



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Klingenstadt Solingen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Klingenstadt Solingen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingensteinadt 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

© Kathrin Miletitsch (Deckblatt)

© Klingensteinadt Solingen (Rückseite)

Geodaten

© Geodaten Klingensteinadt 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

28. März 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	7
2.1	Der Solinger Grundstücksmarkt	7
2.2	Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen	9
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz	10
3.1.1	Anzahl der Verträge	10
3.1.2	Geldumsatz	12
3.1.3	Flächenumsatz	12
3.1.4	Marktteilnehmer	13
3.1.5	Art der Eigentumsübertragung	13
3.2	unbebaute Grundstücke	14
3.3	bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	15
3.5	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	15
4	Unbebaute Grundstücke	16
4.1	Individueller Wohnungsbau	16
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	17
4.3	Gewerbliche Bauflächen	17
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; sonstige Flächen	18
4.5	Rohbauland und Bauerwartungsland	19
4.6	Bodenrichtwerte	20
4.6.1	Definition	20
4.6.2	Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte	20
4.6.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	21
4.6.4	Lageeinstufung in Solingen - gebietstypische Bodenrichtwerte	21
4.6.5	Umrechnungskoeffizienten	22
4.6.6	Indexreihen	23
4.6.7	Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen	24
5	Bebaute Grundstücke	25
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
5.1.1	Durchschnittspreise	25
5.1.2	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
5.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	27
5.1.3.1	freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	27
5.1.3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	28
5.1.4	Indexreihen	29
5.1.5	Sachwertfaktoren zum 01.01.2023	30
5.1.5.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.5.2	Reihen- und Doppelhäuser	32
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	33
5.2.1	Durchschnittspreise	33
5.2.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	34
5.2.2.1	Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	34
5.2.2.2	Dreifamilienhäuser	35
5.2.2.3	Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %	36
5.2.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 %	37

5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	38
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	38
6	Wohnungs- und Teileigentum	39
6.1	Wohnungseigentum	39
6.1.1	Durchschnittspreise	39
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	40
6.1.3	Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum	41
6.1.4	Indexreihen	42
6.1.5	Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2023	43
6.2	Teileigentum	44
6.2.1	Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen	44
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	44
8	Modellbeschreibungen	45
8.1	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	45
8.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	46
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	48
9	Mieten und Pachten	51
10	Kontakte und Adressen	52
11	Anlagen	54
11.1	Gebühren des Gutachterausschusses	54
11.2	Auszüge aus den Anlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW	55

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
∅	Mittelwert (arithmetisches Mittel)

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Der Solinger Grundstücksmarkt

Das Jahr 2022 war geprägt durch den Krieg in der Ukraine, eine hohe Inflation, steigende Zinsen, steigende Baukosten und nicht zuletzt die Folgen der Corona-Pandemie, so dass sich der Solinger Grundstücksmarkt entgegen der Vorjahre unterjährig in einigen Teilmärkten entgegengesetzt entwickelt hat. So wurden in der ersten Jahreshälfte wie in den Vorjahren in allen Teilmärkten weiterhin steigende Preise beobachtet, während in der zweiten Jahreshälfte teilweise Preiseinbrüche zu verzeichnen waren. Über das Gesamtjahr betrachtet hat sich die Entwicklung der Preise auf dem Solinger Grundstücksmarkt aber als stabil erwiesen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2022 wurden in Solingen 1.132 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte bzw. Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 443,5 Millionen Euro abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Kaufvertragsanzahl um rd. 20 % und der Geldumsatz um rd. 16 %.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr erneut um 11% gesunken. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 3 % gesunken. Die Preise für Wohnbauland haben sich durchschnittlich um etwa 5 % erhöht. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist um rd. 30 % gesunken, im Gegensatz zu denen des Geschosswohnungsbaus. Hier ist die Anzahl um rd. 20 % gestiegen, mit 22 Grundstücken aber auf einem insgesamt niedrigen Niveau.

Ein- und Zweifamilienhäuser

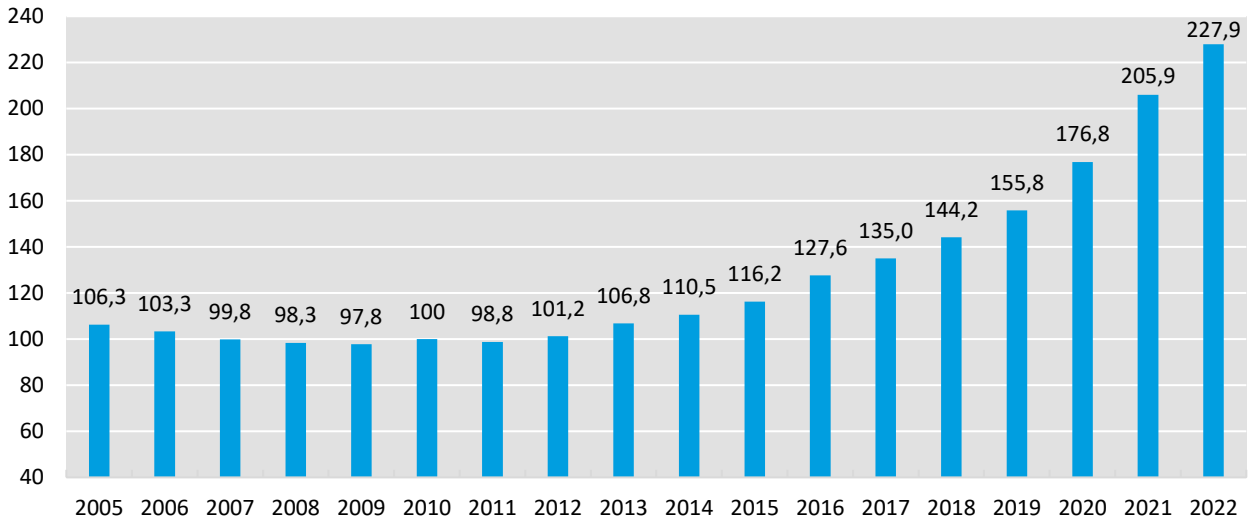
Für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand wurden in der ersten Jahreshälfte weiterhin steigende Preise beobachtet, während in der zweiten Jahreshälfte die Preise um rd. 10 % gefallen sind. Der durchschnittliche Kaufpreis für neu errichtete Reihen- und Doppelhäuser lag im Jahr 2022 über dem Niveau des Vorjahres. Neubaupreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen nicht vor.

Eigentumswohnungen

Etwa 40% aller Kaufverträge bezogen sich im Jahr 2022 auf den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum. Die Preise der Bestandswohnungen sind im Durchschnitt um 10 % angewachsen. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen liegt bei über 4.200 € je m² Wohnfläche und somit rd. 9 % über dem Niveau des letzten Jahres.

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

Wohnimmobilienpreisindex



Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt der Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke ist in Solingen von untergeordneter Bedeutung. Es wurden im Jahr 2022 insgesamt nur 12 Kaufverträge abgeschlossen.

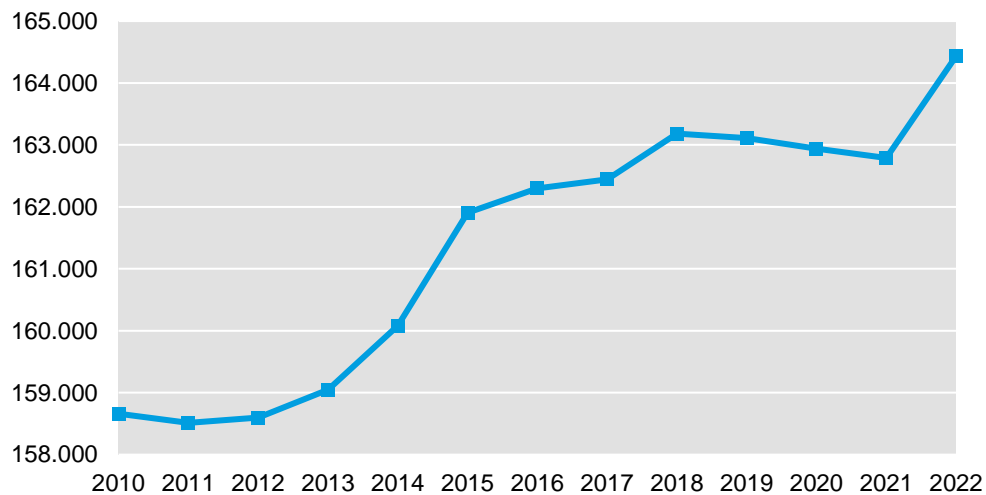
Markteilnehmer

Im Jahr 2022 Jahren hatten etwa 35 % 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. Im Vergleich zum Jahr 2021 ist die Anzahl dieser Käufer zurückgegangen, 2021 lag die Quote noch bei 40 %.

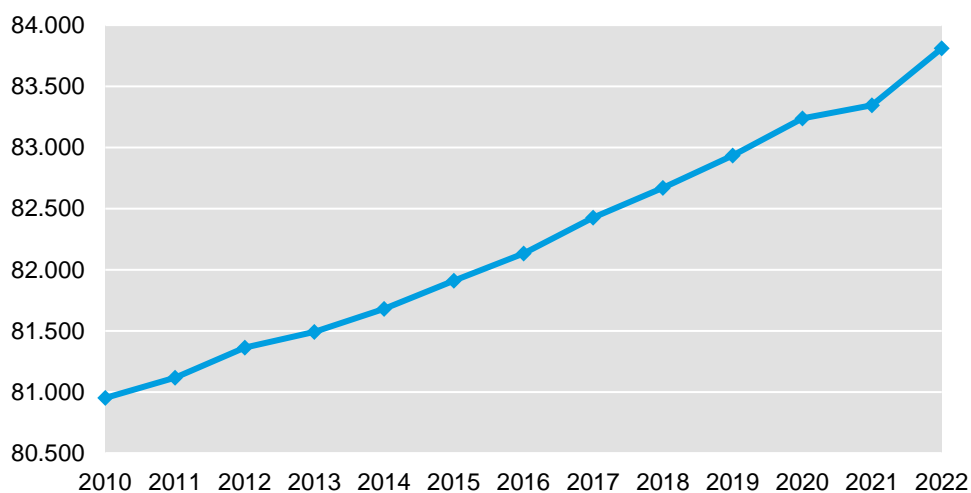
2.2 Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen

Auswertungsstand:	31.12.2022
Einwohner	164.433
Fläche	8.954
Einwohner pro ha	18,36
Wohnungen - gesamt	32.399
Gebäude mit Wohnungen	83.810
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,6
Bewohner je Wohnung - gesamt	1,96

Entwicklung der Einwohner



Wohnungsbestand



Quelle: Klingentadt 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 2022 (01.01.2022 bis 31.12.2022) 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

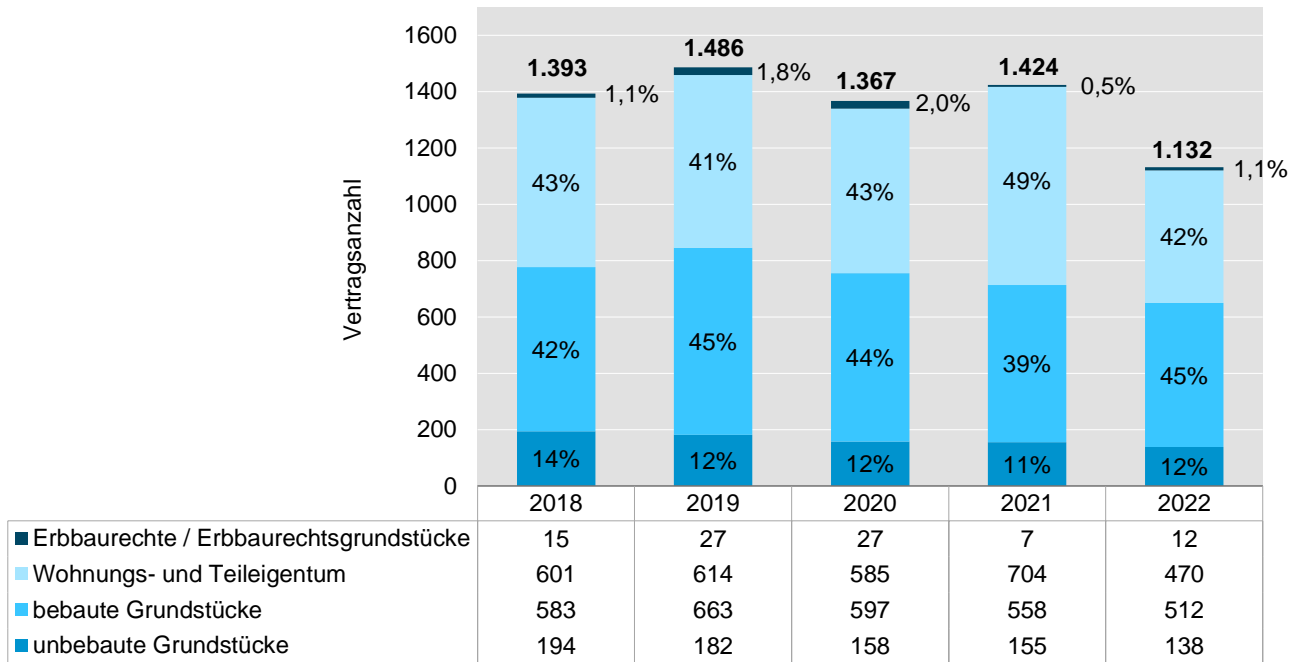
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2022 von den beurkundenden Stellen

