Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen



Grundstücksmarktbericht 2026
für die Klingenstadt Solingen

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Klingenstadt Solingen

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

Geschäftsstelle
Bonner Straße 100
42697 Solingen
Telefon: 0212 / 290 - 4276
Fax: 0212 / 290 – 74 4276
E-Mail: gutachterausschuss@solingen.de
Internet: www.solingen.de/gutachterausschuss

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

Bildnachweis Titelbild
© Carola Kuhlmann

Bildnachweis Rückseite
© Klingenstadt Solingen

Geodaten
© Geodaten Klingenstadt Solingen

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

Veröffentlichungsdatum
20. März 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 6

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 7

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

3 Umsätze 9

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

4 Unbebaute Grundstücke 15

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

5 Bebaute Grundstücke 24

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 24
5.1.1 Durchschnittspreise 24
5.1.2 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 26
5.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser 27
5.1.3.1 freistehende Häuser 27
5.1.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 28
5.1.4 Indexreihen 29
5.1.5 Sachwertfaktoren zum 01.01.2026 30
5.1.5.1 freistehende Häuser 30
5.1.5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 32
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 33
5.2.1 Durchschnittspreise 33
5.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 34
5.2.2.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze 34
5.2.2.2 Dreifamilienhäuser 35
5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 % 36
5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer oder gleich 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 42
6.1.4 Indexreihen 43
6.1.5 Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026 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), den Anwendungshinweisen (ImmoWertA) und den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW 55

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
Ø	Mittelwert (arithmetisches Mittel)

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

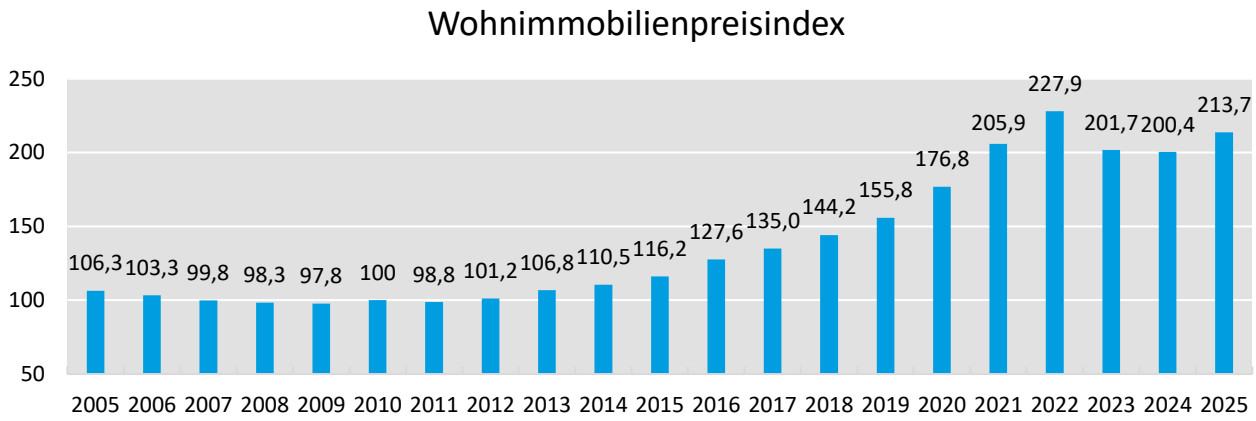
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Der Solinger Grundstücksmarkt

Der Immobilienmarkt in Solingen gewinnt im Jahr 2025 weiter an Dynamik. So waren steigende Umsätze und in Teilen deutliche Preisanstiege im Bestand, insbesondere bei Eigentumswohnungen, zu verzeichnen. Das Jahr 2025 war allerdings weiterhin geprägt von einer großen Zurückhaltung im Bereich der Neubauprojekte.

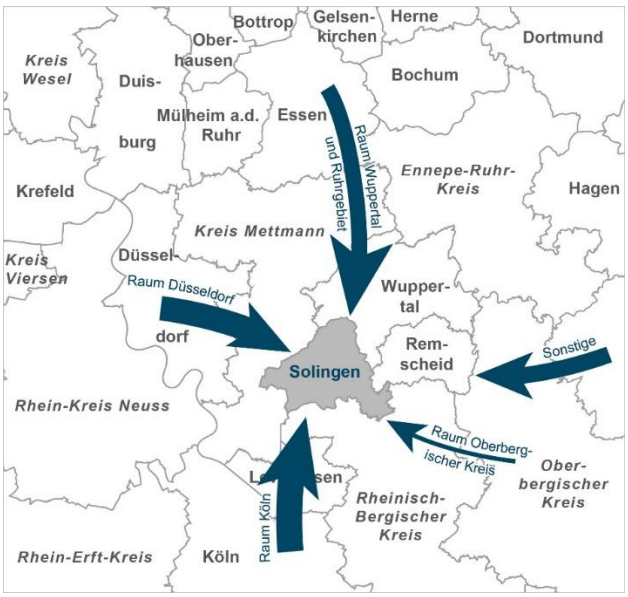
Der Solinger Grundstücksmarkt verzeichnete im Jahr 2025 eine deutliche Belebung des Marktgeschehens. Mit einem Gesamtumsatz von rund 423,5 Millionen Euro stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 26 %. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge erhöhte sich auf 1.196, was einem Zuwachs um rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

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



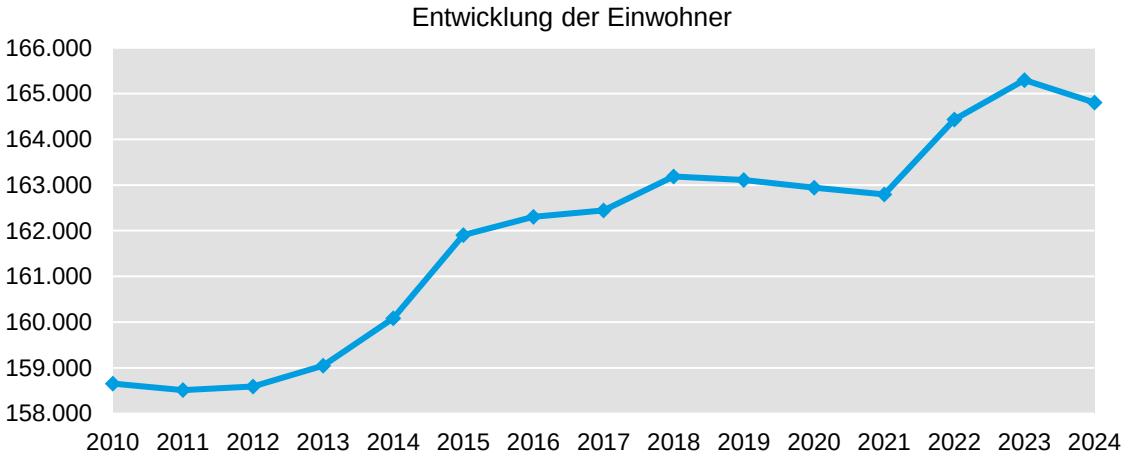
Im Jahr 2025 Jahren hatten etwa 30 % der Käufer zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages ihren Wohnsitz außerhalb von Solingen. Fast zwei Drittel der externen Käufer drängen somit aus den Hochpreis-Achsen Köln und Düsseldorf nach Solingen, wie die folgende Grafik verdeutlicht.

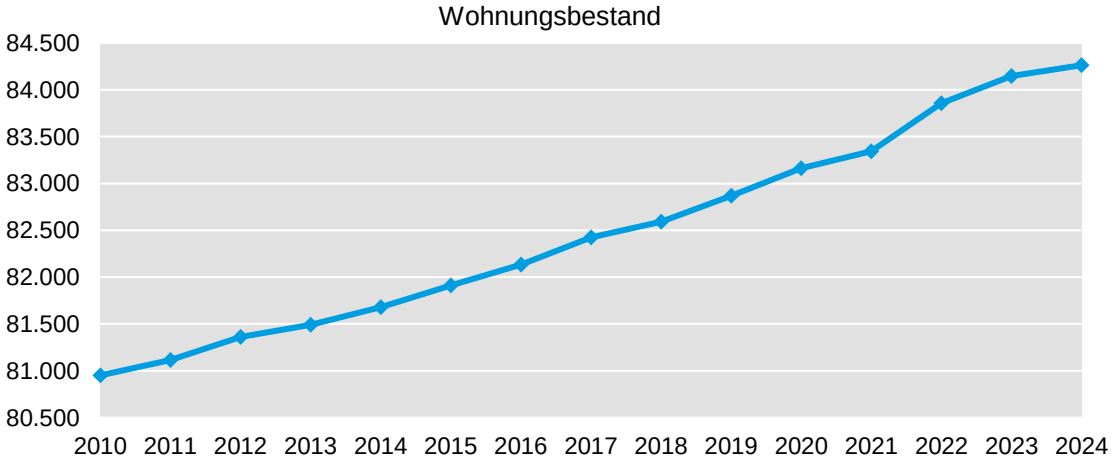
Gesamtanzahl der Kaufverträge:	1.196
hiervon Käufer <u>außerhalb</u> Solingens	350
Düsseldorfer Raum	31 %
Kölner Raum	33 %
Oberbergischer Raum	5 %
Wuppertal und Ruhrgebiet	16 %
Sonstige	15 %



2.2 Statistische Angaben zur Klingenstadt Solingen

Auswertungsstand:	31.12.2025
Einwohner (Hauptwohnsitz)	163.689
Fläche [ha]	8.954
Einwohner pro ha	18,28
Gebäude mit Wohnungen	33.235
davon	
- Ein- / Zweifamilienhäuser	23.022
- Mehrfamilienhäuser / Wohnheime	10.213
Wohnungen - gesamt	84.924
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,6
Bewohner je Wohnung - gesamt	1,9





Quelle: Klingenstadt Solingen, Statistikstelle/IT.NRW

Die Angaben zu Wohnungen und Gebäuden mit Wohnungen sind vorläufig.

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2025 (01.01.2025 bis 31.12.2025) 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

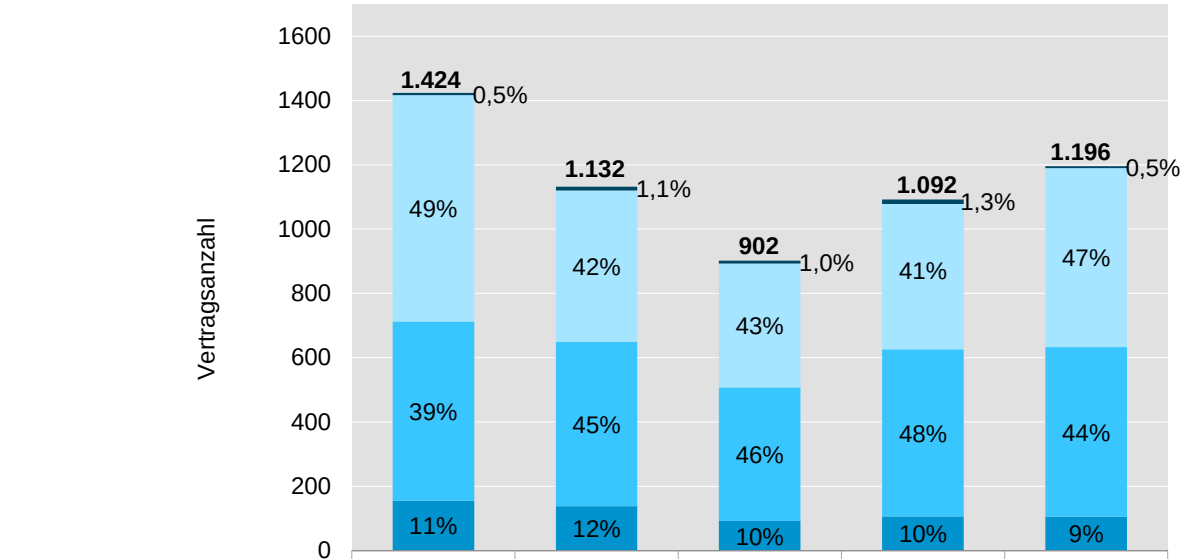
Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2025 von den beurkundenden Stellen

1.196 Kaufverträge[1] mit 1.317 Kauffällen[2]

über unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke mitgeteilt.

