Grundstücksmarktbericht 2007
für die Stadt Solingen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückwerte
in der Stadt Solingen

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Berichtszeitraum 01.01.2006 bis 31.12.2006

Preisentwicklungen – Tendenzen – Umsätze

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Verwaltungsgebäude Friedrich - Ebert - Straße 35

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Eingang C, Zimmer 115 (I. OG)
- Auskunft der Vermessungsabteilung, Eingang A, Zimmer 1

Rathaus Solingen - Wald, Friedrich - Ebert - Straße 75 / 77

- Auskunft der Katasterabteilung, Zimmer 13

in 42719 Solingen

Geschäftsstelle:

Verwaltungsgebäude Friedrich - Ebert - Straße 35, 42719 Solingen
Zimmer 115

Tel. (0212) 290 – 4278 / 4447 oder 290 – 4275
Fax: (0212) 290 – 4398

E- Mail: gutachterausschuss@solingen.de
Internet: http://www.geodaten.solingen.de/richtwerte/
http://www.boris.nrw.de

Auskünfte:

Bodenrichtwerte	**Tel. 290 – 4278 oder 4447 von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr**
Marktbericht	Tel. 290 – 4278 / 4447 / 4273 / 4276
Wertermittlungen	Tel. 290 – 4278 / 4447 / 4275 / 4271
Kaufpreissammlung	Tel. 290 – 4275 / 4276

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.30 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung

Gebühr: 25,-- €

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

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 3

2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 4

3. Der Gutachterausschuss 5

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses 5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle 6
3.3 Gebühren des Gutachterausschusses 7

4. Grundstücksmarkt im Jahr 2006 8

4.1 Anzahl der Kauffälle 8
4.2 Flächenumsatz 8
4.3 Geldumsatz 9
4.4 Marktteilnehmer 9
4.5 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 2001 bis 2006 10
4.6 Art der Eigentumsübertragung 13

5. Unbebaute Grundstücke 14

5.1 Individueller Wohnungsbau 17
5.2 Geschosswohnungsbau 20
5.3 Gewerbliche Bauflächen 21
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 23
5.6 Gartengrundstücke 24
5.7 Baulandpreisentwicklung 25

6. Bebaute Grundstücke 26

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 26
6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser 30
6.3 Büro- und Geschäftshäuser – gemischt genutzte Objekte 31
6.4 Gewerbeobjekte 32
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke 32

7. Wohn- und Teileigentum 33

7.1 Wohneigentum 33
7.2 Teileigentum 37

8. Bodenrichtwerte 38

8.1 Gesetzlicher Auftrag 38
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland 38
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte - Gebietstypische Werte 38
8.4 Wertermittlungsmodell zur Bodenrichtwertableitung 39
8.5 Die Richtwertkarte 40
8.6 Lageeinstufung in Solingen 43

Seite

9. Erforderliche Daten 44

9.1 Bodenpreisindexreihen 44
9.2 Umrechnungskoeffizienten 46
9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 47
9.4 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze in Solingen 54
9.5 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren 55
9.6 Übersicht über die Marktanpassungsfaktoren in Solingen 60

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 61

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen 61
10.2 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen 62

11. Regionale Vergleiche 64

12. Statistische Angaben zum Land NRW 68

Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW 71

Anlagen I –V für die Anwendung der NHK 2000

Hinweis zur Währung

Alle Wert- und Preisangaben in diesem Marktbericht beziehen sich auf die **Währung Euro**.

Angaben aus den Vorjahren in DM und DM/m² wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m² umgerechnet.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in Solingen 1.200 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 300,8 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 24 % zurück. Der Geldumsatz war hingegen zunehmend, er stieg um etwa 5 %, so dass annähernd die Umsatzzahlen des Jahres 2004 erreicht wurden. Im Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* hat sich der Geldumsatz im vorigen Jahr fast verdoppelt bei rd. 10 % höherer Vertragsanzahl. Auch im Teilmarkt *bebaute Grundstücke* stieg der Geldumsatz an, bei rd. 25 % weniger Verträgen, dies ist allerdings primär auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen. Komplett rückläufig war der Teilmarkt *Wohn- und Teileigentum* mit etwa 1/3 geringeren Umsatzzahlen als im Vorjahr.

Unbebaute Grundstücke

Geldumsatzsteigerungen waren besonders in den Bereichen der Verkäufe von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, Gewerbebebauung und beim Rohbauland zur Wohnbebauung zu verzeichnen. Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues wurden in etwa auf dem Niveau des Vorjahres gehandelt. Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, im Durchschnitt rund 400 m² groß, kostete im Jahre 2006 in Solingen etwa 96.000 €.

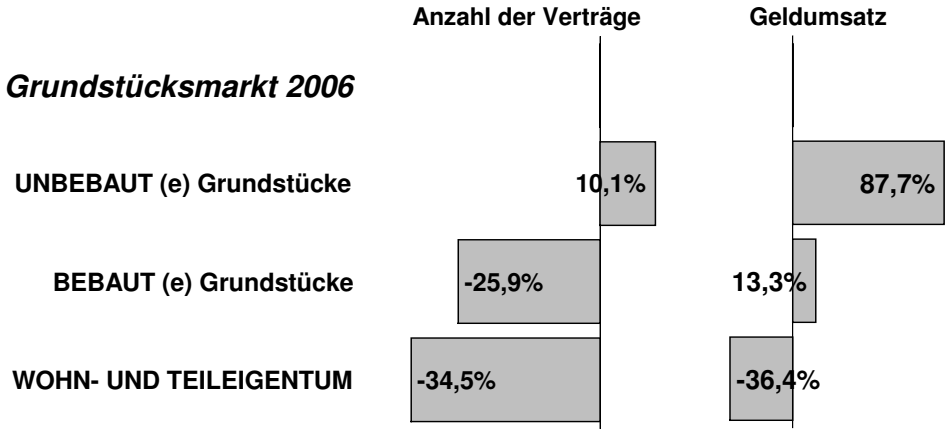
Bebaute Grundstücke

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigten sich in der Gesamtbetrachtung des Teilmarktes im Jahr 2006 leicht rückläufig. Ähnlich verhielt sich der Markt für Reihen- und Doppelhäuser aus dem Bestand. Im Neubausektor blieben die Kaufpreise gegenüber 2005 überwiegend unverändert.

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im Jahr 2006 im *Durchschnitt* etwa auf dem Preisniveau des Jahres 2005 gehandelt. Gleichfalls zeigte sich der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen mit rd. 2.030,-- € je m² Wohnfläche nahezu unverändert, hier bei rd. 50 % weniger abgeschlossenen Verträgen.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Immobilien - Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr **Stadt Solingen**

stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

	Preise	Vertragsanzahl
Baugrundstücke		
- individueller Wohnungsbau	→	→
- Geschosswohnungsbau	→	↓
- Gewerbe	→	↗
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)		
Geldumsatz ↓	→	↓
Wohn- und Teileigentum		
Geldumsatz ↓		
- Euro/m² Wohnfläche - Bestand	→	↓
- Euro/m² Wohnfläche - Neubauten	→	↓

2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht kennzeichnet den Solinger Grundstücksmarkt in seinem Gesamtgeschehen.

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

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet

- **Umsatzzahlen** (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Solinger Grundstücksmarkt in seiner Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln
- **Durchschnittspreise** für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen unter Verwendung statistischer Prüfmethoden abzuleiten
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen
- **durchschnittliche Lagewerte** (Bodenrichtwerte) für Bauland in Solingen zu bilden und in Bodenrichtwertkarten darzustellen
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken abzuleiten.

Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahre 2006 sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht für eine breite Öffentlichkeit zusammengestellt. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen. Die Ausführungen über die Umsatzzahlen, die Preisentwicklung und die Bodenrichtwerte werden dabei von allgemeinem Interesse sein, während die im Teil 9 dargestellten Daten für die Praxis der Grundstückswertermittlung bestimmt sind.

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

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

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

3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt bestehen im Land Nordrhein-Westfalen derzeit 79 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der örtliche Gutachterausschuss ist eine Einrichtung des Landes. Er ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht - Grundstücksmarktbericht

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken

- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung

- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

- Erstellung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

- Erstellung von Mietwertübersichten

- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

3.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung WertV.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt.

3.3 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren (Stand 03.07.2001) werden auf der Grundlage **der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW, Tarifstelle 13** erhoben.

Für die Erstattung von **Gutachten** setzen sie sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem wertabhängigen Teil und errechnen sich zur Zeit:

- Grundgebühr: 700,-- €
- dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

bis 770.000 €	2,0 v.T. des Wertes	
über 770.000 €	1,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 770 €

Unter "Wert" wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10- fachen des ermittelten Jahresmiet- oder –pachtwertes auszugehen.

- Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

Neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag bis 200 €
Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag bis 400 €
Besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind	Zuschlag bis 600 €
Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag bis 300 €

- Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Solingen** kann bei den vorgenannten Vertriebsstellen – vor Seite 1 – zum Preis von 200,-- € erworben werden. Sie besteht aus 52 Blättern im Format DIN A3 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000.

Die Gebühr für eine **schriftliche Bodenrichtwertauskunft** beträgt 15,-- €, ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 kostet 25,-- €. **Mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein **berechtigtes Interesse** in schriftlicher Form dargelegt wird. Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 100,-- bis 150,-- €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 7,-- €.

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

Die **Bodenrichtwertkarte** und der **Grundstücksmarktbericht** sind auch im **Internet** abrufbar. Unter der Adresse http://www.geodaten.solingen.de/richtwerte und http://www.boris.nrw.de stehen Ihnen die Informationen teils kostenlos und teils kostenpflichtig zur Verfügung.

4. Grundstücksmarkt 2006

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2006 (Stichtag 01.01.2007) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nur im allgemeinen Teil (Vertragsanzahl – Geldumsatz) berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen, oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Bei den allgemeinen und auch differenzierenden Aussagen wird nach den Teilmärkten

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

unterschieden.

Der Teilmarkt **UNBEBAUT** (e) Grundstücke erfasst alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) und den Geschosswohnungsbau sowie die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe- und Industriegrundstücke und Grundstücke, die sich für eine Nutzung im tertiären Bereich eignen).
Der Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke ist gegliedert in die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und sonstige bebaute Grundstücke.
Der Teilmarkt **WOHN-UND TEILEIGENTUM** beinhaltet Sondereigentum an Wohnungen, Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2006 von den beurkundenden Stellen

1.200 Kauffälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle hat damit gegenüber 2005 um rund 24 % abgenommen.

Der Marktanteil der bebauten Grundstücke beläuft sich auf 44 % aller Kauffälle. Der Marktanteil des Wohnungs- und Teileigentums weist 35 % auf und 21 % der Kauffälle beziehen sich auf unbebaute Grundstücke.

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Solingen

96,7 ha Grundstücksfläche

umgesetzt.

Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (111,6 ha) um rd. 13 % zurückgegangen. Der Umsatz der auf das Wohn- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird **nicht** erhoben.

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2006 in Solingen

300,8 Millionen Euro

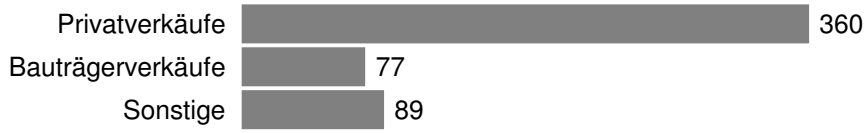
Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von etwa 5 %, was aber primär aus dem Verkauf eines Großobjektes herrührt. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag, wie auch in den Vorjahren, bei den bebauten Grundstücken. Bebaute Grundstücke und Wohn- und Teileigentum haben zusammen etwa wie im Vorjahr einen Anteil von 88 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke 12 % des Geldumsatzes erreichten.

4.4 Marktteilnehmer

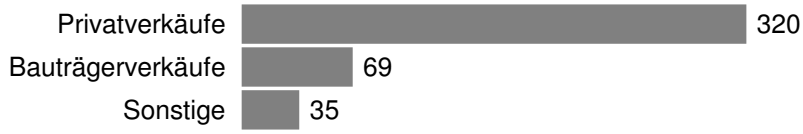
Die nachfolgende Grafik zeigt, differenziert nach den Teilmärkten, die **Verkäuferanzahl** auf.

Unbebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke



Wohn- und Teileigentum



4.5 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2001 bis 2006

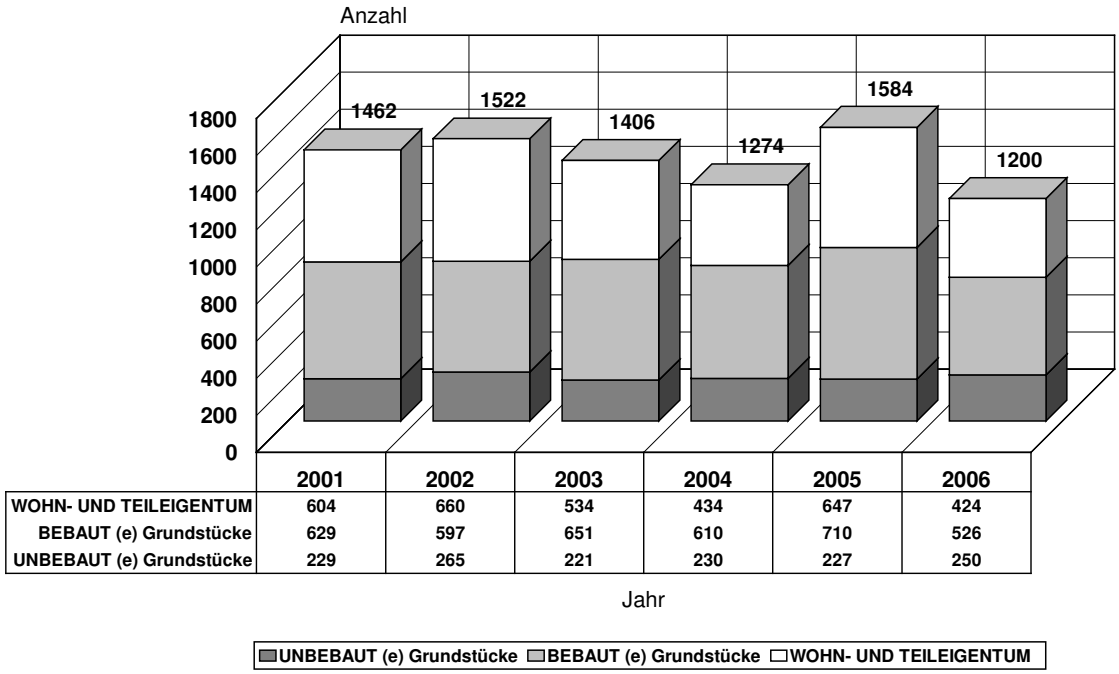
Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2001 bis 2006 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 11 und 12 entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
2001	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	261,0 + 7,9 %	29,9 0,0 %	153,2 + 14,5%	77,9 -0,6 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.462 + 6,0 %	229 - 9,1 %	629 + 23,8%	604 -2,7 %
2002	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	269,6 + 3,3 %	25,9 - 13,4 %	156,7 + 2,3 %	87,0 +11,7 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.522 + 4,1 %	265 + 15,7,0 %	597 - 5,1 %	660 + 9,3%
2003	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	251,8 - 6,6 %	20,7 - 20,1 %	164,6 + 5,0 %	66,5 - 23,6 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.406 - 7,6 %	221 - 16,6 %	651 + 9,0 %	534 - 19,1%
2004	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	302,6[1] + 20,2 %	24,1 + 16,4 %	225,6 + 37,1 %	52,9 - 20,5 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1274 - 9,4 %	230 + 4,1 %	610 - 6,3 %	434 - 18,7 %
2005	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	286,2 - 5,4 %	19,5 - 19,1 %	190,4 - 15,6 %	76,3 + 44,2 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.584 + 24,3 %	227 - 1,0 %	710 + 16,4 %	647 + 49,1%
2006	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	300,8[1] + 5,1 %	36,6 + 87,7 %	215,7 + 13,3 %	48,5 - 36,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.200 - 24,2 %	250 + 10,1 %	526 - 25,9 %	424 - 34,5 %

[1] Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Teilmarkt BEBAUT und ist primär auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen.

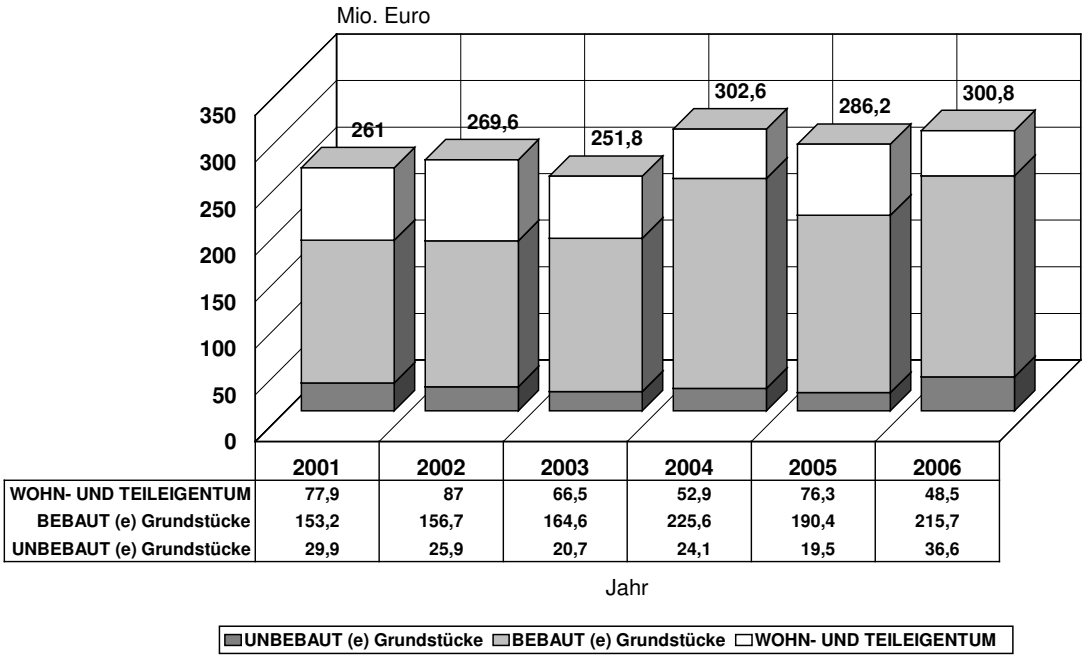
Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 2001 bis 2006

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



	2001	2002	2003	2004	2005	2006
WOHN- UND TEILEIGENTUM	604	660	534	434	647	424
BEBAUT (e) Grundstücke	629	597	651	610	710	526
UNBEBAUT (e) Grundstücke	229	265	221	230	227	250

Geldumsatz in Mio. Euro



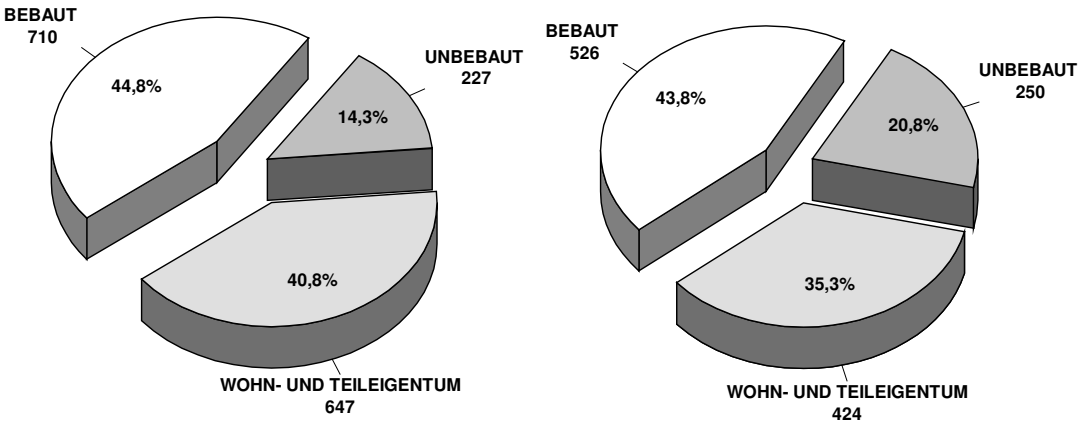
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
WOHN- UND TEILEIGENTUM	77,9	87	66,5	52,9	76,3	48,5
BEBAUT (e) Grundstücke	153,2	156,7	164,6	225,6	190,4	215,7
UNBEBAUT (e) Grundstücke	29,9	25,9	20,7	24,1	19,5	36,6

Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

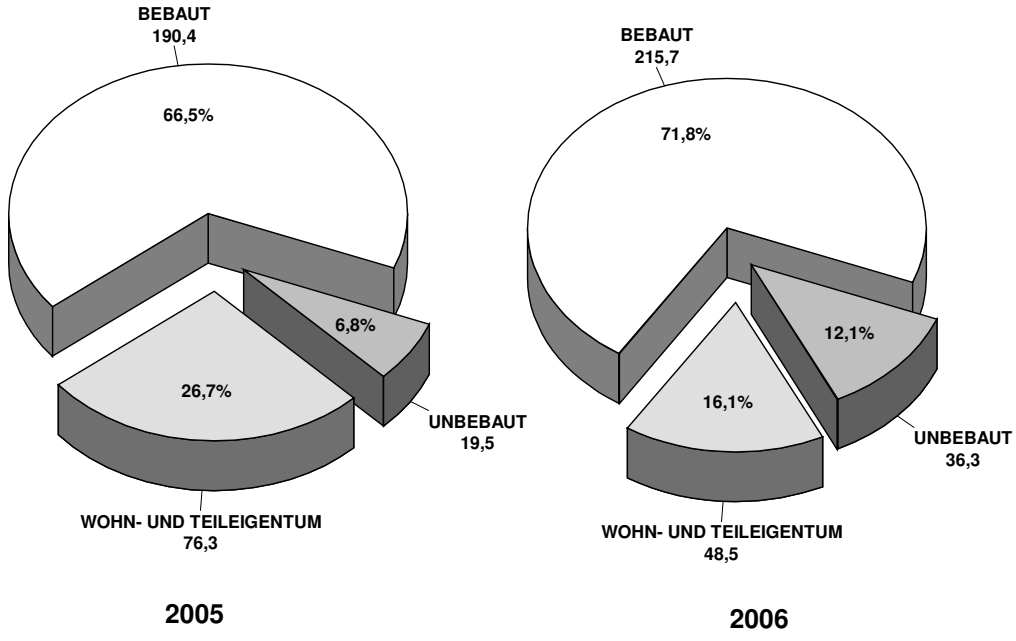
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei gesunkener Vertragsanzahl in den Marktsegmenten BEBAUT und WOHN- UND TEILEIGENTUM haben sich die prozentualen Marktanteile geringfügig verändert.

Der Geldumsatz hat im Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke seine dominierende Rolle behalten. UNBEBAUT(e) Grundstücke haben hier mit rund 12 % nahezu eine Umsatzverdopplung zu verzeichnen, wogegen der Teilmarkt WOHN-UND TEILEIGENTUM um über 35 % rückläufig war.

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge bzw. prozentual



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. Euro bzw. prozentual



4.6 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2006

2006	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	228	480	403	1.111
Zwangsversteige-rungszuschläge	3	23	18	44
Sonstige Rechtsvor-gänge (Übertragungen, Um-legungsbeschlüsse etc.)	19	23	3	45
Gesamtanzahl	**250**	**526**	**424**	**1.200**

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Die Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge ist gegenüber dem Vorjahr um über 30 % zurückgegangen.

5. UNBEBAUT (e) Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke differenziert beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in verschiedene Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2- geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter erfasst.

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

- **Gewerbegrundstücke**
  Gewerbe Produktion
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

  Gewerbe Handel
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend " höherwertigen gewerblichen " (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.

- **Kern-, Mischgebietsgrundstücke**
  Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel bei einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 bis 2,2 und darüber hinaus gemischt genutzt bebaut werden können (z. B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen) .

- **Rohbauland, Bauerwartungsland** *zur Wohn- und Gewerbebebauung*
  Der Erhebung der Daten dieser Grundstückskategorie liegt die Definition des § 4 der Wertermittlungsverordnung zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter *Rohbauland* Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

- **Gartengrundstücke**
  Hierbei handelt es sich um hausnahe Gartenflächen (Zuerwerb), Grabeland und Freizeitgrundstücke, die in der Regel von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**
  Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von besonderen Flächen für die Landwirtschaft (begünstigtes Agrarland) erfasst.

Der § 4 Abs. 1 der Wertermittlungsverordnung - WertV 1988 – betreffend Zustand und Entwicklung von Grund und Boden führt hierzu aus:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,

2. oder die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu den Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (begünstigtes Agrarland).

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 2004 bis 2006. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten **Verträge** enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt **UNBEBAUT** (e) Grundstücke	**2004**		**2005**		**2006**	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
individueller Wohnungsbau	95	13,8	87	10,6	86	12,6
Geschosswohnungsbau	9	1,7	13	2,3	8	6,2
Gewerbegrundstücke	7	3,8	10	1,7	15	6,1
Kerngebietsgrundstücke	-	-	-	-	3	1,7
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	45	3,6	36	2,9	52	9,0
Rohbauland – Gewerbebebauung	10	0,3	8	0,2	9	0,5
Gartengrundstücke	16	0,1	19	0,2	25	0,3
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27	0,6	24	0,6	30	0,1
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	21	0,1	30	1,0	22	0,1

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **UNBEBAUT(e) Wohngrundstücke** – individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau – in Solingen sowie deren Flächenumsatz auf.

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. **Im Gegensatz zur Tabelle auf Seite 15 sind hier nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden *nicht* berücksichtigt.** Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen. Der beitragsrechtliche Zustand – erschließungsbeitragsfrei oder erschließungsbeitragspflichtig – ist an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Die Preise für **Wohngrundstücke** waren im Jahr 2006 bei steigender Vertragsanzahl und steigendem Flächenumsatz (ha) auf Vorjahresniveau.

