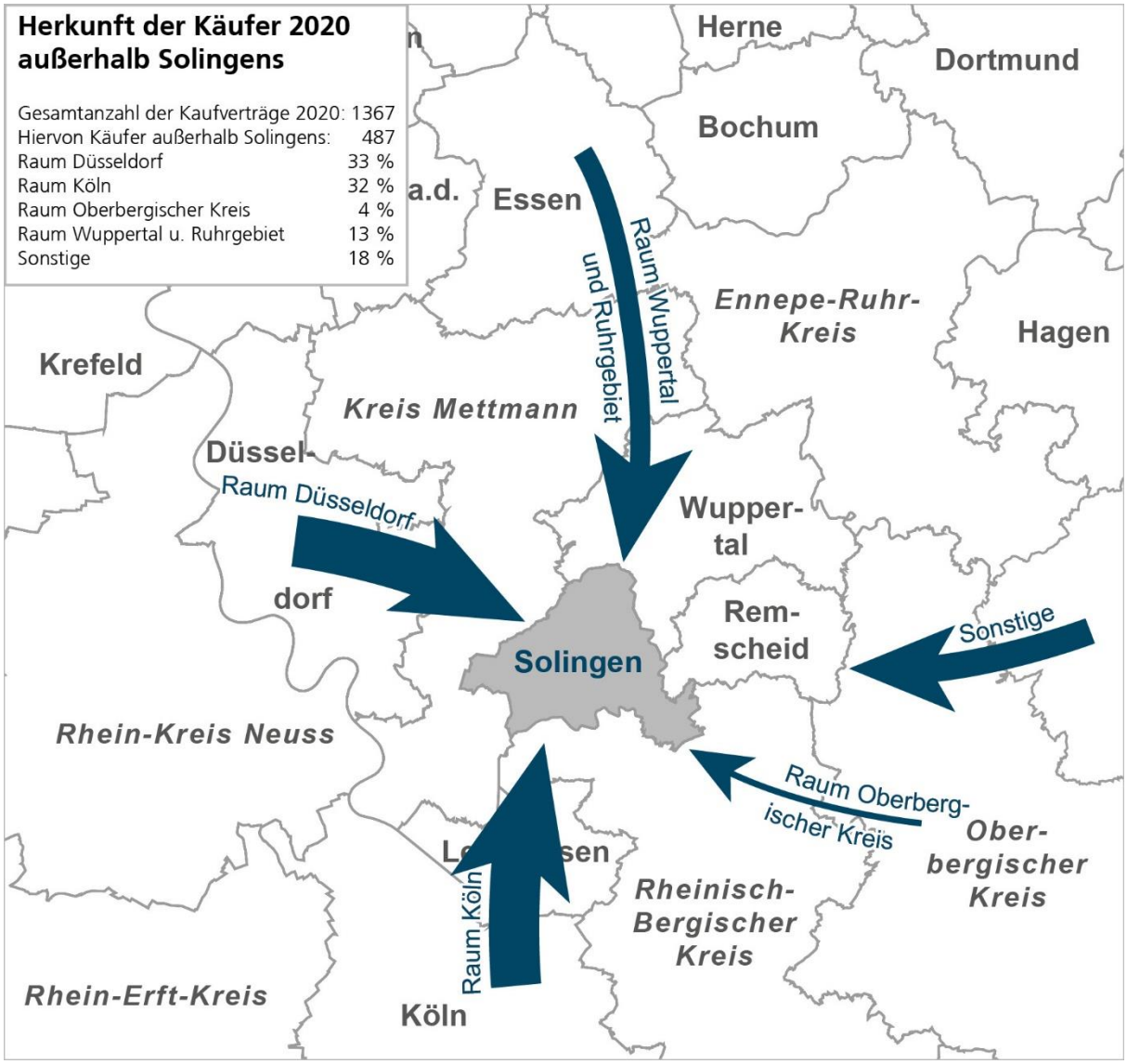
Im Berichtsjahr 2020 wurde in der Klingenstadt Solingen

94 ha Grundstücksfläche

umgesetzt. Dies ist ein Rückgang von rd. 31 % im Vergleich zum Jahr 2019. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

3.1.4 Marktteilnehmer

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



3.1.5 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2020

	Kaufverträge	**Zwangsversteigerungs-zuschläge**	**Sonstige Rechtsvorgänge** (Übertragungen, Tausch etc.)
gesamter Markt			
Anzahl	1.334	19	14
Umsatz in Mio. €	434,3	2,3	1,6
unbebaute Grundstücke			
Anzahl	153	1	4
Umsatz in Mio. €	33,9	0,1	0
bebaute Grundstücke			
Anzahl	583	6	8
Umsatz in Mio. €	273,2	1,5	1,6
Wohnungs- und Teileigentum			
Anzahl	572	12	1
Umsatz in Mio. €	123,4	0,7	0,0
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			
Anzahl	26	-	1
Umsatz in Mio. €	4,0	-	-

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

unbebaute Grundstücke	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]		**Flächenumsatz** [ha]	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
individueller Wohnungsbau	36	54	7,2	8,8	2,5	4,4
Geschosswohnungsbau	23	20	17,2	9,5	6,2	3,8
Gewerbegrundstücke	7	9	3,1	8,8	3,4	4,5
Kerngebietsgrundstücke	-	5	-	1,3	0	0,5
Rohbauland, Bauerwartungsland – Wohnbebauung	31	24	3,7	4,5	4,7	2,7
Rohbauland, Bauerwartungsland – Gewerbebebauung	5	7	1,6	0,4	0,9	0,7
Gartengrundstücke	24	13	0,4	0,2	2,3	0,4
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	25	45	0,5	2,2	8,6	29,6
Sonstige Flächen, z. B. Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	11	11	0,3	0,1	1,1	1,5
Gesamter Teilmarkt	**162**	**188**	**34,0**	**35,8**	**29,7**	**48,1**

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

bebaute Grundstücke	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]		**Flächenumsatz** [ha]	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ein- und Zweifamilienhäuser						
• freistehend	182	189	72,6	74,7	18,4	19,7
• Reihen- und Doppelhäuser						
- Neubauten	20	54	8,7	22,8	0,6	1,3
- Wiederverkäufe	129	147	42,2	42,2	5,2	6,0
• Bergische Fachwerkhäuser	53	51	10,8	10,7	4,7	9,7
Mehrfamilienhäuser	78	68	44,1	85,6	5,5	6,6
Dreifamilienhäuser	52	48	17,5	14,2	4,4	2,7
Gemischt genutzte Objekte – Wohnen – Gewerbe	33	35	20,3	15,8	3,5	7,5
Wohn- und Geschäftshäuser	20	32	14,4	19,3	1,2	1,2
Büro- und Geschäftshäuser	1	3	-[3]	8,1	0,1	0,6
Gewerbeobjekte	23	32	25	49,1	6,5	20,4
Sonstige bebaute Grundstücke	11	12	19,7	13,8	12,9	11,1
Gesamter Teilmarkt	**602**	**671**	**276,3**	**356,3**	**63,0**	**86,8**

[3] Aus Datenschutzgründen keine Angabe

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz des Teilmarktes Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

Wohnungseigentum	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]	
	2020	2019	2020	2019
Erstverkäufe	97	160	34,3	48,6
- davon Reihenhäuser	4	-	1,4	-
Weiterverkäufe	435	441	78,1	64,9
- davon Einfamilienhäuser	27	17	7,2	4,4
Umwandlung	27	22	5,1	3,9
Gesamter Teilmarkt	**559**	**623**	**117,5**	**117,4**

Umsatz des Teilmarktes Teileigentum im Vergleich zum Vorjahr

Teileigentum	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]	
	2020	2019	2020	2019
Garagen/Stellplätze	91	138	1,2	1,8
gewerbliche Räume	25	13	5,2	1,1
sonstige Sondernutzungsrechte	2	-	0	-
Gesamter Teilmarkt	**118**	**151**	**6,4**	**2,9**

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz des Teilmarktes Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke im Vergleich zum Vorjahr

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]		**Flächenumsatz** [ha]	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Erbbaurechtsgrundstücke	5	-	0,3	-	0,4	-
Erbbaurechte						
- bebaute Grundstücke	6	11	1,2	2,7	0,3	0,7
- Wohnungs- / Teilerbbaurecht	16	16	2,5	3,1		
- Erbbaurechtsbestellung	1		-		0,8	
Gesamter Teilmarkt	**28**	**27**	**4,0**	**5,8**	**1,5**	**0,7**

4 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in verschiedene Kategorien und Grundstücksqualitäten. Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Informationen beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2020 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden nicht berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Klingenstadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls eingeflossen. Die Durchschnittspreise wurden aus dem Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz errechnet. Die durchschnittlichen Kaufpreise der Baugrundstücke sind auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand im Sinne des BauGB bezogen und nicht nach der Fläche gewichtet.

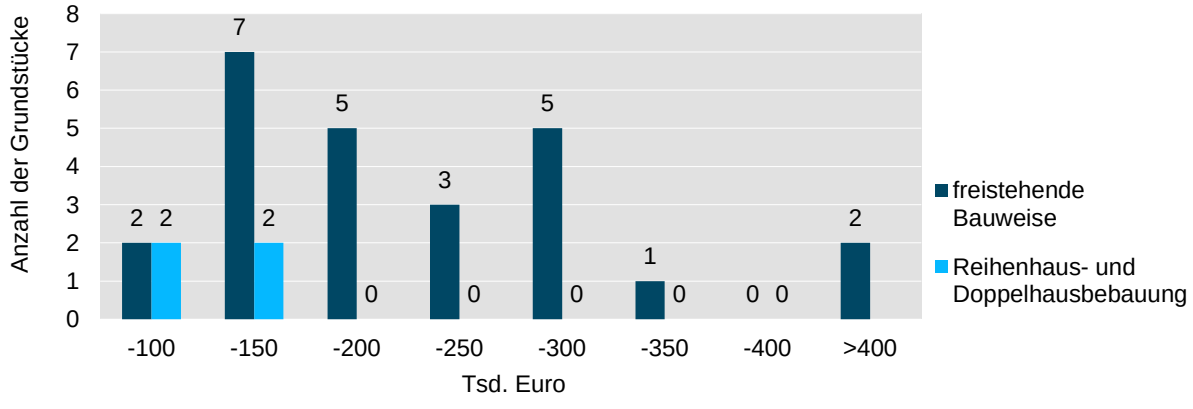
Im Jahr 2020 wurden 11 Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert und ausgewertet, die zum Zwecke des Abbruchs der Altbebauung und anschließender Neubebauung erworben wurden. Hierbei handelt es sich um Grundstücke für den individuellen sowie den Geschosswohnungsbau. Es zeigt sich, dass der Kaufpreis je m² in etwa dem jeweiligen Bodenrichtwert entspricht.