1.132 Kaufverträge¹ mit 1.202 Kauffällen²

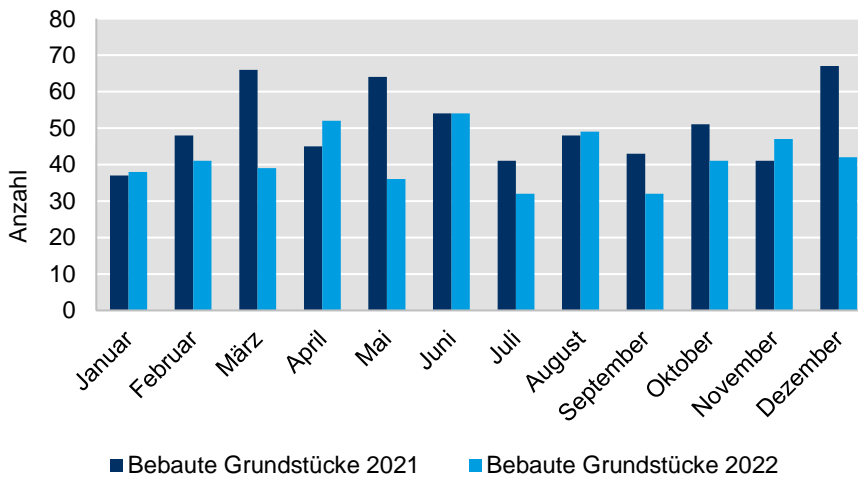
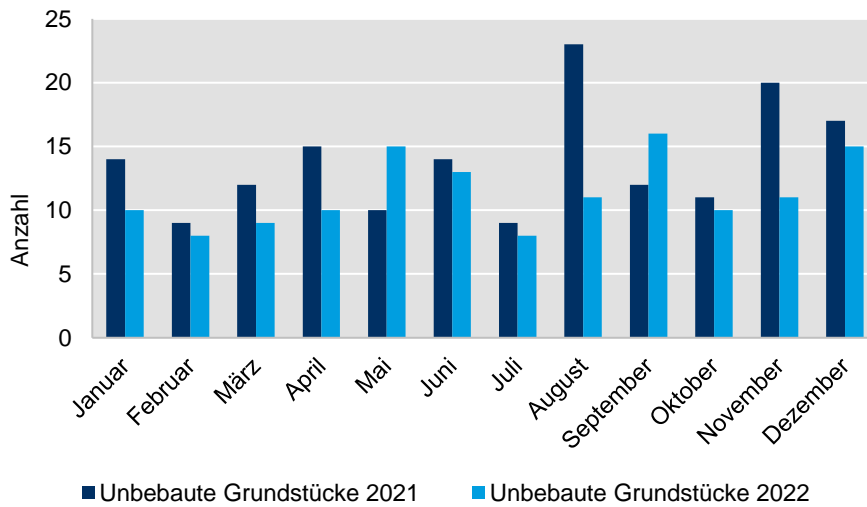
über unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke mitgeteilt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2021 um rd. 20 % gesunken.

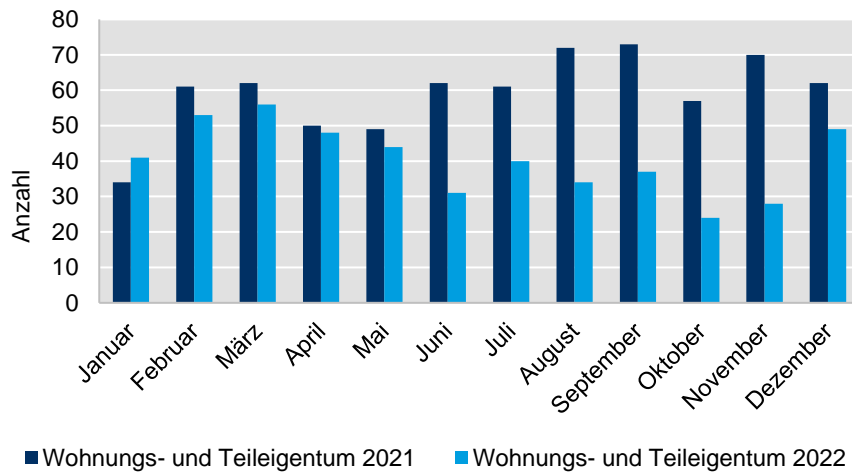
¹ Einschließlich Zwangsversteigerungen und sonstiger Übertragungsverträge

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



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



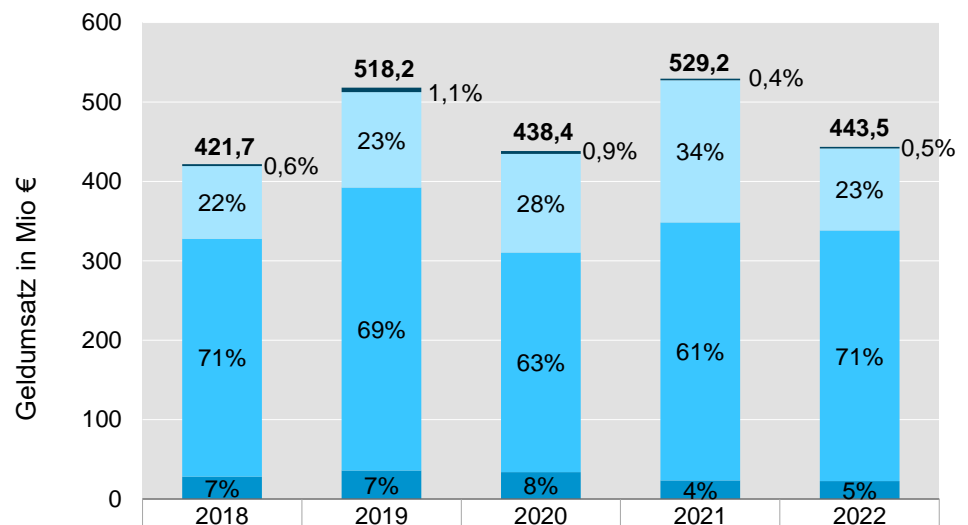


3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2022 in Solingen

443,5 Millionen Euro

Im Vergleich zu 2021 ist dies ein Rückgang von rd. 16 %.



	2018	2019	2020	2021	2022
■ Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke	2,5	5,8	4,0	1,9	2,2
■ Wohnungs- und Teileigentum	91,5	120,3	124,1	179,1	103,0
■ bebaute Grundstücke	299,3	356,3	276,3	324,9	315,6
■ unbebaute Grundstücke	28,4	35,8	34,0	23,3	22,7

3.1.3 Flächenumsatz

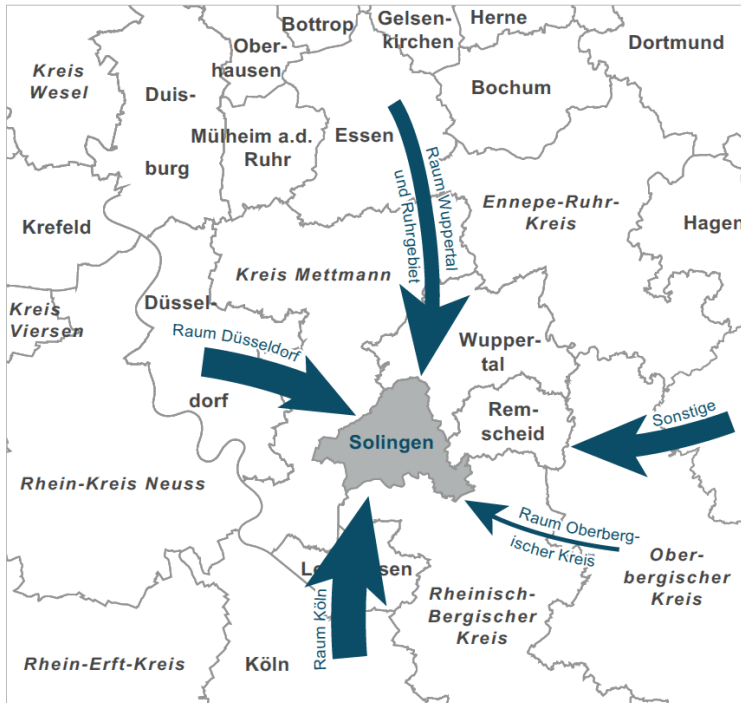
Im Berichtsjahr 2022 wurde in der Klingenstadt Solingen

82,0 ha Grundstücksfläche

umgesetzt. Dies ist eine Abnahme von rd. 29 % gegenüber dem Jahr 2021. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

3.1.4 Marktteilnehmer

Im Jahr 2022 Jahren hatten etwa 35 % 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. Im Vergleich zum Jahr 2021 ist die Anzahl dieser Käufer zurückgegangen, 2021 lag die Quote noch bei 40 %.



Gesamtanzahl der Kaufverträge:	1132
hiervon Käufer außerhalb Solingens	393
Düsseldorfer Raum	28%
Kölner Raum	33%
Oberbergischer Raum	4%
Wuppertal und Ruhrgebiet	14%
Sonstige	21%

3.1.5 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2022

	Kaufverträge	Zwangsversteigerungszuschläge	Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Tausch etc.)
gesamter Markt			
Anzahl	1097	14	21
Umsatz in Mio. €	438,4	2,9	2,2
unbebaute Grundstücke			
Anzahl	129	3	6
Umsatz in Mio. €	22,3	0,3	0,1
bebaute Grundstücke			
Anzahl	497	7	8
Umsatz in Mio. €	312,7	1,8	1,1
Wohnungs- und Teileigentum			
Anzahl	461	4	5
Umsatz in Mio. €	101,2	0,8	1,0
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			
Anzahl	10	0	2
Umsatz in Mio. €	2,2	0,0	0,0

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Umsatz [Mio. Euro]		Flächenumsatz [ha]	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	individueller Wohnungsbau	28	40	7,4	9,3	2,4
Geschosswohnungsbau	22	18	9,9	10,7	3,2	3,0
Gewerbegrundstücke	7	7	2,8	1,4	2	1,5
Kerngebietsgrundstücke	-	-	-	-	-	-
Rohbauland, Bauerwartungsland – Wohnbebauung	31	39	1,5	0,7	1,9	0,7
Rohbauland, Bauerwartungsland – Gewerbebebauung	4	6	0,1	0,2	0,1	0,2
Gartengrundstücke	8	9	0,1	0,1	0,2	0,7
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	47	29	0,8	0,7	17,9	26,6
Sonstige Flächen, z. B. Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	6	13	0,04	0,2	0,1	1,0
Gesamter Teilmarkt	153	161	22,6	23,3	27,8	37,1

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Umsatz [Mio. Euro]		Flächenumsatz [ha]	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Ein- und Zweifamilienhäuser					
• freistehend	134	162	60,8	74,1	16,7	21,8
• Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
- Neubauten	13	47	7,7	21,3	0,4	1,1
- Wiederverkäufe	122	109	48,6	43,4	4,5	5,6
• Bergische Fachwerkhäuser	49	37	13,5	9	4,3	2,2
Mehrfamilienhäuser	78	96	87,8	72,5	6,6	7,3
Dreifamilienhäuser	46	29	18,1	10,4	2,8	2,0
Gemischt genutzte Objekte – Wohnen – Gewerbe	24	28	12,7	16	2,0	4,5
Wohn- und Geschäftshäuser	15	12	8,2	7,9	0,6	0,4
Büro- und Geschäftshäuser	5	8	10,2	14,8	1,9	1,9
Gewerbeobjekte	25	26	47,2	51,2	11,8	26,1
Sonstige bebaute Grundstücke	6	11	0,8	4,3	0,7	4,5
Gesamter Teilmarkt	517	565	315,6	324,9	52,3	77,4

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz des Teilmarktes Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle		Umsatz [Mio. Euro]	
	2022	2021	2022	2021
Erstverkäufe	32	137	13,3	55,2
Weiterverkäufe	382	439	78,1	92,7
- davon Einfamilienhäuser	14	19	4,2	4,3
Umwandlung	29	107 ³	7,5	23
Gesamter Teilmarkt	443	683	98,9	170,9

Umsatz des Teilmarktes Teileigentum im Vergleich zum Vorjahr

Teileigentum	Anzahl Kauffälle		Umsatz [Mio. Euro]	
	2022	2021	2022	2021
Garagen/Stellplätze	61	118	0,9	1,7
gewerbliche Räume	14	32	2,7	6,5
sonstige Sondernutzungsrechte	2	7	-	-
Gesamter Teilmarkt	77	157	3,6	8,2

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]	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Erbbaurechtsgrundstücke	-	-	-	-	-	-
Erbbaurechte						
- bebaute Grundstücke	6	5	1,7	1,5	0,3	0,3
- Wohnungs- / Teilerbbaurecht	4	2	0,5	0,4	-	-
- Erbbaurechtsbestellung	2	-	-	-	1,5	-
Gesamter Teilmarkt	12	7	2,2	2	1,8	0,9

³ Hohe Kauffallanzahl durch Umwandlung eines Seniorenheims in einzelne Einheiten

4 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in verschiedene Kategorien und Grundstücksqualitäten. Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Informationen beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2022 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.