Nutzungsart		2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wohnen, gesamt							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in €/m² Umsatz in ha Vertragsanzahl	228,-- 6,9 68	232,-- 6,9 94	239,-- 5,7 67	240,-- 6,9 83	244,-- 4,2 71	242,-- 7,2 78

5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war ein etwa 3 % iger Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

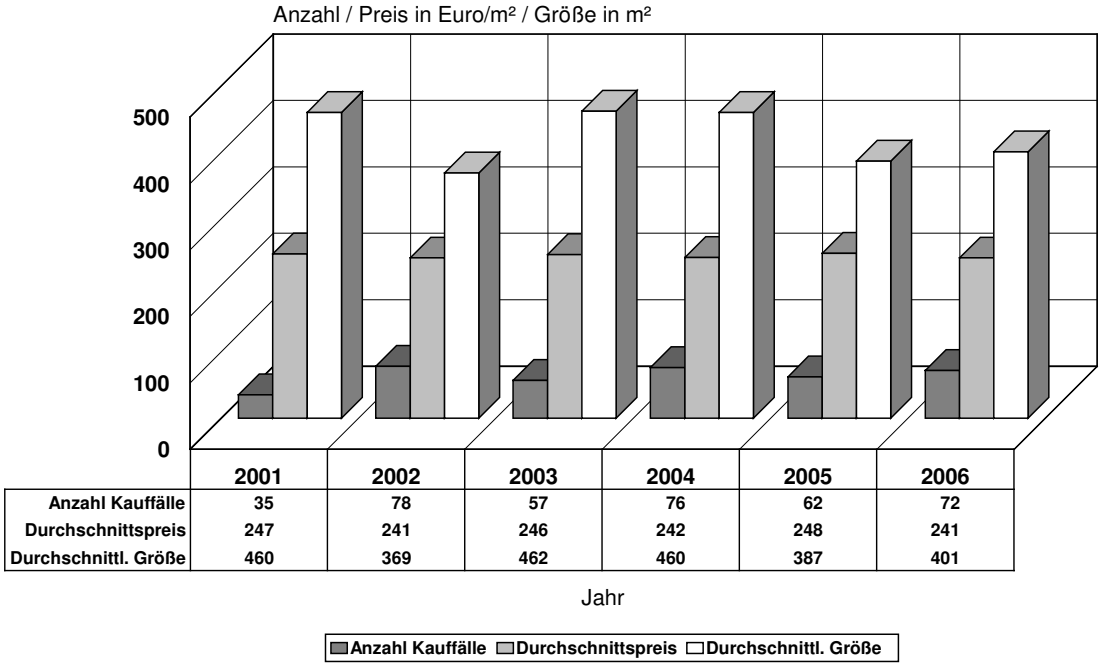
Die Vertragsanzahl hat in diesem Teilmarkt um etwa 16 % zugenommen. Der Anteil von Grundstücken für eine freistehende Bauweise betrug hieran etwa 30 %, der für die Reihen- bzw. Doppelhausbebauung lag bei etwa 70 %.

Die Entwicklung dieses Marktsegments kann den nachfolgenden Tabellen und den dazugehörigen Grafiken entnommen werden.

Grundstücksart		2001	2002	2003	2004	2005	2006
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m²	247,--	241,--	246,--	242,--	248,--	241,--
Ein- und Zweifamilienhäuser	Umsatz in ha	2,7	5,1	4,3	5,8	4,0	6,1
freistehende Bauweise	mittl. Größe in m²	460	369	462	460	387	401
Reihen- und Doppelhausgrundstücke	Anzahl						
	- Kauffälle	35	78	57	76	62	72
	- Grundstücke	74	139	100	138	103	149

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und *nicht nach der Flächengröße gewichtet.*

Individueller Wohnungsbau



Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues – differenziert nach der Bauweise

Grundstücksart		2004	2005	2006
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m²	243,--	254,--	243,--
Ein- und Zweifamilienhäuser **freistehende Bauweise**	Umsatz in ha	3,96	2,04	3,00
	mittl. Größe in m²	548	524	552
Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl **GFZ** im Mittel **0,5**	Anzahl			
	- Kauffälle	58	35	44
	- Grundstücke	60	35	45

Grundstücksart		2004	2005	2006
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m²	241,--	248,--	237,--
Doppelhausgrundstücke	Umsatz in ha	0,85	1,19	1,52
Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl **GFZ** im Mittel **0,7**	mittl. Größe in m²	371	298	316
	Anzahl			
	- Kauffälle	13	19	22
	- Grundstücke	23	33	46

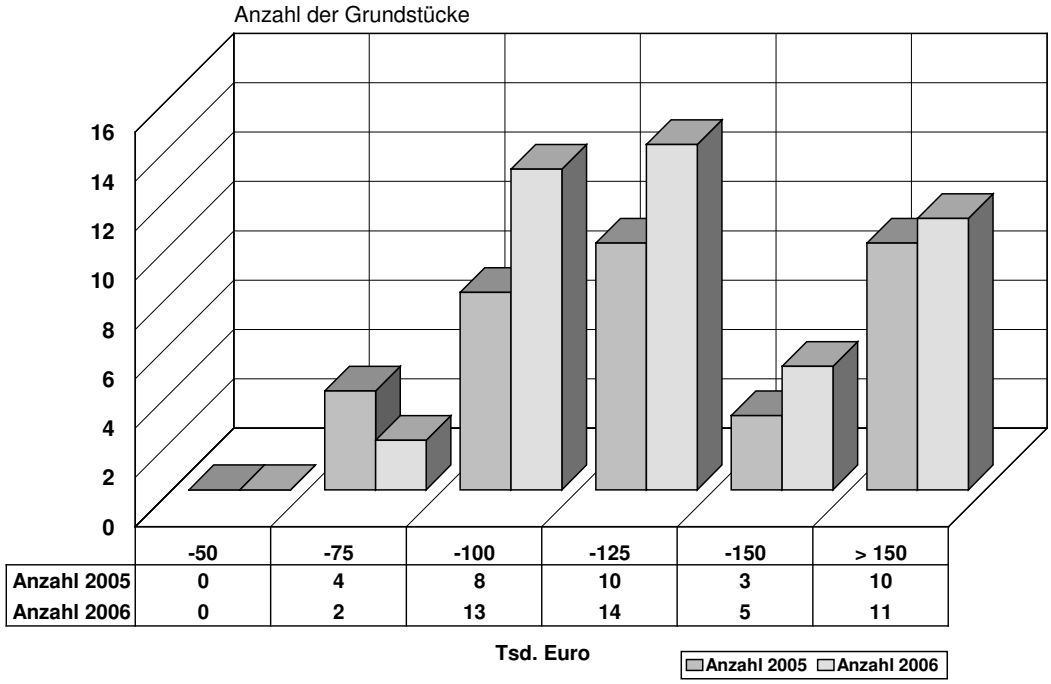
Grundstücksart		2004	2005	2006
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m²	241,--	272,--	239,--
Reihenhausgrundstücke **einschließlich** **Reihenendhausgrundstücke**	Umsatz in ha	1,03	0,76	1,47
	mittl. Größe in m²	184	209	229
Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl **GFZ** im Mittel **0,8**	Anzahl			
	- Kauffälle	5	8	6
	- Grundstücke	55	35	58

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und *nicht nach der Flächengröße gewichtet.*

Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

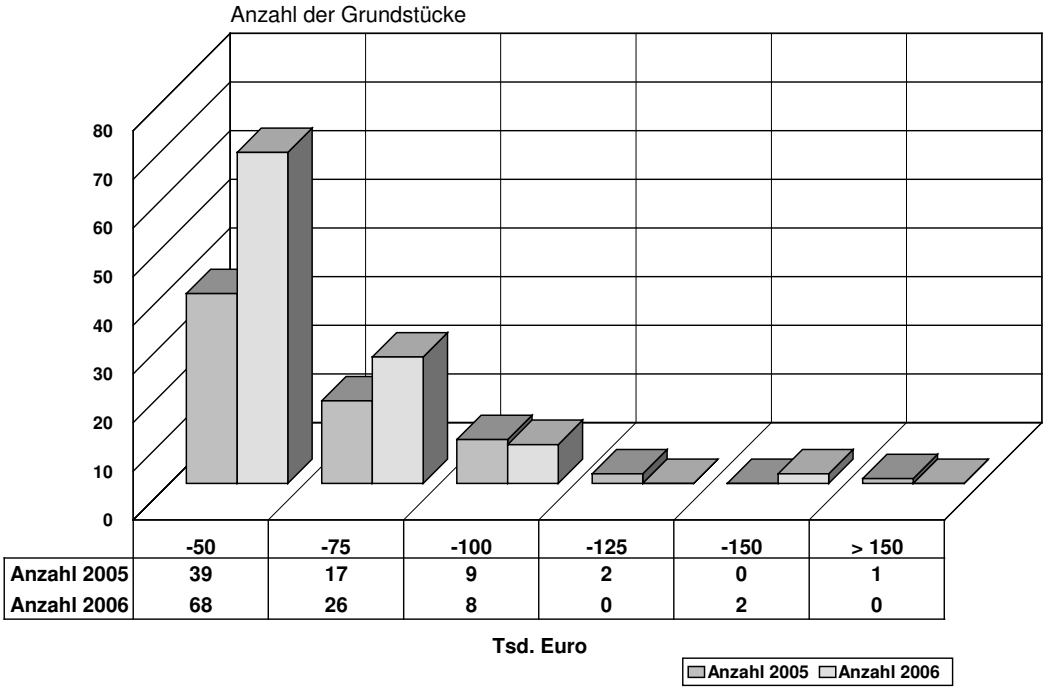
Häufigkeitsverteilung des durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Kaufpreises von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr.

freistehende Bauweise



	-50	-75	-100	-125	-150	> 150
Anzahl 2005	0	4	8	10	3	10
Anzahl 2006	0	2	13	14	5	11

Reihen- und Doppelhausbebauung



	-50	-75	-100	-125	-150	> 150
Anzahl 2005	39	17	9	2	0	1
Anzahl 2006	68	26	8	0	2	0

5.2 Geschosswohnungsbau

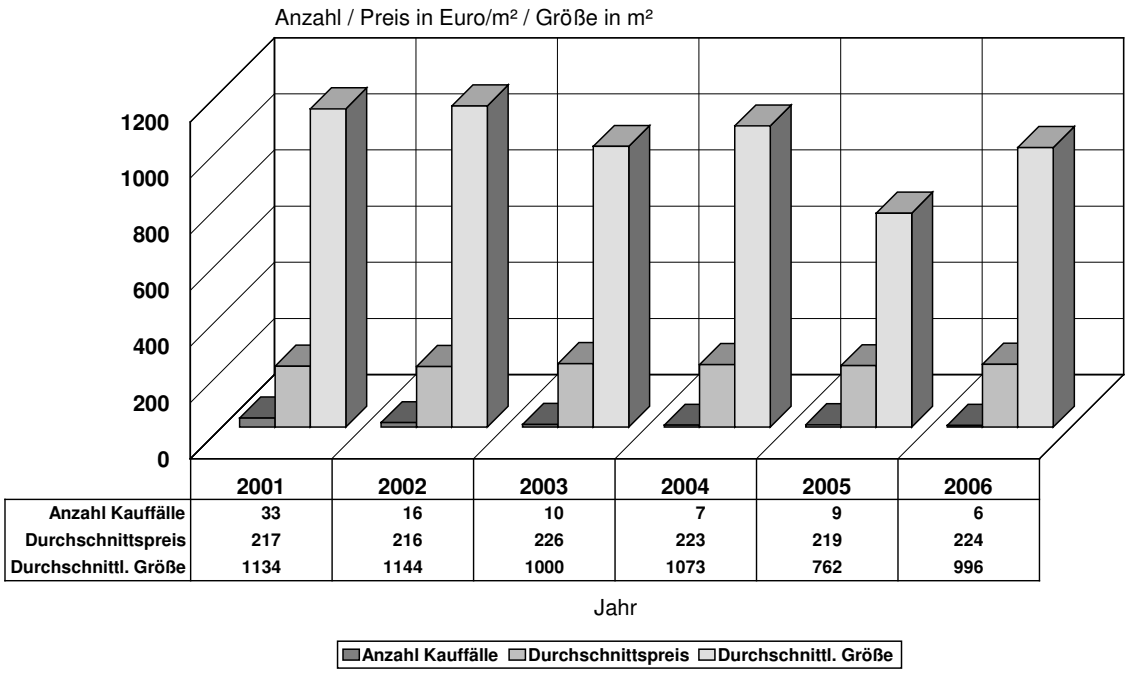
Im **Geschosswohnungsbau** war eine leichte Preissteigerung feststellbar. Der Flächenumsatz war steigend, die Vertragsanzahl fallend. Die durchschnittliche Größe war, ausgenommen im Jahr 2005, etwa auf dem Niveau der Vorjahre.

Die Entwicklung dieses Marktsegments kann der nachfolgenden Tabelle und der dazugehörigen Grafik entnommen werden.

Grundstücksart		2001	2002	2003	2004	2005	2006
Geschosswohnungsbau	Preis in €/m²	217,--	216,--	226,--	223,--	219,--	224,--
Mehrfamilienhäuser	Umsatz in ha	4,2	1,8	1,4	1,1	0,8	1,1
	mittl. Größe in m²	1134	1144	1000	1073	762	996
	Anzahl						
	- Kauffälle	33	16	10	7	9	6
	- Grundstücke	42	16	23	10	9	11

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und *nicht nach der Flächengröße gewichtet.*

Geschosswohnungsbau



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **UNBEBAUT**(e) Gewerbegrundstücke in Solingen sowie deren Flächenumsatz auf.

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. Es sind nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden **nicht** berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen.

Der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Durchschnittspreis beinhaltet **alle** abgeschlossenen, **geeigneten** Kaufverträge von gewerblichen Bauflächen – Gewerbe – Produktion und Gewerbe – Handel mit **unterschiedlichem Erschließungsbeitragszustand** im Sinne des BauGB. Durch den beitragsrechtlichen Zustand und die potentielle Nutzungsmöglichkeit (Produktion oder Handel), die in den Jahren – bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge – ungleichmäßig auftreten, wird der Mittelwert entsprechend beeinflusst und kann so zu Fehlinterpretationen im Hinblick auf die Preisentwicklung führen.