4.1 Individueller Wohnungsbau

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

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	**Anzahl** Kauffälle	Grundstücke	**ø – Größe** [m²]	**ø-Kaufpreis** [€/m²] Kaufpreisspanne [€/m²]
Grundstücke für eine freistehende Bauweise	25	26	575	335 210 - 540
Doppelhausgrundstücke	4	4	245	425 250 - 670
Reihenhausgrundstücke	-	-	-	330[4] 240 - 410

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



[4] Preise des Jahres 2019

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierunter fallen voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	**Anzahl** Kauffälle	Grundstücke	**ø – Größe** [m²]	**ø-Kaufpreis** [€/m²] Kaufpreisspanne [€/m²]
Mehrfamilienhausgrundstücke	16	17	1.200	350 225 - 590
Geschäftsgrundstücke	-	-	-	

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken:
Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

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

Gewerbegrundstücke	**Anzahl** Kauffälle	Grundstücke	**ø – Größe** [m²]	**ø-Kaufpreis** [€/m²] Kaufpreisspanne [€/m²]
zu Produktionszwecken	4	4	5.460	103 80 - 120
in Handelslagen	-	-	-	In den letzten 5 Jahren keine Kauffälle

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der § 5 Abs. 1 der ImmoWertV betreffend den Entwicklungszustand führt hierzu aus:
Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

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

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

Flächen der Land- und Forstwirtschaft	**Anzahl** Kauffälle	**Umsatz** [ha]	**ø-Kaufpreis** [€/m²] Kaufpreisspanne [€/m²]	**ø-Kaufpreis** [€/m²] der letzten 5 Jahre
besondere Flächen der Landwirtschaft	4	1,43	4,10 3,10 - 5,20	4,45 3,10 – 5,80
Ackerland	0	0	-	2,60 2,00 – 3,10
Grünland	4	1,00	1,60 1,15 - 3,05	1,65 0,75 – 3,05
Wald[5]	4	1,06	1,20 1,05 – 1,35	1,40 0,70 – 2,50
hausnaher Garten	4	0,09	22,90 20,80 – 24,00	23,10 11,65 – 40,00
Grabeland	4	0,27	6,20 4,60 – 7,60	6,75 4,60 – 10,00
Freizeitgrundstücke	12	1,51	19,10 10,60 – 32,30	18,55 9,10 – 32,30

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

4.5 Rohbauland und Bauerwartungsland

Der Erhebung der Daten dieser Grundstückskategorie liegt die Definition des § 5 der ImmoWertV zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen.

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

Rohbauland	**Anzahl** Kauffälle	**Umsatz** [ha]	**Preisniveau**
- zur Wohnbebauung	21	5,3	30 % - 80 %
- zur Gewerbebebauung	3	0,5	55 % - 85 % (nur 2020)

Bauerwartungsland	**Anzahl** Kauffälle	**Umsatz** [ha]	**Preisniveau**
- zur Wohnbebauung	5	2,8	10 % - 30 %
- zur Gewerbebebauung	-	-	-

Zur Arrondierung erworbene kleine Rohbaulandflächen (bis 200 m²), die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen, Überbauung legalisieren oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen, werden zu einem höheren Preisniveau gehandelt. Allgemein ist festzustellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist. Die Auswertung von Kauffällen (Wohnbaulandteilflächen) aus den Jahren 2015 bis 2020 hat ergeben, dass die Kaufpreise bei Zuerwerb zu bebauten Grundstücken bis zu 40 % und bei Zuerwerb zu unbebauten Grundstücken bis zu 20 % über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus den Umrechnungsvorschriften, die dieser Grundstücksmarktbericht enthält, abgeleitet werden und bewirken u.U. erhebliche Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Ist die Abstellung des Bodenwertes auf den jeweiligen Bodenrichtwert nicht sachgerecht, kann sachverständig ein Bodenrichtwert einer anderen Bodenrichtwertzone herangezogen werden.

4.6.2 Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte

Die Qualität der Grundstücksteile, die über die ortsübliche Baulandtiefe (in der Regel bis 40 m) hinausgehen, ist selbstständig zu bestimmen.

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

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

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

Die Bodenrichtwertzonen im Außenbereich sind vom Landschaftsplan überplant. Grundstücke in diesen Zonen sind somit baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Vorhandene Altbebauung hat in der

Regel Bestandsschutz. Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist an die vorhandene Bebauung anzupassen. Die Bodenrichtwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind als Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre beschlossen worden. Die durchschnittliche Flächengröße für Ackerland lag bei rd. 10.000 m², die für Grünland bei rd. 9.000 m². Die angegebene Acker- bzw. Grünlandzahl ist der Durchschnitt der in die Ermittlung des Richtwertes eingeflossenen Kauffälle. Ein signifikanter Einfluss der Acker-/Grünlandzahl auf den Bodenrichtwert konnte bei den Auswertungen nicht festgestellt werden.

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

4.6.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Das Bodenrichtwertinformationssystem steht jedermann kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de offen. Die digitale Bodenrichtwertkarte kann auszugsweise mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Es stehen die Jahrgänge 2011 bis 2021 zur Verfügung.

4.6.4 Lageeinstufung in Solingen - gebietstypische Bodenrichtwerte

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2021. Sie gibt eine Übersicht über die Einstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen. Die Werte sind in €/m² angegeben und erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Bodenrichtwertgrundstücke			**Lagequalität**		
	Max [€/m²]	**Min** [€/m²]	**Gut** [€/m²]	**Mittel** [€/m²]	**einfach** [€/m²]
Wohnbauflächen					
I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	435	295	390	340	305
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	470	305	410	360	320
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	375	285	365	320	285
bebaute Flächen im Außenbereich I-II – geschossige Bauweise	240	240			
Mischgebiete					
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	370	275	360	320	280
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	410	270	370	325	275
Kerngebiete					
Geschossflächenzahl 2,0	550	290	500	390	300
Geschossflächenzahl 2,2	900	370	650	500	400
Gewerbegebiete					
produzierendes Gewerbe	115	95	115	100	
Gewerbe mit tertiärer Nutzung	150	125		145	
Dorfgebiete					
I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	310	275		295	
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	305	270		280	

4.6.5 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

Beispiel zur Anwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten:

Auf einem zu bewertenden Grundstück kann eine GFZ von 0,6 realisiert werden. Der für die Bewertung heranzuziehende Bodenrichtwert hat die Ausweisung: 360 €/m² mit einer GFZ von 0,8.

Umrechnung des Bodenrichtwertes: 360 €/m² x 0,854 / 0,924 = rd. 335 €/m²

Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

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

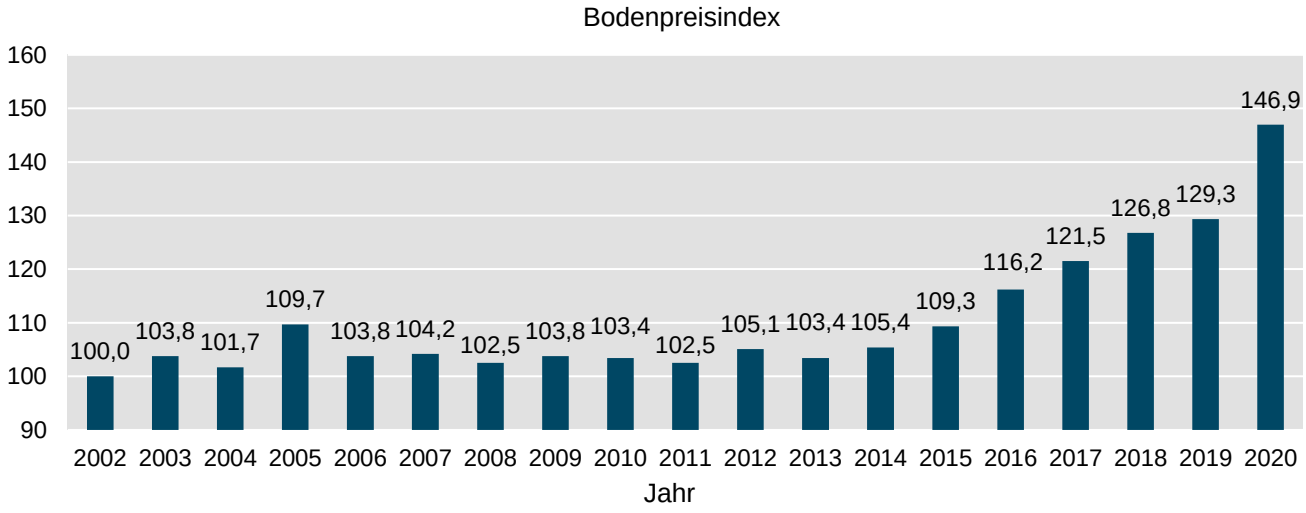
4.6.6 Indexreihen

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

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

Die Preise für Wohnbauland sind durchschnittlich um rd. 14 % gegenüber dem Jahr 2019 gestiegen.

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

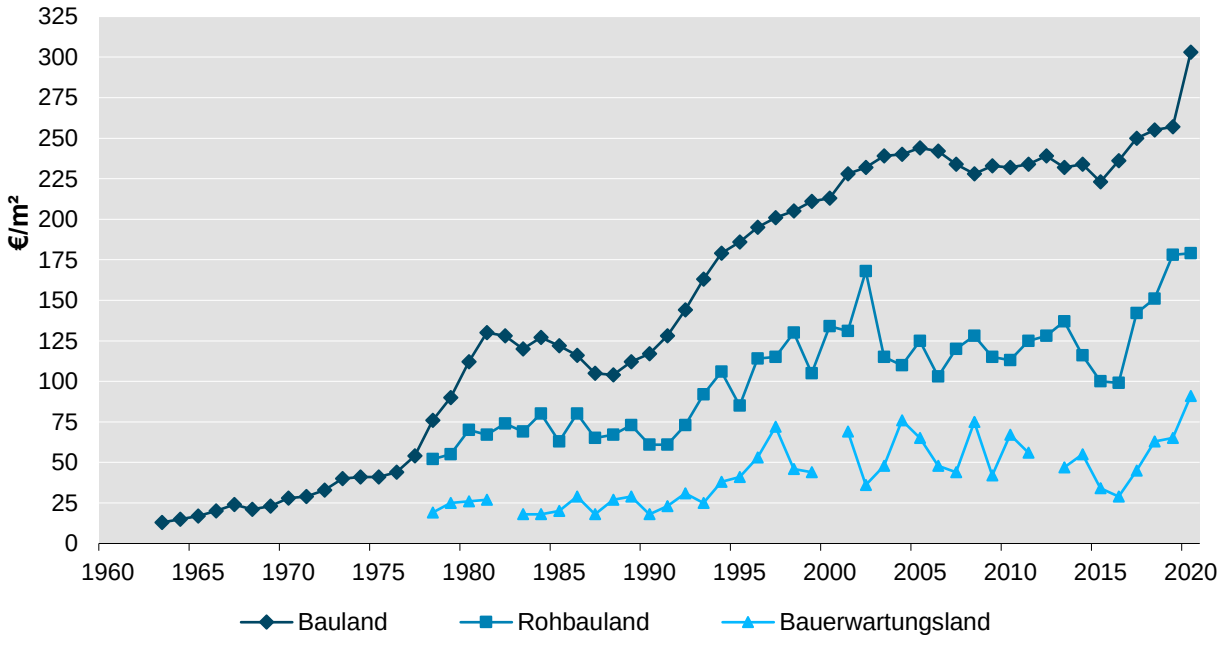


4.6.7 Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen

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

Preise für Rohbauland und Bauerwartungsland zu Wohnzwecken ab 1978.