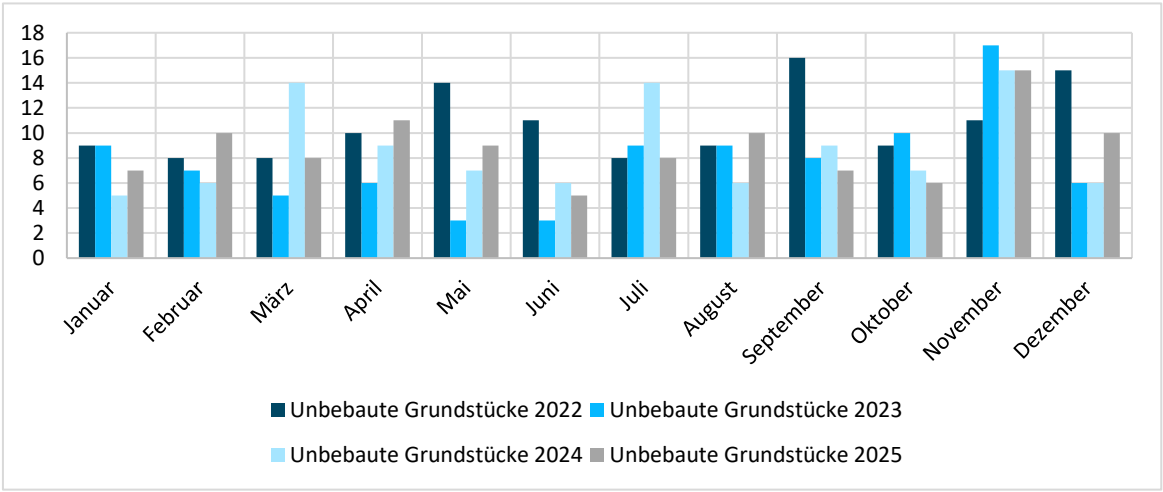
[1] Einschließlich Zwangsversteigerungen ohne Übertragungsverträge bzw. Schenkungen

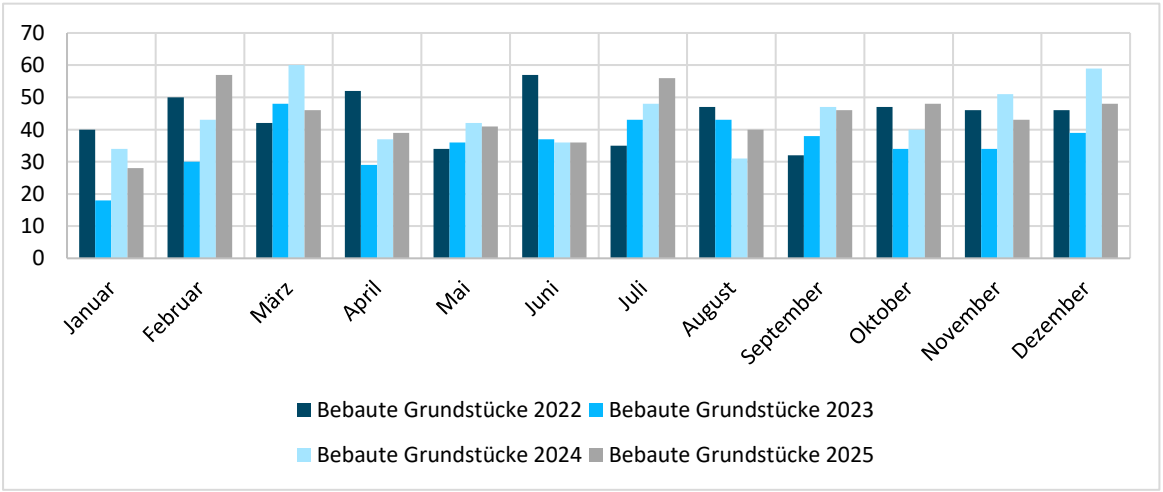
[2] Sind mehrere Objekte in einem Kaufvertrag mit einzelnen Kaufpreisen aufgeführt, werden diese vom Gutachterausschuss in der entsprechenden Anzahl als Kauffälle registriert.

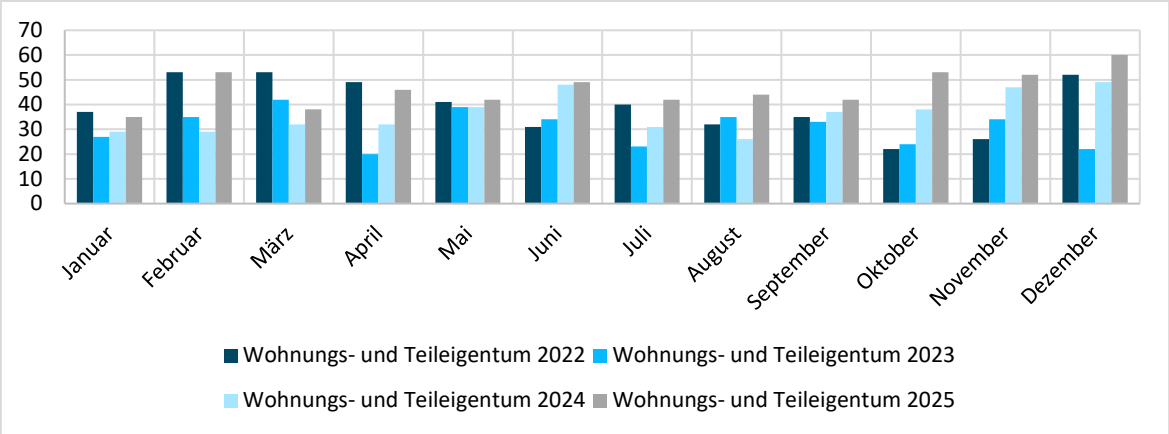


	2021	2022	2023	2024	2025
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke	7	12	9	14	6
Wohnungs- und Teileigentum	704	470	385	452	557
bebaute Grundstücke	558	512	416	520	528
unbebaute Grundstücke	155	138	92	106	105

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

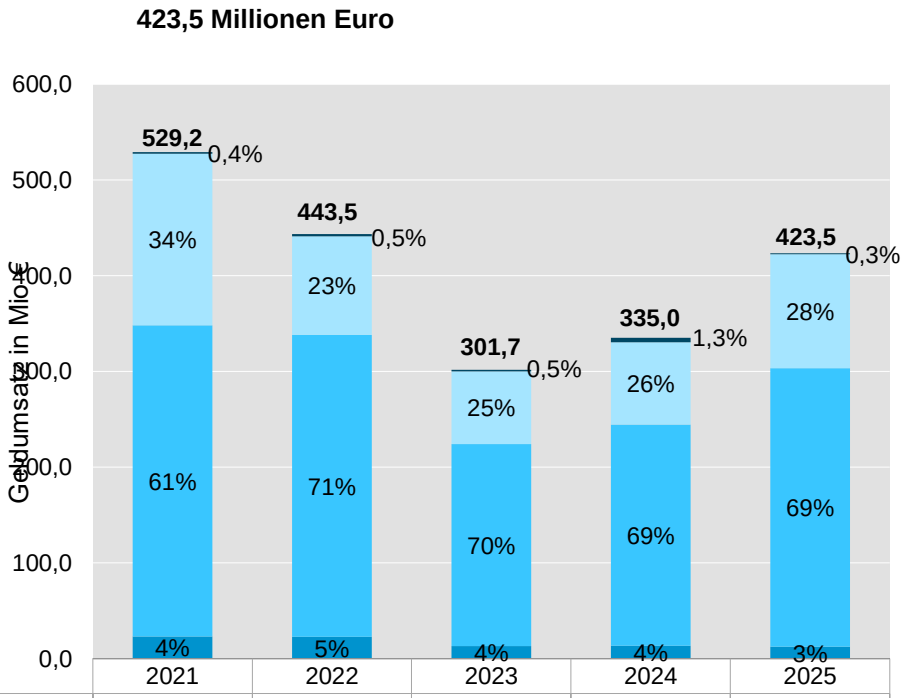






3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2025 in Solingen rd.



	2021	2022	2023	2024	2025
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke	1,9	2,2	1,5	4,4	1,1
Wohnungs- und Teileigentum	179,1	103,0	76,2	86,1	118,9
bebaute Grundstücke	324,9	315,6	210,9	231,0	291,2
unbebaute Grundstücke	23,3	22,7	13,1	13,5	12,3

Im Vergleich zu 2024 ist dies eine Zunahme von rd. 26 %.

3.1.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2025 wurde in der Klingenstadt Solingen

84,7 ha Grundstücksfläche

umgesetzt. Dies ist eine Zunahme von rd. 13 % gegenüber dem Jahr 2024. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

3.1.4 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2025

	Kaufverträge	**Zwangsversteigerungs-zuschläge**	**Sonstige Rechtsvorgänge** (Übertragungen, Tausch etc.)
gesamter Markt			
Anzahl	1.196	10	10
Umsatz in Mio. €	423,5	1,4	1,1
unbebaute Grundstücke			
Anzahl	105	0	0
Umsatz in Mio. €	12,3	0	0
bebaute Grundstücke			
Anzahl	528	7	6
Umsatz in Mio. €	291,2	1,2	0,9
Wohnungs- und Teileigentum			
Anzahl	557	3	4
Umsatz in Mio. €	118,9	0,2	0,2
Erbbaurechte / Erbbaurechtsgrundstücke			
Anzahl	6	0	0
Umsatz in Mio. €	1,1	0	0

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

unbebaute Grundstücke	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]		**Flächenumsatz** [ha]	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
individueller Wohnungsbau	30	29	6,0	7,7	3,1	2,5
Geschosswohnungsbau	3	5	0,6	0,7	0,2	0,2
Gewerbegrundstücke	2	3	1,3	1,6	0,9	1,7
Kerngebietsgrundstücke	1	-	-	-	-	-
Besondere Grundstücke (KITA)	1	2	0,2	-	0,03	-
Bauland im Außenbereich	1	-	0,2	-	1,1	-
Rohbauland, Bauerwartungsland – Wohnen	25	21	2,1	2,2	1,6	1,1
Rohbauland, Bauerwartungsland - Gewerbe	7	7	0,6	0,4	0,3	0,5
Gartengrundstücke	5	2	0,04	0,004	0,5	0,06
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33	34	0,4	0,5	13,1	14,5
Sonstige Flächen	17	11	0,5	0,1	0,5	0,25
Gesamter Teilmarkt	**125**	**114**	**11,94**	**13,2**	**21,3**	**21,2**

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr

bebaute Grundstücke	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]		**Flächenumsatz** [ha]	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ein- und Zweifamilienhäuser						
• freistehend	168	151	74,3	67,7	19,2	20,3
• Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
- Neubauten	0	2	0	1,4	0	0,1
- Wiederverkäufe	124	141	45,1	51,4	5,0	5,4
• Bergische Fachwerkhäuser	31	43	7,0	9,6	1,7	2,6
Mehrfamilienhäuser	77	54	48,6	31,4	6,8	4,6
Dreifamilienhäuser	43	56	15,0	18,2	2,7	3,6
Gemischt genutzte Obj. (Wohnen/Gewerbe)	26	21	12,8	9,6	3,3	2,2
Wohn- und Geschäftshäuser	19	20	16,9	14,3	1,2	0,9
Büro- und Geschäftshäuser	8	11	21,4	8,0	4,2	1,2
Gewerbeobjekte	20	24	42,3	19,3	19,2	10,4
Sonstige bebaute Grundstücke	11	7	4,7	1,5	0,6	0,9
Gesamter Teilmarkt	**527**	**530**	**288,1**	**232,4**	**63,9**	**52,2**

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatz des Teilmarktes Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

Wohnungseigentum	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]	
	2025	2024	2025	2024
Erstverkäufe	41	26	17,4	9,6
Weiterverkäufe	517	377	96,0	70,9
- davon Einfamilienhäuser	27	11	6,8	2,8
Umwandlung	0	15	0	2,7
Gesamter Teilmarkt	**585**	**429**	**120,2**	**86,0**

Umsatz des Teilmarktes Teileigentum im Vergleich zum Vorjahr

Teileigentum	**Anzahl** Kauffälle		**Umsatz** [Mio. Euro]	
	2025	2024	2025	2024
Garagen/Stellplätze	73	59	1,1	0,9
gewerbliche Räume	18	11	2,6	2,4
sonstige Sondernutzungsrechte	0	2	0	0
Gesamter Teilmarkt	**91**	**70**	**3,7**	**3,3**

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]	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Erbbaurechtsgrundstücke	1	2	k.A.[3]	1,7	0,04	0,5
Erbbaurechte						
- bebaute Grundstücke	2	6	0,4	1,7	0,3	0,3
- Wohnungs- / Teilerbbaurecht	3	9	0,5	1	-	-
- Erbbaurechtsbestellung	-	-	-	-	1,5	1,5
Gesamter Teilmarkt	**6**	**17**	**0,9**	**4,4**	**1,84**	**2,3**

[3] Aus Datenschutzgründen wird der Umsatz nicht aufgeführt.