Für eine Aussage zur Preisentwicklung sind daher weitere Differenzierungen erforderlich, die der Tabelle auf Seite 22 entnommen werden können.

Die Vertragsanzahl war in diesem Teilmarkt steigend. Der gestiegene Flächenumsatz ist auf den Einzelverkauf einer 1,9 ha großen Fläche zurückzuführen.

Das Preisniveau für Gewerbegrundstücke war wieder auf der gleichen Höhe wie im Jahr 2004, da nur Baugrundstücke zur Produktionsnutzung gehandelt wurden.

Nutzungsart		2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gewerbe, gesamt							
Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in €/m² Umsatz in ha Vertragsanzahl	88,-- 1,5 7	90,-- 1,1 4	83,-- 2,8 12	77,--[2] 5,0[3] 5	86,-- 1,7 6	76,--[2] 3,8[3] 9

Die **nachfolgende Tabelle** zeigt die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen differenziert nach ihrer Nutzungsmöglichkeit auf. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und im Gegensatz zur vorstehenden Tabelle *nicht nach der Flächengröße gewichtet.*

Bei **Gewerbegrundstücken zu Produktionszwecken** ist die durchschnittliche mittlere Grundstücksgröße auf dem Niveau der Vorjahre. Die Vertragsanzahl war steigend, der Durchschnittspreis zeigte sich, betrachtet man die Vorjahre, stabil.

Bei **Gewerbegrundstücken in Handelslagen** konnte kein geeigneter Kauffall registriert werden.

[2] **Nur Verkäufe von Baugrundstücken zur Produktionsnutzung**
[3] **Ein Verkauf von einer großen Fläche**

Durchschnittliche Kaufpreise gewerblicher Bauflächen mit erschließungsbeitragsfreiem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch – BauGB

Grundstücksart		2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gewerbegrundstücke	Preis in €/m²	90,--	90,--	84,--	77,--	88,--	84,--
zu Produktionszwecken	Umsatz in ha	1,2	1,1	2,5	5	1,5	3,8
	mittl.Größe in m²	1990	2637	2725	2.629[4]	3095	2345[4]
	Anzahl - Kauffälle	6	4	9	5	5	9
Gewerbegrundstücke	Preis in €/m²	130,--	kein Vertrag	113,--	kein Vertrag	130,--	kein Vertrag
in Handelslagen	Umsatz in ha	0,2		0,3		0,2	
	mittl.Größe in m²	2247		1116		1787	
	Anzahl - Kauffälle	1		3		1	

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wiesen im Jahre 2006 nur geringe Schwankungen gegenüber den Vorjahren – ausgenommen 2005 - auf. Hier zeigt sich bislang über die Jahre hinweg ein vergleichsweise konstantes Preisgefüge. Die hier ermittelten Durchschnittspreise werden allerdings auch durch die unterschiedlichen Qualitäten der verkauften Grundstücke, die in den einzelnen Jahren nicht gleichmäßig auftreten, beeinflusst, so dass detaillierte Feststellungen zur Preisentwicklung hier nicht abzuleiten sind.

Bei den unterschiedlichen Nutzungsarten konnten im Jahr 2006 steigende Vertragsanzahlen registriert werden. Der Flächenumsatz des begünstigten Agrarlandes wie auch des Ackerlandes ist allerdings stark zurückgegangen. Der Preis für Waldflächen ist im Jahr 2006 wieder in etwa auf das Niveau der Jahre vor 2004 gestiegen. Eine Differenzierung nach Bonitäten war bei den Kauffällen nicht erkennbar.

Nach § 4 Absatz 1 WertV 1988 handelt es sich bei begünstigtem Agrarland um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für **außerlandwirtschaftliche** oder **außerforstwirtschaftliche** Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

[4] **Der Einzelverkauf einer großen Fläche ist hierin nicht berücksichtigt**

Nutzungsart		2001	2002	2003	2004	2005	2006
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis in €/m²	5,10	5,15	4,70	4,85	3,85	4,50
	Umsatz in ha	4,3	2,8	0,54	2,9	5,3	0,91
	Vertragsanzahl	13	8	5	6	7	7
Ackerland	Preis in €/m²	2,25	2,80	2,05	2,25	2,65	2,40
	Umsatz in ha	0,02	6,8	2,7	17,9	9,4	1,09
	Vertragsanzahl	1	3	5	8	7	8
Grünland	Preis in €/m²	1,70	1,70	1,50	1,35	1,05	1,15
	Umsatz in ha	4,88	4,4	16,0	3,54	2,08	3,34
	Vertragsanzahl	9	10	17	6	3	11
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in €/m²	1,35	keine geeigneten Verträge	0,90	0,70	0,55	1,05
	Umsatz in ha	0,6		1,5	1,4	1,5	2,87
	Vertragsanzahl	2		5	2	2	3

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. Es sind nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden **nicht** berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Rohbauland zur Wohnbebauung lag mit einem nach Flächengröße gewichteten Mittelwert von 103,-- €/m² unter dem Niveau der Vorjahre.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 57 % und bewegte sich damit innerhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Der Flächenumsatz des Jahres 2006 war deutlich höher als in den Vorjahren. Bei steigender Vertragsanzahl hat sich die durchschnittlich umgesetzte **Fläche je Kauffall** gegenüber 2005 verdoppelt.

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnten 2006 drei Kauffälle registriert werden. Der gesamte Flächenumsatz betrug 0,87 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 73 %

Nach der gesetzlichen Definition werden unter *Rohbauland Flächen* verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.

Bauerwartungsland zur Wohnbebauung wurden im Jahr 2006 vier Verträge abgeschlossen. Der Durchschnittspreis bewegte sich innerhalb der Bandbreite der vergangenen Jahre. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 19 %.

Beim **Bauerwartungsland zur Gewerbebauung** konnte im Jahr 2006 kein Kauffall registriert werden.

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.

Nutzungsart		**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
Wohnbebauung							
Rohbauland	Preis in €/m²	131,--	168[5],--	115,--	110,--	125,--	103,--
	Umsatz in ha	1,04	0,7	1,0	2,1	1,4	8,0
	Vertragsanzahl	12	16	8	12	6	16
Bauerwartungsland	Preis in €/m²	69,--	36,--	48,--	76,--	65,--	48,--
	Umsatz in ha	0,03	0,2	0,4	1,4	1,5	0,9
	Vertragsanzahl	1	1	3	5	10	4

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. Es sind nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden **nicht** berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen.

5.6 Gartengrundstücke

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wiesen im Jahr 2006 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Lediglich hausnahes Gartenland wurde unter dem Niveau des Vorjahres gehandelt.

Nutzungsart		**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in €/m²	13,25	14,70	12,70	16,15	18,30	13,80
	Umsatz in ha	0,14	0,44	0,71	0,20	0,14	0,13
	Vertragsanzahl	6	11	8	7	6	4
Grabeland	Preis in €/m²	9,2	8,15	9,20	8,05	8,50	8,30
	Umsatz in ha	0,03	0,89	0,31	0,23	0,86	1,51
	Vertragsanzahl	1	5	6	3	4	12
Freizeitgrundstücke	Preis in €/m²	16,40	18,90	17,70	18,75	18,75	22,50
	Umsatz in ha	0,35	0,97	0,08	0,41	0,23	0,54
	Vertragsanzahl	4	9	2	4	3	5

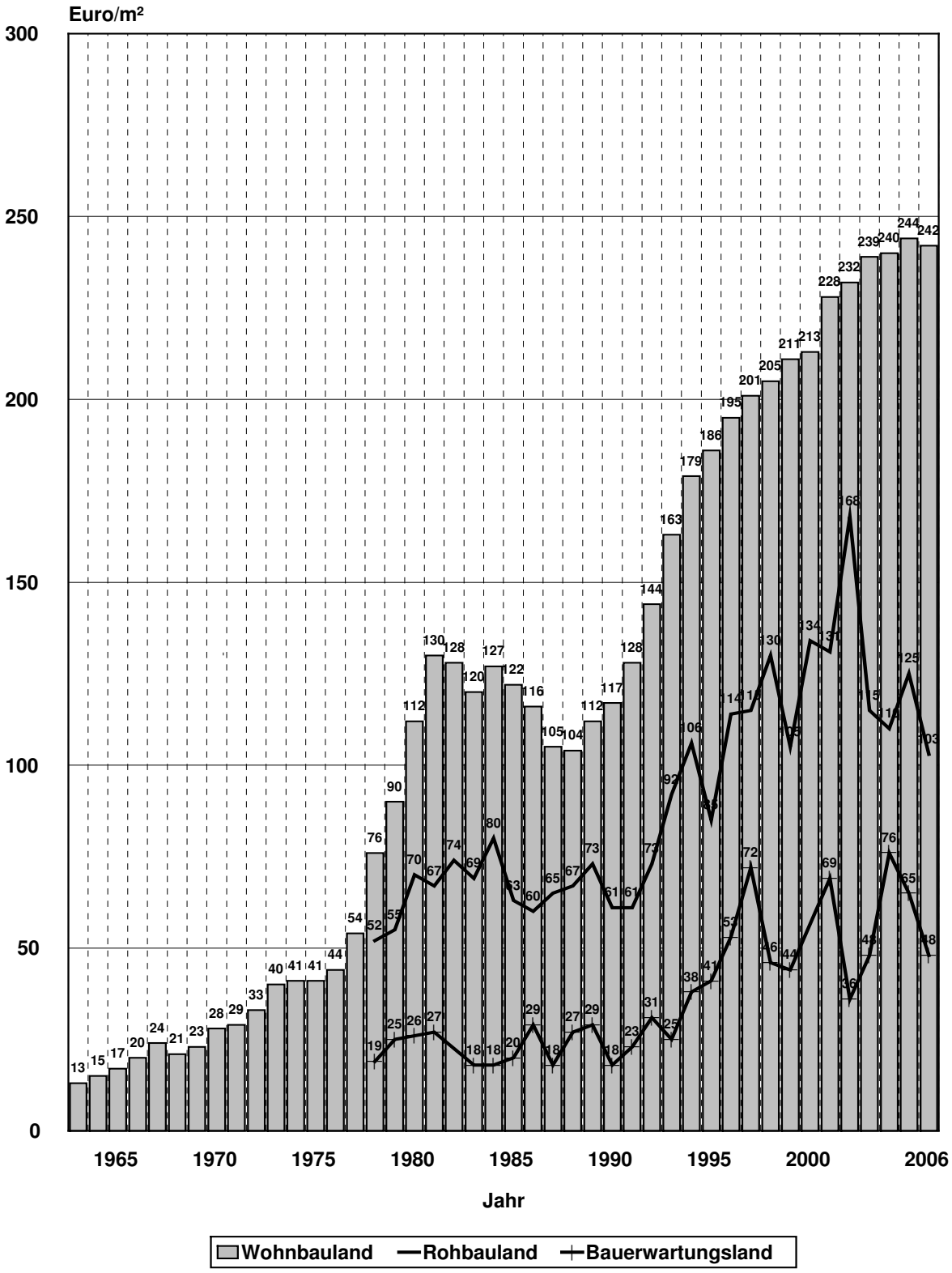
Die **Durchschnittspreise** wurden wie in obiger Tabelle ermittelt.

[5] hierin ist eine große Fläche hochwertiges Rohbauland enthalten

5.7 Baulandpreisentwicklung

Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 2006 - in der Stadt Solingen für alle Wohngrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem und - pflichtigem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch BauGB.

Entwicklung der Preise für **Rohbauland und Bauerwartungsland** zu Wohnzwecken von **1978 bis 2006.**



6. BEBAUT (e) Grundstücke

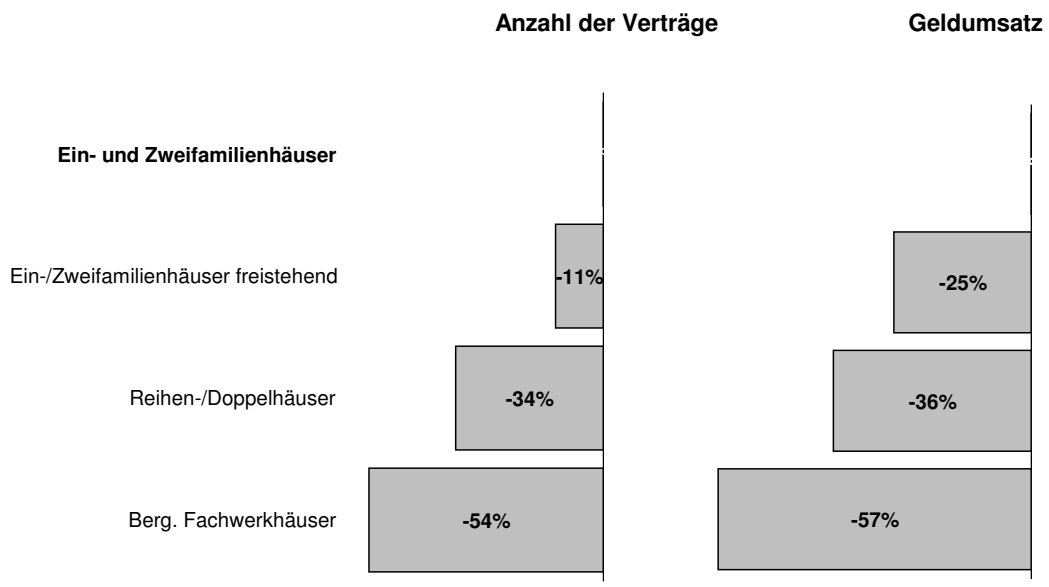
Mit einem Geldumsatzvolumen von 215,7 Millionen Euro haben die bebauten Grundstücke wie in den Vorjahren wieder den größten Anteil auf dem Grundstücksmarkt in Solingen. Gleiches gilt auch für die Anzahl der Kaufverträge. Allerdings konnte in den überwiegenden Segmenten dieses Teilmarktes ein Rückgang sowohl im Geldumsatz wie auch bei der Anzahl der Verträge festgestellt werden.
Die nachfolgenden Tabellen (Punkt. 6.1 bis Punkt. 6.5) zeigen die Entwicklung von 2004 bis 2006. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke	**2004**		**2005**		**2006**	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	150	35,6	159	40,7	141	30,7
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	225	48,2	256	56,5	169	36,4
Bergische Fachwerkhäuser	62	8,3	67	8,6	31	3,7