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



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

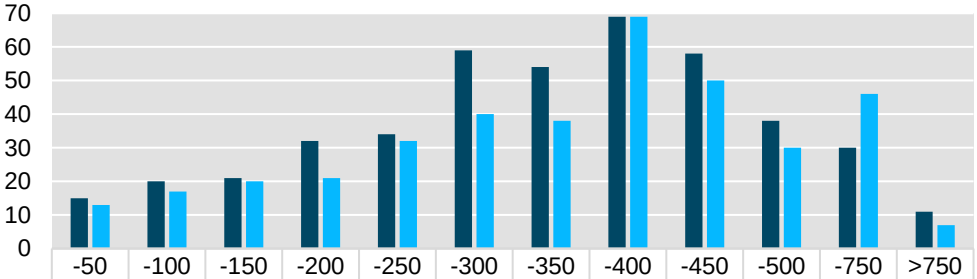
5.1.1 Durchschnittspreise

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

	Anzahl	**ø – Wohn-fläche**	**ø- Grund-stücksfläche**	**ø-Kaufpreis** [Euro]		
	Kauffälle	[m²]	[m²]	Min	Median	Max
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
Baujahr ≤ 1949	52	180	710	140.000	380.000 370.000	750.000
1950 - 1975	87	150	850	148.000	410.000 390.000	840.000
1976 - 2000	30	170	800	165.000	470.000 470.000	890.000
> 2000	13	160	490	390.000	600.000 560.000	790.000
Reihen- und Doppelhäuser						
Baujahr ≤ 1949	16	160	440	140.000	325.000 340.000	560.000
1950 - 1975	53	120	370	120.000	310.000 320.000	500.000
1976 - 2000	39	130	350	170.000	365.000 370.000	630.000
> 2000	21	125	290	230.000	390.000 390.000	590.000
Neubau	20	140	290	350.000	440.000 415.000	570.000
Bergische Fachwerkhäuser	52	150	650	110.000	250.000 240.000	500.000

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

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



	-50	-100	-150	-200	-250	-300	-350	-400	-450	-500	-750	>750
Anzahl 2019	15	20	21	32	34	59	54	69	58	38	30	11
Anzahl 2020	13	17	20	21	32	40	38	69	50	30	46	7

Tsd. Euro

5.1.2 Preisniveau für Einfamilienhäuser, Durchschnittspreise aus normierten Kaufpreisen

Aus den vorliegenden normierten Kauffällen wurden für die Baujahre 1920, 1960, 1980 und 2000 jeweils durchschnittliche Preise für ein Einfamilienhaus bezogen auf das Jahr 2020 mit den folgenden Eigenschaften abgeleitet:

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

freistehende Einfamilienhäuser

Baujahr	durchschnittlicher Preis	Modernisierungsgrad
1920	422.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1960	440.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1980	462.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
2000	471.000 €	nicht modernisiert

Reihenend- bzw. Doppelhäuser: Wohnfläche 130 m², Größe des Baugrundstücks 370 m², mittlere Ausstattung, mittlere Lage, unterkellert, unvermietet

Reihenend- bzw. Doppelhäuser

Baujahr	durchschnittlicher Preis	Modernisierungsgrad
1920	334.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1960	365.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1980	397.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
2000	407.000 €	nicht modernisiert

Reihenmittelhäuser: Wohnfläche 120 m², Grundstücksfläche 235 m², mittlere Ausstattungsklasse, mittlere Wohnlage, unterkellert, unvermietet

Reihenmittelhäuser

Baujahr	durchschnittlicher Preis	Modernisierungsgrad
1920	305.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1960	335.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1980	364.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
2000	372.000 €	nicht modernisiert

5.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

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

5.1.3.1 freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Baujahr	2017	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1930
Umrechnungs-koeffizient	1,17	1,10	1,04	1,00	0,97	0,92	0,89	0,88

Wohnfläche [m²]	80	100	120	140	160	180	200	250	300
Umrechnungs-koeffizient	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,65	0,57

Ausstattungsklasse	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
Umrechnungs-koeffizient	0,85	0,93	1,00	1,13	1,24

Grundstücksfläche [m²]	250	300	400	500	600	800	1.000	1.200
Umrechnungs-koeffizient	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00	1,07	1,12	1,17

Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Umrechnungs-koeffizient	1,00	0,94

Keller	vorhanden	nicht vorhanden
Umrechnungs-koeffizient	1,00	0,93

Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Umrechnungs-koeffizient	1,00	1,03	1,06	1,11	1,16

Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
Umrechnungs-koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15

Mietsituation	unvermietet	vermietet
Umrechnungs-koeffizient	1,00	0,95

5.1.3.2 Reihen- und Doppelhäuser

Baujahr	2017	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1920
Umrechnungs-koeffizient	1,23	1,15	1,07	1,00	0,95	0,87	0,82	0,79

Wohnfläche [m²]	70	80	100	120	140	160	180	200
Umrechnungs-koeffizient	1,61	1,41	1,16	1,00	0,90	0,84	0,79	0,74

Ausstattungsklasse	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
Umrechnungs-koeffizient	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10

Grundstücksfläche [m²]	100	200	300	400	500	600
Umrechnungs-koeffizient	0,82	0,93	1,00	1,05	1,09	1,13

Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Umrechnungs-koeffizient	1,00	0,95

ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
Umrechnungs-koeffizient	1,05	1,00	1,05

Keller	vorhanden	nicht vorhanden
Umrechnungs-koeffizient	1,00	0,93

Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Umrechnungs-koeffizient	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20

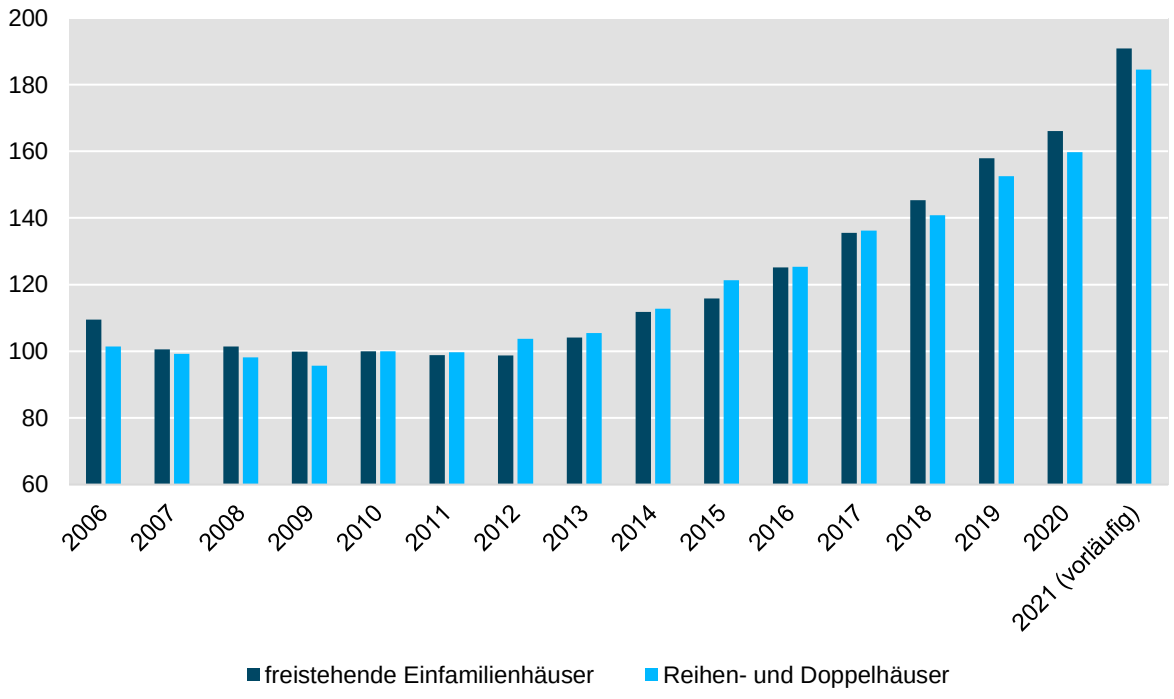
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
Umrechnungs-koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10

Mietsituation	unvermietet	vermietet
Umrechnungs-koeffizient	1,00	0,95

5.1.4 Indexreihen

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

Stichtag	freistehende Einfamilienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser
01.01.2006	109,5	101,4
01.01.2007	100,6	99,2
01.01.2008	101,4	98,2
01.01.2009	99,9	95,7
01.01.2010	100,0	100,0
01.01.2011	98,8	99,7
01.01.2012	98,7	103,7
01.01.2013	104,1	105,5
01.01.2014	111,8	112,8
01.01.2015	115,9	121,3
01.01.2016	124,6	125,7
01.01.2017	135,5	136,2
01.01.2018	145,4	140,8
01.01.2019	157,9	152,6
01.01.2020	166,1	159,7
01.01.2021 (vorläufig)	190,9	184,5



5.1.5 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden in der Regel in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. In Zeiten (stark) steigender Preise ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren ebenfalls mit der Zeit steigen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen leitet deshalb auf den 01.01.2021 bezogene Sachwertfaktoren aus einer Fünf-Jahres-Stichprobe mit Hilfe von statistischen Verfahren ab. Die vorläufigen Sachwerte wurden über eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittelt.

5.1.5.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus insgesamt 301 Kauffällen der Jahre 2016 bis 2020 abgeleitet und auf den 01.01.2021 abgestellt. Sie gelten für Einfamilienhäuser mit einer Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertrichtlinie von kleiner oder gleich 3,0 in einer einfachen oder mittleren Wohnlage.

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

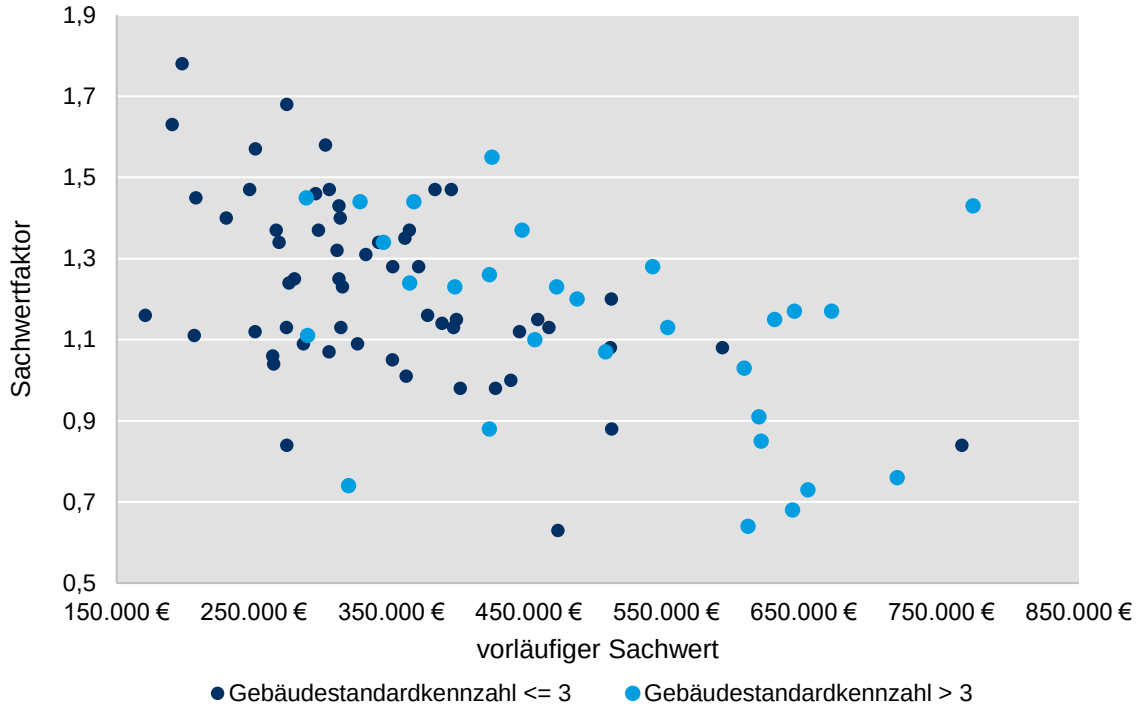
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
150.000 € - 200.000 €	1,52
200.000 € - 250.000 €	1,36
250.000 € - 300.000 €	1,27
300.000 € - 350.000 €	1,20
350.000 € - 400.000 €	1,15
400.000 € - 450.000 €	1,11
450.000 € - 500.000 €	1,08
500.000 € - 550.000 €	1,05
550.000 € - 600.000 €	1,02

Korrekturen für:

Zweifamilienhaus	Gebäudestandardkennzahl	Wohnlage
	> 3,0	gut
- 0,01	+ 0,08	+ 0,02

Die Korrekturwerte sind zu den Sachwertfaktoren hinzu zu addieren.