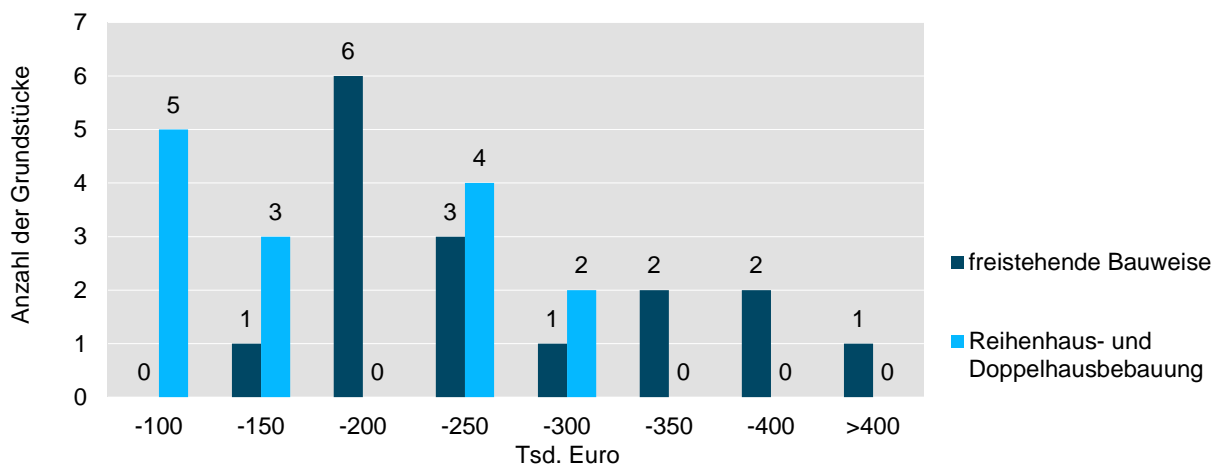
Im Jahr 2022 wurden 14 Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert und ausgewertet, die zum Zwecke des Abbruchs der Altbebauung und anschließender Neubebauung erworben wurden. Hierbei handelt es sich um Grundstücke für den individuellen sowie den Geschosswohnungsbau. Es zeigt sich, dass am Jahresanfang 2022 der Kaufpreis je m² in etwa dem jeweiligen Bodenrichtwert entspricht, zum Jahresende jedoch nur noch bei etwa 95 % lag.

4.1 Individueller Wohnungsbau

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

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Anzahl		Ø – Größe [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke		
Grundstücke für eine freistehende Bauweise	15	16	600	420 265 - 595
Doppelhausgrundstücke	4	9	440	460 360 - 560
Reihenhausgrundstücke	1	5	275	- ⁴

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



⁴ Aus Datenschutzgründen keine Angabe

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	Anzahl		Ø – Größe	Ø-Kaufpreis [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke	[m ²]	Kaufpreisspanne [€/m ²]
Mehrfamilienhausgrundstücke	14	15	770	450 280 - 730
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 Handel / Dienstleistung:

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

Gewerbegrundstücke	Anzahl		Ø – Größe	Ø-Kaufpreis [€/m ²]
	Kauffälle	Grundstücke	[m ²]	Kaufpreisspanne [€/m ²]
zu Produktionszwecken	3	3	3.600	130 85 - 175
Handel / Dienstleistung	2	2	3.100	140

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; sonstige Flächen

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

Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] der letzten 5 Jahre
Ackerland	-	-	- -	2,75 2,00 - 3,25
Grünland	8	7,8	2,20 1,05 - 4,25	1,85 0,80 - 4,25
Wald ⁵	8	2,85	1,40 1,00 - 2,15	1,40 0,70 - 2,25

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

Entsprechend dem § 3 Abs. 5 der ImmoWertV ist neben dem Entwicklungszustand nach § 5 bei der Wertermittlung u.a. insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist. Hierbei handelt es sich um

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

Sonstige Flächen	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] Kaufpreisspanne [€/m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ²] der letzten 5 Jahre
besondere Flächen der Landwirtschaft	3	1,1	4,8 2,1 - 8,0	4,5 2,35 - 5,8
hausnaher Garten	3	0,1	21,8 10,8 - 30,0	22,0 10,8 - 40,0
Freizeitgrundstücke	11	1,6	17,3 7,2 - 38,0	15,4 4,6 - 38,0

⁵ Die Preise beziehen sich auf forstwirtschaftliche Grundstücke mit Aufwuchs, die Gehölzqualität ist nicht bekannt.

4.5 Rohbauland und Bauerwartungsland

Der Erhebung der Daten dieser Grundstücks-kategorie liegt die Definition des § 3 der ImmoWertV zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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

Rohbauland	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Preisniveau
- zur Wohnbebauung	7	0,4	30 % - 85 %
- zur Gewerbebebauung	2	0,1	55 % - 95 %

Bauerwartungsland	Anzahl Kauffälle	Umsatz [ha]	Preisniveau
- zur Wohnbebauung	4	1,3	5 % - 25 %
- 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 2018 bis 2022 hat ergeben, dass die Kaufpreise bei Zuerwerb zu bebauten Grundstücken bis zu 60 % und bei Zuerwerb zu unbebauten Grundstücken bis zu 20 % über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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

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

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

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

4.6.2 Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte

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

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

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

Die Bodenrichtwertzonen im Außenbereich sind vom Landschaftsplan überplant. Bebaute Grundstücke in diesen Zonen sind somit baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist an die vorhandene Bebauung anzupassen. Die Bodenrichtwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind als Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre beschlossen worden.

Im Bodenrichtwert für Waldgrundstücke ist seit dem 01.01.2022 der Aufwuchs nicht enthalten.

4.6.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Das Bodenrichtwertinformationssystem steht kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de zur Verfügung. Die digitale Bodenrichtwertkarte der Jahrgänge 2011 bis 2023 kann auszugsweise mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

4.6.4 Lageeinstufung in Solingen - gebietstypische Bodenrichtwerte

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2023. Sie gibt eine Übersicht über die Einstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen. Die Werte sind in €/m² angegeben und erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Bodenrichtwertgrundstücke	Lagequalität				
	Max [€/m ²]	Min [€/m ²]	Gut [€/m ²]	Mittel [€/m ²]	einfach [€/m ²]
Wohnbauflächen					
I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	520	355	470	410	365
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	565	370	495	435	385
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	450	340	440	385	340
bebaute Flächen im Außenbereich I-II – geschossige Bauweise	240	240			
Mischgebiete					
II – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,8	405	305	395	350	310
III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	470	310	425	375	315
Kerngebiete					
Geschossflächenzahl 2,0 ⁶	635	320	575	430	345
Geschossflächenzahl 2,2 ⁷	900	370	650	500	400
Gewerbegebiete					
produzierendes Gewerbe	120	100	120	105	
Gewerbe mit tertiärer Nutzung	160	130		150	
Dorfgebiete					
I – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,4	340	305		325	
II – geschossige Bauweise, Ge- schossflächenzahl 0,8	320	285		295	

⁶ Ohligs, Wald

⁷ Solinger Innenstadt

4.6.5 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

Beispiel zur Anwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten:

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

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

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

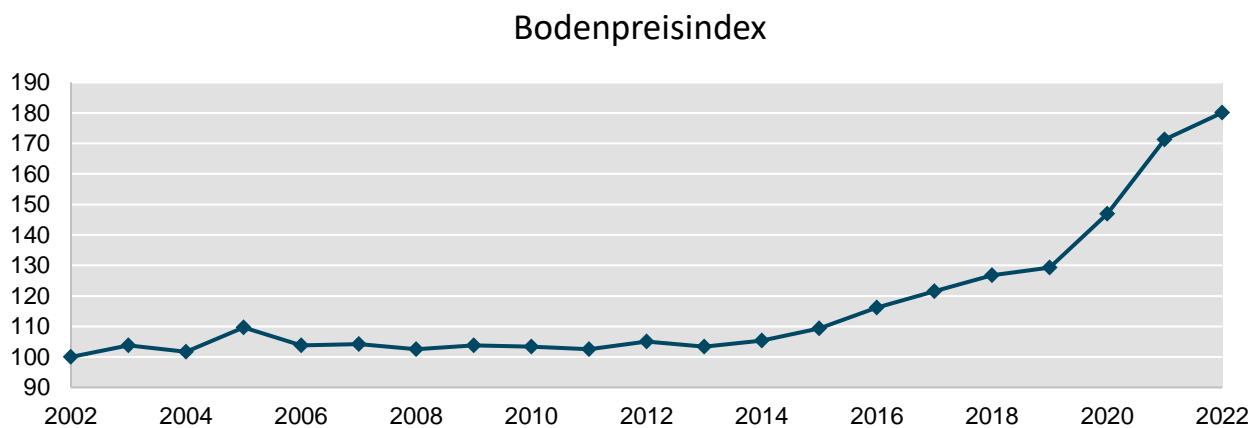
4.6.6 Indexreihen

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

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

Die Preise für Wohnbauland sind durchschnittlich um rd. 5 % gegenüber dem Jahr 2021 gestiegen.

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

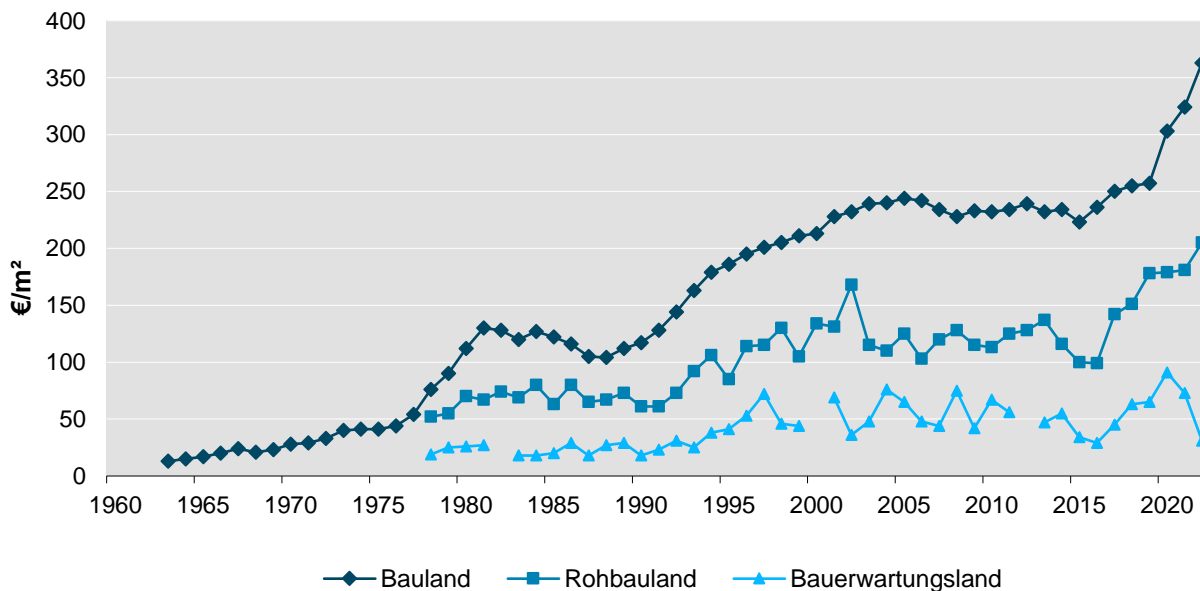


4.6.7 Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen

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

Preise für Rohbauland und Bauerwartungsland zu Wohnzwecken ab 1978.