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 2025 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 beitragsfreien Rechtszustand bezogen und nicht nach der Fläche gewichtet.

Im Jahr 2025 wurden 9 Kauffälle von bebauten Wohngrundstücken 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 die Abrisskosten bei der Kaufpreisfindung individuell Berücksichtigung finden.[4]

4.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

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

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	**Anzahl**		**ø – Baulandgröße**	**ø-Kaufpreis** [€/m²]
	Kauffälle	Grundstücke	[m²]	Kaufpreisspanne [€/m²]
Grundstücke für eine freistehende Bauweise	10	11	710	440 310 – 535
Doppelhausgrundstücke	7	8	500	425 330 - 565
Reihenhausgrundstücke	-	-	-	- -

4.2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (inkl. Geschäftsgrundstücke)

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

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	**Anzahl**		**ø – Größe**	**ø-Kaufpreis** [€/m²]
	Kauffälle	Grundstücke	[m²]	Kaufpreisspanne [€/m²]
Mehrfamilienhausgrundstücke / Geschäftsgrundstücke	3	3	645	470 335 - 575

[4] Es wurden folgende pauschalisierte Abrisskosten berücksichtigt: massive Gebäude: 55€/m³, Fachwerkhäuser: 75€/m³

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** [€/m²]
	Kauffälle	Grundstücke	[m²]	Kaufpreisspanne [€/m²]
zu Produktionszwecken	1	1	4550	k.A.
Handel / Dienstleistung	-	-	-	- -

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. Es werden nur Kauffälle herangezogen in denen der Flächenumsatz mindestens 2.500 m² beträgt. Die Durchschnittspreise wurden aus dem Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz errechnet.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft	**Anzahl** Kauffälle	**Umsatz** [ha]	**ø-Kaufpreis** [€/m²] Kaufpreisspanne [€/m²]	**ø-Kaufpreis** [€/m²] der letzten 5 Jahre
Ackerland	3	4,8	2,50 1,50 – 2,95	3,05 1,50 – 5,20
Grünland	3	1,1	2,15 1,25 – 4,25	2,70 1,20 - 4,25
Wald[5]	5	4,8	1,75 1,0 – 2,67	1,70 0,80 – 3,00
Landw. Flächen	31	0,6		2,88
Wald ohne Aufwuchs	1	2,6		k.A.

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.

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

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** [€/m²] Kaufpreisspanne [€/m²]	**ø-Kaufpreis** [€/m²] der letzten 5 Jahre
besondere Flächen der Landwirtschaft	1	0,2	k.A. -	4,4 2,1 – 8,0
hausnaher Garten	3	0,01	19,6 16,81 – 21,00	24,7 10,8 - 40,0
Freizeitgrundstücke	3	0,1	8,5 3,9 – 18,2	14,9 3,9 - 38,0

4.5 Rohbauland und Bauerwartungsland

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

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Daten von Kauffällen der letzten drei Jahre aufgeführt. Das Preisniveau ergibt sich aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum beitragsfreien Bodenrichtwert.

Rohbauland	**Anzahl** Kauffälle	**Umsatz** [ha]	**Preisniveau**
- zur Wohnbebauung	10	1,3	25 % - 85 %
- zur Gewerbebebauung	6	0,4	30 % - 85 %

Bauerwartungsland	**Anzahl** Kauffälle	**Umsatz** [ha]	**Preisniveau**
- zur Wohnbebauung	5	1,4	5 % - 20 %
- zur Gewerbebebauung	-	-	-

Zur Arrondierung erworbene kleine Rohbaulandflächen (bis 200 m²), die z.B. die bestehende Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöhen, Überbauung legalisieren oder einen ungünstigen Grenzverlauf begradigen, werden zu einem höheren Preisniveau gehandelt. Allgemein ist festzustellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist. Die Auswertung von Kauffällen (Wohnbaulandteilflächen kleiner 200 m²) aus den Jahren 2023 bis 2025 hat ergeben, dass die Kaufpreise bei Zuerwerb zu bebauten Grundstücken auch über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen. Bei Zuerwerb zu unbebauten Grundstücken werden maximal 80 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes gezahlt.

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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

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

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

4.6.2 Hinweise zur Verwendung der Solinger Bodenrichtwerte

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

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

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

Die Bodenrichtwertzonen im Außenbereich sind vom Landschaftsplan überplant. 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. Auszüge aus den digitalen Bodenrichtwertkarten der Jahrgänge 2011 bis 2026 können mit der dazugehörigen Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

4.6.4 Lageeinstufung in Solingen - gebietstypische Bodenrichtwerte

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2026. Sie gibt eine Übersicht über die Einstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen. Die Werte sind in €/m² angegeben und erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Bodenrichtwertgrundstücke			**Lagequalität**		
	Max [€/m²]	**Min** [€/m²]	**Gut** [€/m²]	**Mittel** [€/m²]	**einfach** [€/m²]
Wohnbauflächen					
I – geschossige Bauweise, WGFZ 0,4	520	355	470	410	365
II – geschossige Bauweise, WGFZ 0,8	565	370	495	435	385
III – geschossige Bauweise, WGFZ 1,1	430	320	420	365	320
bebaute Flächen im Außenbereich I-II – geschossige Bauweise	240	240			
Mischgebiete					
II – geschossige Bauweise, WGFZ 0,8	405	290	395	350	310
III – geschossige Bauweise, WGFZ 1,1	450	290	405	355	295
Kerngebiete					
WGFZ 2,0 (Ohligs, Wald)	635	320	575	430	345
WGFZ 2,2 (Solinger Innenstadt)	900	370	650	500	400
Gewerbegebiete					
produzierendes Gewerbe	120	100	120	105	
Gewerbe mit tertiärer Nutzung	160	130		150	
bebaute Gewerbeflächen im Außenbereich	55	55			
Dorfgebiete					
I – geschossige Bauweise, WGFZ 0,4	340	305		325	
II – geschossige Bauweise, WGFZ 0,8	320	285		295	

4.6.5 Umrechnungskoeffizienten

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

bauliche Ausnutzbarkeit WGFZ	Umrechnungs-koeffizient	bauliche Ausnutzbarkeit WGFZ	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 wertrelevante 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 Geschossflächen sind grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

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

Beispiel zur Anwendung der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten:

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

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

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

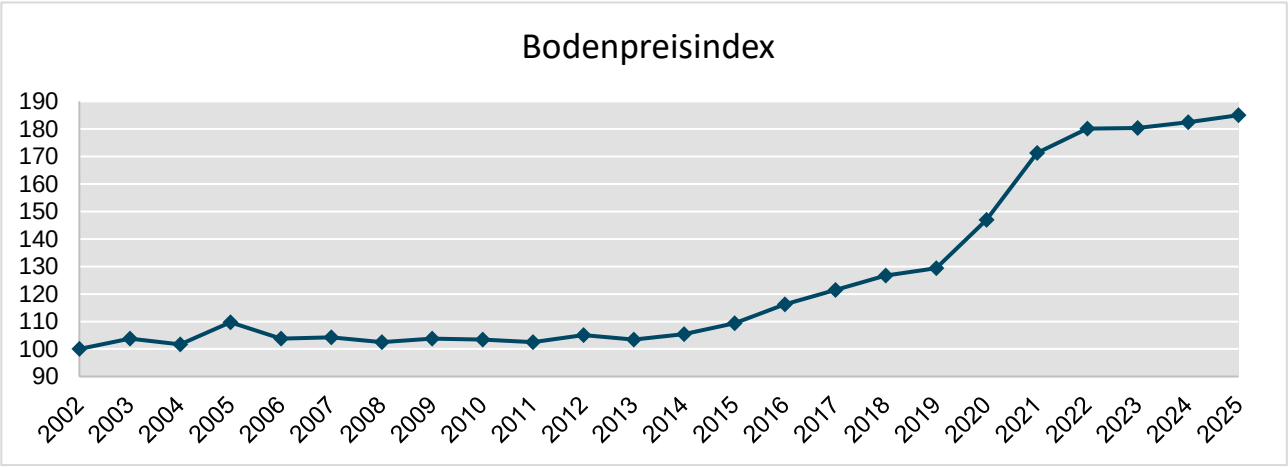
4.6.6 Indexreihen

Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

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

Die Preise für Wohnbauland haben sich durchschnittlich gegenüber dem Jahr 2023 fast nicht verändert.

Jahr	Index 2002 = 100	Jahr	Index 2002 = 100
2002	100,0	2016	116,2
2003	103,8	2017	121,5
2004	101,7	2018	126,8
2005	109,7	2019	129,3
2006	103,8	2020	146,9
2007	104,2	2021	171,2
2008	102,5	2022	180,1
2009	103,8	2023	180,3
2010	103,4	2024	182,5
2011	102,5	2025	185,0
2012	105,1		
2013	103,4		
2014	105,4		
2015	109,3		