Im folgenden Streudiagramm sind die Kauffälle aus dem Jahr 2020 differenziert nach der Gebäudestandardkennzahl dargestellt.



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

Die nachstehende Tabelle enthält die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es wurden die Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 ausgewertet.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert-anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestan-dardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
		Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.
		Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
2020	87	453.500 €	55,8%	208.900 €	1959	35	166	2,7	393.000 €	1,20
		144.600 €	14,8%	73.800 €	28	17	50	0,6	142.500 €	0,24
		445.600 €	56,2%	198.700 €	1961	30	168	2,7	362.900 €	1,17
2019	82	400.300 €	52,0%	188.400 €	1964	37	166	2,7	377.800 €	1,11
		143.800 €	14,9%	74.700 €	30	17	52	0,6	157.800 €	0,23
		368.700 €	52,9%	179.300 €	1966	32	159	2,7	350.500 €	1,08
2018	59	359.700 €	53,4%	169.000 €	1965	38	146	2,8	336.400 €	1,10
		103.400 €	15,0%	47.500 €	23	17	42	0,6	112.300 €	0,18
		352.800 €	53,5%	169.800 €	1964	36	136	2,7	326.500 €	1,08
2017	37	360.800 €	50,2%	166.700 €	1971	40	158	2,8	341.700 €	1,07
		94.100 €	14,5%	53.700 €	23	15	47	0,5	98.800 €	0,14
		345.000 €	51,8%	171.700 €	1970	35	155	2,8	322.600 €	1,06
2016	36	431.500 €	44,0%	184.800 €	1974	45	189	3,2	444.300 €	0,99
		144.900 €	12,0%	58.500 €	18	19	59	0,5	157.300 €	0,16
		380.900 €	43,1%	176.300 €	1969	42	177	3,2	405.900 €	1,00

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

5.1.5.2 Doppel- und Reihenhäuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus insgesamt 304 Kauffällen der Jahre 2016 bis 2020 abgeleitet und auf den 01.01.2020 abgestellt. Sie gelten für Doppel- und Reihenendhäuser mit einer Gebäudestandardkennzahl von kleiner oder gleich 3,0 in einer mittleren oder guten Wohnlage.

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der vorläufige Sachwert, die Gebäudeart, die Zahl der Wohneinheiten, die Gebäudestandardkennzahl und die Lage) erklärt wird. Für die Doppel- und Reihenhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,54. Das heißt, dass rd. 54% der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

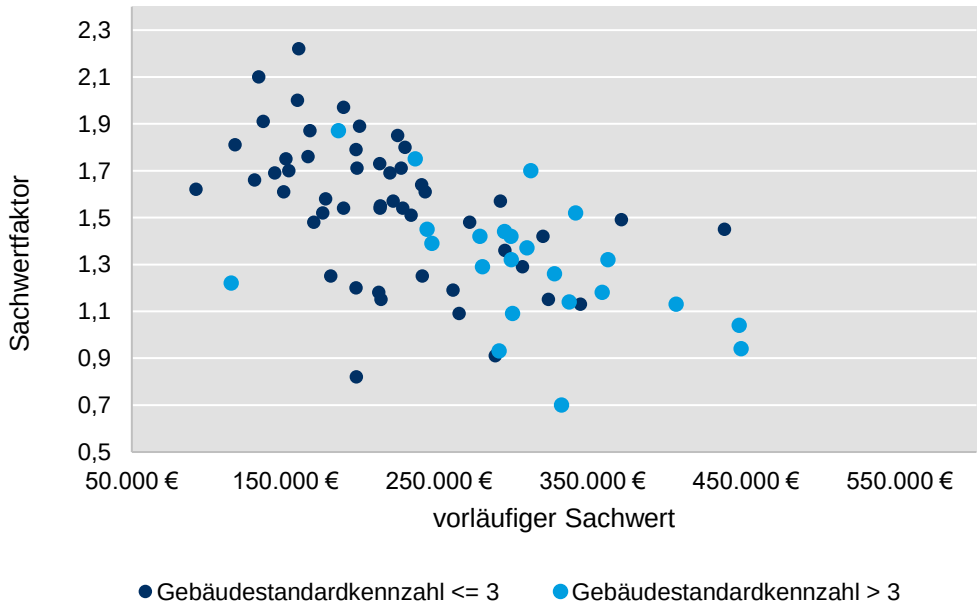
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
< 150.000 €	1,75
150.000 € - 200.000 €	1,55
200.000 € - 250.000 €	1,43
250.000 € - 300.000 €	1,35
300.000 € - 350.000 €	1,29
> 350.000 €	1,23

Korrekturen für:

Reihenmittelhaus	Zweifamilienhaus	Gebäudestandardkennzahl > 3,0	Wohnlage einfach
+ 0,08	- 0,07	+ 0,01	- 0,02

Die Korrekturwerte sind zu den Sachwertfaktoren hinzu zu addieren.

Im folgenden Streudiagramm sind die Kauffälle aus dem Jahr 2020 differenziert nach der Gebäudestandardkennzahl dargestellt.



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

Die nachstehende Tabelle enthält die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es wurden die Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 ausgewertet.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert-anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestan-dardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
		Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.
		Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
2020	74	344.600 €	42,0%	98.600 €	1973	42	130	2,8	243.400 €	1,48
		92.600 €	14,7%	40.600 €	28	17	32	0,5	80.900 €	0,31
		350.000 €	39,8%	87.800 €	1975	43	123	2,8	229.800 €	1,50
2019	72	326.100 €	39,2%	102.700 €	1980	47	138	2,9	274.500 €	1,23
		66.900 €	14,7%	35.800 €	27	18	30	0,5	78.400 €	0,21
		325.640 €	38,0%	100.000 €	1983	45	130	2,8	262.800 €	1,21
2018	59	278.600 €	40,3%	90.100 €	1969	43	133	2,8	234.200 €	1,25
		66.300 €	12,3%	34.000 €	34	15	31	0,4	87.700 €	0,24
		268.000 €	39,5%	83.300 €	1974	41	128	2,9	226.300 €	1,23
2017	55	267.900 €	39,7%	86.600 €	1974	44	131	2,8	228.200 €	1,22
		61.400 €	15,2%	35.100 €	26	17	30	0,5	73.900 €	0,21
		270.000 €	35,3%	77.500 €	1975	42	126	2,9	223.400 €	1,21
2016	44	268.000 €	34,9%	77.800 €	1984	49	127	2,9	232.500 €	1,18
		51.900 €	11,8%	26.500 €	17	14	19	0,4	60.500 €	0,18
		270.000 €	34,6%	75.200 €	1983	49	125	3,0	236.400 €	1,19

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

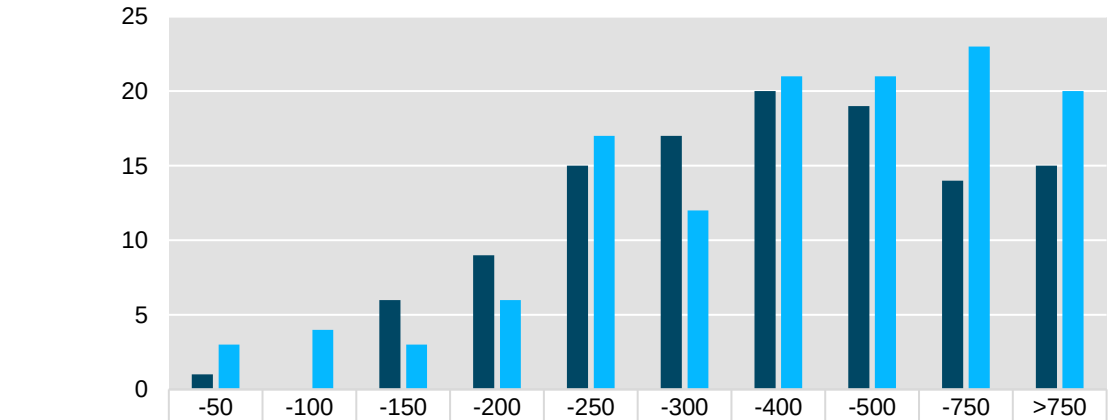
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

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

	Anzahl Kauffälle	**ø – Wohnfläche** [6] [m²]	**ø- Grundstücksfläche** [m²]	**ø-Kaufpreis** [Euro] Min	Median	Max
Dreifamilienhäuser[7]	52	230	790	150.000	360.000 305.000	785.000
Mehrfamilienhäuser	78	420	700	160.000	600.000 500.000	1.650.000
Gemischt genutzte Objekte Wohnen – Gewerbe	33	340	1.050	250.000	540.000 420.000	1.945.000
Wohn- und Geschäftshäuser	20	610	260	340.000	770.000 600.000	2.150.000

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



	-50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	>750
Anzahl 2019	1	0	6	9	15	17	20	19	14	15
Anzahl 2020	3	4	3	6	17	12	21	21	23	20

Tsd. Euro

[6] Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohnfläche

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

5.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

5.2.2.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

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

	Dreifamilienhaus	**Mehrfamilienhaus < 20 % gewerbl. Anteil am Rohertrag**	**Wohn- / Geschäftshaus ≥ 20 % gewerbl. Anteil am Rohertrag**
Liegenschaftszins [%]	2,8	3,8	4,7
Stabw.	0,7	1,0	1,4
ø Kaufpreis / m² Wfl / Nfl [€/m²]	1.585	1.300	1.070
Stabw.	300	310	215
ø Wohn- / Nutzfläche [m²]	240	435	460
Stabw.	53	160	140
ø Nettokaltmiete/m² [€/m²]	6,95	6,95	6,65
Stabw.	1,20	1,06	1,56
ø Rohertrag jährlich [€]	20.000	36.500	36.000
Stabw.	5.570	14.620	12.960
ø Bewirtschaftungskosten [%]	22	23	23
Stabw.	4	3	4
ø Restnutzungsdauer [Jahre]	34	34	29
Stabw.	10	9	7
Anzahl der Kauffälle	18	39	22
Kauffälle aus den Jahren	2019 und 2020	2019 und 2020	2019 und 2020