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



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

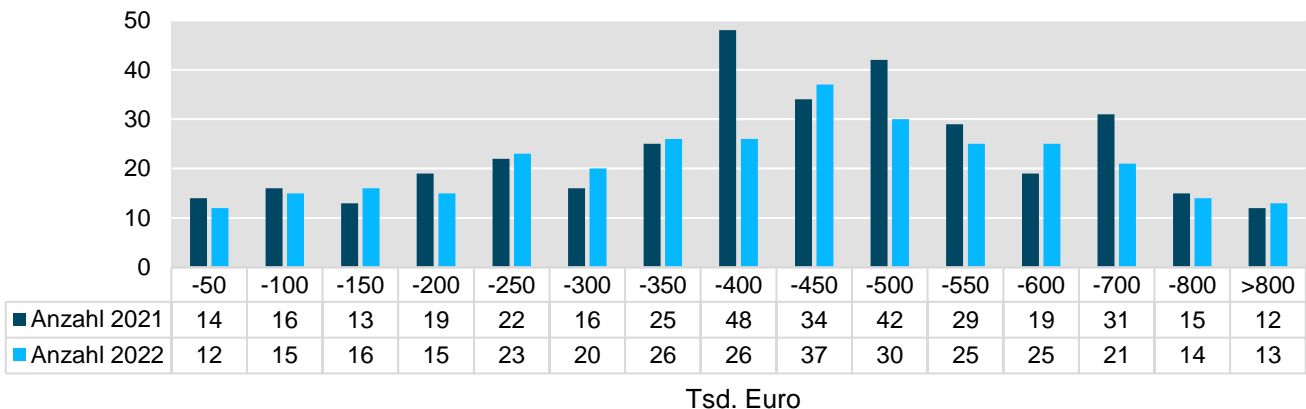
5.1.1 Durchschnittspreise

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

	Anzahl Kauffälle	Ø – Wohn- fläche [m²]	Ø- Grund- stücksfläche [m²]	Ø-Kaufpreis [Euro]		
				Min	Median	Max
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
Baujahr ≤ 1949	38	160	960	120.000	400.000	720.000
1950 - 1975	58	150	1500	220.000	490.000	1.100.000
1976 - 2000	33	170	1000	215.000	600.000	1.200.000
> 2000	5	170	630	570.000	800.000	1.100.000
Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Baujahr ≤ 1949	21	150	500	100.000	330.000	650.000
1950 - 1975	30	130	390	140.000	370.000	1.300.000
1976 - 2000	38	140	340	200.000	460.000	710.000
> 2000	33	130	300	230.000	490.000	740.000
Neubau (DHH /REH)	10	155	325	540.000	645000	750000
Neubau (RMH)	3	140	185	410.000	420000	420000
Bergische Fachwerkhäuser	49	143	880	90.000	300.000	790.000

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

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



5.1.2 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

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

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend (EFH)
- Doppel- und Reihenhäuser (DHH / RH)

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

Normierte Solingen-Standardwerte

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

	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Reihenmittelhäuser
Stichtag	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023
Baujahr	1960	1970	1980
Wohnfläche	160 m ²	130 m ²	120 m ²
Wohnlage	mittel	mittel	mittel
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	mittel
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Grundstücksfläche	640 m ²	370 m ²	235 m ²
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	1	1	1
Keller	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Solingen-Standardwert	3.750 €/m²	3.500 €/m²	3.550 €/m²

5.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Im Vergleichswertverfahren gemäß § 20 ImmoWertV erfolgt die Anpassung des Richtwerts bzw. der Vergleichsobjekte auf das Bewertungsobjekt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten. Informationen zu den einzelnen Merkmalen befinden sich im Kapitel 8.3.

5.1.3.1 freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

Baujahr	2019	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1940
Umrechnungs-koeffizient	1,18	1,09	1,04	1,00	0,97	0,92	0,90	0,89

Wohnfläche [m ²]	80	100	120	140	160	180	200	250	300
Umrechnungs-koeffizient	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,65	0,57

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

Grundstücksfläche [m ²]	250	300	400	500	600	800	1.000	1.200
Umrechnungs-koeffizient	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00	1,07	1,12	1,17

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

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

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

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

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

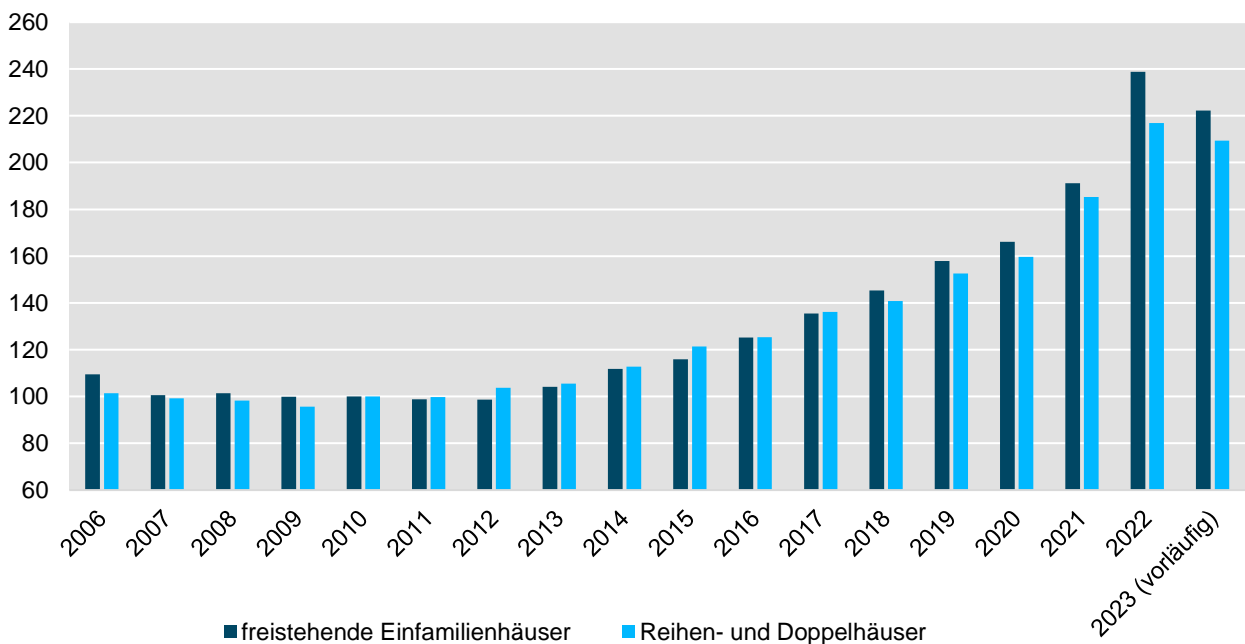
5.1.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	2019	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1920
Umrechnungs- koeffizient	1,24	1,15	1,07	1,00	0,95	0,88	0,83	0,80
Wohnfläche [m ²]	70	80	100	120	140	160	180	200
Umrechnungs- koeffizient	1,61	1,41	1,16	1,00	0,90	0,84	0,79	0,74
Ausstattungs- klasse	einfach	einfach - mittel		mittel	mittel - gehoben		gehoben	
Umrechnungs- koeffizient	0,90	0,95		1,00	1,05		1,10	
Grundstücksfläche [m ²]	100	200	300	400	500	600		
Umrechnungs- koeffizient	0,82	0,93	1,00	1,05	1,09	1,13		
Gebäudeart	Einfamilienhaus		Zweifamilienhaus					
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,95					
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte		Reihenmittelhaus	Reihenendhaus				
Umrechnungs- koeffizient	1,05		1,00	1,05				
Keller	vorhanden		nicht vorhanden					
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,93					
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisie- rungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Moderni- sierungsgrad		überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert	
Umrechnungs- koeffizient	1,00	1,05		1,10		1,15	1,20	
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut	
Umrechnungs- koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
Mietsituation	unvermietet		vermietet					
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,95					

5.1.4 Indexreihen

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

Stichtag	freistehende Einfamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
01.01.2006	109,5	101,4
01.01.2007	100,6	99,2
01.01.2008	101,4	98,2
01.01.2009	99,9	95,7
01.01.2010	100,0	100,0
01.01.2011	98,8	99,7
01.01.2012	98,7	103,7
01.01.2013	104,1	105,5
01.01.2014	111,8	112,8
01.01.2015	115,9	121,3
01.01.2016	124,6	125,7
01.01.2017	135,5	136,2
01.01.2018	145,4	140,8
01.01.2019	157,9	152,6
01.01.2020	166,1	159,7
01.01.2021	191,2	185,3
01.01.2022	238,8	215,5
01.01.2023 (vorläufig)	222,2	209,4



5.1.5 Sachwertfaktoren zum 01.01.2023

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

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

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

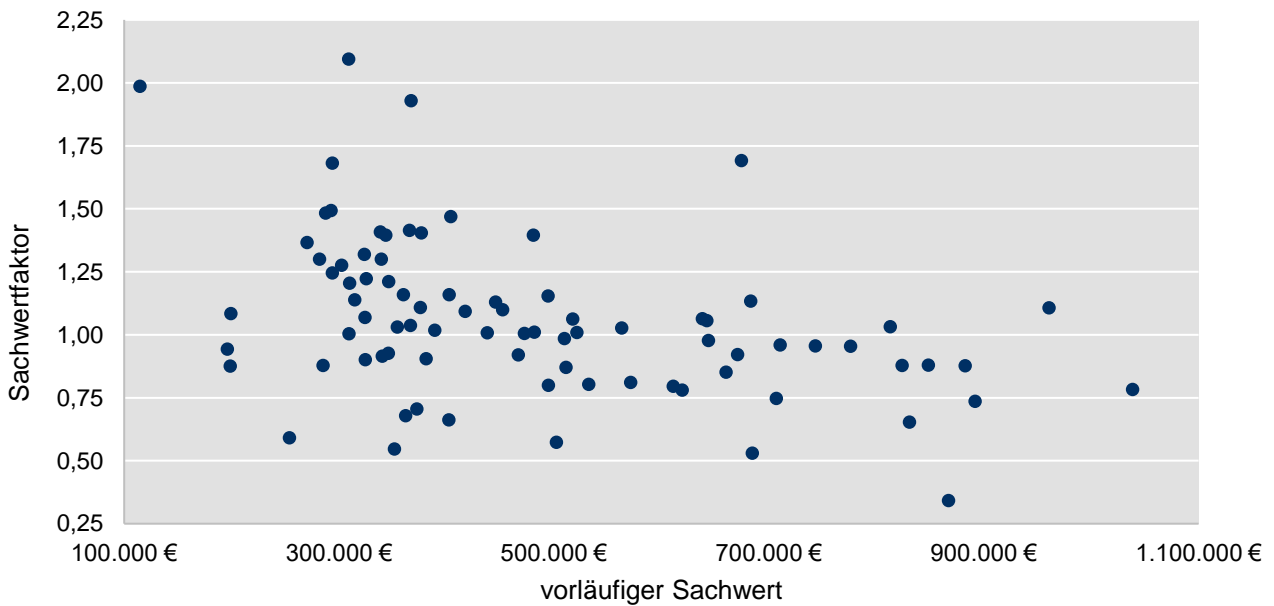
Das zugrundeliegende Datenmaterial aus dem Jahr 2022 wurde auf den 01.01.2023 bezogen. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihen (siehe Kap. 5.1.4), die vorläufigen Sachwerte mit Hilfe der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 sowie des extrapolierten Baukostenindex auf den 01.01.2023 umgerechnet. Hieraus hat der Gutachterausschuss die folgenden Sachwertfaktoren für die Gebäudearten „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Reihen- und Doppelhäuser“ abgeleitet.

5.1.5.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus 69 Kauffällen aus dem Jahr 2022 abgeleitet. Da der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sehr inhomogen ist, sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren zusammen mit dem folgenden Streudiagramm zu verwenden und sachverständig anzuwenden.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren
200.000 €	1,35
300.000 €	1,20
400.000 €	1,10
500.000 €	1,00
600.000 €	0,95
700.000 €	0,90
800.000 €	0,85

Das nachstehende Streudiagramm stellt die auf den 01.01.2023 bezogenen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert dar.