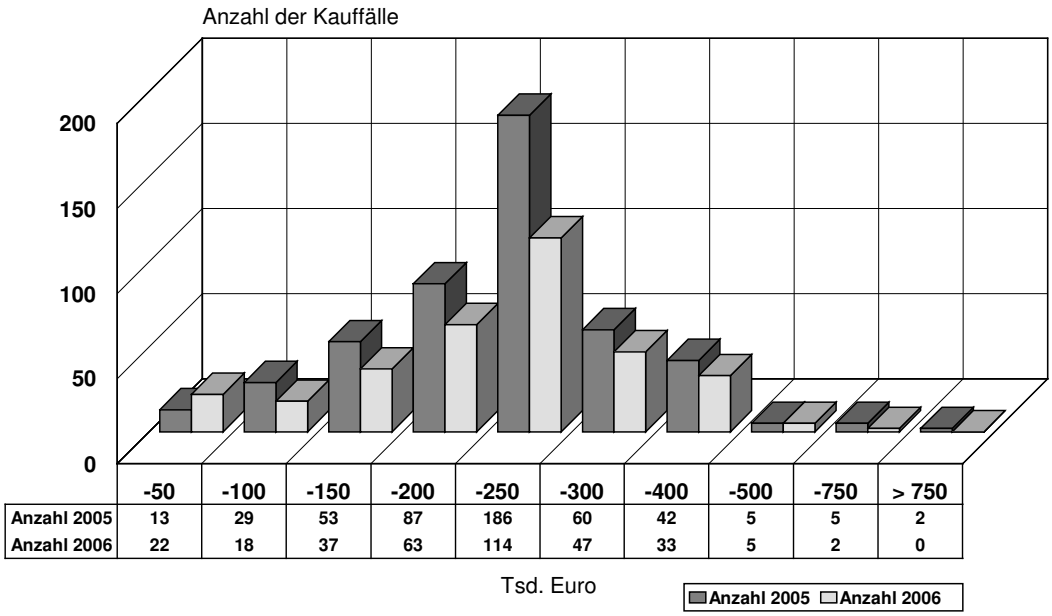
Die Entwicklung dieses Segments zum Vorjahr wird durch die nachfolgend abgebildete Grafik verdeutlicht. Eine weitere Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2005.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr.

Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Bauweise, Reihen- / Doppelhäuser und Bergische Fachwerkhäuser



	-50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	> 750
Anzahl 2005	13	29	53	87	186	60	42	5	5	2
Anzahl 2006	22	18	37	63	114	47	33	5	2	0

Durchschnittliche Kaufpreise in diesem Teilmarktsegment

Vorab ist anzumerken, dass die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise **keine Preisentwicklung** repräsentieren, sondern nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Lage, die Größe und die Qualität der Kaufobjekte in den jahresbezogenen Stichproben sehr unterschiedlich sein kann und Preisunterschiede deshalb sowohl in den unterschiedlichen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Die umseitige Tabelle führt die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Solingen auf. Sie wurden, soweit bei dem vorliegenden Datenmaterial sinnvoll, nach Bauzeiträumen differenziert.

Weitere Aussagen zu den Preisen dieses Marktsegments können der Tabelle auf Seite 28 entnommen werden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Anzahl der Kaufverträge innerhalb ausgesuchter Bauzeiträume

Jahr	Reihen - und Doppelhäuser				Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend		
	Bauzeitraum				Bauzeitraum		
	1890 - 1949	1950 - 1974	ab 1975	Neubauten	1890 - 1949	1950 - 1974	1975 - Vorjahr
2000							
Kaufpreis €	183.500,--	199.000,--	246.500,--	263.000,--	219.000,--	275.500,--	323.500,--
Anzahl	13	21	35	73	27	46	21
2001							
Kaufpreis €	199.500,--	216.500,--	238.500,--	252.500,--	221.500,--	268.500,--	291.000,--
Anzahl	5	26	45	94	36	55	15
2002							
Kaufpreis €	158.000,--	210.000,--	237.500,--	243.500,--	208.500,--	256.500,--	340.500,--
Anzahl	19	25	37	100	35	61	20
2003							
Kaufpreis €	166.500,--	183.500,--	230.000,--	228.500,--	210.000,--	263.000,--	350.000,--
Anzahl	25	23	58	144	50	79	26
2004							
Kaufpreis €	168.000,--	179.500,--	226.000,--	236.000,--	207.000,--	268.000,--	368.500,--
Anzahl	23	32	47	123	46	74	26
2005							
Kaufpreis €	144.000,--	196.000,--	236.500,--	238.000,--	222.000,--	244.000,--	345.000,--
Anzahl	20	34	56	146	41	82	36
2006							
Kaufpreis €	156.000,--	180.000,--	236000,--	233.000,--	208.000,--	252.000,--	327.000,--
Anzahl	16	35	43	75	49	61	31

Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Der folgenden Tabelle können die Durchschnittspreise für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

entnommen werden.

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
2003			
Kaufpreis in €	**260.000,--**	**239.000,--**	**209.000,--**
Preisspanne in €	220.000,-- bis 313.000,--	190.000,-- bis 270.000,--	189.000,-- bis 252.000,--
Grundstücksgröße in m²	258	248	183
Vertragsanzahl	23	48	73
2004			
Kaufpreis in €	**260.500,--**	**239.500,--**	**219.500,--**
Preisspanne in €	220.000,-- bis 318.000,--	196.000,-- bis 268.000,--	185.000,-- bis 253.000,--
Grundstücksgröße in m²	296	279	192
Vertragsanzahl	32	35	56
2005			
Kaufpreis in €	**260000,--**	**237000,--**	**216.000,--**
Preisspanne in €	205.000,-- bis 339.000,--	211.000,-- bis 298.000,--	190.000,-- bis 250.000,--
Grundstücksgröße in m²	263	267	154
Vertragsanzahl	52	40	54
2006			
Kaufpreis in €	**275.000,--**	**231.000,--**	**214.500,--**
Preisspanne in €	228.000,-- bis 335.000,--	210.000,-- bis 279.000,--	195.000,-- bis 250.000,--
Grundstücksgröße in m²	310	228	163
Vertragsanzahl	20	27	28

Hinweis:

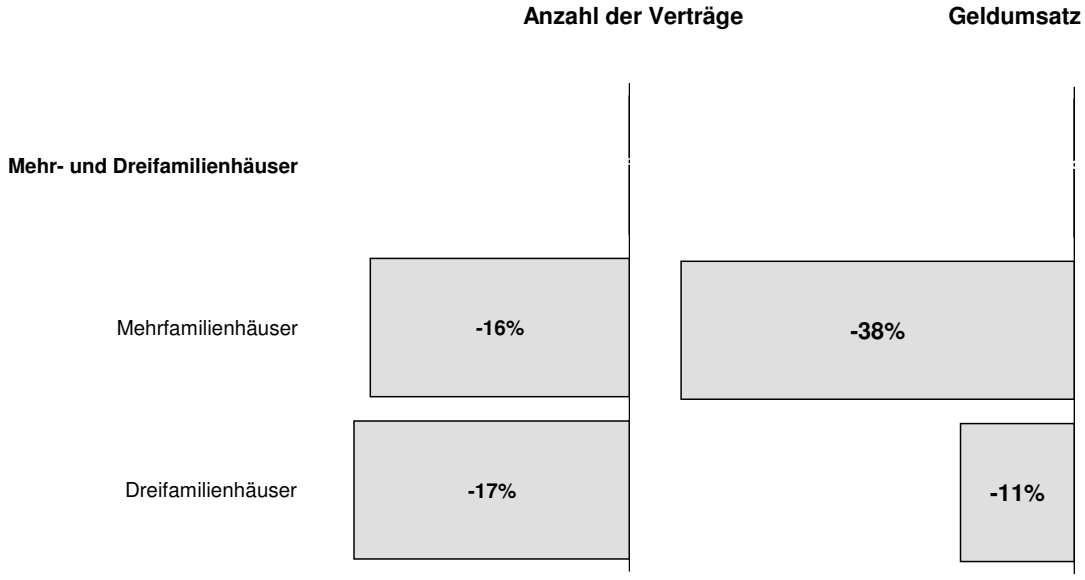
Die angegebenen Preisspannen wurden eingegrenzt, d.h. Extremwerte sind **nicht** berücksichtigt.

6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser

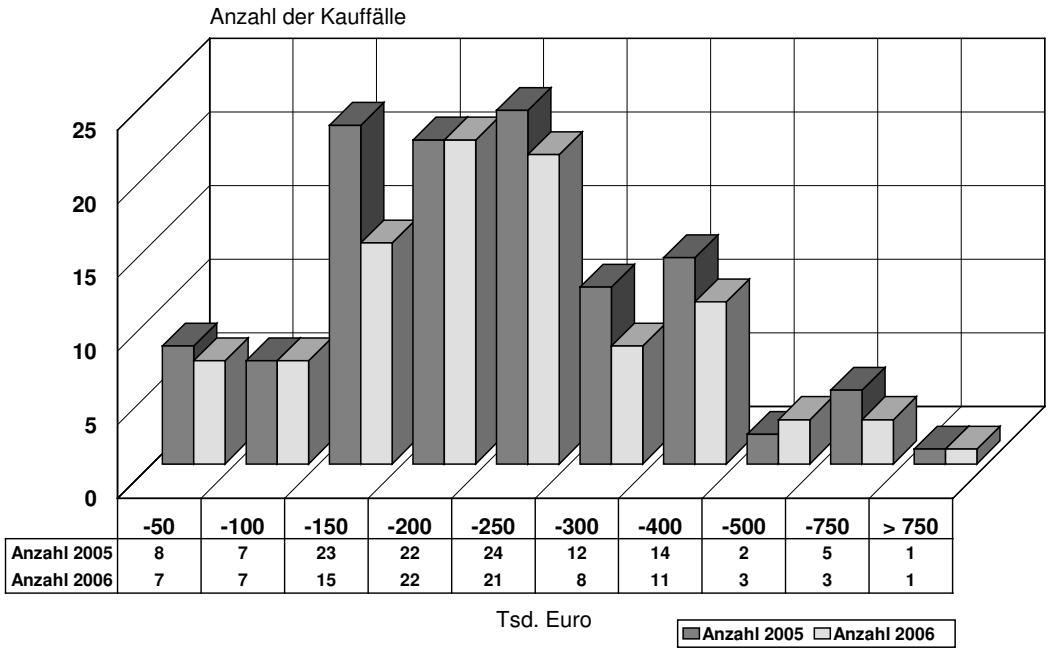
Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke	2004		2005		2006	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Mehrfamilienhäuser	83	36,0	67	22,5	56	13,9
Dreifamilienhäuser	32	6,2	51	8,9	42	7,9

Die Entwicklung dieses Segments zum Vorjahr wird durch die nachfolgend abgebildete Grafik verdeutlicht. Eine weitere Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2005.
Hinweis: Im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser wurden erstmalig in 2005 die Wohn- und Geschäftshäuser ausgegliedert. Deren Umsatzzahlen sind der Tabelle auf Seite 31 zu entnehmen.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser



	-50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	-750	> 750
Anzahl 2005	8	7	23	22	24	12	14	2	5	1
Anzahl 2006	7	7	15	22	21	8	11	3	3	1

6.3 Büro- und Geschäftshäuser – gemischt genutzte Objekte Wohn –und Geschäftshäuser

Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke	**2004**		**2005**		**2006**	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Büro- und Geschäftshäuser	7	80,0[8]	7	16,4	9	77,3[8]
Gemischt genutzte Objekte -[6] Wohnen – Gewerbe	22	5,3	21	5,5	22	5,2
Wohn- und Geschäftshäuser[7] -erstmalig ausgegliedert in 2005-	-	-	35	11,3	20	5,5

[6] **straßenseitige Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung überwiegend im rückwärtigen Grundstücksbereich**
[7] **im Erdgeschoss Geschäftsnutzung, in den Obergeschossen Wohnnutzung**
[8] **Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz ist primär auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen.**

6.4 Gewerbeobjekte

Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke	**2004**		**2005**		**2006**	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Gewerbeobjekte	20	5,9	36	18,5	25	34,4

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke	**2004**		**2005**		**2006**	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Sonstige bebaute Grundstücke	9	0,1	11	1,5	11	0,7

7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Gesamtanzahl von 424 Verträgen bei 48,5 Millionen Euro Geldumsatz hat das Wohnungs- und Teileigentum auf dem Grundstücksmarkt in Solingen zum Vorjahr deutlich abgenommen.