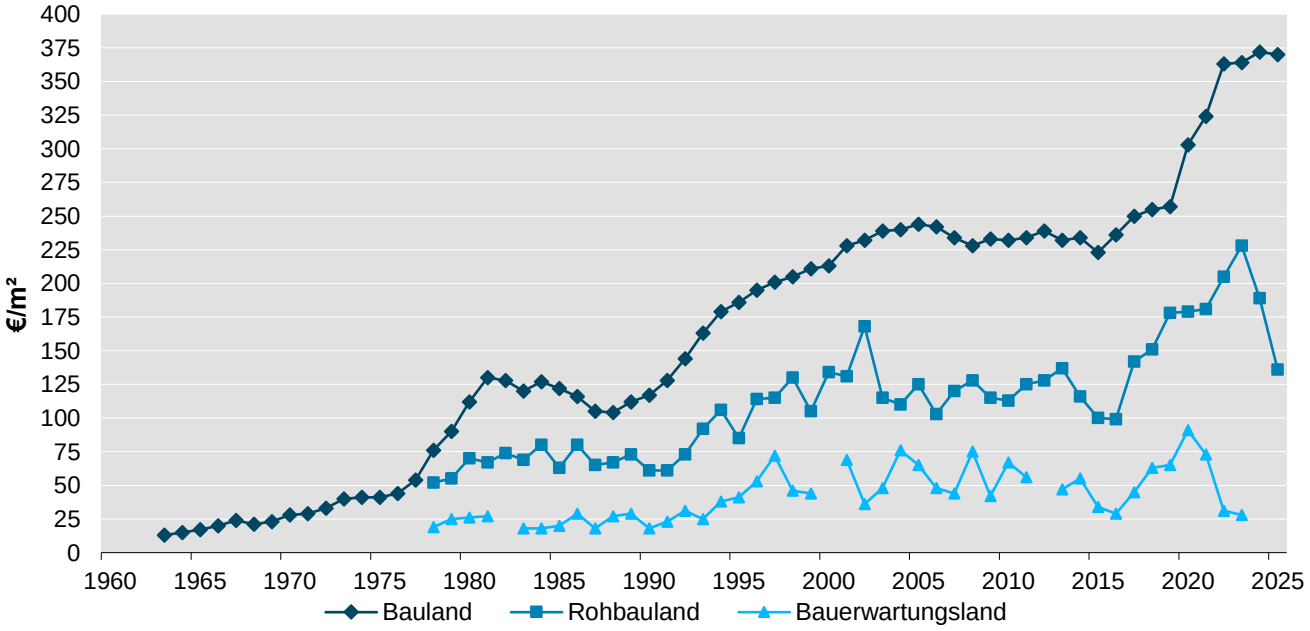


4.6.7 Langjährige Durchschnittspreise für Wohngrundstücke in Solingen

Baulandpreise - ab 1963 - in der Klingenstadt Solingen für alle Wohngrundstücke mit beitragsfreiem 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	Bauerwar-tungsland	Jahr	Bauland	Rohbauland	Bauerwar-tungsland	Jahr	Bauland	Rohbauland	Bauerwar-tungsland
1963	13			1985	122	63	20	2007	234	120	44
1964	15			1986	116	80	29	2008	228	128	75
1965	17			1987	105	65	18	2009	233	115	42
1966	20			1988	104	67	27	2010	232	113	67
1967	24			1989	112	73	29	2011	234	125	56
1968	21			1990	117	61	18	2012	239	128	-
1969	23			1991	128	61	23	2013	232	137	47
1970	28			1992	144	73	31	2014	234	116	55
1971	29			1993	163	92	25	2015	223	100	34
1972	33			1994	179	106	38	2016	236	99	29
1973	40			1995	186	85	41	2017	250	142	45
1974	41			1996	195	114	53	2018	255	151	63
1975	41			1997	201	115	72	2019	257	178	65
1976	44			1998	205	130	46	2020	303	179	91
1977	54			1999	211	105	44	2021	324	181	73
1978	76	52	19	2000	213	134	-	2022	363	205	31
1979	90	55	25	2001	228	131	69	2023	364	228	28
1980	112	70	26	2002	232	168	36	2024	372	189	-
1981	130	67	27	2003	239	115	48	2025	370	136	-
1982	128	74	-	2004	240	110	76				
1983	120	69	18	2005	244	125	65				
1984	127	80	18	2006	242	103	48				



5 Bebaute Grundstücke

Die in den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen dargestellten Informationen des Teilmarktes bebaute Grundstücke beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2025 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, d.h. Kauffälle bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sind nicht enthalten.

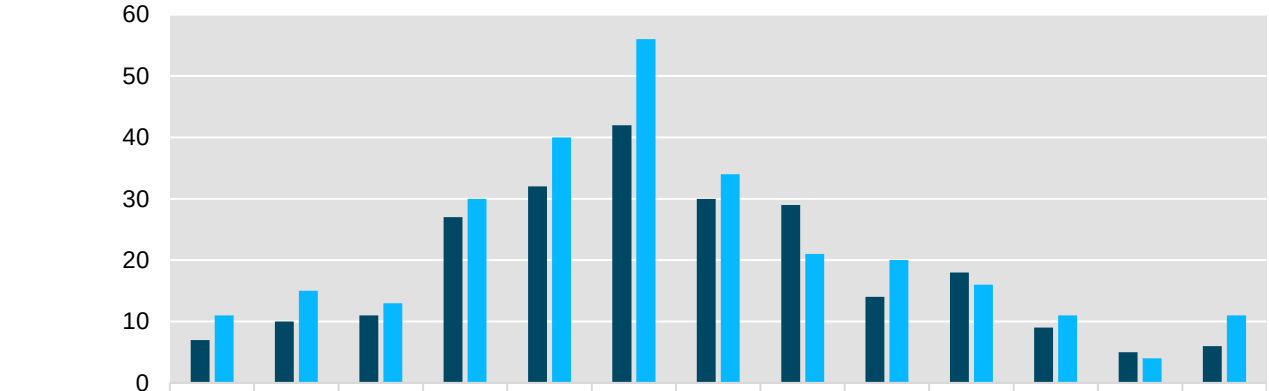
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

	Anzahl	**ø – Wohn-fläche**	**ø- Grund-stücksfläche**	**ø-Kaufpreis** [Euro]		
	Kauf-fälle	[m²]	[m²]	Min	Median	Max
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser[6]						
Baujahr ≤ 1949	40	150	780		390.000	
				130.000	370.000	1.100.000
1950 - 1975	61	150	930		480.000	
				120.000	410.000	1.800.000
1976 - 2000	23	170	920		520.000	
				290.000	530.000	1.200.000
> 2000	10	140	670		630.000	
				470.000	590.000	880.000
Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Baujahr ≤ 1949	30	150	500		320.000	
				100.000	320.000	560.000
1950 - 1975	34	120	370		360.000	
				110.000	360.000	540.000
1976 - 2000	39	140	310		370.000	
				200.000	400.000	710.000
> 2000	10	150	280		480.000	
				350.000	710.000	770.000
Bergische Fachwerkhäuser	26	120	520		250.000	
				100.000	240.000	460.000

[6] Inkl. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

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



	-150	-200	-250	-300	-350	-400	-450	-500	-550	-600	-700	-800	>800
Anzahl 2024	7	10	11	27	32	42	30	29	14	18	9	5	6
Anzahl 2025	11	15	13	30	40	56	34	21	20	16	11	4	11

Tsd. Euro

5.1.2 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

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

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

Normierte Solingen-Standardwerte

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

	freistehende Häuser	**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**	**Reihenmittelhäuser**
Stichtag	01.01.2026	01.01.2026	01.01.2026
Baujahr	1960	1970	1980
Wohnfläche	160 m²	130 m²	120 m²
Wohnlage	mittel	mittel	mittel
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	mittel
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Grundstücksfläche	640 m²	370 m²	235 m²
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	1	1	1
Keller	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Solingen-Standardwert	**3.460 €/m²**	**2.920 €/m²**	**3.220 €/m²**

5.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

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

5.1.3.1 freistehende Häuser

Baujahr	2020	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1940
Umrechnungs-koeffizient	1,19	1,09	1,04	1,00	0,97	0,92	0,90	0,89

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	2020	2010	2000	1990	1980	1960	1940	≤ 1920
Umrechnungs-koeffizient	1,26	1,14	1,06	1,00	0,95	0,88	0,83	0,81

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

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

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

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

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

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

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

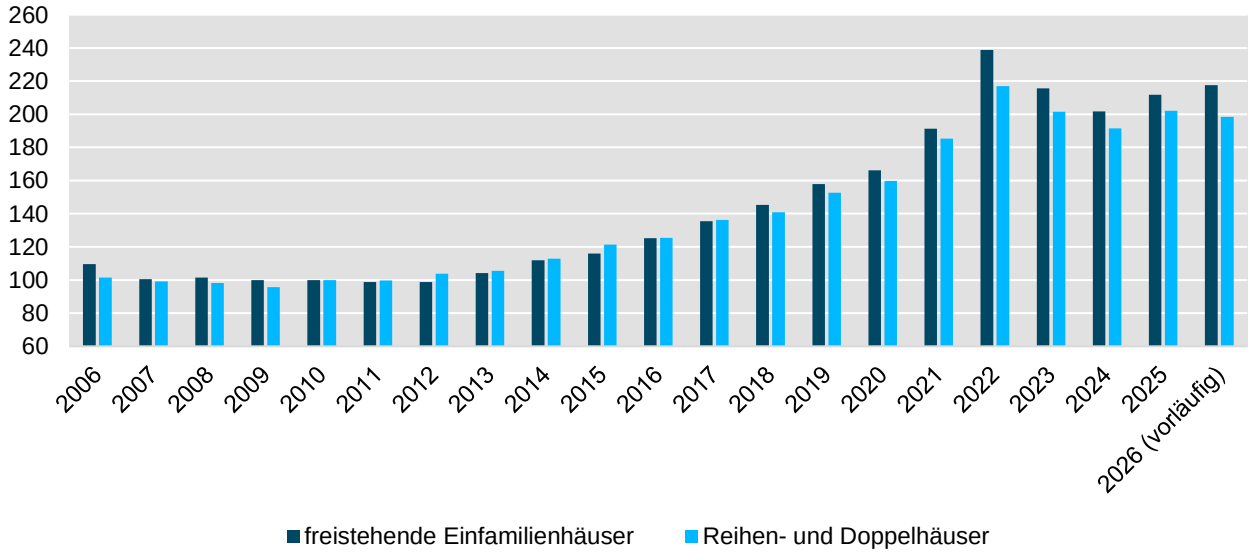
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
Umrechnungs-koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10

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

5.1.4 Indexreihen

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

Jahr	freistehende Häuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
01.01.2006	109,5	101,4
01.01.2007	100,6	99,2
01.01.2008	101,4	98,2
01.01.2009	99,9	95,7
01.01.2010	100,0	100,0
01.01.2011	98,8	99,7
01.01.2012	98,7	103,7
01.01.2013	104,1	105,5
01.01.2014	111,8	112,8
01.01.2015	115,9	121,3
01.01.2016	124,6	125,7
01.01.2017	135,5	136,2
01.01.2018	145,4	140,8
01.01.2019	157,9	152,6
01.01.2020	166,1	159,7
01.01.2021	191,2	185,3
01.01.2022	238,8	215,5
01.01.2023	215,6	201,4
01.01.2024	201,6	191,4
01.01.2025	211,8	202,1
01.01.2026 (vorläufig)	217,6	198,4



5.1.5 Sachwertfaktoren zum 01.01.2026

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

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

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

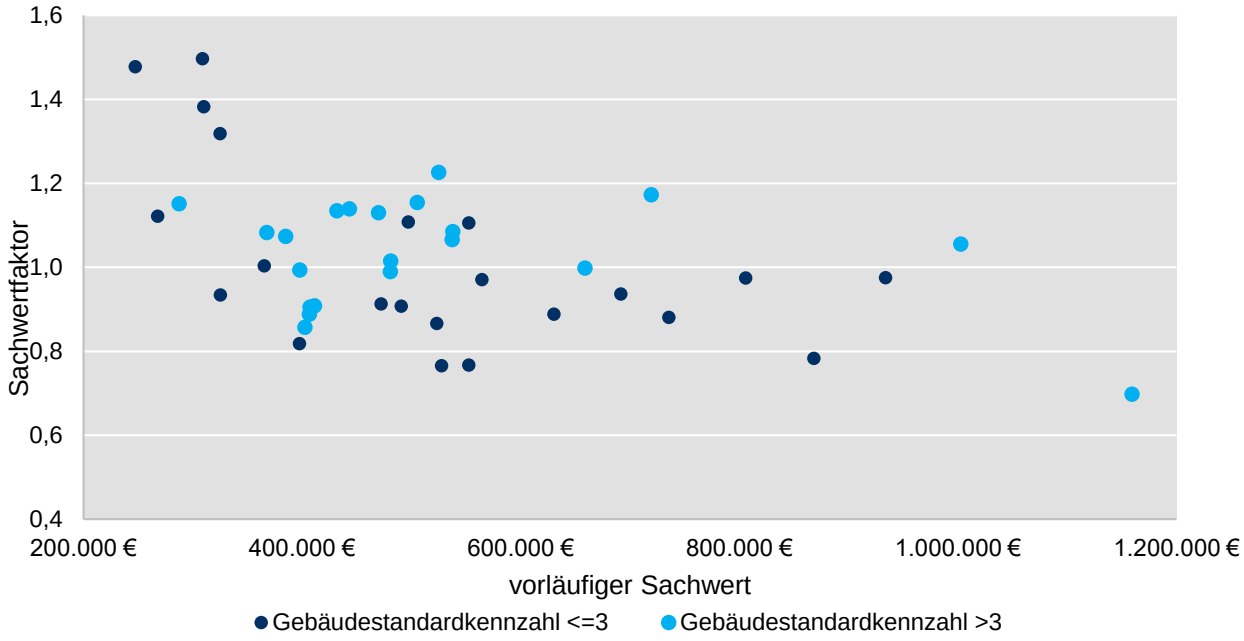
Das zugrundeliegende Datenmaterial aus dem Jahr 2025 wurde auf den 01.01.2026 bezogen. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihen (siehe Kap. 5.1.4), die vorläufigen Sachwerte mit Hilfe der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 sowie des extrapolierten Baukostenindexes auf den 01.01.2026 umgerechnet. Hieraus hat der Gutachterausschuss die folgenden Sachwertfaktoren für die Gebäudearten „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und “ Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ abgeleitet.