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

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert-anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestandardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median
2022	69	481.800 €	56,3%	258.300 €	1958	33	166	2,6	479.600 €	1,06
		188.000 €	14,0%	101.300 €	31	16	53	0,6	201.300 €	0,32
		456.400 €	57,6%	244.400 €	1962	32	151	2,4	404.200 €	1,02

Hinweise:

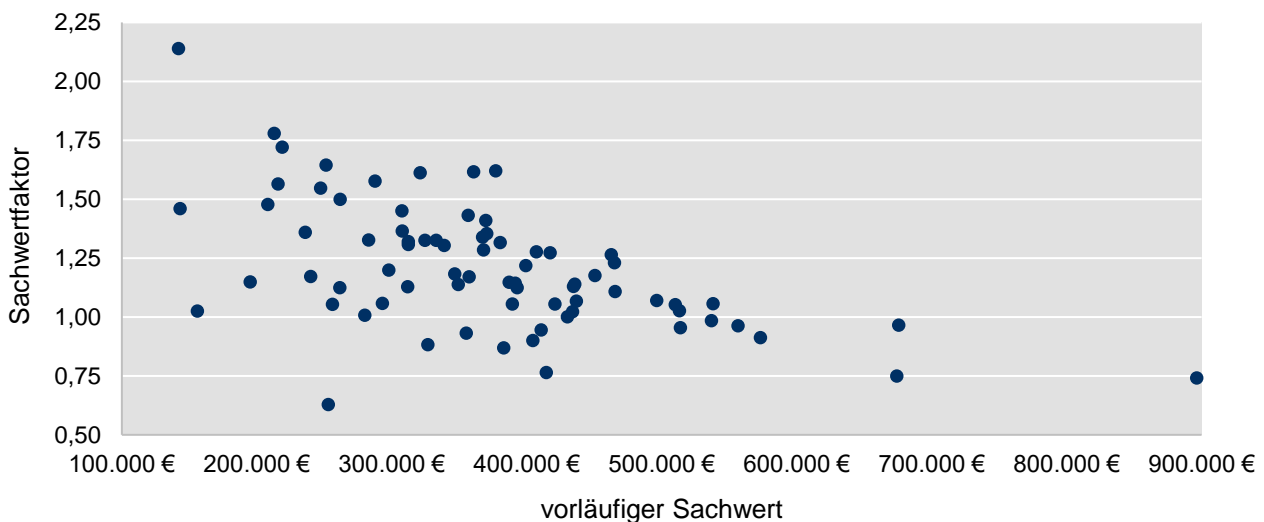
In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der vorläufige Sachwert) erklärt wird. Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,2. Das heißt, dass rd. 20% der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

5.1.5.2 Reihen- und Doppelhäuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus 74 Kauffällen aus dem Jahr 2022 abgeleitet. Sie gelten für Reihenend- und Doppelhäuser. Für Reihemittelhäuser ist ein Korrekturfaktor in Höhe von 0,05 an die Sachwertfaktoren anzubringen. Da dieser Teilmarkt inhomogen ist, sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren zusammen mit dem folgenden Streudiagramm zu verwenden und sachverständig anzuwenden.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren
200.000 €	1,45
300.000 €	1,30
400.000 €	1,15
500.000 €	1,05

Das nachstehende Streudiagramm stellt die auf den 01.01.2023 bezogenen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert dar.



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

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwertanteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestandardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median	Mittelwert Stabw. Median
2022	74	437.500 €	43,1%	155.400 €	1973	44	138	2,9	378.400 €	1,22
		144.400 €	16,9%	85.800 €	43	18	33	0,6	161.500 €	0,28
		441.900 €	39,3%	138.400 €	1986	45	132	3,0	367.400 €	1,17

Hinweise:

In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der vorläufige Sachwert) erklärt wird. Für die Reihen- und Doppelhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,38. Das heißt, dass rd. 38% der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

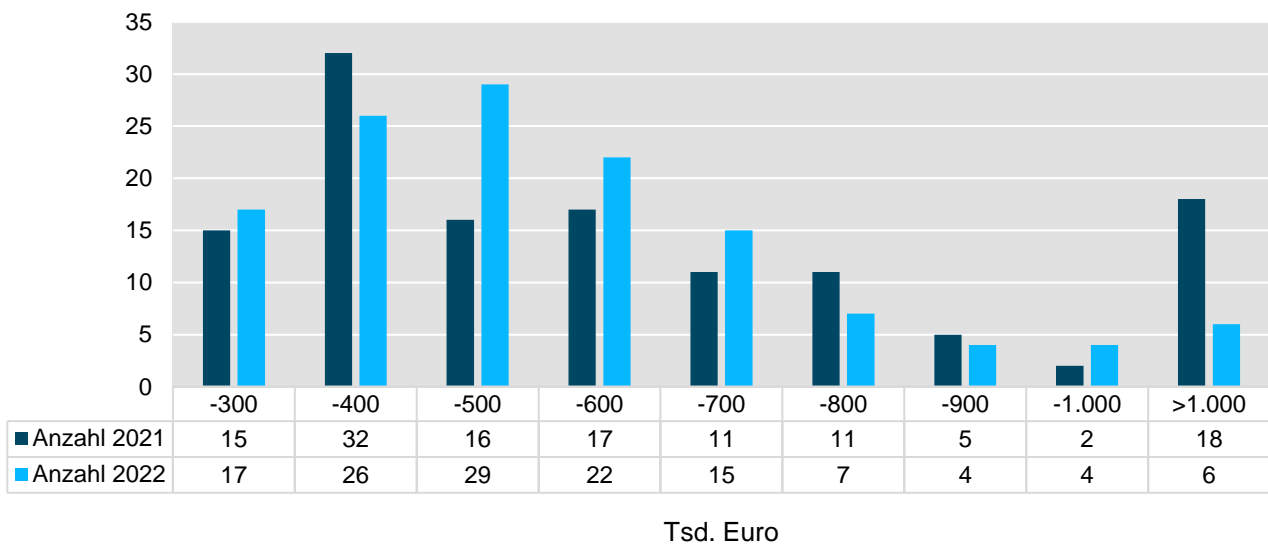
5.2.1 Durchschnittspreise

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

	Anzahl Kauffälle	Ø – Wohn- fläche ⁸ [m²]	Ø- Grundstücks- fläche [m²]	Ø-Kaufpreis [Euro]		
				Min	Median	Max
Dreifamilienhäuser ⁹	46	250	620	110.000	375.000	1.100.000
Mehrfamilienhäuser	78	460	840	120.000	570.000	6.035.000
Gemischt genutzte Objekte Wohnen – Gewerbe	24	250	840	270.000	500.000	1.280.000
Wohn- und Geschäftshäuser	15	300	390	150.000	450.000	1.900.000

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

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



⁸ Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohnfläche

⁹ Dem Typ Dreifamilienhaus werden alle Grundstücke mit drei Wohneinheiten zugeordnet.

5.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

5.2.2.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Die Daten stellen den Jahresdurchschnitt dar. Liegenschaftszinssätze bezogen auf den 01.01.2023 sind in den folgenden Kapiteln dargestellt.

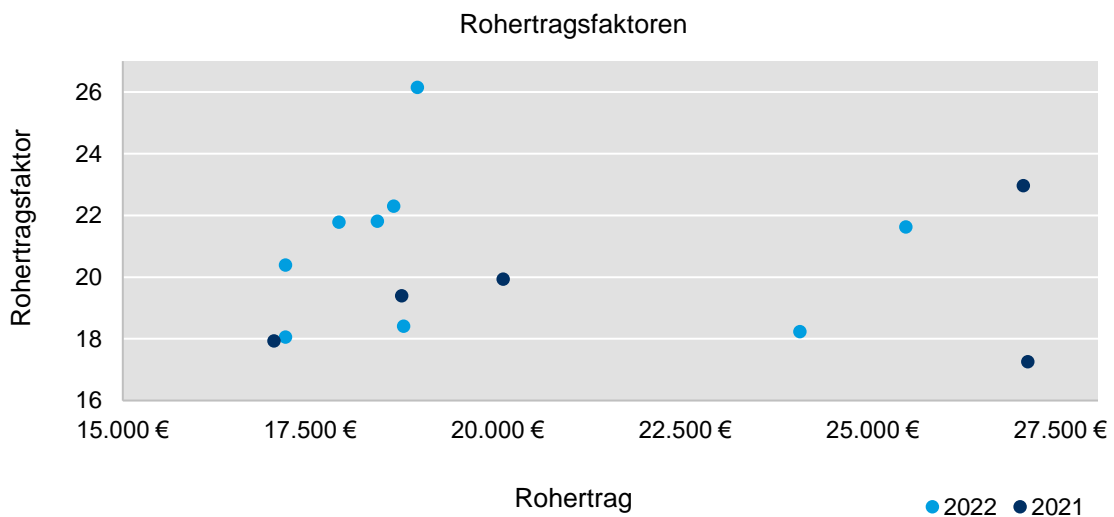
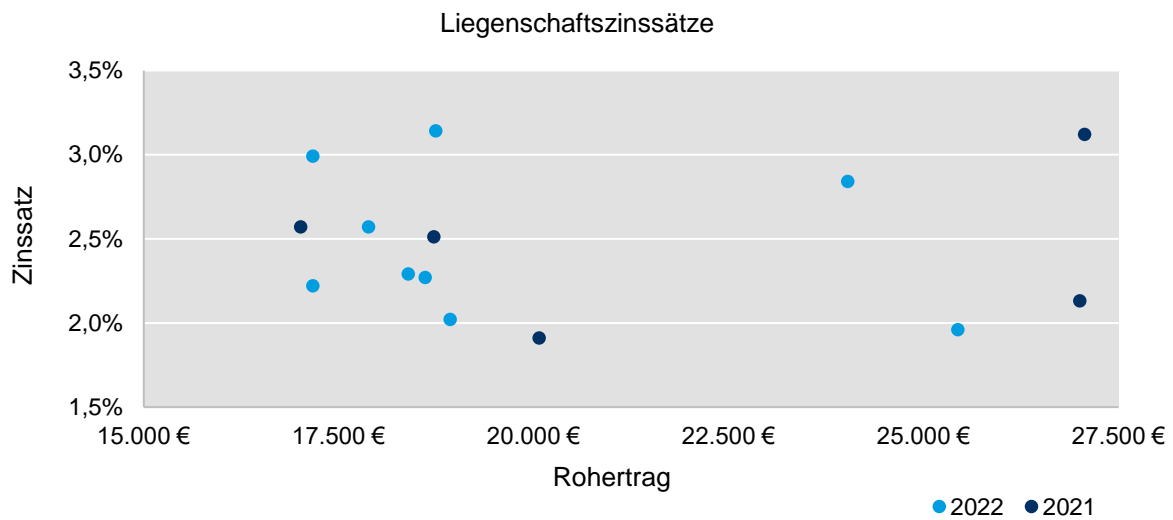
	Dreifamilienhaus	Mehrfamilienhaus < 20 % gewerbli. Rohertragsanteil	Wohn- und Geschäftshaus sowie Gebäude mit gemischter Nutzung $\geq 20\%$ gewerbli. Rohertragsanteil
Liegenschaftszins [%]	2,5	3,0	3,3
Stabw.	0,5	1,0	1,4
Rohertragsfaktor	21	19	17
Stabw.	2,6	4,6	3,6
Ø Kaufpreis / m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	1.810	1.515	1.385
Stabw.	230	460	290
Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	230	380	415
Stabw.	49	111	130
Ø Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	7,25	6,60	6,85
Stabw.	0,89	1,20	1,10
Ø Rohertrag jährlich [€]	19.600	30.490	33.620
Stabw.	3.000	11.980	10.230
Ø Bewirtschaftungskosten [%]	22	24	23
Stabw.	2	3	2
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	33	32
Stabw.	4	9	6
Anzahl der Kauffälle	9	15	11
Kauffälle aus den Jahren	2022	2022	2022

5.2.2.2 Dreifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern zum 01.01.2023

Der Gutachterausschuss hat für Dreifamilienhäuser den durchschnittlichen Liegenschaftszins zum 01.01.2023 ermittelt zu 2,5%. Dabei wurde auch der besonderen Entwicklung des Immobilienmarktes im Jahr 2022 Rechnung getragen. Die Tabelle in Kapitel 5.2.2.1 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde. Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen im Jahr 2022 zwischen 1886 und 1926; die Wohnflächen betragen zwischen 177 m² und 335 m².

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2021 und 2022 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.