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

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

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

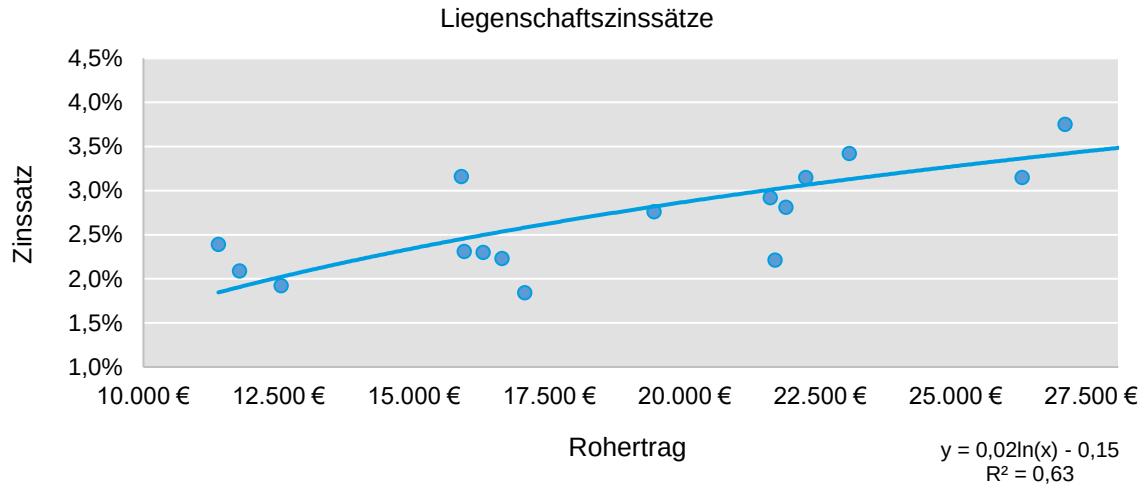
Im Bewertungsfall sollte eine Differenzierung innerhalb der angegebenen Spannen aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen erfolgen.

5.2.2.2 Dreifamilienhäuser

Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen zwischen 1889 und 1998; die Wohnflächen betragen zwischen 170 m² und 355 m².

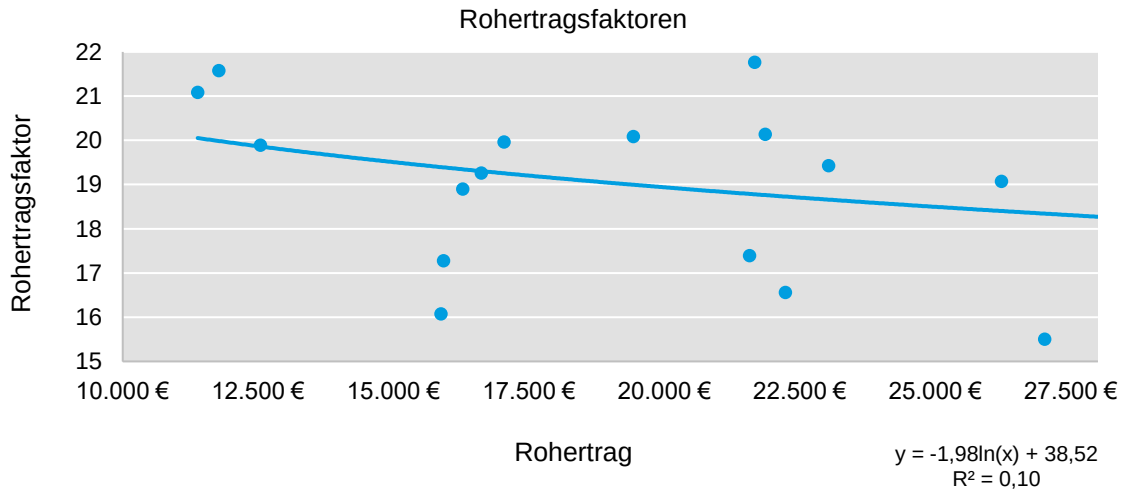
Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern

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



Rohertragsfaktoren von Dreifamilienhäusern

jährlicher Rohertrag [€]	12.500	15.000	17.500	20.000	22.500	25.000
Rohertragsfaktor	20,0	19,5	19,0	19,0	18,5	18,5
- Spanne	19 - 22	16 - 21	16 - 21	16 - 21	16 - 22	15 - 20

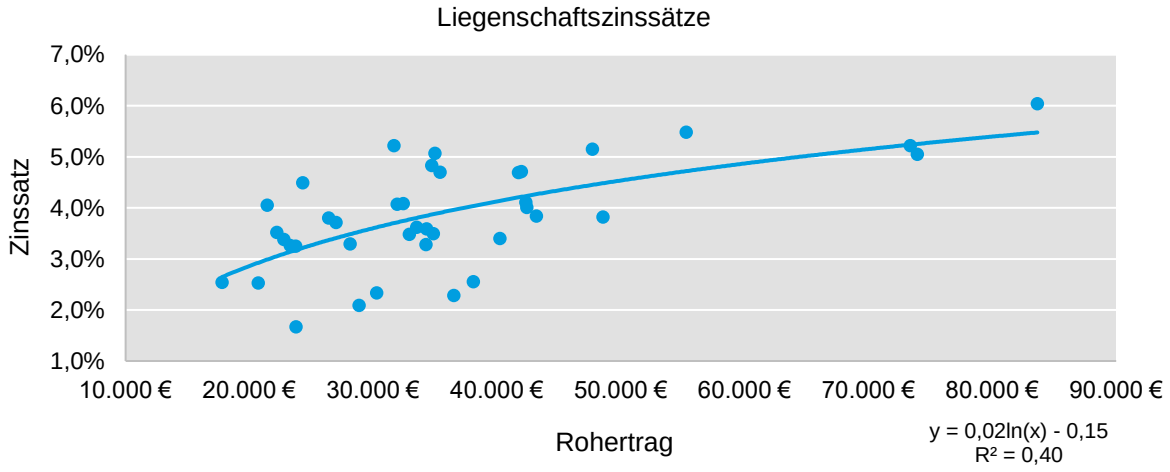


5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %

Liegenschaftszinssätze

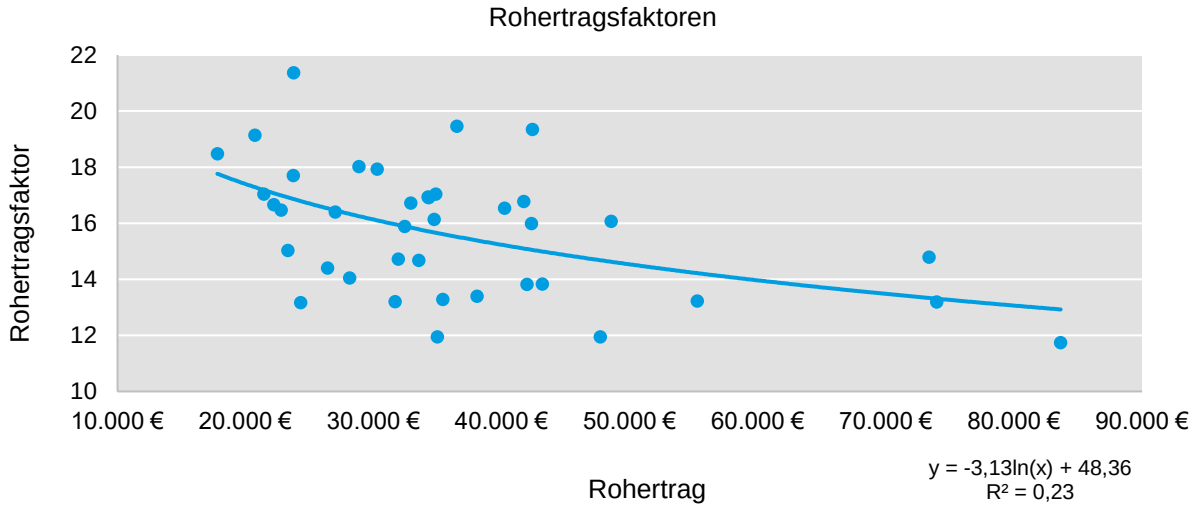
Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen zwischen 1900 und 2009; die Wohn- und Nutzflächen betragen zwischen 250 m² und 980 m².

jährlicher Rohertrag [€]	20.000	25.000	35.000	45.000	60.000	75.000
Zinssatz [%]	2,75	3,25	3,75	4,25	4,75	5,25
- Spanne [%]	1,5 - 4,0	1,5 - 4,5	2,0 - 5,5	3,5 - 5,5	4,0 - 5,5	4,5 - 6,5



Rohertragsfaktoren

jährlicher Rohertrag [€]	20.000	25.000	35.000	45.000	60.000	75.000
Rohertragsfaktor	17,5	17,0	16,0	15,0	14	13,5
- Spanne	15 - 21	13 - 21	12 - 19	12 - 19	12 - 16	11 - 15