7.1 Wohneigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2004 bis 2006. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt WOHNEIGENTUM	2004		2005		2006	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Eigentumswohnungen/Bauträger	70	13,8	86	16,3	63	11,8
Eigentumswohnungen/privat	322	37,2	511	57,4	318	34,3

Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, aus welchen Teilmarktbereichen die eingegangenen Kaufverträge hervorgegangen sind. Auch hier sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten.

WOHNUNGSEIGENTUM 2006	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Erstverkäufe	55	10,6
Weiterverkäufe	282	29,5
Umwandlung	40	6,0

Im Jahr **2006** war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, **kein Preisanstieg** zu verzeichnen. Die Preise bewegten sich größtenteils **unter** dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildete hier lediglich der Teilmarkt modernisierter Altbau. Hier nahm der Durchschnittspreis deutlich zu. Im Bereich der Baujahre 1980 bis 1999 dagegen war lediglich ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen.

Der Durchschnittspreis für **neue Eigentumswohnungen – Erstbezug –** zeigte sich mit **2.030,-- €/m² Wohnfläche** gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert.

Weiteres zur Preisentwicklung, den Preisspannen und der durchschnittlichen Wohnungsgröße kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

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

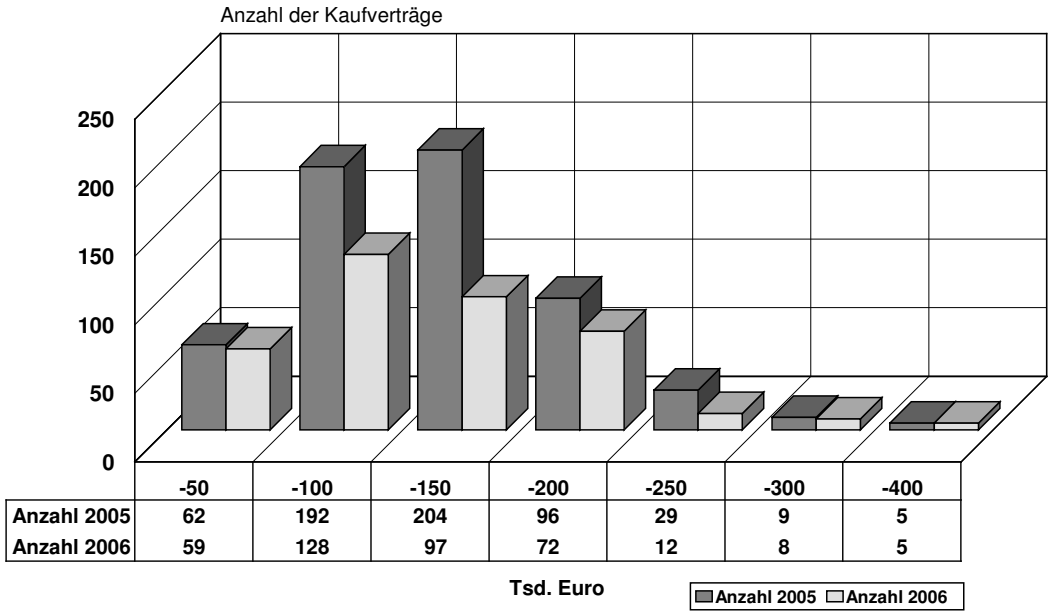
Jahr		**Altbauten**		Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	**Neubauten**
		Baujahr bis 1959		1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000	Erstbezug
		nicht modernisiert	modernisiert						
2003	Durchschnittspreis €/m²	880,--	1.200,--	1.130,--	1.220,--	1.390,--	1.730,--	1.690,--	2.060,--
	Preisspanne in €/m² von	720,--	930,--	910,--	950,--	1.150,--	1.405,--	1.635,--	1.860,--
	bis	1.140,--	1.490,--	1.370,--	1.500,--	1.750,--	2.090,--	1.745,--	2.320,--
	Anzahl der Verträge	16	12	31	40	30	39	2	84
	Anzahl der Objekte	7	12	16	21	17	35	2	25
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m²	82	93[9]	75	78	79	82	135[9]	90
2004	Durchschnittspreis €/m²	950,--	1.340,--	1.100,--	1.190,--	1.390,--	1.720,--	1.720,--	2.050,--
	Preisspanne in €/m² von	770,--	890,--	960,--	930,--	1.130,--	1.380,--	1.670,--	1.810,--
	bis	1.150,--	1.580,--	1.270,--	1.450,--	1.670,--	2.070,--	1.770,--	2.320,--
	Anzahl der Verträge	11	11	32	29	29	33	5	61
	Anzahl der Objekte	11	10	16	18	19	27	3	20
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m²	81	103[9]	78	70	86	83	82	88
2005	Durchschnittspreis €/m²	980,--	1.150,--	1.170,--	1.225,--	1.405,--	1.585,--	1.800,--	2.065,--
	Preisspanne in €/m² von	810,--	960,--	960,--	985,--	1.145,--	1.300,--	1.735,--	1.660,--
	bis	1.200,--	1.345,--	1.350,--	1.480,--	1.770,--	1.945,--	1.870,--	2.450,--
	Anzahl der Verträge	23	19	53	53	46	62	3	74
	Anzahl der Objekte	20	18	35	35	35	44	3	19
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m²	78	93	76	78	77	91	100[9]	89
2006	Durchschnittspreis €/m²	840,--	1.300,--	1.020,--	1.195,--	1.410,--	1.600,--	1.750,--	2.030,--
	Preisspanne in €/m² von	760,--	1.075,--	790,--	970,--	1.245,--	1.350,--	1.640,--	1.635,--
	bis	1.110,--	1.500,--	1.250,--	1.475,--	1.760,--	1.890,--	1.870,--	2.360,--
	Anzahl der Verträge	14	9	17	24	19	38	4	39
	Anzahl der Objekte	13	9	17	21	17	26	4	17
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m²	68	89	60	76	75	88	93	86

Hinweis: Die Verkäufe durch die Stadt Solingen sind in der Kaufpreisauswertung **nicht** berücksichtigt.

[9] Verkauf überwiegend großer WE

Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

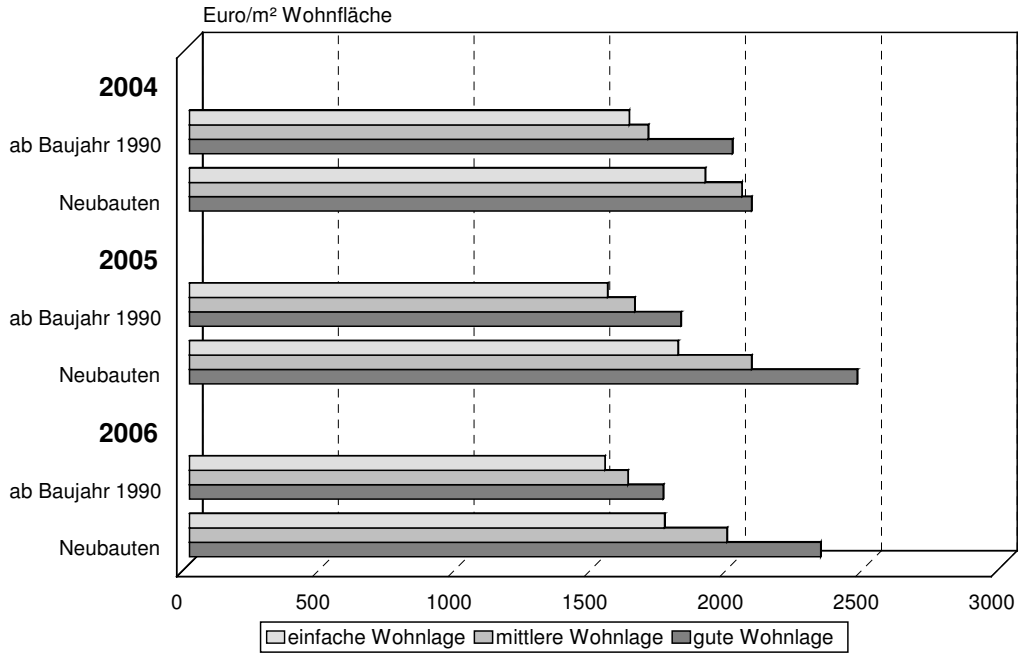
Kaufverträge differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



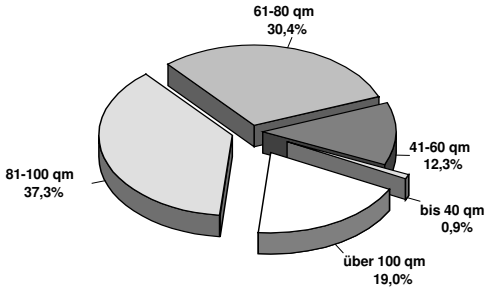
	-50	-100	-150	-200	-250	-300	-400
Anzahl 2005	62	192	204	96	29	9	5
Anzahl 2006	59	128	97	72	12	8	5

- **ohne** Verkäufe durch die Stadt Solingen / BRD

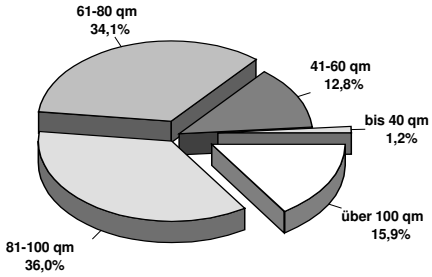
Preisvergleich Neubauten / Baujahr ab 1990 - wohnlagebezogen



Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - alle Bauzeiträume

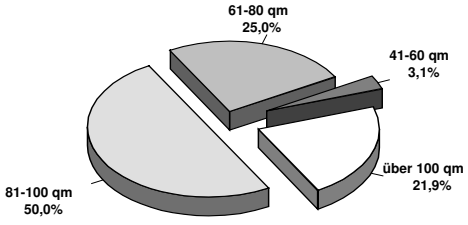


2005

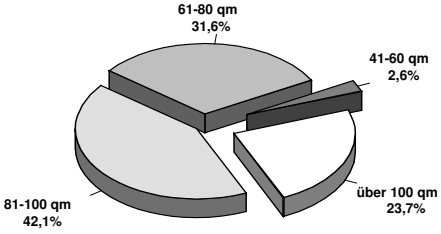


2006

Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Bauzeitraum ab Baujahr 1990

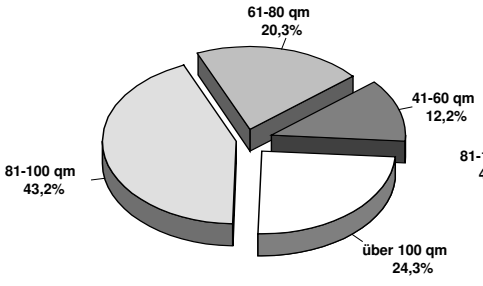


2005

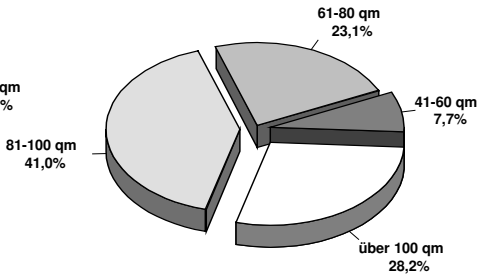


2006

Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Neubauten



2005



2006

7.2 Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2004 bis 2006. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Unterschieden wird in dieser Tabelle nach Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie nach Teileigentum an gewerblich nutzbaren Räumen.

Teilmarkt **WOHN- UND TEILEIGENTUM**	**2004**		**2005**		**2006**	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Teileigentum Garagen/Stellplätze eigenständige Verkäufe	28	0,3	39	0,3	31	0,3
Teileigentum an gewerblichen Räumen	14	2,3	11	2,3	12	2,1

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2004	**Garagen**	**Tiefgaragenstellplatz**	**Stellplatz**
Neubau Preisspanne von – bis	**9.100,-- €** 7.600,-- € bis 12.000,-- €	**11.420,-- €** 11.150,-- € bis 11.800,-- €	**3.800,-- €** 2.000,-- € bis 4.000,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	**6.700,-- €** 4.800,-- € bis 10.000,-- €	**6.600,-- €** 4.000,-- € bis 8.800,-- €	**3.000,-- €**
2005	**Garagen**	**Tiefgaragenstellplatz**	**Stellplatz**
Neubau Preisspanne von – bis	**9.350,-- €** 8.300,-- € bis 12.500,-- €	**10.650,-- €** 9.500,-- € bis 11.350,-- €	**3.550,-- €** 1.500,-- € bis 4.000,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	**6.700,-- €** 4.900,-- € bis 10.000,-- €	**6.700,-- €** 3.000,-- € bis 9.000,-- €	**2.700,-- €** 1.500,-- € bis 3.500,-- €
2006	**Garagen**	**Tiefgaragenstellplatz**	**Stellplatz**
Neubau Preisspanne von – bis	**9.100,-- €** 7.500,-- € bis 11.500,-- €	**9.900,-- €** 9.000,-- bis 11.150,-- €	**3.200,-- €**[10] 1.500,-- € bis 4.000,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	**7.650,-- €** 4.500,-- € bis 10.000,-- €	**5.900,-- €** 3.000,-- € bis 11.000,-- €	**2.375,-- €**[10] 1.500,-- € bis 3.500,-- €

[10] Verträge aus 2005 und 2006 zusammengefasst

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von dem Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

Bei der Ableitung von Bodenwerten aus Bodenrichtwerten müssen Abweichungen der einzelnen Grundstücke vom sog. Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften berücksichtigt werden.