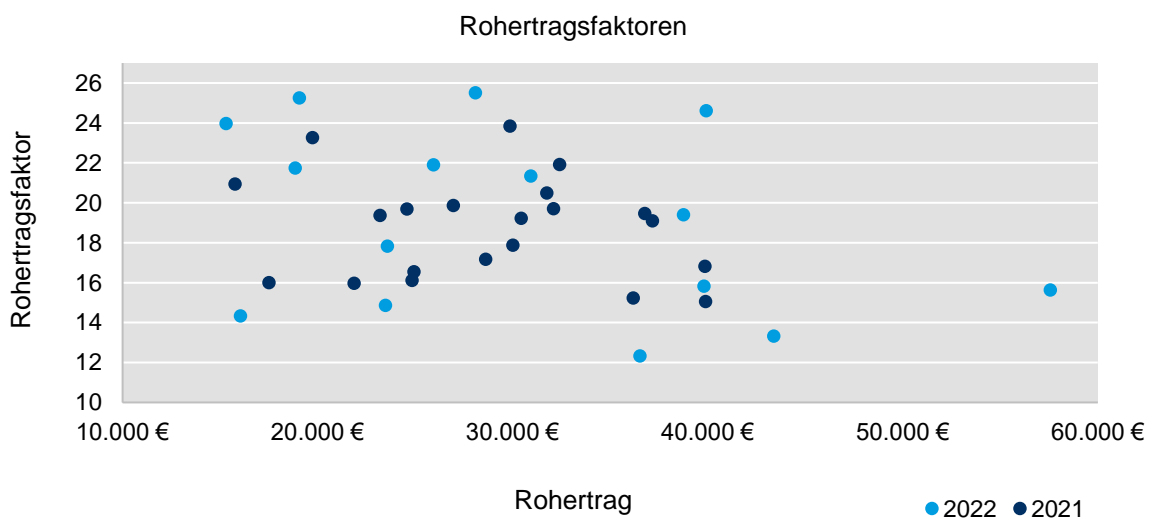
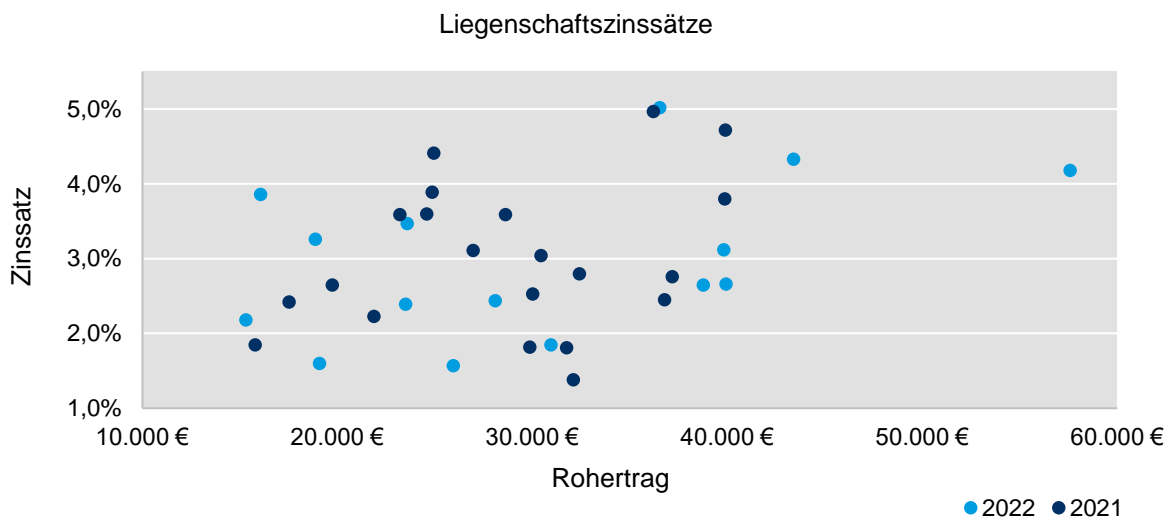


5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2023

Der Gutachterausschuss hat für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 % den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2023 ermittelt zu 3,2%. Dabei wurde auch der besonderen Entwicklung des Immobilienmarktes im Jahr 2022 Rechnung getragen. Die Tabelle in Kapitel 5.2.2.1 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde. Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle liegen im Jahr 2022 zwischen 1890 und 1962; die Wohn- und Nutzflächen betragen zwischen 205 m² und 575 m².

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2021 und 2022 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.

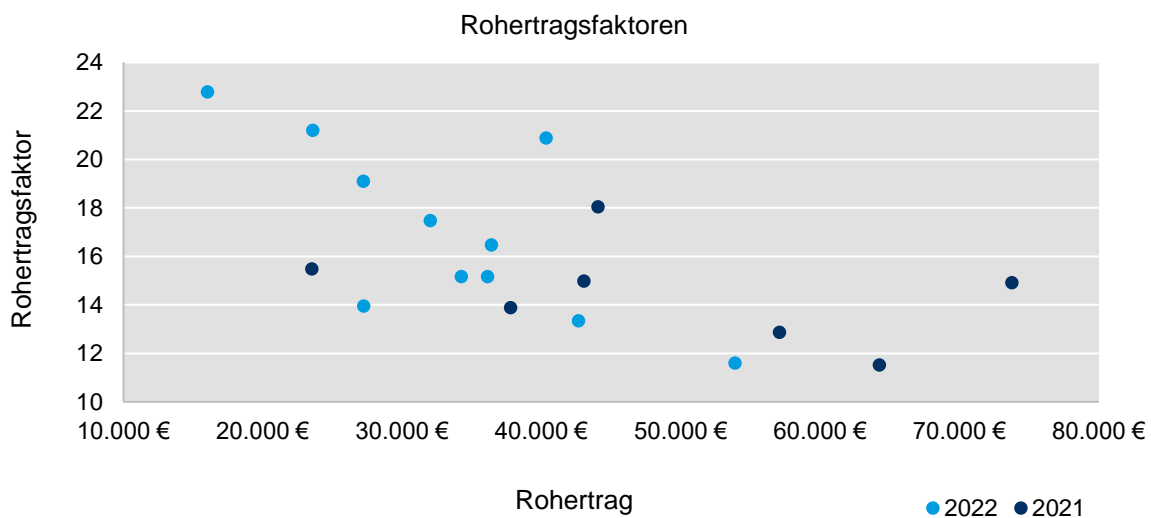
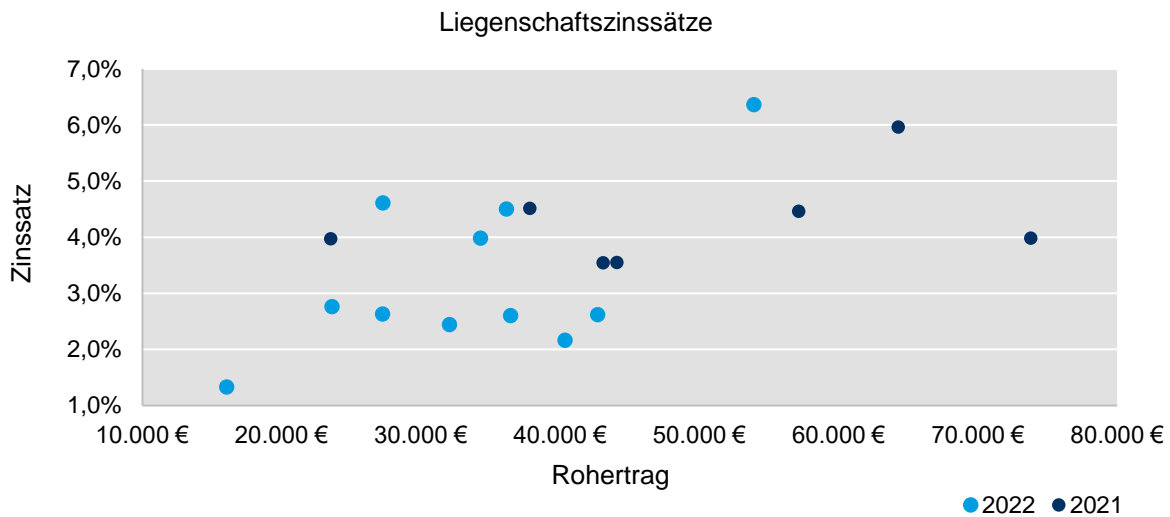


5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2023

Der Gutachterausschuss hat für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer 20 % den durchschnittlichen Liegenschaftszins zum 01.01.2023 ermittelt zu 4,4%. Dabei wurde auch der besonderen Entwicklung des Immobilienmarktes im Jahr 2022 Rechnung getragen. Die Tabelle in Kapitel 5.2.2.1 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde. Die Baujahre der ausgewerteten Kauffälle im Jahr 2022 liegen zwischen 1850 und 1968; die Wohn- und Nutzflächen betragen zwischen 205 m² und 600 m².

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2021 und 2022 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

	Anzahl	Ø- Grundstücks- fläche [m²]	Kaufpreisspanne [Euro]	
			Min	Max
Büro- und Geschäftshäuser	5	3.800	230.000	5.500.000
Gewerbe-/Industriegebäude	25	4.700	66.000	7.500.000

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

	Anzahl	Ø- Grundstücks- fläche [m²]	Kaufpreisspanne [Euro]	
			Min	Max
Sonstige bebaute Grundstücke	6	2.800	30.000	800.000

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

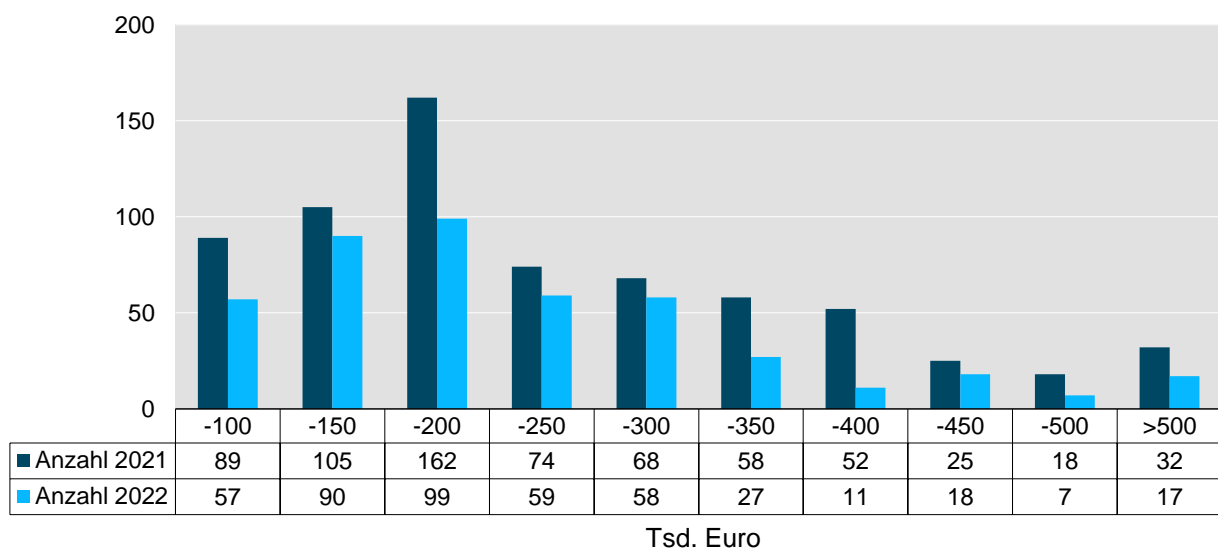
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Die ermittelten Durchschnittspreise der Neubauten sind auf die einzelnen Objekte bezogen.

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

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

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Ø – Wohnfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [€/m ² Wfl]	Preisspanne [€/m ² Wfl]
bis 1969	96	76	2.310	1.100 - 4.200
1970 - 1979	55	71	2.280	1.300 - 3.700
1980 - 1989	38	68	2.410	1.500 - 3.400
1990 - 1999	46	79	2.780	1.500 - 3.900
2000 - 2009	17	81	3.000	2.500 - 3.800
ab 2010	7	90	3.810	3.000 - 4.800
Neubauten ¹⁰	30 ¹¹	102	4.260	3.400 - 4.700

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



¹⁰ Erstbezug

¹¹ Die 30 Kauffälle beziehen sich auf 8 Objekte

6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

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

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

Normierte Solingen-Standardwerte

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

Wohnungseigentum	
Stichtag	01.01.2023
Baujahr	1975
Wohnfläche	80 m ²
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	9
Balkon	vorhanden
Geschosslage	1./2. OG
Mietsituation	unvermietet
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Solingen-Standardwert:	2.450 €/m²

6.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

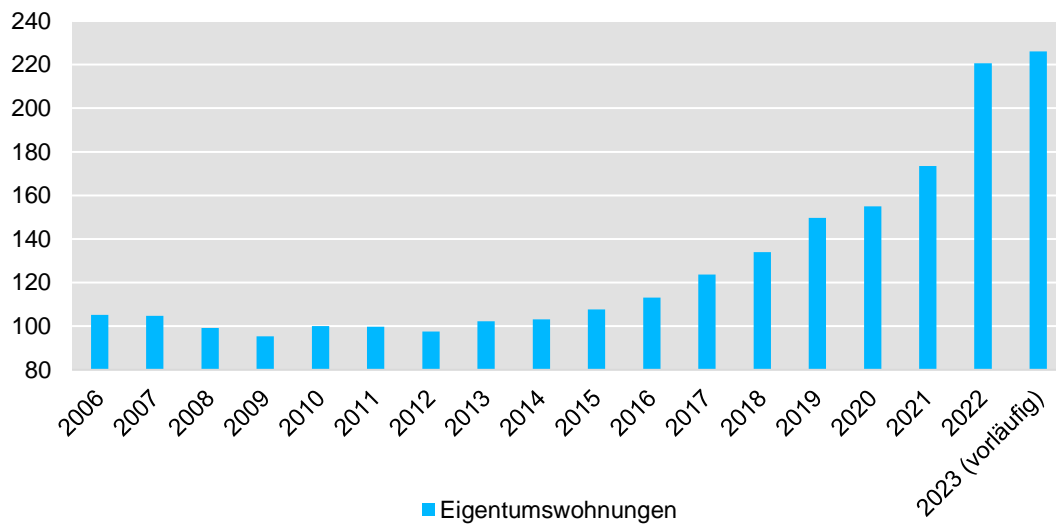
Im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV erfolgt die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten. Informationen der einzelnen Merkmale stehen im Kapitel 8.3.