5.1.5.1 freistehende Häuser

Die Sachwertfaktoren wurden aus 43 Kauffällen aus dem Jahr 2025 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
300.000 €	1,15
400.000 €	1,07
500.000 €	1,01
600.000 €	0,97
700.000 €	0,93
800.000 €	0,89

Das nachstehende Streudiagramm stellt die auf den 01.01.2026 bezogenen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und differenziert nach der Gebäudestandardkennzahl dar.



Die nachstehende Tabelle beschreibt die auf den 01.01.2026 umgerechnete Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis	Bodenwert-anteil	Bodenwert	Baujahr	RND	Wohnfläche	Gebäudestan-dardkennzahl	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
		Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
		Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.	Stabw.
		Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
2025	43	519.000 €	55,2%	276.000 €	1970	42	169	2,9	521.500 €	1,03
		172.500 €	16,0%	111.000 €	32	19	61	0,6	201.000 €	0,18
		475.500 €	59,4%	264.000 €	1970	39	160	2,9	481.500 €	1,00

Hinweise:

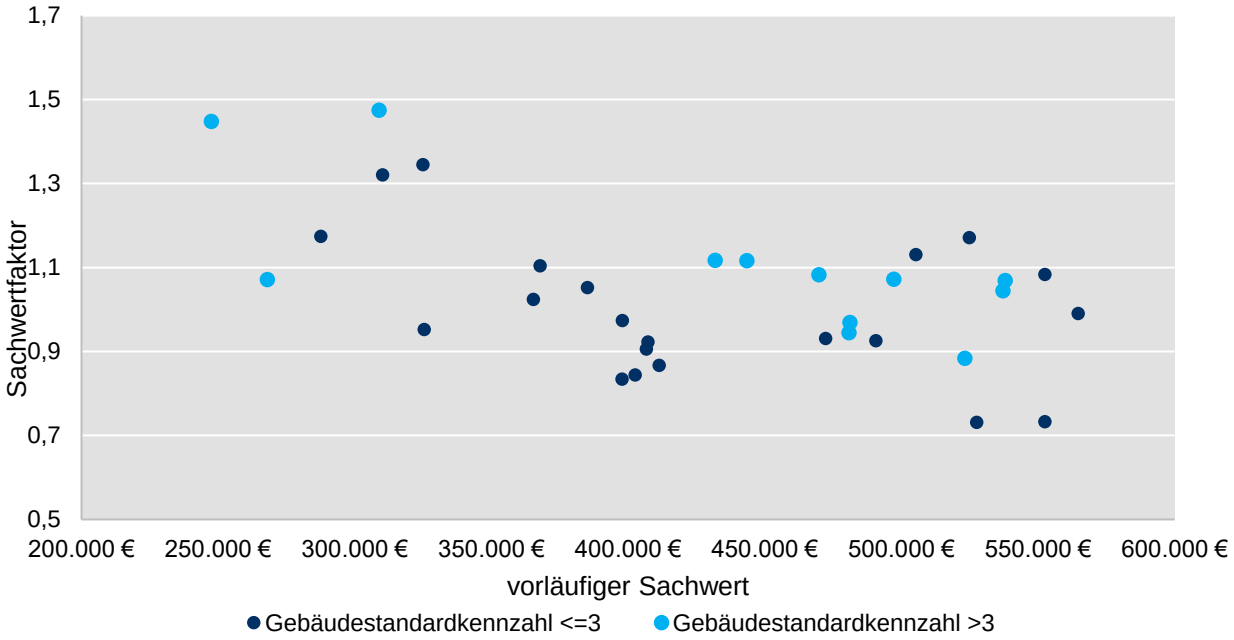
- In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der vorläufige Sachwert) erklärt wird. Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein R^2 von 0,26. Das heißt, dass rd. 26 % der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.
- Dem Gutachterausschuss standen nicht für alle Gebäude Informationen über den energetischen Zustand zur Verfügung. Die Stichprobe enthält somit sowohl energetisch sanierte als auch energetisch unsanierte Gebäude.

5.1.5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Sachwertfaktoren wurden aus 43 Kauffällen aus dem Jahr 2025 abgeleitet. Sie gelten für Reihenmittel- und Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften (Ein- und Zweifamilienhäuser). Da dieser Teilmarkt inhomogen ist, sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren zusammen mit dem folgenden Streudiagramm zu verwenden und sachverständig anzuwenden.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren
200.000 €	1,24
300.000 €	1,13
400.000 €	1,06
500.000 €	1,00

Das nachstehende Streudiagramm stellt die auf den 01.01.2026 bezogenen Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und differenziert nach der Gebäudestandardkennzahl dar.



Die nachstehende Tabelle beschreibt die auf den 01.01.2026 umgerechnete Stichprobe, auf deren Basis der Faktor abgeleitet wurde.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert Stabw. Median	Bodenwert-anteil Mittelwert Stabw. Median	Bodenwert Mittelwert Stabw. Median	Baujahr Mittelwert Stabw. Median	RND Mittelwert Stabw. Median	Wohnfläche Mittelwert Stabw. Median	Gebäudestan-dardkennzahl Mittelwert Stabw. Median	vorläufiger Sachwert Mittelwert Stabw. Median	Sachwertfaktor Mittelwert Stabw. Median
2025	43	513.000 € 171.500 € 463.000 €	55,2% 16,0% 59,4%	275.500 € 111.000 € 264.000 €	1974 25 1972	37 16 36	129 29 125	2,7 0,5 2,5	521.500 € 201.000 € 481.500 €	1,01 0,17 0,99

Hinweise:

- In der Statistik wird die Güte eines funktionalen Zusammenhangs durch das R^2 ausgedrückt. Es quantifiziert, wie gut die abhängige Variable (in diesem Fall der Sachwertfaktor) durch die Merkmale (hier der vorläufige Sachwert) erklärt wird. Für die Reihen- und Doppelhaushälften ergibt sich ein R^2 von

0,27. Das heißt, dass rd. 27 % der Streuung des Sachwertfaktors durch das statistische Modell erklärt werden kann.

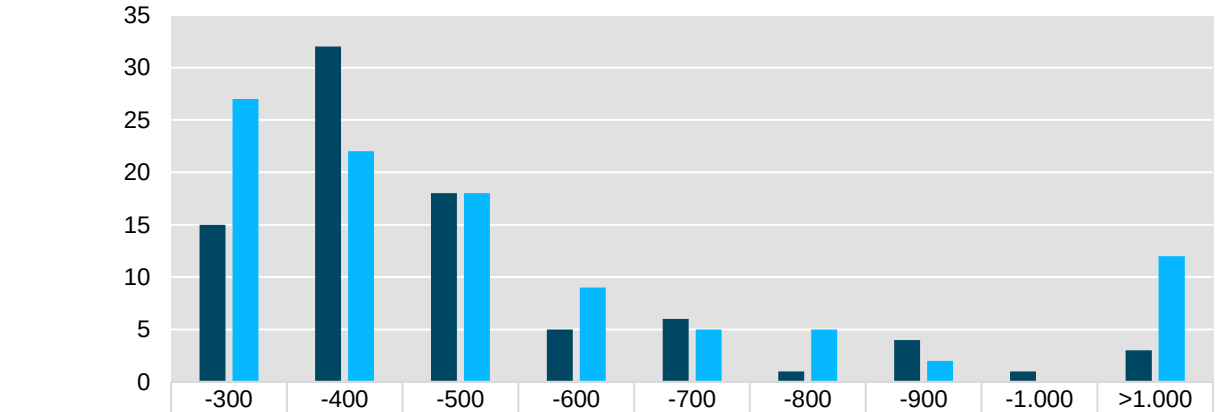
- Dem Gutachterausschuss standen nicht für alle Gebäude Informationen über den energetischen Zustand zur Verfügung. Die Stichprobe enthält somit sowohl energetisch sanierte als auch energetisch unsanierte Gebäude.
- Die oben dargestellte Stichprobe weicht stark von der Stichprobe des Jahres 2024 ab, d.h. es wurden deutlich mehr höherpreisige Objekte verkauft und ausgewertet.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Objektart	**Anzahl** Kauffälle	**ø – Wohnfläche** [7] [m²]	**ø- Grundstücksfläche** [m²]	**ø-Kaufpreis** [Euro] Min	Median	Max
Dreifamilienhäuser[8]	36	210	560	140.000	350.000 340.000	680.000
Mehrfamilienhäuser bis 1949	31	350	900	120.000	410.000 400.000	900.000
Mehrfamilienhäuser ab 1950	32	630	970	220.000	1.000.000 730.000	4.800.000

Drei- und Mehrfamilienhäuser differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr.



	-300	-400	-500	-600	-700	-800	-900	-1.000	>1.000
Anzahl 2024	15	32	18	5	6	1	4	1	3
Anzahl 2025	27	22	18	9	5	5	2	0	12

Tsd. Euro

Objektart	**Anzahl** Kauffälle	**ø – Wohn-Nutzfläche** [9] [m²]	**ø- Grundstücksfläche** [m²]	**ø-Kaufpreis** [Euro] Min	Median	Max
Gemischt genutzte Objekte Wohnen – Gewerbe	24	250	1.270	170.000	500.000 450.000	1.000.000
Wohn- und Geschäftshäuser	23	520	660	170.000	970.000 880.000	1.900.000

[7] Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohnfläche
[8] Dem Typ Dreifamilienhaus werden alle Grundstücke mit drei Wohneinheiten zugeordnet.
[9] Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Wohn- und Nutzfläche

5.2.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Im Bewertungsfall ist die Anwendung der Liegenschaftszinssätze in den Kapiteln 5.2.2.2 bis 5.2.2.4 nach sachverständigem Ermessen vorzunehmen. Dabei sind die tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, insbesondere auch die Leerstandsproblematik bei den gewerblich genutzten Flächen der Mehrfamilienhäuser ≥ 20 % gewerblichem Rohertragsanteil, sachverständig zu berücksichtigen.