Sonstige Lageunterschiede des Bewertungsobjektes zum Bodenrichtwertgrundstück sind durch entsprechend sachverständig einzuschätzende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte

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

Bodenrichtwertübersicht

Grundstücksart	Lage	2004	2005	2006	2007
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	gut	255	255	265	265
	mittel	230	230	240	240
	mäßig	205	205	210	210
Geschosswohnungsbau Bauflächen für eine, III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	gut	265	265	265	265
	mittel	230	230	230	230
	mäßig	200	200	200	200
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	100	100	100	100
	mittel	85	85	85	85
	mäßig	--	--	--	--

Hinweis zur Bodenrichtwertübersicht:

Die Richtwerte für gewerblich nutzbare Bauflächen in Handelslagen, für z. B. Supermärkte, Baumärkte, Gartenzentren, Autohäuser o. ä. bewegen sich in einer Bandbreite von 105,- €/m² bis 145,- €/m².

8.4 Wertermittlungsmodell zur Ableitung der Bodenrichtwerte

Die bebaubaren Flächen des Stadtgebietes von Solingen (alle § 34-Gebiete und alle Bebauungsplangebiete) werden in ***Kaufpreiszonen*** unterschiedlicher Nutzung eingeteilt. Unterschieden werden hierbei die Nutzungen

- Wohnbauflächen (**W**)
- gemischte Bauflächen (**MI**)
- gewerbliche Bauflächen (**G**).

Die Kaufpreiszonen sind so begrenzt, dass die Lageunterschiede im wesentlichen weniger als +/- 10 % betragen. Innerhalb dieser Zonen werden die Kauffälle nach der realisierbaren Zahl der Vollgeschosse differenziert. Aus den Daten der Kaufpreissammlung konnten die für die einzelnen Geschosszahlen im Solinger Stadtgebiet durchschnittliche Geschossflächenzahlen (GFZ) ermittelt werden.

Hierbei ergab sich folgendes Ergebnis:

Geschosszahl	GFZ
I	0,4
II	0,8
III	1,1
IV - VI	1,80[11]

Den im Geoinformationssystem (GIS) digitalisierten Kaufpreiszonen werden die einzelnen Kaufverträge über die Georeferenz „Flurstückskoordinate“ eindeutig und automatisch zugeordnet und dargestellt.

Innerhalb der Kaufpreiszonen werden die Kauffälle nach der Zahl der Vollgeschosse sortiert und zusammengefasst. Hinsichtlich des Kaufzeitpunktes, des beitragsrechtlichen Zustands und des Maßes der baulichen Nutzung werden die Kaufpreise mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die unter Ziffer 9.1 und 9.3 in diesem Marktbericht abgedruckt sind bzw. durch Zu- und Abschläge, vergleichbar gemacht. Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen, dass nach der Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nach der GFZ keine weiteren Anpassungen bezüglich der Flächengröße nachzuweisen sind.

Die Bodenrichtwerte werden aus den hierfür geeigneten Kaufpreisen abgeleitet.

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

[11] **in Kerngebieten**

8.5 Die Richtwertkarte

Die Bodenrichtwerte und die zugrunde gelegten Eigenschaften erscheinen nach dem Richtwertmodell folgendermaßen in der Richtwertkarte:

Bodenrichtwert in € / m² *
Nutzung – Geschosszahl - GFZ

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

- GFZ - Umrechnungskoeffizienten
- Himmelsrichtung - Umrechnungskoeffizienten

zu berücksichtigen.

Unter **Punkt 9.2** werden Umrechnungskoeffizienten für alle Grundstücke **in Wohn-, Misch- und Kerngebietslagen** aufgezeigt. **Bei den Wohngrundstücken gelten diese Koeffizienten sowohl für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau.**

Hierbei ist auf folgendes besonders hinzuweisen:

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

Die GFZ Berechnung basiert auf der ortsüblichen Baulandtiefe von 40 m.

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

Die Bodenrichtwerte werden in eine Karte eingetragen. Ein Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2007) ist auf der Seite 42 abgedruckt.

Die Abkürzungen unterhalb der Bodenrichtwerte haben folgende Bedeutung:

W	=	Grundstücke in Wohngebieten (Geschosswohnungsbau oder individueller Wohnungsbau)
MD	=	Grundstücke in Dorfgebieten - Hofschaften
MI	=	Grundstücke mit gemischt genutzter Bebauung (z. B. **Geschäftsnutzung** im Erdgeschoss, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen; **nicht anwendbar** für eine straßenseitige Wohnnutzung in Verbindung mit rein gewerblicher Nutzung im Hintergelände)
MK	=	Grundstücke im Kerngebiet
G	=	Grundstücke mit gewerblicher Nutzung
II	=	Anzahl der Vollgeschosse
0,8	=	Geschossflächenzahl - GFZ nach BauNVO 1977 / 1986 s. o.

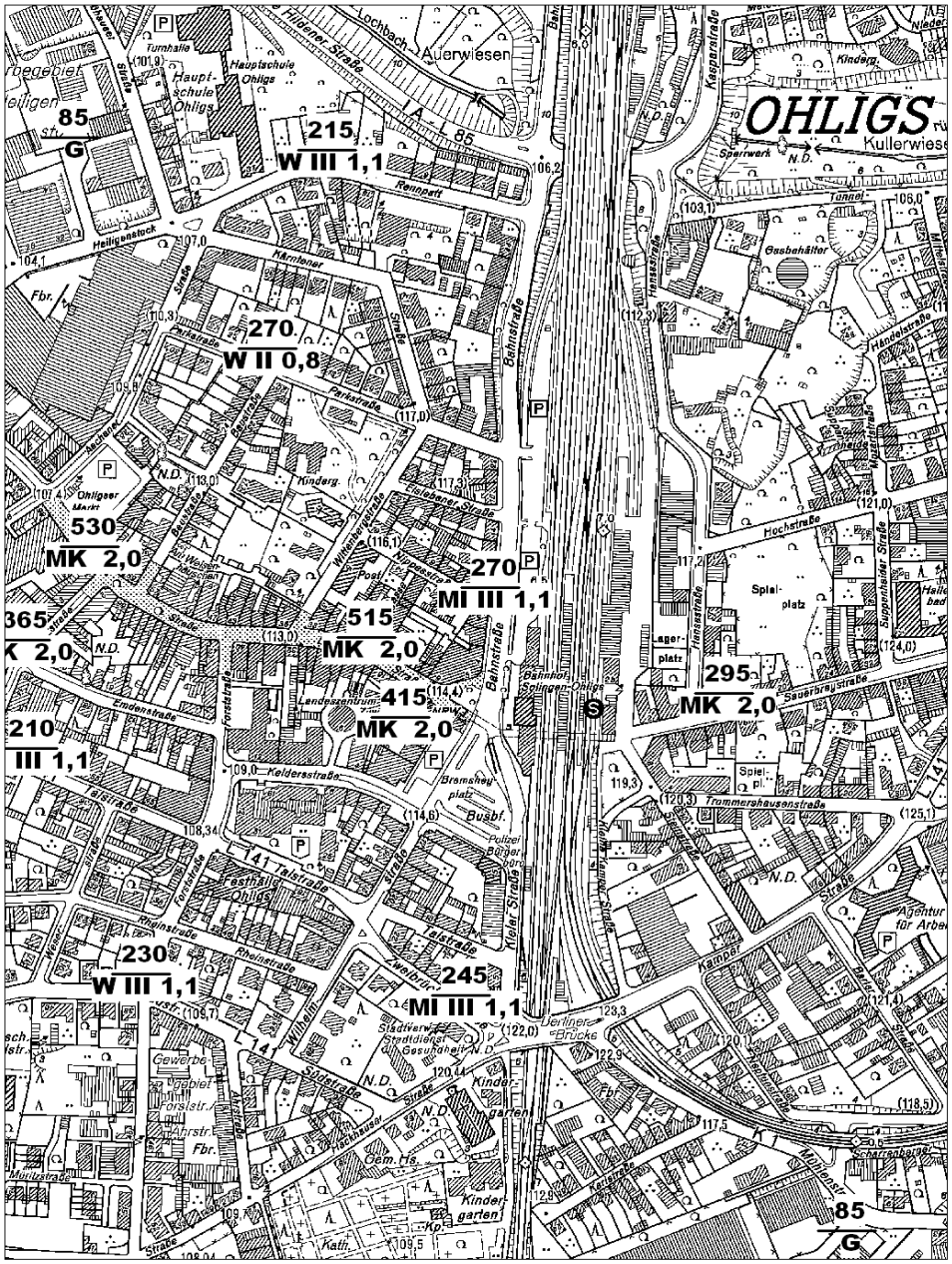
Die mit einem Stern **(*)** gekennzeichneten Bodenrichtwerte sind nach dem Baugesetzbuch (BauGB) **erschließungsbeitragspflichtig**.

Bodenrichtwerte ohne Stern (*) beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien - im Sinne des BauGB - und kanalanschlussbeitragsfreien Rechtszustand. Ob dieser **Rechtszustand** auch **tatsächlich** vorliegt, **muss im Einzelfall grundsätzlich geprüft werden.**
Soweit kein Kanal vorhanden ist und somit keine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht, ist ggf. der Bodenrichtwert um die Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch die zukünftige Abwasserleitung (feste Grube, Verrieselung, Kleinkläranlage etc. - zukünftig Kanalanschlussbeitrag) entsprechend zu reduzieren.

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

Die Richtwertkarte steht jedermann zur Einsicht offen. Sie kann auch gegen eine Gebühr auszugsweise oder im ganzen erworben werden. **DIN A 4 Auszüge** der Richtwertkarte mit dazugehöriger Erläuterung können gegen eine **Gebühr von 25,-- €** bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – Stichtag 01.01.2007



8.6 Lageeinstufung in Solingen

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2007. Sie gibt eine Übersicht über die Einstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen.

BRW-Grundstück	erschließungsbeitragsfrei					
			Lagequalität			
	Max	Min	Top	Gut	Mittel	einfach
W I - 0,4	295,- €	210,- €	290,- €	265,- €	240,- €	210,- €
W II - 0,8	300,- €	210,- €		290,- €	260,- €	230,- €
MI II - 0,8	270,- €	200,- €		260,- €	230,- €	200,- €
W III - 1,1	270,- €	200,- €		265,- €	230,- €	200,- €
MI III - 1,1	305,- €	205,- €		300,- €	255,- €	210,- €
MD I - 0,4						
MD II – 0,8						
MK - 2,0	530,- €	285,- €		515,- €	390,- €	310,- €
MK - 2,2	950,- €	315,- €	950,- €	825,- €	580,- €	340,- €
G	145,- €	80,- €		100,- €	85,- €	
BRW-Grundstück	**erschließungsbeitragspflichtig**					
			Lagequalität			
	Max	Min	Top	Gut	Mittel	einfach
W I - 0,4	260,- €	175,- €	265,- €	240,- €	215,- €	190,- €
W II - 0,8	265,- €	180,- €		250,- €	220,- €	190,- €
MI II - 0,8						
W III - 1,1						
MI III - 1,1						
MD I - 0,4	205,- €	185,- €			195,- €	
MD II – 0,8		200,- €			200,- €	
MK - 2,0						
MK - 2,2						
G		70,- €				

9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss ermittelt zudem die bei der Verwendung der Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – erforderlichen Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren. Nähere Auskünfte hierzu, wie auch zu den anderen hier aufgeführten erforderlichen Daten, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

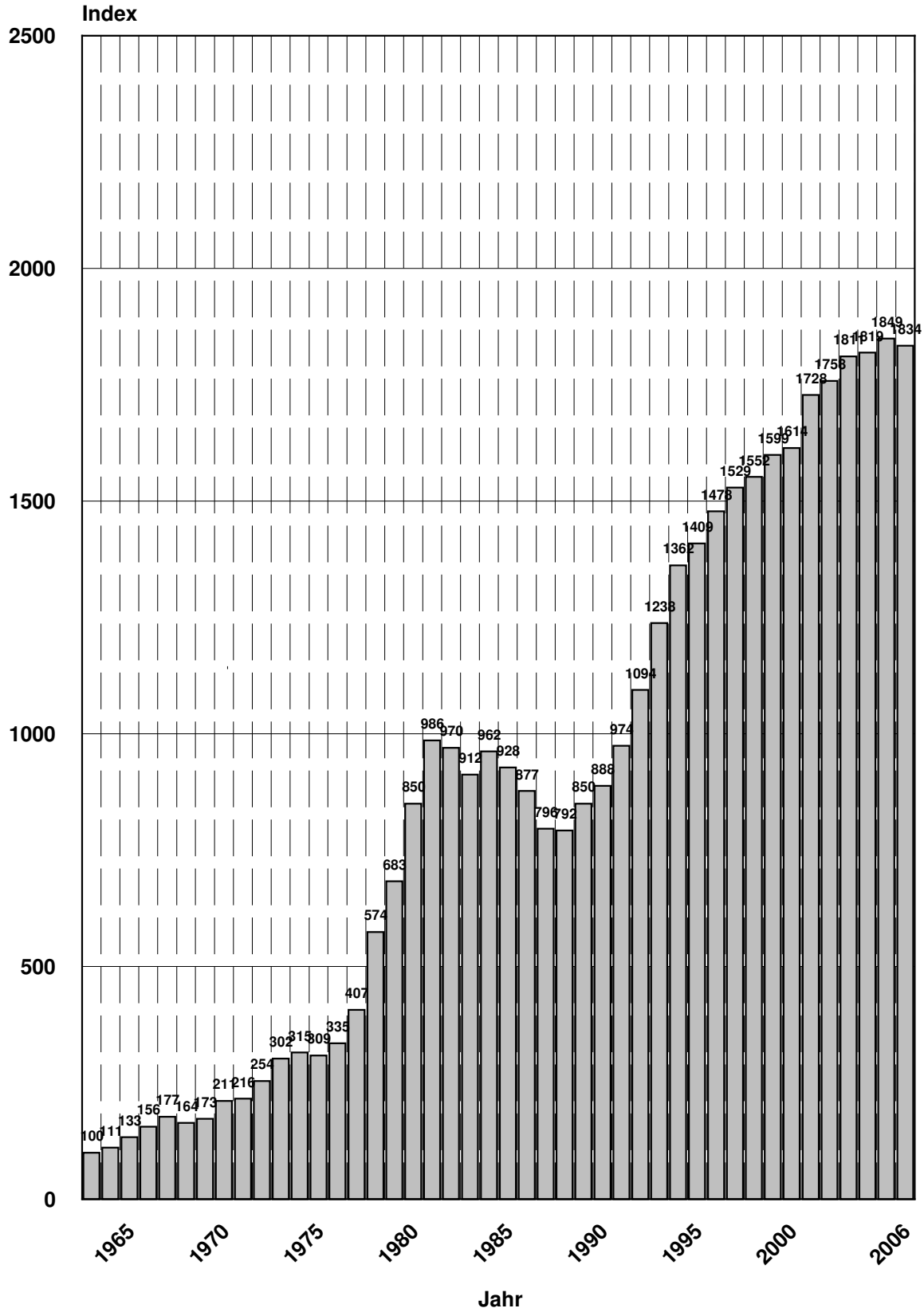
9.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Solingen

Die nachstehend aufgeführten Indexzahlen werden von den durchschnittlichen Kaufpreisen, die sich als Quotient aus dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz eines jeden Jahres ergeben und sämtliche Grundstücksarten im Bereich des Wohnbaulandes enthalten, ermittelt.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Solinger Wohnbaulandindex graphisch dargestellt.