Baujahr	2019	2010	2000	1990	1980	1970	1960	≤ 1950
Umrechnungs- koeffizient	1,32	1,16	1,00	0,89	0,82	0,77	0,74	0,73
Wohnfläche [m ²]	40	60	80	100	120	140	160	
Umrechnungs- koeffizient	0,88	0,95	0,99	1,00	0,98	0,93	0,89	
Ausstattungs- klasse	einfach	einfach - mittel		mittel	mittel - gehoben		gehoben	
Umrechnungs- koeffizient	0,90	0,95		1,00	1,06		1,13	
Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1./2. Oberge- schoss	über 2. Ober- geschoss	Dachge- schoss	Staffel- geschoss		
Umrechnungs- koeffizient	0,95	1,04	1,00	0,97	1,03	1,05		
Balkon	kein Balkon		geringer Nutzwert	normaler Nutzwert	hoher Nutzwert			
Umrechnungs- koeffizient	0,90		0,95	1,00	1,05			
Anzahl der Einheiten im Gebäude	2	3	6	10	20	35	65	
Umrechnungs- koeffizient	1,04	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisie- rungen im Rahmen der Instandhaltung		mittlerer Moderni- sierungsgrad		überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert	
Umrechnungs- koeffizient	0,90	0,95		1,00		1,10	1,20	
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut	
Umrechnungs- koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
Mietsituation	unvermietet		vermietet					
Umrechnungs- koeffizient	1,00		0,95					

6.1.4 Indexreihen

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

Stichtag	Eigentumswohnungen	Stichtag	Eigentumswohnungen
01.01.2006	105,2	01.01.2015	107,7
01.01.2007	104,7	01.01.2016	113,0
01.01.2008	99,2	01.01.2017	123,8
01.01.2009	95,4	01.01.2018	134,0
01.01.2010	100,0	01.01.2019	149,7
01.01.2011	99,7	01.01.2020	155,0
01.01.2012	97,5	01.01.2021	173,5
01.01.2013	102,3	01.01.2022	219,5
01.01.2014	103,2	01.01.2023 (vorläufig)	229,2



6.1.5 Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2023

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das zugrundeliegende Datenmaterial aus dem Jahr 2022 wurde auf den 01.01.2023 bezogen. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe (siehe Kap. 6.1.4) und der Bodenwert mit Hilfe der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 auf den 01.01.2023 umgerechnet. Hieraus hat der Gutachterausschuss die folgenden Liegenschaftszinssätze abgeleitet und in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer dargestellt. Ein signifikanter Einfluss der Vermietungssituation oder der Wohnfläche konnte nicht nachgewiesen werden.

Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum:

Die nachstehende Tabelle enthält neben dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die der Auswertung zugrunde liegt. Die Durchschnittswerte werden von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Miet- und Kaufpreisniveau beeinflusst. Der Rohertrag wurde anhand des Solinger Mietpreisspiegels 2020 kalkuliert.

Wohnungseigentum			
Liegenschaftszins [%]	1,6	Ø Rohertrag jährlich [€]	7.300
Stabw.	1,1	Stabw.	2.545
Ø Kaufpreis/m ² Wfl / Nfl [€/m ²]	2.770	Ø Bewirtschaftungskosten [%]	21
Stabw.	670	Stabw.	3
Ø Wohnfläche [m ²]	75	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	46
Stabw.	25	Stabw.	13
Ø Nettokaltmiete/m ² [€/m ²]	8,12	Anzahl der Kauffälle	144
Stabw.	1,04	Kauffälle aus dem Jahr	2022

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

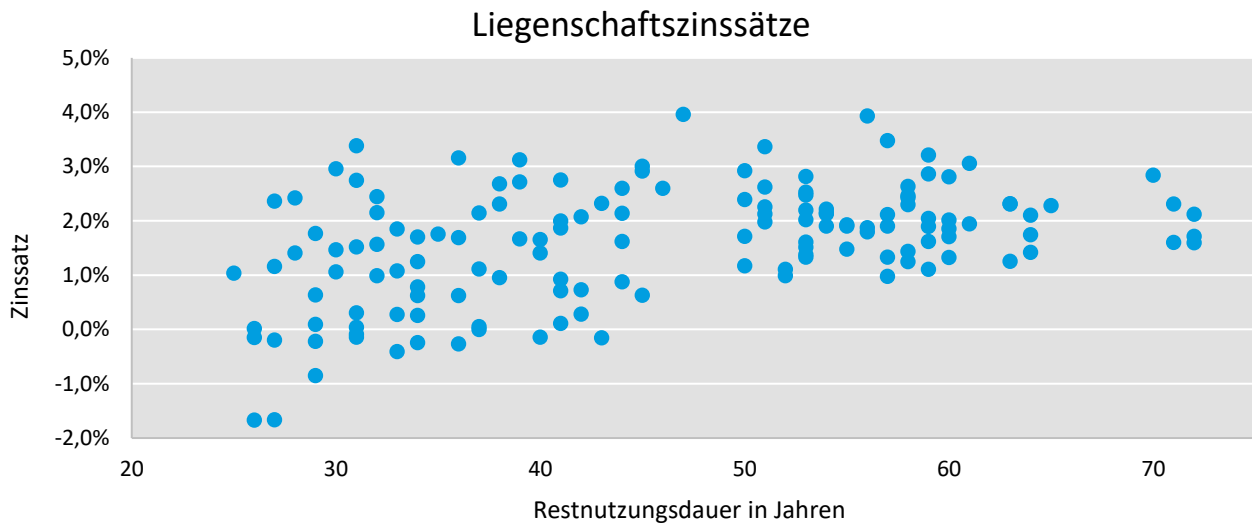
Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ergeben sich als Ergebnis einer Regressionsanalyse mit einem R² von 0,19. Sie beziehen sich auf unvermietete und vermietete Objekte.

Restnutzungsdauer in Jahren	Zinssatz Mittel	Ø- Miete		Anzahl Kauffälle
		Mittel	Stabw.	
25 - 39	1,05 %	7,05 €/m ²	0,70	54
40 - 49	1,75 %	8,45 €/m ²	1,00	23
50 - 59	2,05 %	8,85 €/m ²	0,35	47
60 - 72	2,05 %	8,85 €/m ²	0,45	20

Hinweis: Die herangezogenen Kaufverträge wurden eingegrenzt, d. h. Extremwerte wurden hier nicht berücksichtigt.

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

Das nachstehende Streudiagramm stellt die auf den 01.01.2023 bezogenen Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer dar.



6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen

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

	Anzahl		Ø-Kaufpreis [Euro]	Preisspanne [Euro]
	Kauffälle	Objekte		
Garage				
- Neubau	1		„ ¹²	
- Wiederverkäufe	14		11.700	4.000 - 20.000
Tiefgaragenstellplatz				
- Neubau	15	4	19.100	13.500 - 24.900
- Wiederverkäufe	9		7.600	4.000 - 10.500
Stellplatz				
- Neubau	13	5	14.200	7.500 - 17.800
- Wiederverkäufe	3		5.800	5.000 - 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.

¹² Aus Datenschutzgründen keine Angabe

8 Modellbeschreibungen

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

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

8.1 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge unvermieteter, weitgehend schadensfreier Objekte aus dem Jahr 2022 herangezogen.

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

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF
- Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
- nach Kostengruppen gewichteter Gebäudestandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gemäß dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW
- Ableitung der NHK aus den Werten der Gebäudetypen 1 – 3 freistehende Einfamilienhäuser, Reihenend- und Doppelhäuser, bzw. Reihenmittelhäuser
Zweifamilienhäuser erhalten einen Zuschlag von 5 %
- Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden gemäß dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Orientierungswerten

- Regionalfaktor zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an den Solinger Grundstücksmarkt: 1,0
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)
- lineare Alterswertminderung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA.NRW
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- Bodenwert ohne Berücksichtigung von vorübergehender Über- oder Unterausnutzung („als wenn unbebaut“), abgeleitet vom Richtwert jeweils zum 01.01. des Kaufjahres
- Die Erschließungskosten werden in der Kaufvertragsauswertung für bereits vorhandene und erschließungsbeitragspflichtige Straßen zwischen 15 € und 25 € je m² Bauland angesetzt. In Neubaugebieten werden die tatsächlichen Kosten berücksichtigt

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

8.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der § 21 der ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz identisch.

Nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln". Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV- ermittelt.

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.

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

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete):
 - Ertragswertobjekte (Pkt. 5.2.2):
aus Anfragen an die Eigentümer - die nachhaltige Erzielbarkeit wird überprüft - oder nach dem Mietpreisspiegel 2020 für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen ermittelt
 - Wohnungseigentum (Pkt. 6.1.5):
Entsprechend dem Solinger Mietpreisspiegel 2020
- Bewirtschaftungskosten des Kaufjahres entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex:

Verwaltungskosten	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnung / EFH / ZFH	288 €	295 €	299 €	298 €	312 €	344 €
ETW	344 €	353 €	358 €	357 €	373 €	412 €
Garage / Einstellplatz	38 €	39 €	39 €	39 €	41 €	45 €

Instandhaltungskosten	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnfläche	11,3 €/m ²	11,6 €/m ²	11,7 €/m ²	11,7 €/m ²	12,2 €/m²	13,5 €/m ²
Tiefgarageneinstellplatz ¹³	85,3 €	87,4 €	88,5 €	88,3 €	92,0 €	102,0 €
Garage ¹³	66,8 €	68,4 €	69,3 €	69,2 €	92,0 €	102,0 €
Carport ¹³	41,1 €	42,1 €	42,7 €	42,6 €	92,0 €	102,0 €
Stellplatz ¹³	25,7 €	26,3 €	26,7 €	26,6 €	92,0 €	102,0 €

Mietausfallwagnis	
Wohnnutzung	2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags
Gewerbliche Nutzung	4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags

- 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.

¹³ Ab dem 01.01.2022 werden die Instandhaltungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV nicht mehr für Garagen oder ähnlichen Einstellplätzen differenziert angesetzt.

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

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

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

	Wohnungs- eigentum	freistehende Einfamilienhäuser	Reihenhäuser - und Doppelhaushälften-
Anzahl der Kauffälle	1.533	942	780
Ø Kaufpreis [€]	101.000	260.000	209.000
Stabw.	42.600	86.000	48.000
Ø Wohnfläche [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 ImmoWertV (Anlage 2) ist zu ermitteln.
Ausstattungs- klasse	alle	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nur beim Wohnungseigentum berücksichtigt.
Mietsituation	alle	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Balkon/ Terrasse	WE	Eine Terrasse ist mit dem Balkon gleichzusetzen.
Geschosslage	WE	Geschosslage der Wohnung im Gebäude
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	WE	Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).
Grundstücks- fläche	EFH DHH / RH	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu bewerten.
Gebäudeart	EFH DHH / RH	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus
ergänzende Gebäudeart	DHH / RH	Unterscheidung nach Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihemittelhaus
Keller	EFH DHH / RH	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.

Berechnungsbeispiel

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

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

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

vorläufiger Vergleichswert zum 01.01.: rd. 138.000 €

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

9 Mieten und Pachten

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

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

Ladenmieten

Läden	Ia-Lage		Ib-Lage	
	40 m ² - 120 m ²	120 m ² - 400 m ²	40 m ² - 120 m ²	120 m ² - 400 m ²
Solinger Innenstadt	13 €/m ² - 36 €/m ²	8 €/m ² - 20 €/m ²	7 €/m ² - 13 €/m ²	4 €/m ² - 8 €/m ²
Nebenzentrum Ohligs	12 €/m ² - 26 €/m ²	7 €/m ² - 15 €/m ²	6 €/m ² - 12 €/m ²	5 €/m ² - 8 €/m ²

In anderen Geschäftslagen von Solingen liegen die Mieten für Läden bei 3 €/m² - 10 €/m².