5.2.2.1 Beschreibung der Stichprobe zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

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

	Dreifamilienhaus		**Mehrfamilienhaus < 20 % gewerbl. Rohertragsanteil**		**Wohn- und Geschäftshaus sowie Gebäude mit gemischter Nutzung ≥ 20 % gewerbl. Rohertragsanteil**	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Liegenschaftszins [%]	3,0	2,9	3,8	4,2	3,0[10]	4,2[11]
Stabw.	1,1	0,8	1,0	1,3	1,0	1,1
Rohertragsfaktor	19	20	15	15	17[12]	15
Stabw.	3,8	4,0	2,4	2,4	3,4	3,4
ø Kaufpreis / m² Wfl / Nfl [€/m²]	1.640	1.760	1.310	1.350	1.360	1.440
Stabw.	320	450	380	360	170	780
ø Wohn- / Nutzfläche [m²]	230	200	410	430	540	700
Stabw.	35	43	210	250	270	510
ø Nettokaltmiete/m² [€/m²]	7,30	7,40	7,20	6,90	7,60	7,60
Stabw.	1,1	1,0	1,2	0,4	2,8	2,8
ø Rohertrag jährlich [€]	20.000	17.800	36.800	44.700	56.900	56.900
Stabw.	4.400	2.600	23.500	23.000	32.600	32.600
ø Bewirtschaftungskosten [%]	24	25	26	25	25	26
Stabw.	5	2	4	6	2	7
ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	29	29	31	32	40
Stabw.	2	4	4	4	5	8
Baujahre	1911-1959	1912-1967	1874-1973	1900-1985	1907-1962	1900-1995
Anzahl der Kauffälle	4	10	21	21	3	4

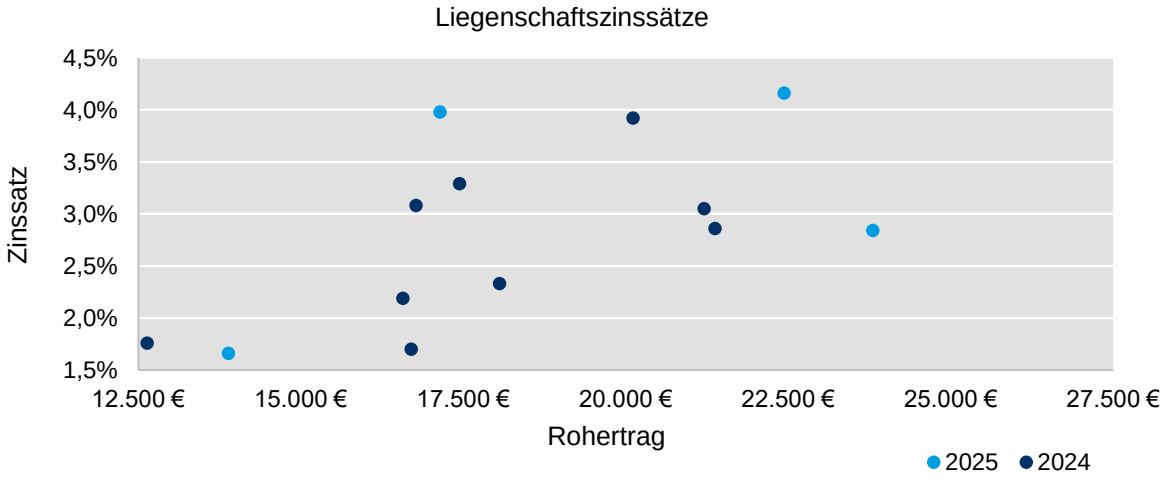
[10] Aufgrund der geringen Anzahl an eingeflossenen Kauffällen, ist der Liegenschaftszinssatz statistisch nicht gesichert (s. Pkt. 5.2.2.4).
[11] Aufgrund der geringen Anzahl an eingeflossenen Kauffällen, ist der Liegenschaftszinssatz statistisch nicht gesichert.
[12] Aufgrund der geringen Anzahl an eingeflossenen Kauffällen, ist der Rohertragsfaktor statistisch nicht gesichert.

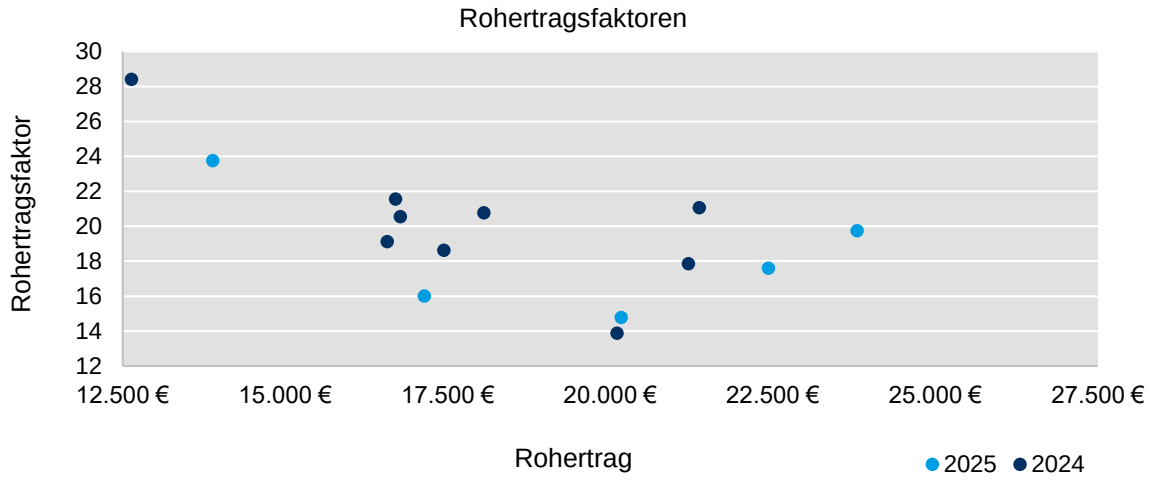
5.2.2.2 Dreifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat für Dreifamilienhäuser den durchschnittlichen Liegenschaftszins für das Jahr 2025 zu **3,0 %** ermittelt. Die Tabelle in Kapitel 5.2.2.1 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2024 und 2025 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.



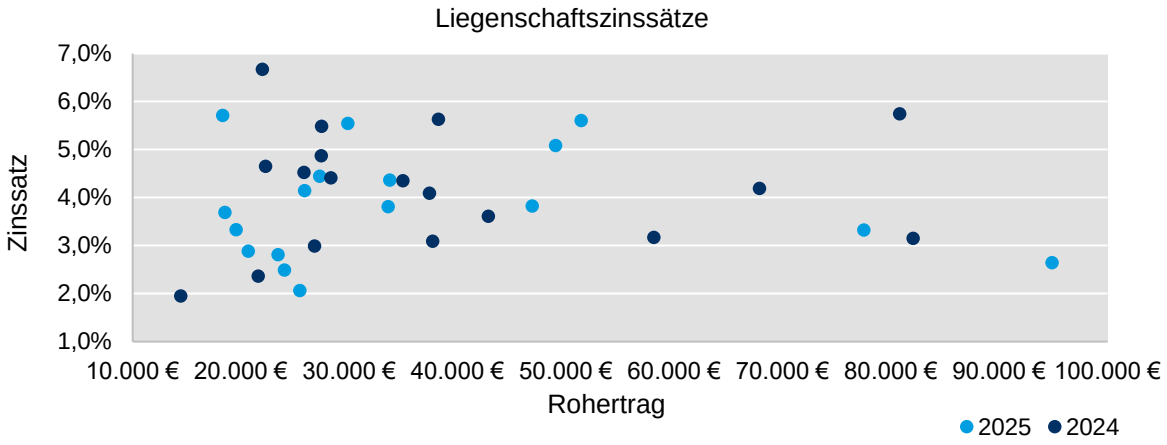


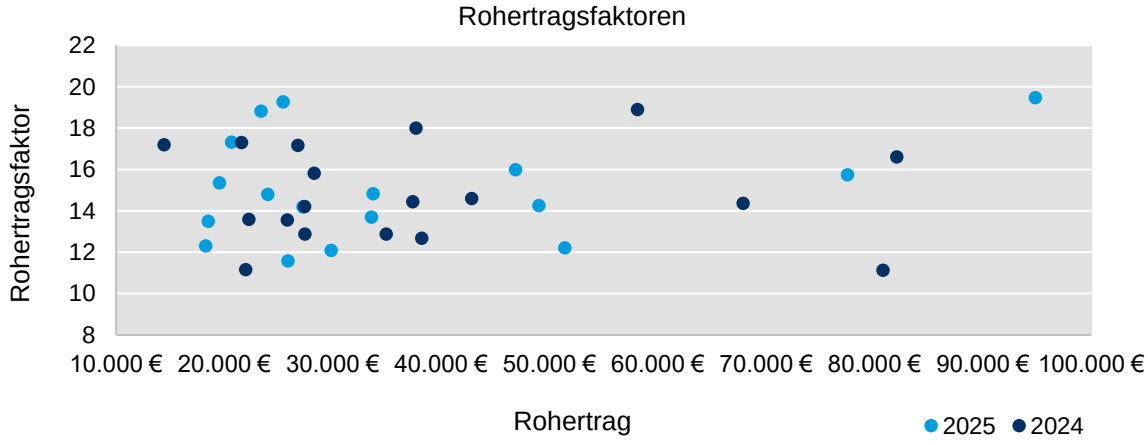
5.2.2.3 Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 %

Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil kleiner 20 % den durchschnittlichen Liegenschaftszins für das Jahr 2025 zu **3,8 %** ermittelt. Die Tabelle in Kapitel 5.2.2.1 beschreibt die Stichprobe, auf deren Basis der Zinssatz abgeleitet wurde.

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2024 und 2025 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.



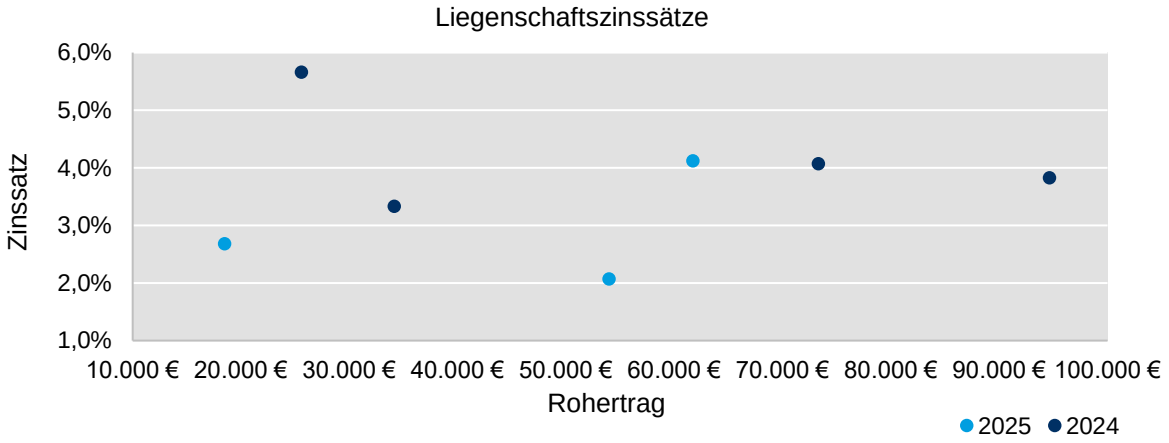


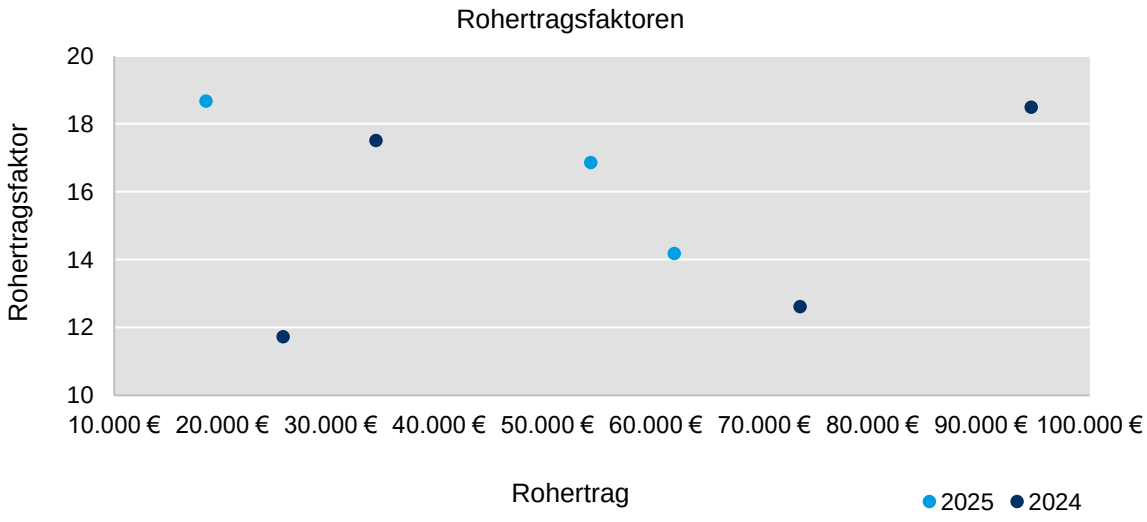
5.2.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung mit einem gewerblichen Rohertragsanteil größer oder gleich 20 %

Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hält die in Kapitel 5.2.2.1 beschriebene Stichprobe, auf deren Basis der durchschnittliche Zinssatz abgeleitet wurde, nicht für repräsentativ. Er hält einen Liegenschaftszinssatz von **4,1 %** für diesen Teilmarkt für marktgerecht.