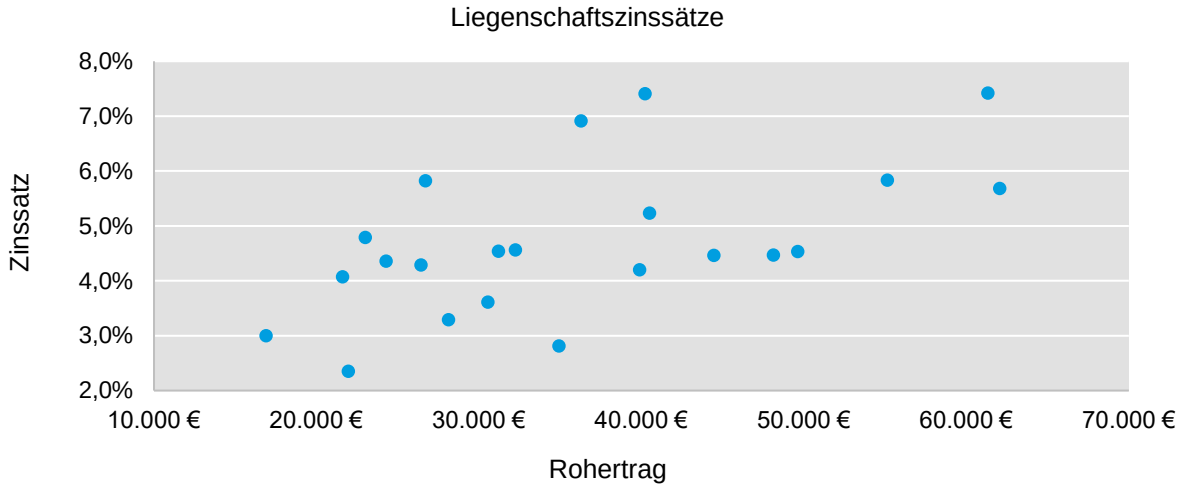


5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 %

Liegenschaftszinssatz

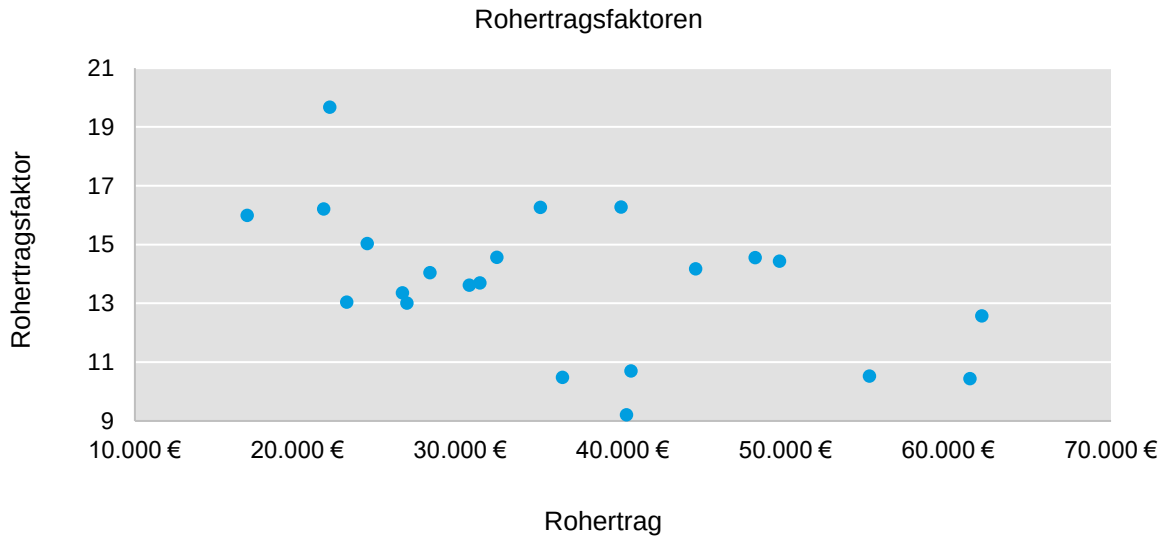
Die ausgewerteten Kauffälle weisen einen gewerblichen Mietanteil von durchschnittlich 38 % auf. Die Baujahre liegen zwischen 1894 und 1985.

jährlicher Rohertrag [€]	25.000	35.000	45.000	60.000
Zinssatz [%]	3,75	4,50	5,25	5,75
- Spanne [%]	2,0 - 5,0	3,0 - 7,0	4,0 - 7,0	5,0 - 7,5



Rohertragsfaktor

jährlicher Rohertrag [€]	25.000	35.000	45.000	60.000
Rohertragsfaktor - Spanne	13 - 20	10 - 17	11 - 16	10 - 15



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

	Anzahl	ø- Grundstücks-fläche [m²]	Kaufpreisspanne [Euro] Min	Max
Büro- und Geschäftshäuser	1[8]	870		
Gewerbe-/Industriegebäude	23	2.800	90.000	10.200.000

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

	Anzahl	ø- Grundstücks-fläche [m²]	Kaufpreisspanne [Euro] Min	Max
Sonstige bebaute Grundstücke	11	11.800	0	15.000.000

[8] Aus Datenschutzgründen keine Angabe

5.5 Immobilienrichtwerte

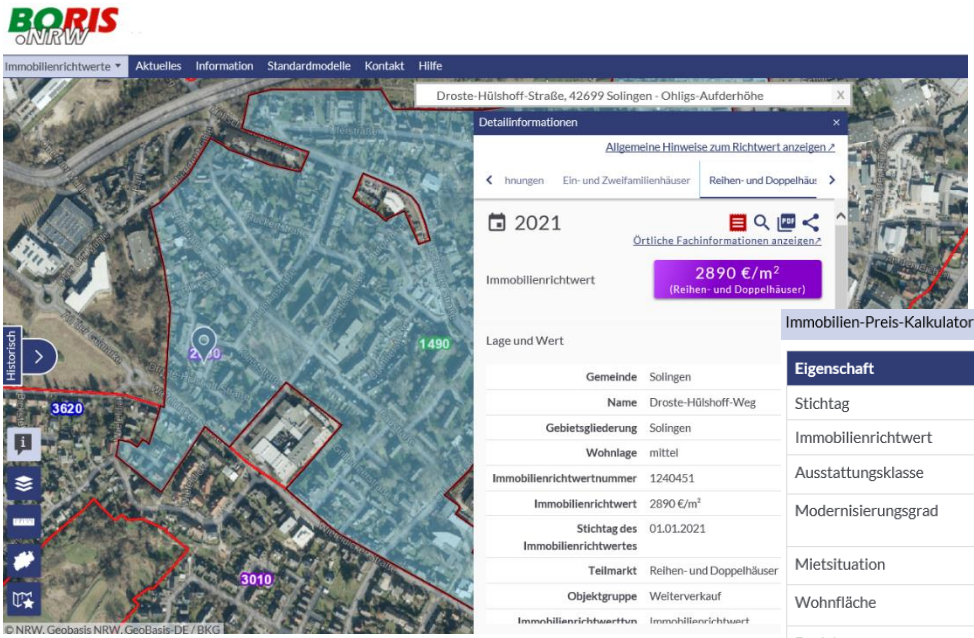
Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die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

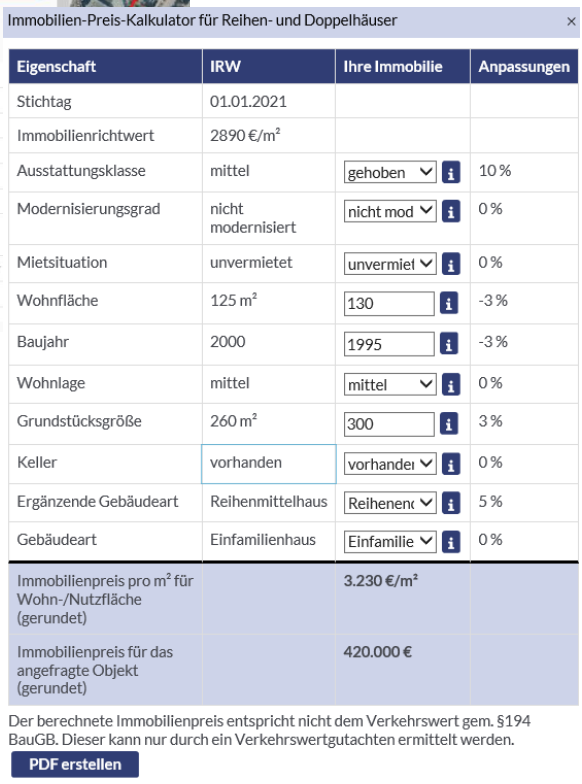
Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.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

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

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

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte jedermann kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden.
Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.





Mit dem roten Icon kann der Immobilienpreiskalkulator aktiviert werden.

Normierte Solingen-Standardwerte

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

	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**Reihenend- und Doppelhäuser**	**Reihenmittelhäuser**	**Wohnungseigentum**
Stichtag	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021
Baujahr	1960	1970	1980	1975
Wohnfläche	160 m²	130 m²	120 m²	80 m²
Wohnlage	mittel	mittel	mittel	mittel
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	mittel	mittel
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Grundstücksfläche	640 m²	370 m²	235 m²	-
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Balkon	-	-	-	vorhanden
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	1	1	1	9
Keller	vorhanden	vorhanden	vorhanden	-
Geschosslage	-	-	-	1./2. OG
Solingen-Standardwert	**3.080 €/m²**	**3.000 €/m²**	**3.110 €/m²**	**1.950 €/m²**

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

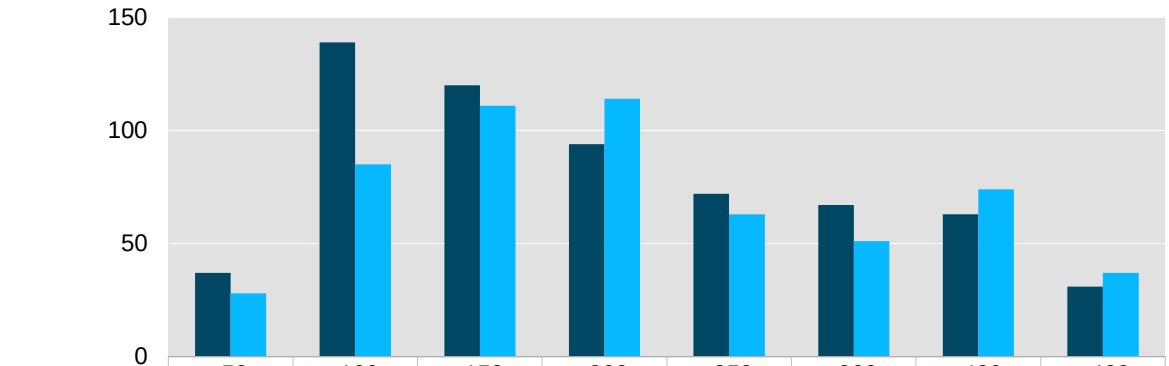
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Es ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten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

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

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

Baujahr	**Anzahl**		**ø – Wohnfläche**	**ø-Kaufpreis**	**Preisspanne**
	Kauffälle	Objekte	[m²]	[€/m² Wfl]	[€/m² Wfl]
bis 1969	111	94	85	1.760	900 - 3.100
1970 - 1979	59	48	80	1.790	1.000 - 2.500
1980 - 1989	32	29	70	1.900	1.200 - 2.900
1990 - 1999	53	51	80	2.230	1.500 - 3.100
2000 - 2009	12	12	85	2.610	2.000 - 3.000
ab 2010	4	3	90	3.080	2.400 - 3.300
Neubauten	91	15	90	3.670	3.000 - 4.400

Wohnungseigentum - Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



	-50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
Anzahl 2019	37	139	120	94	72	67	63	31
Anzahl 2020	28	85	111	114	63	51	74	37

Tsd. Euro

6.1.2 Preisniveau für Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise aus normierten Kaufpreisen

Aus den vorliegenden normierten Kauffällen wurden für die Baujahre 1920, 1960, 1980 und 2000 jeweils durchschnittliche Preise für eine Eigentumswohnung bezogen auf das Jahr 2020 mit den folgenden Eigenschaften abgeleitet: Wohnfläche 80 m², Balkon ist vorhanden, mittlere Ausstattungsklasse, mittlere Wohnlage, 6 Wohneinheiten im Gebäude, Lage im 1. oder 2. Obergeschoss, unvermietet

Eigentumswohnung		
Baujahr	durchschnittlicher Preis	Modernisierungsgrad
1920	142.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1960	146.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
1980	162.000 €	mittlerer Modernisierungsgrad
2000	181.000 €	nicht modernisiert

6.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Im Vergleichswertverfahren gemäß § 15 ImmoWertV erfolgt die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten. Informationen der einzelnen Merkmale stehen im Kapitel 8.3.