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

Büro- / Praxismieten

Büro- / Praxisflächen	Miete	Fläche
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	4 €/m ² - 6 €/m ²	75 m ² - 400 m ²
Guter und gehobener Nutzungswert	6 €/m ² - 12 €/m ²	75 m ² - 400 m ²

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

Produktions- Lagerhallen

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

Mietpreisbestimmende Merkmale:

Anfahrbarkeit, Verkehrslage, lichte Hallenhöhe, Wärmedämmung und Energieverbrauch

Stellplätze

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen

Vorsitzender	Dipl.- Ing. Achim Filenius	Städt. Vermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende/r	Dipl.- Ing. Michael Steinhoff Dipl.- Ing. Jörg Schubert Dipl.- Ing. Ricarda Baltz Dipl.- Ing. Joachim Schmeck	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor Ltd. Städt. Vermessungsdirektor Städt. Obervermessungsrätin Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D.
Sachverständige	M.Sc. Verm. Ass. Malwin Eichborn Dipl.- Ing. Ralf Ernst Dr. jur. Guido Eusani Dipl.- Ing. Christiane Gerold-Tenbuhs Olaf Jansen Holger Keil Olaf Koppenhagen Dipl.- Ing. Volker F. Lehnhoff M.Sc. (Architektur) Mona Möller Dipl.- Ing. Andreas Müller Claudia Pickard Dipl.- Ing. Heinz Peter Röhrig	ÖbVI Architekt Rechtsanwalt, ö.b.u.v. Sachverständiger Architektin Bankkaufmann Sparkassenfachwirt Wohnungsfachwirt Architekt CIS HypZert (F) - Gutachterin Architekt Sparkassenbetriebswirtin, CIS HypZert (F) - Gutachterin ö.b.u.v. Sachverständiger
Sachverständige des Finanzamtes	Dipl.-Finw. Cerstin Koudsi Dipl.-Finw. Simone Fischer	Regierungsrätin Steueramtsrätin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Datenschutzbeauftragter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen

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

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 9 Abs. 4 GrundWertVO NRW am 14.03.2023 die Bodenrichtwerte, die Immobilienrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht jeweils bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 beschlossen.

Solingen, im März 2023

Achim Filenius
Vorsitzender

Gisela Eichler
Geschäftsführerin

11 Anlagen

11.1 Gebühren des Gutachterausschusses

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

Auszug aus der Gebührenordnung

5.1 Gutachten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

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

- | | | |
|-------|--|---------------------------------------|
| 5.1.1 | Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen: | |
| | a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro | 1.400 € zuzüglich
0,2 % des Wertes |
| | b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro | 2.400 € zuzüglich
0,1 % des Wertes |
| 5.1.2 | Mehr-oder Minderaufwand ist gemäß Nummer 5.1.2.1 und 5.1.2.2 nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu berücksichtigen. | bis max. 4.000 € |

5.3 Dokumente und Daten

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

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

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

11.2 Auszüge aus den Anlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten (NHK 2010) (ImmoWertV)

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

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195
Keller, Erd-, Obergeschoss																		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130
Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

12. Kostenkennwerte für Garagen¹⁹

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

¹⁹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von
Gebäudeart 14.1 12 %
Gebäudeart 14.2 – 14.3 15 %
Gebäudeart 14.4 13 %

²⁰ Standardstufe 3: Fertigaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

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

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, 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)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elxablech, 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 Massivdach; 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/Lehnputze, einfache Kalkstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besonderer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besonderer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massiv-holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-richtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölbenanntstrich, 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, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasserzeugung 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 Kippisierungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl (ImmoWertV)

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

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

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren (aus der Anlage zum Sachwertmodell AGAGV.NRW))

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

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (ImmoWertV)

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

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

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

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

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

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten (Sachwertmodell der AGVGA.NRW)

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

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

Beispiel: Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten

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

Beispielhaft ermittelte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

Brutto Grundfläche (BGF) (ImmoWertV)

(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

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

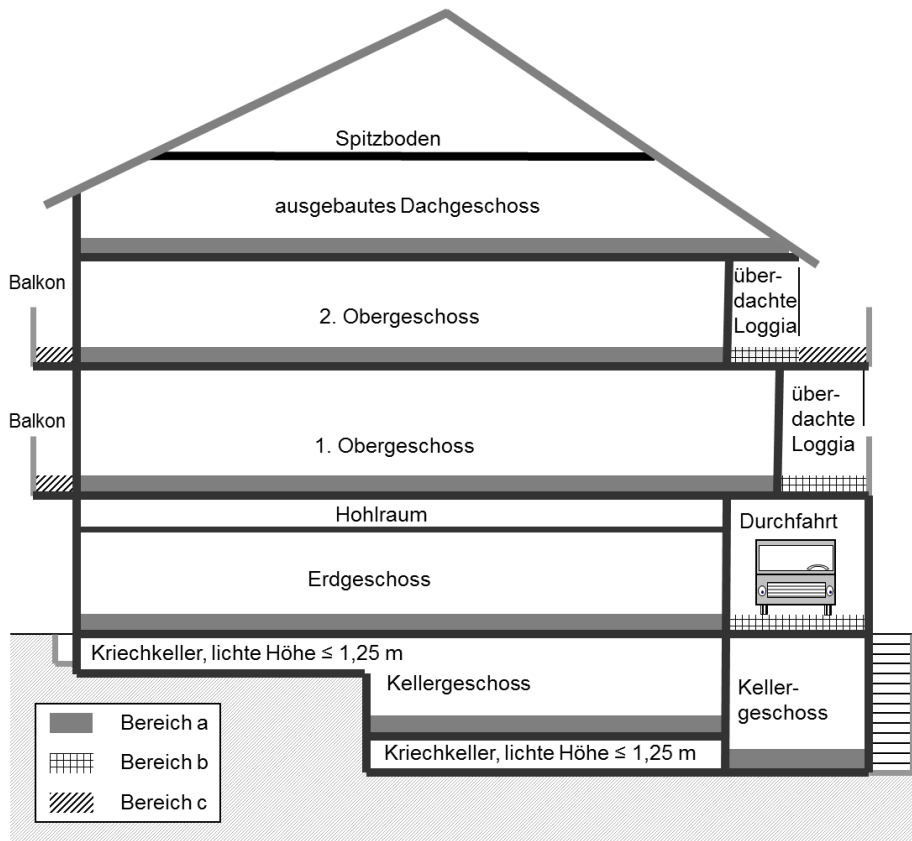
- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

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

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

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

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



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

- (1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.
- (2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.
- (3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen
 - a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
 - b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind. Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.
- (4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe. Ein fehlender Drenpel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 (Brutto-Grundfläche) ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.
- (5) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern (Sachwertmodell der AGVGA.NRW)

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

1.1 Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
<p>≤ ca. 1,25 m</p>	<p>≤ ca. 2,00 m</p>	
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.

1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels ¹⁴

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

Anwendungsbeispiele ¹⁵:

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden:

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	8	6,3%
Giebelbreite in Meter	12	4,2%
Standardstufe	3	5,0%
Gebäudeart: 1.02	Mittel	5,1%

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	14	2,0%
Giebelbreite in Meter	10	4,3%
Standardstufe	2	5,5%
Gebäudeart: 1.12	Mittel	3,9%

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

¹⁵ Siehe auch Excel-Datei - Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung - als Berechnungshilfe, Zu finden unter Standardmodelle auf der Internetseite www.boris.nrw.de

2. Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels ¹⁶

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

Anwendungsbeispiel ¹⁷:

Objekt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	12	2,3%
Giebelbreite in Meter	11	3,0%
Standardstufe	3	3,0%
Gebäudeart: 1.11	Mittel	2,8%

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

¹⁷ Siehe auch Excel-Datei - Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung - als Berechnungshilfe, Zu finden unter Standardmodelle auf der Internetseite www.boris.nrw.de

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit 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 ¹⁸:

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

Anmerkung:

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

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

¹⁸ Siehe auch Excel-Datei - Berechnung der NHK 2010 und der Alterswertminderung - als Berechnungshilfe, Zu finden unter Standardmodelle auf der Internetseite www.boris.nrw.de

2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen ¹⁹

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

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

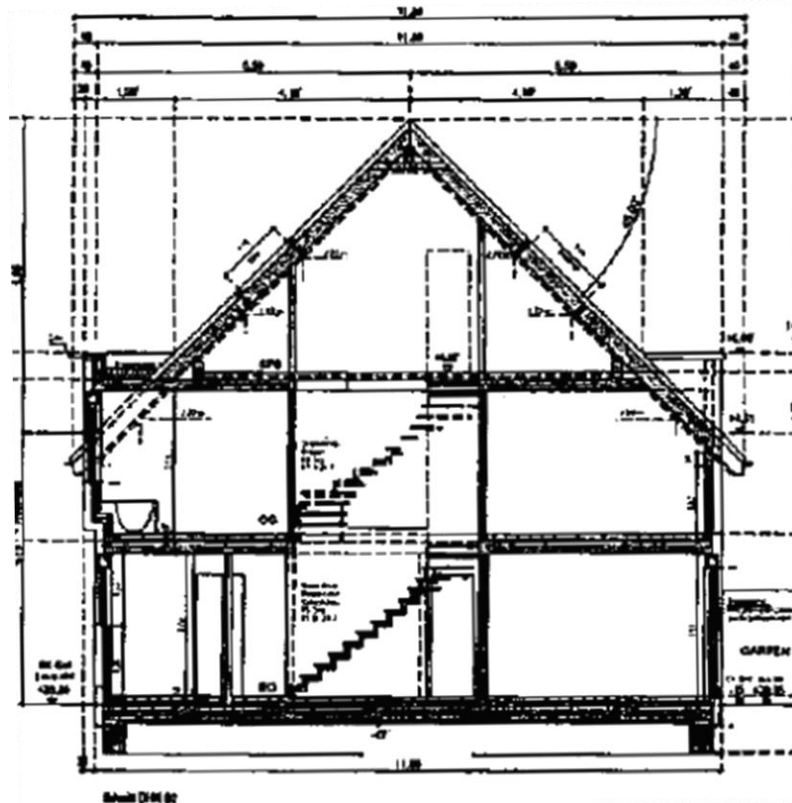
2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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

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

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

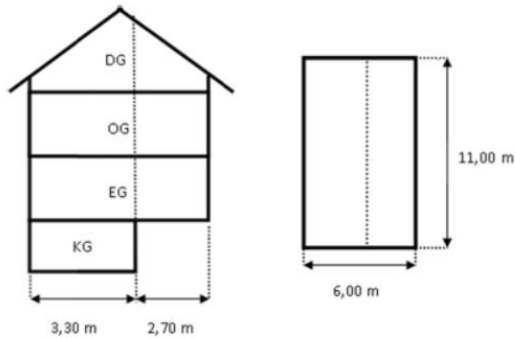
Beispiel:



¹⁹ Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen.

Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung Mischkalkulation (Sachwertmodell der AGVGA.NRW)

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung



Gebäudedaten

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

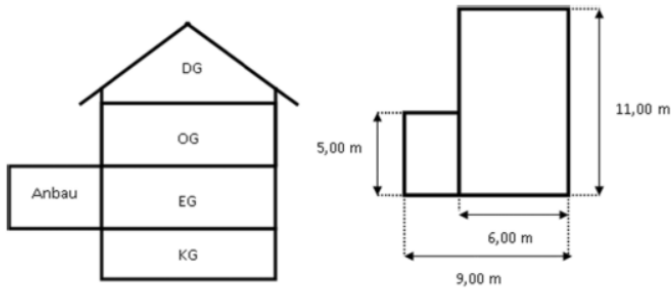
Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

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

Herstellungskosten: 190 000 €

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



Gebäudedaten

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

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

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

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

Herstellungskosten: 225 000 €

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile²⁰ (Sachwertmodell der AGVGA.NRW)Gauben

Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 € Grundbetrag zzgl. 1.100 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 € Grundbetrag zzgl. 1.400 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)

Balkone:

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	1.000 € Grundbetrag zzgl. 750 €/m ²
---	---

Vordächer

Stahl/Zink	150 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Edelstahl	300 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Glas	350 €/m ² (Dachfläche)

Treppen

Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	6.000 €/Stück
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)	400 €/Stufe

²⁰ im Jahr 2010

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

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