In den folgenden Diagrammen sind die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Objekte in Abhängigkeit vom Rohertrag für die Jahre 2024 und 2025 dargestellt, wie sie sich zum Kaufzeitpunkt ergeben haben.





5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Objektart	**Anzahl** Kauffälle	**ø – Nutzfläche** [13] [m²]	**ø- Grundstücksfläche** [m²]	**ø-Kaufpreis** [Euro] Min	Median	Max
Büro- und Geschäftshäuser	8	2.000	5.130	800.000	2.700.000 1.800.000	7.000.000
Gewerbe-/Industriegebäude	10	1.400	5.200	120.000	1.700.000 800.000	13.300.000

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Objektart	**Anzahl**	**ø – Nutzfläche** [m²]	**ø- Grundstücksfläche** [m²]	**Kaufpreisspanne** [Euro] Min	Max
Sonstige bebaute Grundstücke	5	-	4.400	150.000	2.500.000

[13] Durchschnittswert von Kauffällen mit bekannter Nutzfläche

6 Wohnungs- und Teileigentum

Die in den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen dargestellten Informationen des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2025 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, d.h. Kauffälle bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sind nicht enthalten.

6.1 Wohnungseigentum

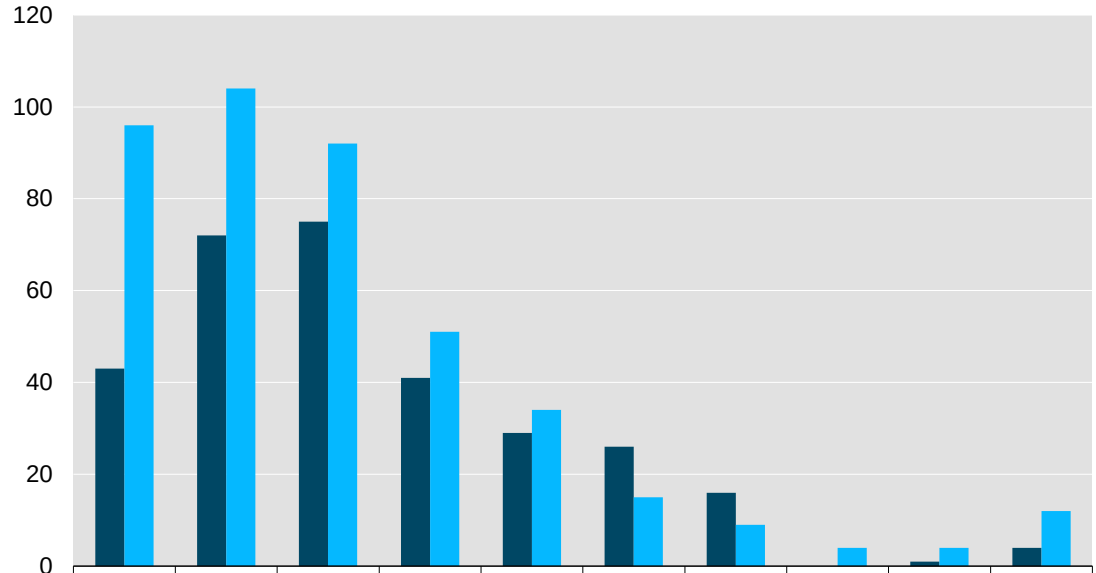
6.1.1 Durchschnittspreise

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

Baujahr	**Anzahl**	**ø – Wohnfläche**	**ø-Kaufpreis [€/m² Wfl]**		
	Kauffälle	[m²]	Min	Median	Max
bis 1969	113	75		1.870	
			780	1.840	3.120
1970 - 1979	83	80		2.110	
			780	2.060	4.380
1980 - 1989	40	75		2.230	
			1.080	2.250	3.140
1990 - 1999	41	85		2.590	
			1.060	2.590	3.710
2000 - 2009	21	100		2.840	
			1.760	2.860	3.780
ab 2010	16	110		3.720	
			2.630	3.650	5.300
Neubauten[14]	36[15]	95		4.430	
			3.200	4.460	5.610

Eigentumswohnungen differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr.

[14] Erstbezug
[15] Die Kauffälle beziehen sich auf 8 Objekte, 22 Einheiten davon in einem Vorhaben inkl. Penthouse-Wohnungen



	-100	-150	-200	-250	-300	-350	-400	-450	-500	>500
Anzahl 2024	43	72	75	41	29	26	16	0	1	4
Anzahl 2025	96	104	92	51	34	15	9	4	4	12

Tsd. Euro

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	01.01.2026
Baujahr	1975
Wohnfläche	80 m²
Wohnlage	mittel
Ausstattungsklasse	mittel
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	9
Balkon	vorhanden
Geschosslage	1./2. OG
Mietsituation	unvermietet
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Solingen-Standardwert:	**2.440 €/m²**

6.1.3 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

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

Baujahr	2020	2010	2000	1990	1980	1970	1960	≤ 1950
Umrechnungs-koeffizient	1,37	1,15	1,00	0,90	0,83	0,79	0,77	0,76

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

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

Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1./2. Oberge-schoss	über 2. Ober-geschoss	Dachge-schoss	Staffel-geschoss
Umrechnungs-koeffizient	0,95	1,04	1,00	0,97	1,03	1,05

Balkon	kein Balkon	geringer Nutzwert	normaler Nutzwert	hoher Nutzwert
Umrechnungs-koeffizient	0,90	0,95	1,00	1,05

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

Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisie-rungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Moderni-sierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Umrechnungs-koeffizient	0,90	0,95	1,00	1,10	1,20

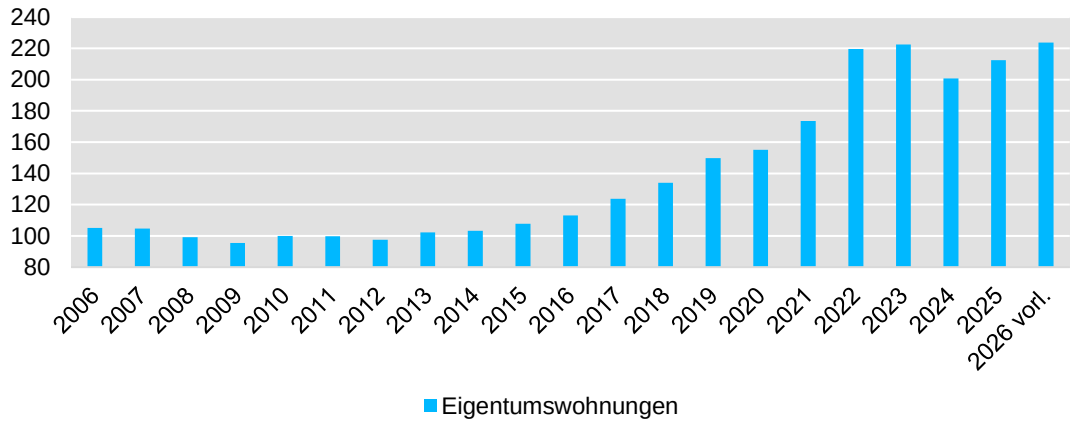
Wohnlage	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
Umrechnungs-koeffizient	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10

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

6.1.4 Indexreihen

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

Stichtag	Eigentumswohnungen	Stichtag	Eigentumswohnungen
01.01.2006	105,2	01.01.2016	113,0
01.01.2007	104,7	01.01.2017	123,8
01.01.2008	99,2	01.01.2018	134,0
01.01.2009	95,4	01.01.2019	149,7
01.01.2010	100,0	01.01.2020	155,0
01.01.2011	99,7	01.01.2021	173,5
01.01.2012	97,5	01.01.2022	219,5
01.01.2013	102,3	01.01.2023	222,4
01.01.2014	103,2	01.01.2024	200,8
01.01.2015	107,7	01.01.2025	212,4
		01.01.2026 (vorläufig)	223,7



6.1.5 Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) keine Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026 abgeleitet.

6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen

Die durchschnittlichen Kaufpreise beinhalten den jeweiligen Grundstücksanteil. Der durchschnittliche Garagenpreis wurde sowohl aus Kaufverträgen für Wohnungseigentum mit ausgewiesenem Garagenpreis als auch aus Verträgen über den reinen Verkauf von Garagen im Teileigentum ermittelt.

	Anzahl		**ø-Kaufpreis** [Euro]		
	Kauffälle	Objekte	Min	Median	Max
Garage					
- Neubau	-				
- Wiederverkäufe	21		5.500	12.500 10.000	25.000
Tiefgaragenstellplatz					
- Neubau	23	3	5.000	24.700 26.000	29.000
- Wiederverkäufe	12		7.500	12.300 12.300	15.000
Carport					
- Neubau	3	2		15.000 k.A.	
- Wiederverkäufe	-				
Stellplatz					
- Neubau	5	4	10.000	11.700 12.500	15.000
- Wiederverkäufe	4	4	5.000	8.200 6.400	15.000

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

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

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der **Modellkonformität** erforderlich ist (§10 Abs. 2 ImmoWertV).

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

8.1 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden Kaufverträge weitgehend schadensfreier Objekte aus dem Jahr 2025 herangezogen.

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

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF
- Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
- nach Kostengruppen gewichteter Gebäudestandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV
- Ableitung der NHK aus den Werten der Gebäudetypen: freistehende Einfamilienhäuser, Reihenend- und Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser
- freistehende Zweifamilienhäuser erhalten einen Zuschlag von 5 %
- Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden gemäß den Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA.NRW)

- besonders zu veranschlagende Bauteile nach den Orientierungswerten aus den Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA.NRW)
- Regionalfaktor zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an den Solinger Grundstücksmarkt: 1,0
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über die Preisindizes für Bauwerke des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- lineare Alterswertminderung unter Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der Anlage 2 der ImmoWertV
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert (3 bis 8% vom vorläufigen Gebäudesachwert)
- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (‚als wenn unbebaut'), abgeleitet vom Richtwert jeweils zum 01.01. des Kaufjahres. Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet. Der Bodenwert wird beitragsfrei angesetzt.

Die zur Anwendung der NHK 2010 notwendigen Tabellen sind unter Pkt. 11.2 dieses Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen.

8.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der § 21 der ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz „als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird". Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft üblicherweise 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 üblicherweise geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV- ermittelt. Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren werden nur Objekte verwendet, die eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren aufweisen.

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 Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren sind differenziert nach Objektarten ermittelt worden. Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete):
  - Ertragswertobjekte (Pkt. 5.2.2):
    aus Anfragen an die Eigentümer - die nachhaltige Erzielbarkeit wird überprüft - oder nach dem Mietspiegel 2024[16] für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen ermittelt
  - Wohnungseigentum (Pkt. 6.1.5):
    Entsprechend dem Solinger Mietspiegel 2024

- Bewirtschaftungskosten des Kaufjahres entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex.

a) Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

Verwaltungskosten	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wohnung / EFH / ZFH	298 €	312 €	344 €	351 €	359 €	367 €
ETW	357 €	373 €	412 €	420 €	429 €	439 €
Garage / Einstellplatz	39 €	41 €	45 €	46 €	47 €	48 €

Instandhaltungskosten[17]	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Wohnfläche	11,7 €/m²	12,2 €/m²	13,5 €/m²	13,75 €/m²	14,0 €/m²	14,40 €/m²
Tiefgarageneinstellplatz	88,3 €	92 €	102 €	104 €	106 €	108 €
Garage	69,2 €	92 €	102 €	104 €	106 €	108 €
Carport	42,6 €	92 €	102 €	104 €	106 €	108 €
Stellplatz	26,6 €	92 €	102 €	104 €	106 €	108 €

Mietausfallwagnis	
Wohnnutzung	2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags

b) Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

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

Instandhaltungskosten

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

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Mietausfallwagnis	
Gewerbliche Nutzung	4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags

[16] Da der Sprung in den Mieten zwischen den Baujahresklassen 2011 – 2017 und ab 2018 sehr groß ist, wurden in der Kaufpreisauswertung die Mieten zwischen den Baujahren 2011 und 2018 interpoliert.