Baujahr	2017	2010	2000	1990	1980	1970	1960	ab 1950
Umrechnungskoeffizient	1,29	1,16	1,00	0,88	0,81	0,76	0,73	0,71

Wohnfläche [m²]	40	60	80	100	120	140	160
Umrechnungskoeffizient	0,88	0,95	0,99	1,00	0,98	0,93	0,89

Ausstattungsklasse	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
Umrechnungskoeffizient	0,90	0,95	1,00	1,06	1,13

Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1./2. Obergeschoss	über 2. Obergeschoss	Dachgeschoss	Staffelgeschoss
Umrechnungskoeffizient	0,95	1,04	1,00	0,97	1,03	1,05

Balkon	kein Balkon	geringer Nutzwert	normaler Nutzwert	hoher Nutzwert
Umrechnungskoeffizient	0,90	0,95	1,00	1,05

Anzahl der Einheiten im Gebäude	2	3	6	10	20	35	65
Umrechnungskoeffizient	1,04	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91

Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Umrechnungskoeffizient	0,90	0,95	1,00	1,10	1,20

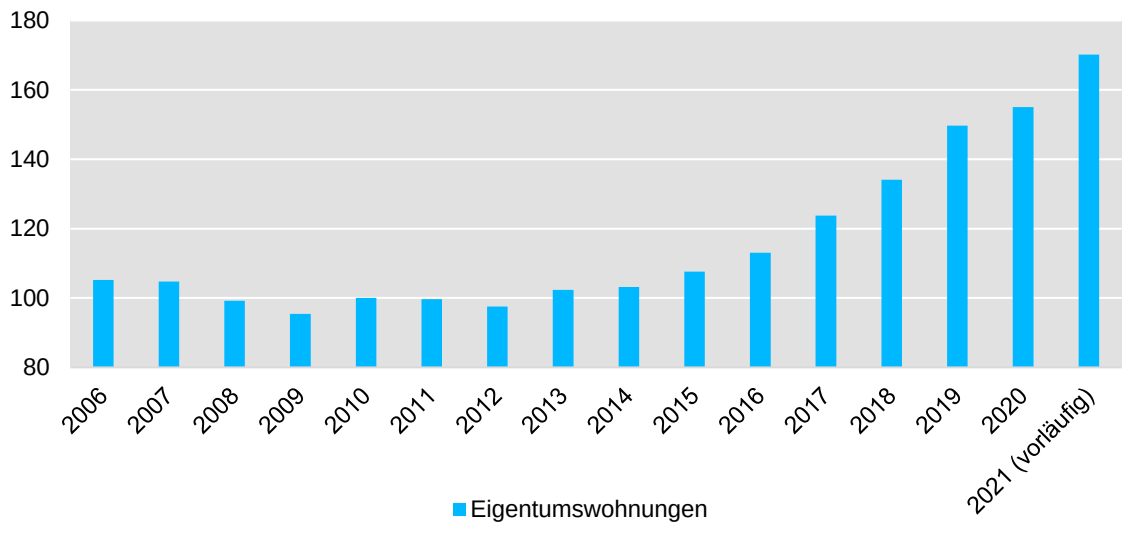
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
Umrechnungskoeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10

Mietsituation	unvermietet	vermietet
Umrechnungskoeffizient	1,00	0,95

6.1.4 Indexreihen

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

Stichtag	Eigentumswohnungen	Stichtag	Eigentumswohnungen
01.01.2006	105,2	01.01.2014	103,2
01.01.2007	104,7	01.01.2015	107,7
01.01.2008	99,2	01.01.2016	113,0
01.01.2009	95,4	01.01.2017	123,8
01.01.2010	100,0	01.01.2018	134,0
01.01.2011	99,7	01.01.2019	149,7
01.01.2012	97,5	01.01.2020	155,0
01.01.2013	102,3	01.01.2021 (vorläufig)	170,2



6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für das Jahr 2020 konnten keine Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt Wohnungseigentum ableitet werden. Es wird auf den letztjährigen Grundstücksmarktbericht verwiesen. Die dort veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind aufgrund der Preissteigerung bei aktuellen Bewertungen sachverständig zu senken.

6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen

Die durchschnittlichen Kaufpreise verstehen sich einschließlich des entsprechenden Grundstücksanteils.

	Anzahl		**ø-Kaufpreis**	**Preisspanne**
	Kauffälle	Objekte	[Euro]	[Euro]
Garage				
- Neubau	4	2	18.700	17.500 - 22.500
- Wiederverkäufe	18	17	9.900	5.000 - 20.000
Tiefgaragenstellplatz				
- Neubau	29	7	19.200	13.000 - 22.500
- Wiederverkäufe	9	5	7.900	6.000 - 10.600
Stellplatz				
- Neubau	14	7	6.700	3.900 - 9.500
- Wiederverkäufe	6	5	5.600	3.500 - 7.500

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge unvermieteter, weitgehend schadensfreier Objekte aus den Jahren 2016 bis 2020 herangezogen.

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

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
- Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. (Anlage 8 der SW-RL)
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung) (Anlage 6 der SW-RL).
- nach Kostengruppen gewichteter Gebäudestandard (Anlage 2 der SW-RL).
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer entsprechend dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW (Anlage 4 der SW-RL).
- Ableitung der NHK aus den Werten der Gebäudetypen 1 – 3 freistehende Einfamilienhäuser, Reihenend- und Doppelhäuser, bzw. Reihenmittelhäuser
  Zweifamilienhäuser erhalten einen Zuschlag von 5 % (Anlage 1 der SW-RL).
- Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden (Anlage 5 der SW-RL)
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Orientierungswerten (Anlage 7 der SW-RL)
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)
- lineare Alterswertminderung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- Bodenwert ohne Berücksichtigung von vorübergehender Über- oder Unterausnutzung (‚als wenn unbebaut‘), abgeleitet vom Richtwert jeweils zum 01.01. des Kaufjahres

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

8.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

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

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW[9] zu Grunde gelegt. Weitere Informationen zum Modell finden sich im Internet unter der Internetadresse www.boris.nrw.de.

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

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

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) aus Anfragen an die Eigentümer - die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall überprüft - oder nach dem Mietpreisspiegel 2017 für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen ermittelt.

- Bewirtschaftungskosten des Kaufjahres entsprechend dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex

Verwaltungskosten	2015	2016	2017	2018	2019	**2020**	2021
Wohnung / Einfam. (Normal)	280 €	281 €	283 €	288 €	295 €	**299 €**	298 €
ETW	335 €	336 €	339 €	344 €	353 €	**358 €**	357 €
Garage / Einstellplatz	37 €	37 €	37 €	38 €	39 €	**39 €**	39 €

Instandhaltungskosten	2015	2016	2017	2018	2019	**2020**	2021
Wohnfläche	11,0 €/m²	11,0 €/m²	11,1 €/m²	11,3 €/m²	11,6 €/m²	**11,7 €/m²**	11,7 €/m²
Tiefgarageneinstellplatz	83,0 €	83,2 €	83,9 €	85,3 €	87,4 €	**88,5 €**	88,3 €
Garage	65,0 €	65,2 €	65,7 €	66,8 €	68,4 €	**69,3 €**	69,2 €
Carport	40,0 €	40,1 €	40,4 €	41,1 €	42,1 €	**42,7 €**	42,6 €
Stellplatz	25,0 €	25,1 €	25,3 €	25,7 €	26,3 €	**26,7 €**	26,6 €

- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Schäden und Mängel am Verkaufsobjekt

- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (‚als wenn unbebaut'), abgeleitet vom Richtwert jeweils zum 01.01. des Kaufjahres. Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet.

- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW).

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

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

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

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

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

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

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

	Wohnungs-eigentum	**freistehende Einfamilienhäuser**	**Reihen- und Doppelhäuser**
Anzahl der Kauffälle	1.533	942	780
ø Kaufpreis [€]	101.000	260.000	209.000
Stabw.	42.600	86.000	48.000
ø Wohnfläche [m²]	81	160	128
Stabw.	23	55	28
Alter [Jahre]	4 bis 163	4 bis 132	4 bis 145
Stabw.	24	25	25
Anzahl Wohneinheiten	9		
Stabw.	8		
ø Baulandfläche [m²]		623	327
Stabw.		193	120
Kauffälle aus den Jahren	2005 bis 2013	2005 bis 2013	2005 bis 2013

Der Immobilienrichtwert

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

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

Merkmal	Teilmarkt	Erläuterung
Baujahr	alle	Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.
Wohnlage	alle	Die Wohnlage wird nach dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.
Modernisierungsgrad	alle	Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 ist zu ermitteln.
Ausstattungsklasse	alle	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nur beim Wohnungseigentum berücksichtigt.
Mietsituation	alle	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Balkon/ Terrasse	WE	Eine Terrasse ist mit dem Balkon gleichzusetzen.
Geschosslage	WE	Geschosslage der Wohnung im Gebäude
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	WE	Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).
Grundstücksfläche	EFH DH / RH	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu bewerten.
Gebäudeart	EFH DH / RH	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus
ergänzende Gebäudeart	DH / RH	Unterscheidung nach Doppelhaus, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus
Keller	EFH DH / RH	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.

Berechnungsbeispiel

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

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

1.640 €/m² x 0,76 = rd. 1.250 €/m²

vorläufiger Vergleichswert zum 01.01.: rd. 138.000 €

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

9 Mieten und Pachten

Aufgrund der pandemischen Lage konnte der Gutachterausschuss keine Aussage über die Entwicklung der Mieten und Pachten im Jahr 2020 treffen. Die unten aufgeführten Mieten und Pachten wurden dem letztjährigen Grundstückmarktbericht entnommen.

Der Mietwertrahmen dient als Grundlage für die Führung und Auswertung der beim Gutachterausschuss eingerichteten Kaufpreissammlung sowie als Orientierungshilfe bei der Erstellung von Wertgutachten.
Hinweis: In dem nachfolgenden Mietwertrahmen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19% nicht enthalten. Es handelt sich hierbei um Netto – Kaltmieten.

Ladenmieten

Läden	Ia-Lage		Ib-Lage	
	60 m² - 120 m²	120 m² - 400 m²	60 m² - 120 m²	120 m² - 400 m²
Solinger Innenstadt	20 €/m² - 36 €/m²	12 €/m² - 20 €/m²	7 €/m² - 13 €/m²	4 €/m² - 8 €/m²
Nebenzentrum Ohligs	12 €/m² - 26 €/m²	7 €/m² - 15 €/m²	6 €/m² - 9 €/m²	5 €/m² - 8 €/m²

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

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

Büro– / Praxismieten

Büro- / Praxisflächen	ø Miete	Spanne
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	5 €/m²	4 €/m² - 6 €/m²
Guter und gehobener Nutzungswert	7 €/m²	6 €/m² - 8 €/m²

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

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

Produktions- Lagerhallen

	ø Miete	Spanne	ø Fläche	Spanne
Produktionshallen	3,50 €/m²	2,50 €/m²- 4,00 €/m²	800 m²	200 m² - 2.000 m²
Lagerhallen – großflächig / beheizt	2,50 €/m²	2,00 €/m² - 3,25 €/m²	450 m²	100 m² - 3.500 m²

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

Mietpreisbestimmende Merkmale:
Anfahrbarkeit, Verkehrslage, lichte Hallenhöhe, Wärmedämmung und Energieverbrauch

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen

Vorsitzender	Dipl.- Ing. Achim Filenius	Städt. Vermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende/r	Dipl.- Ing. Michael Steinhoff	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
	Dipl.- Ing. Jörg Schubert	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
	Dipl.- Ing. Ricarda Baltz	Städt. Vermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzender und Sachverständige	Dipl.- Ing. Joachim Schmeck	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D.
	Dipl.- Ing. Karl G. W. Morsbach	Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger
Sachverständige	M.Sc. Verm. Ass. Malwin Eichborn	ÖbVI
	Dipl.- Ing. Ralf Ernst	Architekt
	Dr. jur. Guido Eusani	Rechtsanwalt, ö.b.u.v. Sachverständiger
	Dipl.- Ing. Christiane Gerold-Tenbuhs	Architektin
	Olaf Jansen	Bankkaufmann
	Holger Keil	Sparkassenfachwirt
	Olaf Koppenhagen	Wohnungsfachwirt
	Dipl.- Ing. Petra Küchenthal-Möller	freie Sachverständige
	Dipl.- Ing. Volker F. Lehnhoff	Architekt
	M.Sc. (Architektur) Mona Möller	CIS HypZert (F) - Gutachterin
	Dipl.- Ing. Andreas Müller	Architekt
	Claudia Pickard	Sparkassenbetriebswirtin, CIS HypZert (F) - Gutachterin
	Dipl.- Ing. Heinz Peter Röhrig	ö.b.v. Sachverständiger
Sachverständige des Finanzamtes	Dipl.-Finw. Cornelia Freyn	Oberregierungsrätin
	Dipl.-Finw. Michaela Röhder	Steueramtfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Datenschutzbeauftragter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen

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

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 40 Abs. 1 und § 41 Abs. 1 GrundWertVO NRW am 03.03.2021 und 24.03.2021 die im Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

Solingen, im April 2021

Achim Filenius	Gisela Eichler
Vorsitzender	Geschäftsführerin

11 Anlagen

11.1 Gebühren des Gutachterausschusses

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

Auszug aus der Gebührenordnung

5.1 Gutachten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen vom 08. Dezember 2020 in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen.