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

- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Kosten zur Beseitigung von Schäden und Mängel am Verkaufsobjekt

- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (‚als wenn unbebaut'), abgeleitet vom Richtwert jeweils zum 01.01. des Kaufjahres. Eigenständig verwertbare Flächen sowie Gartengrundstücke oder Verkehrsflächen werden herausgerechnet und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Der Bodenwert wird beitragsfrei angesetzt.

- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohngebäuden unter Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Gewerblich genutzte Gebäude entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV.

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

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

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

	Wohnungs-eigentum	**freistehende Einfamilienhäuser**	**Reihenhäuser - und Doppelhaushälften**
Anzahl der Kauffälle	1.533	942	780
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.
Ausstattungsklasse	alle	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nur beim Wohnungseigentum berücksichtigt.
Mietsituation	alle	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Balkon/ Terrasse	WE	Eine Terrasse ist mit einem Balkon gleichzusetzen.
Geschosslage	WE	Geschosslage der Wohnung im Gebäude
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	WE	Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).
Grundstücksfläche	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 Reihenmittelhaus
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***
Baujahr	*1975*	1960	*0,70 / 0,75* = 0,93
Wohnfläche	*70 m²*	110 m²	*0,99 / 0,97* = 1,02
Ausstattungsklasse	*mittel*	einfach - mittel	*0,95 / 1,00* = 0,95
Geschosslage	*1./2. Obergeschoss*	Dachgeschoss	*1,03 / 1,00* = 1,03
Balkon/Terrasse	*vorhanden*	normaler Nutzwert	*1,00 / 1,00* = 1,00
Anzahl der Wohneinheiten	*11*	8	*0,99 / 0,98* = 1,01
Modernisierungsgrad	*mittlerer Modernisierungsgrad*	nicht modernisiert	*0,90 / 1,00* = 0,90
Wohnlage	*mittel*	einfach	*0,95 / 1,00* = 0,95
Mietsituation	*unvermietet*	vermietet	*0,95 / 1,00* = 0,95

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

1.640 €/m² x 0,76 = rd. 1.250 €/m²

vorläufiger Vergleichswert zum 01.01.: rd. 138.000 €

Dieser Wert 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, die unter anderem aus Bestandsmieten abgeleitet wurden.

Ladenmieten

Läden	**Ia-Lage**		**Ib-Lage**	
	40 m² - 120 m²	> 120 m²	40 m² - 120 m²	> 120 m²
Solinger Innenstadt	8 €/m² - 36 €/m²	5€/m² - 20 €/m²	5 €/m² - 13 €/m²	4 €/m² - 8 €/m²
Nebenzentrum Ohligs	12 €/m² - 26 €/m²	7 €/m² - 15 €/m²	6 €/m² - 12 €/m²	5 €/m² - 8 €/m²

In anderen Geschäftslagen von Solingen liegen die Mieten für Läden bei 3 €/m² - 12 €/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, Verbrauchercherfachmärkte und SB Warenhäuser.

Büro– / Praxismieten

Nutzung[18]	**Miete**
Büro	6 €/m² - 14 €/m²
Praxis	7 €/m² - 18 €/m²

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 €/m²- 6,50 €/m²	600 m²	200 m² - 2.000 m²
Lagerhallen	2,00 €/m² - 5,50 €/m²	450 m²	100 m² - 3.500 m²

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

Stellplätze
Überdachte Stellplätze im Solinger Stadtgebiet werden für 50 € bis 80 €, Außenstellplätze für 25 € - 50 € vermietet.

[18] In Abhängigkeit der Ausstattung

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Klingenstadt Solingen

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefon: 0212 / 290-4276
Fax: 0212 / 290-74 4276
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 25.02.2026 und 11.03.2026 die Bodenrichtwerte, die Immobilienrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht jeweils bezogen auf den Stichtag 01.01.2026 beschlossen.

Solingen, im März 2026

Achim Filenius	Mona Möller
Vorsitzender	Geschäftsstellenleitung

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

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

5.3 Dokumente und Daten

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

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

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

11.2 Auszüge aus den Anlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), den Anwendungshinweisen (ImmoWertA) und den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten (NHK 2010) (ImmoWertV)

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser[1]

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[2]	1.01 655	725	835	1005	1260	1.02 545	605	695	840	1050	1.03 705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenendhäuser	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	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[2]	1.11 655	725	835	1005	1260	1.12 570	635	730	880	1100	1.13 665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenendhäuser	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	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[2]	1.21 790	875	1005	1215	1515	1.22 585	650	745	900	1125	1.23 920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	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	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[2]	1.31 720	800	920	1105	1385	1.32 620	690	790	955	1190	1.33 785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenendhäuser	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

Kostenkennwerte für Garagen[19]

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

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

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

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (ImmoWertV)

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

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades (ImmoWertV)

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

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

Modernisierungs-elemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grund-rissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung Hinweis: Der Ausbau des Dachgeschosses gehört nicht dazu				

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV)

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

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

$$RND = GND - Alter$$

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

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Beispiel: Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten

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

Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

(gekürzte Tabelle aus ImmoWertA)

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

Brutto Grundfläche (BGF) (ImmoWertV)

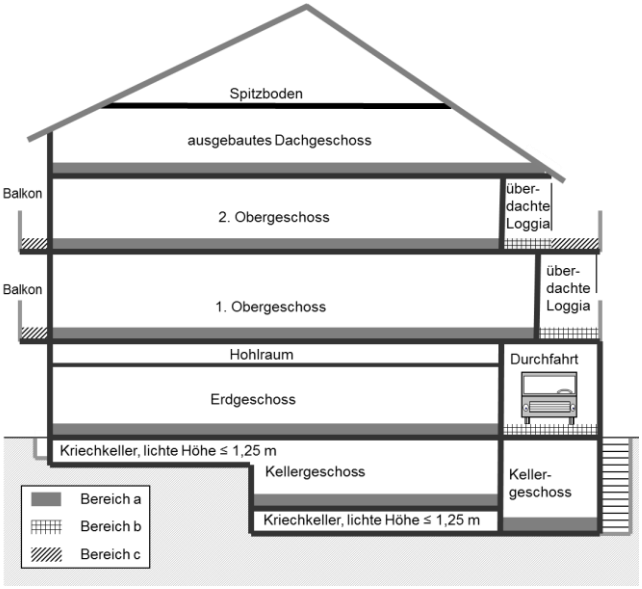
(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die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

(2) In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
c) Bereich c: nicht überdeckt.

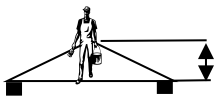
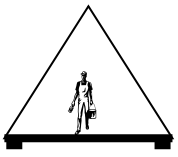
Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

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

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



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

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

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses
(Handlungsempfehlungen der AGVGA)

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

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

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

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

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

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

a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten 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 Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 (Brutto-Grundfläche) ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.

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

Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels [19] (Handlungsempfehlungen der AGVGA)

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

Anwendungsbeispiele

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden:

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

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

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

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels [20] (Handlungsempfehlungen der AGVGA)

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

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%

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

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens (Handlungsempfehlungen der AGVGA)

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

Anwendungsbeispiel

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

Anmerkung:

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

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

Berücksichtigung von Staffelgeschossen [21] (Handlungsempfehlungen der AGVGA)

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

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

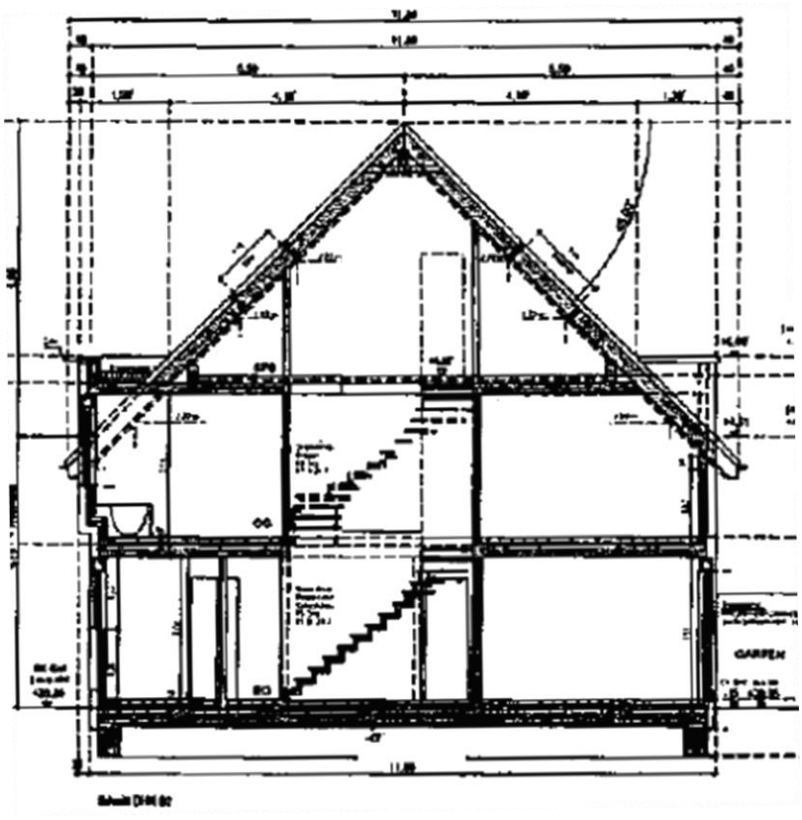
Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

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

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

Ein Spitzboden wird gemäß ImmoWertV nicht in die BGF eingerechnet.

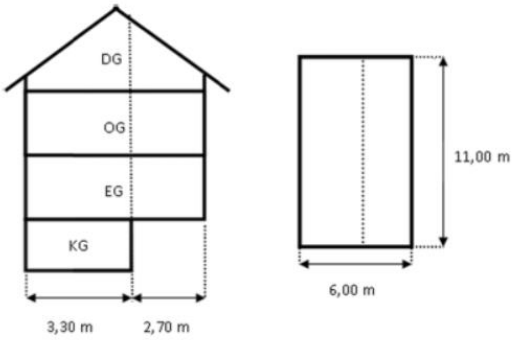
Beispiel:



[21] Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen.

Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung Mischkalkulation
(ImmoWertA)

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung



Gebäudedaten

Reihenendhaus — teilweise unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert	2.31	865 €/m² BGF

unterkellerter Gebäudeteil

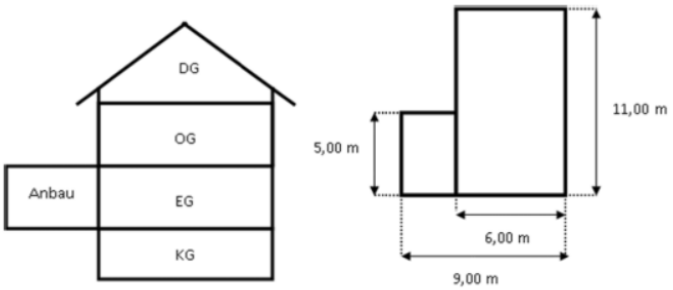
Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m²
BGF: 4 Ebenen x 36,3 m² = 145,2 m²

nicht unterkellerter Gebäudeteil

Grundfläche: 2,7 m x 11 m = 29,7 m²
BGF: 3 Ebenen x 29,7 m² = 89,1 m²

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

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



Gebäudedaten

Reihenendhaus — unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss,

nicht unterkellerter Anbau

Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1 105 €/m² BGF

Gebäude (ohne Anbau)
Grundfläche: 6 m x 11 m = 66 m²
BGF: 4 Ebenen x 66 m² = 264 m²

Anbau
Grundfläche/BGF: 3 m x 5 m = 15 m²

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

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Bezug 2010)

(Handlungsempfehlungen der AGVGA)

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Klingenstadt Solingen

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