5.1.1	Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:	
	a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro	1.250 € zuzüglich 0,2 % des Wertes
	b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro	2.250 € zuzüglich 0,1 % des Wertes
5.1.2	Mehr-oder Minderaufwand ist gemäß Nummer 5.1.2.1 und 5.1.2.2 nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu berücksichtigen.	bis max. 4.000 €

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1	Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren	keine Gebühr
5.3.2	Bereitstellung durch Personal	
5.3.2.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für	
	a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle	140 €
	b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall	10 €
	c) anonymisierte Kauffälle	Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
5.3.2.2	Sonstige Dokumente und Daten	Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

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

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

11.2 Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW

(Fassung vom 11.07.2017)

Anlage 1 - Normalherstellungskosten (NHK 2010)

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser[2]

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360	1.04
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	2.04
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195	3.04

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285	1.14
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	2.14
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130	3.14

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775	1.24
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	2.24
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	3.24

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510	1.34
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	2.34
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	3.34

[2] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

[3] Korrekturfaktor für freistehende und angebaute Zweifamilienhäuser: 1,05

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

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

Anlage 2 - Ermittlung des Gebäudestandards

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

	1	2	3	4	5	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; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natursch-iefer); 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 Brettschichtholz, 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 Innenwände 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), Akkustikputz, 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 Massiv-holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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 Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	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, Zählerschrank (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 - entfällt

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

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

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

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

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

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten

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

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Modernisierungs-grad	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

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

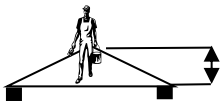
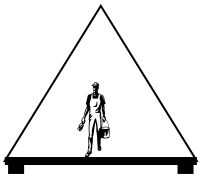
Anlage 5

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

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

1.1 Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
 ≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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 [10]

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

Anwendungsbeispiele [11]:

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%

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

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

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels [12]

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 [13]:

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%

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

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

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

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

Anwendungsbeispiel [14]**:**

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

Anmerkung:

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

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

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

2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen [15]

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.

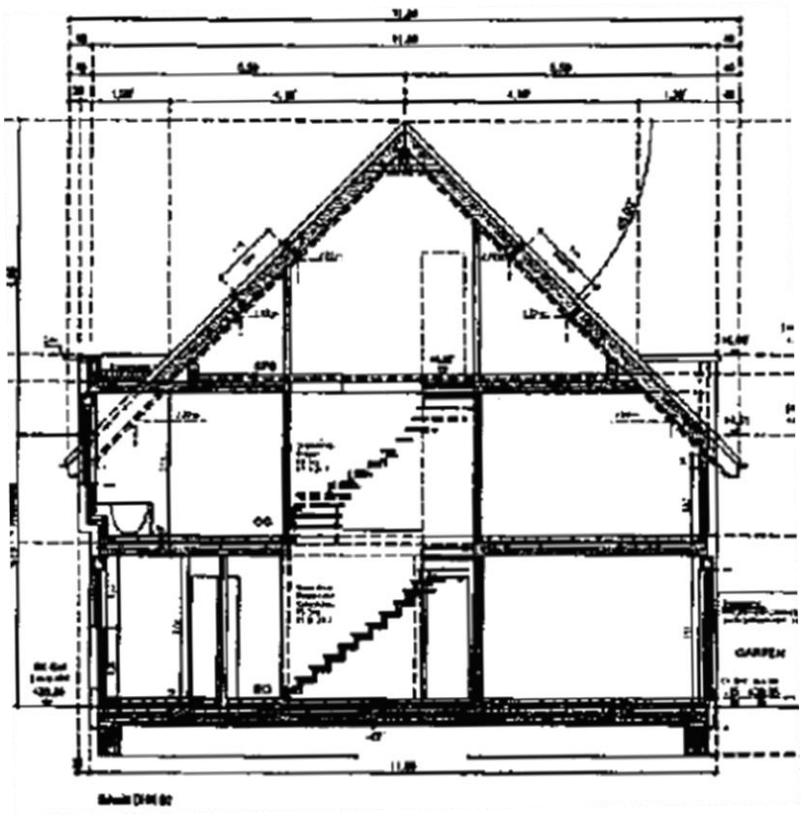
2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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.

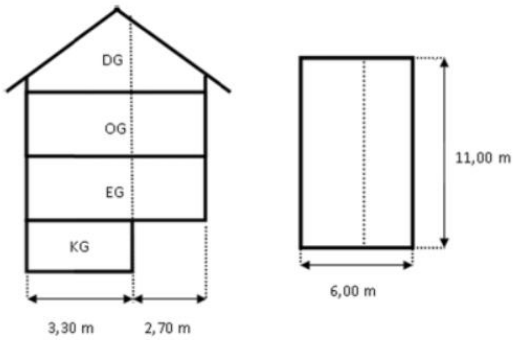
Beispiel:



[15] 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

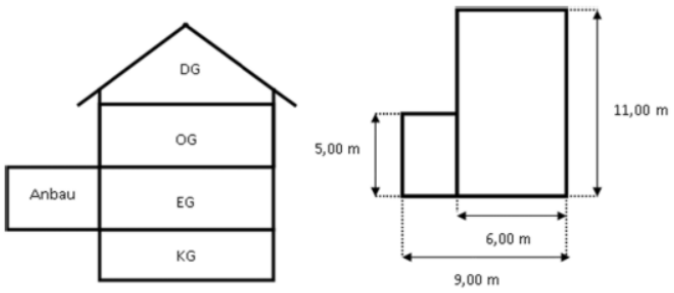
Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert	2.31	865 €/m² BGF
unterkellerter Gebäudeteil			nicht unterkellerter Gebäudeteil		
Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m² BGF: 4 Ebenen x 36,3 m² = 145,2 m²			Grundfläche: 2,7 m x 11 m = 29,7 m² BGF: 3 Ebenen x 29,7 m² = 89,1 m²		

145,2 m² BGF x 785 €/m² BGF + 89,1 m² BGF x 865 €/m² BGF = 191 053 €
Herstellungskosten: 190 000 €

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



Gebäudedaten

Reihenendhaus — unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss,

nicht unterkellerter Anbau

Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1 105 €/m² BGF
Gebäude (ohne Anbau) Grundfläche: 6 m x 11 m = 66 m² BGF: 4 Ebenen x 66 m² = 264 m²			Anbau Grundfläche/BGF: 3 m x 5 m = 15 m²		

264 m² BGF x 785 €/m² BGF + 15 m² BGF x 1 105 €/m² BGF = 223 815 €
Herstellungskosten: 225 000 €

Anlage 7 - Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile[16]

Gauben	
Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 € Grundbetrag zzgl. 1.100 €/m² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 € Grundbetrag zzgl. 1.400 €/m² (Ansichtsfläche, Front)
Balkone:	
Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	1.000 € Grundbetrag zzgl. 750 €/m²
Vordächer	
Stahl/Zink	150 €/m² (Dachfläche)
Stahl/Edelstahl	300 €/m² (Dachfläche)
Stahl/Glas	350 €/m² (Dachfläche)
Treppen	
Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	6.000 €/Stück
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)	400 €/Stufe

[16] im Jahr 2010

Anlage 8 - Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

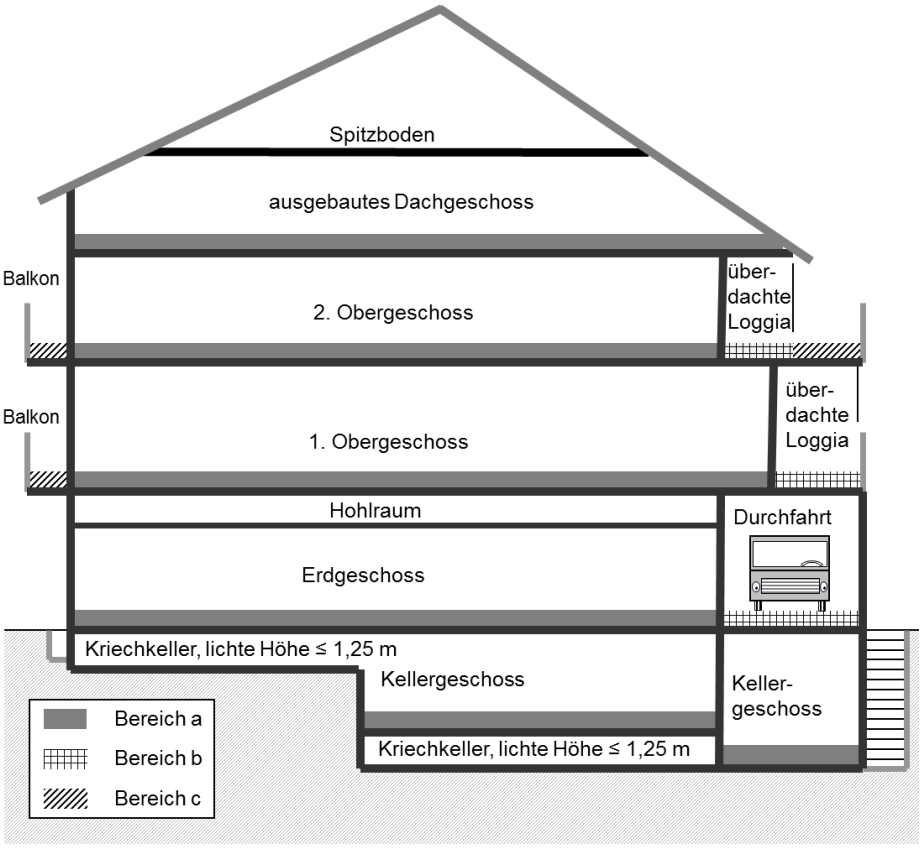
(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

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

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

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



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

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