Jahr	Index 1963 = 100	Index 1979 = 100	Jahr	Index 1963 = 100	Index 1979 = 100
1963	100	14,6	1986	877	128,4
1964	111	16,3	1987	796	116,5
1965	133	19,5	1988	792	116,0
			1989	850	124,5
1966	156	22,8	1990	888	130,0
1967	177	25,9			
1968	164	24,0	1991	974	142,5
1969	173	25,3	1992	1.094	160,9
1970	211	30,9	1993	1.238	181,0
			1994	1.362	199,0
1971	216	31,6	1995	1.409	206,3
1972	254	37,2			
1973	302	44,2	1996	1.478	216,5
1974	315	46,1	1997	1.529	223,9
1975	309	45,2	1998	1.552	227,3
			1999	1.599	234,1
1976	335	49,0	2000	1.614	236,4
1977	407	59,6	2001	1.728	253,0
1978	574	84,0	2002	1.758	257,4
1979	683	100,0	2003	1.811	265,2
1980	850	124,5	2004	1.819	266,3
1981	986	144,4	2005	1.849	270,7
1982	970	142,0	2006	1.834	268,5
1983	912	133,5			
1984	962	140,8			
1985	928	135,9			

Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen – Basisjahr 1963 = 100



9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

Wertmerkmal	tatsächliche Eigenschaft	Umrechnungskoeffizient
Himmelsrichtung	Garten nach Osten	100
	Westen	100
	Süden	105
	Norden	95

9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 11 WertV definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im Allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung, einer größeren Sicherheit des Kapitals und einer soliden Wertsteigerung der Immobilie ausgegangen wird.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln". Der Ertragswert ist im allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

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

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2005 und 2006 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 2006 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Die statistische Analyse des vorliegenden Datenmaterials zeigte, dass die Werte des Vorjahres im wesentlichen unverändert bleiben.

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) aus Anfragen an die Eigentümer – die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall überprüft – oder nach dem Mietpreisspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen. **Anzumerken ist hier, dass der Gutachterausschuss den Mietpreisspiegel in den Bauzeiträumen 7 und 8 in *veränderter* Form anwendet (Bauzeitraum 7 von 1981 bis 1995, Bauzeitraum 8 ab 1996).**

- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung

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

- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (als wenn unbebaut), abgeleitet vom aktuellen Richtwert. Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet.

- Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 100 Jahren nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage III des Marktberichts).

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

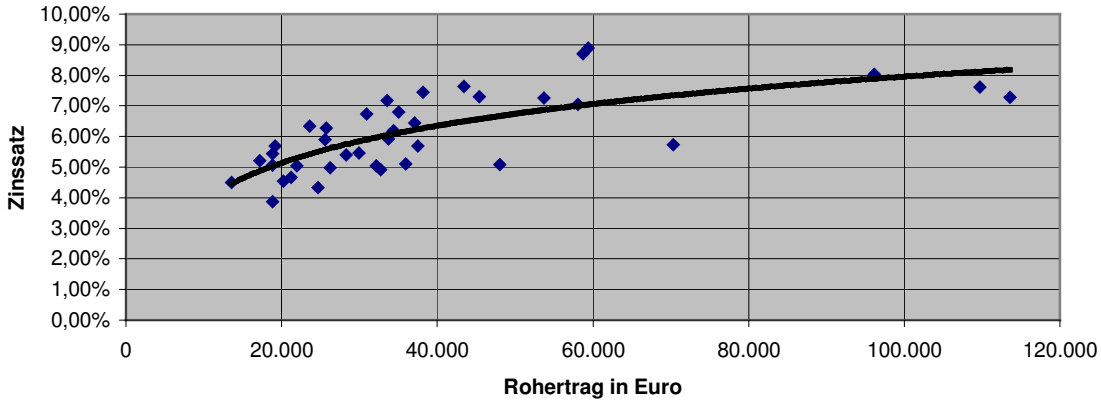
In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa ¾ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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

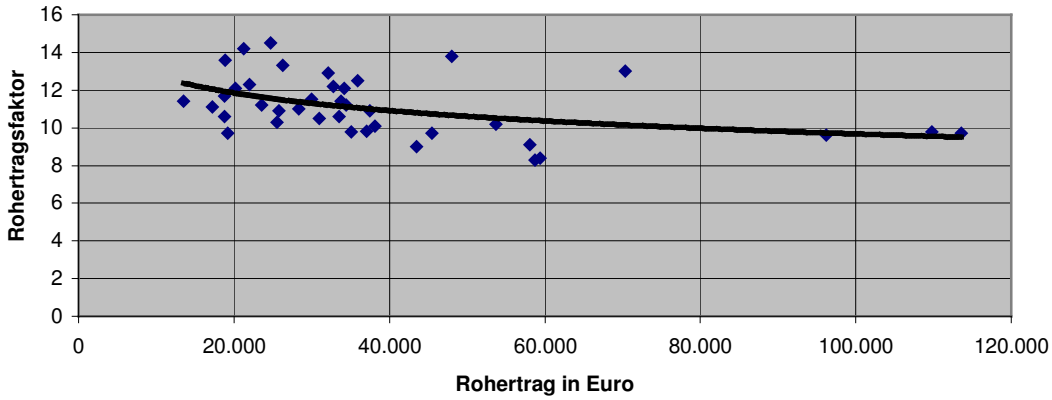
Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung - WertV - und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

Objektart	**Rohertrag** jährlich in € um **etwa**	**Zinssatz** Mittel	Spanne	**Rohertragsfaktor** Mittel	Spanne	**Anzahl** der ausgewerteten **Verträge gesamt**
Renditeobjekte	15.000,--	4,75 %	3,5 % - 5,5 %	12,5	11,0 – 14,0	**39**
Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten (frei finanziert)	20.000,--	5,25 %	4,0 % - 6,0 %	12,0	9,5 – 14,5	
	25.000,--	5,5 %	4,5 % - 6,5 %	11,5	10,0 – 14,5	
mit gewerblichem Mietanteil < 40 %	35.000,--	6,0 %	5,0 % - 7,5 %	11,0	9,5 – 13,0	
	45.000,--	6,5 %	5,0 % - 8,0 %	11,0	9,0 - 14,0	
	60.000,--	7,0 %	5,5 % - 9,0 %	10,5	8,0 – 13,0	
	80.000,--	7,5 %		10,0		

Liegenschaftszinssätze - Renditeobjekte



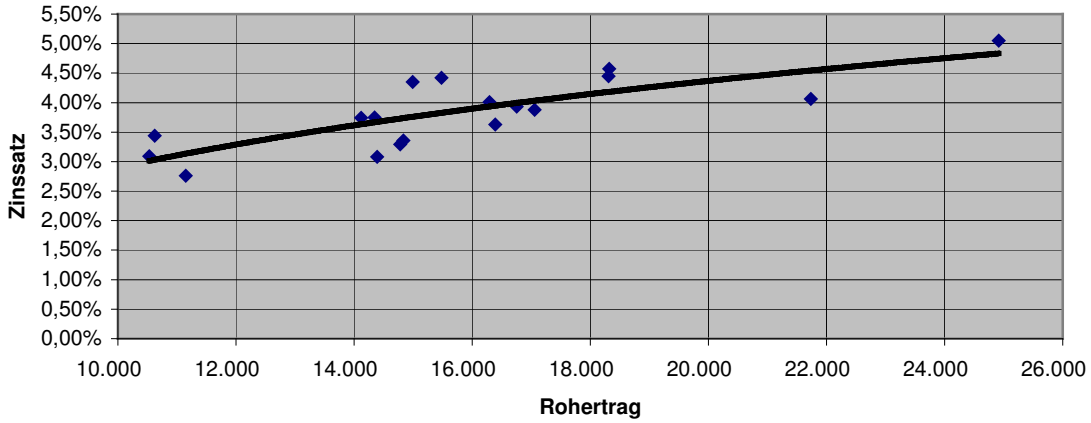
Rohertragsfaktoren - Renditeobjekte



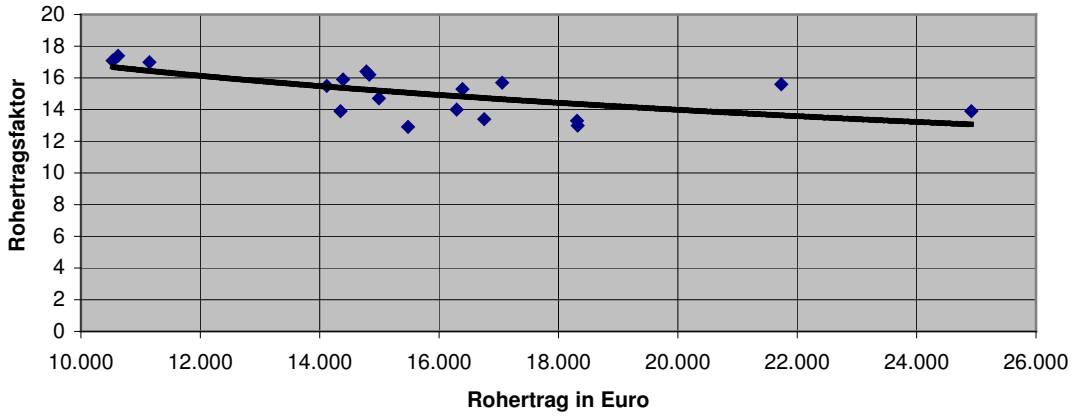
Merkmale der ausgewerteten Verträge:
Baujahre 1900 bis 1970 - gewerblicher Mietanteil im Durchschnitt 38% - durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

Objektart	**Rohertrag** jährlich in € um **etwa**	**Zinssatz** Mittel	Spanne	**Rohertragsfaktor** Mittel	Spanne	**Anzahl** der ausgewerteten **Verträge gesamt**
Dreifamilienhäuser	12.500,--	3,25 %	2,75 % - 4,0 %	16,0	15,0 – 17,0	**18**
	15.000,--	3,75 %	3,0 % - 4,5 %	15,0	13,0 – 16,5	
	20.000,--	4,5 %	4,0% - 4,75 %	14,0	13,0 – 16,0	

Liegenschaftszinssätze - Dreifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren - Dreifamilienhäuser

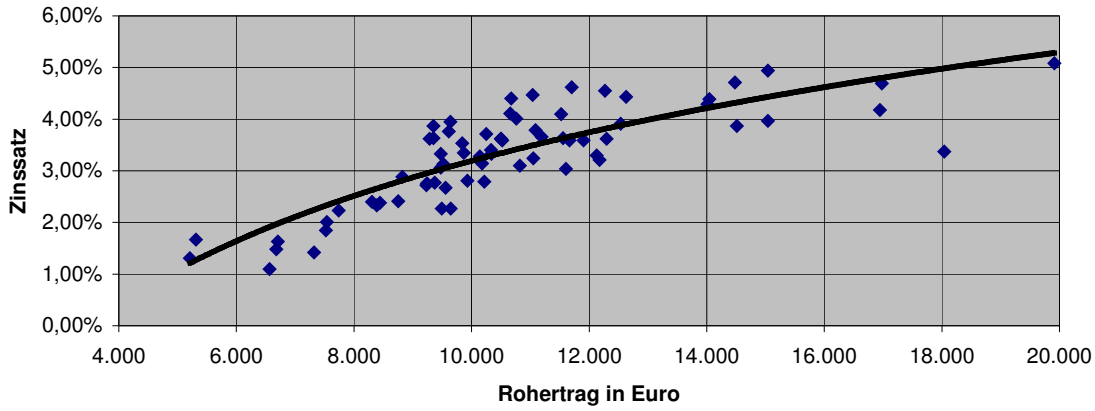


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

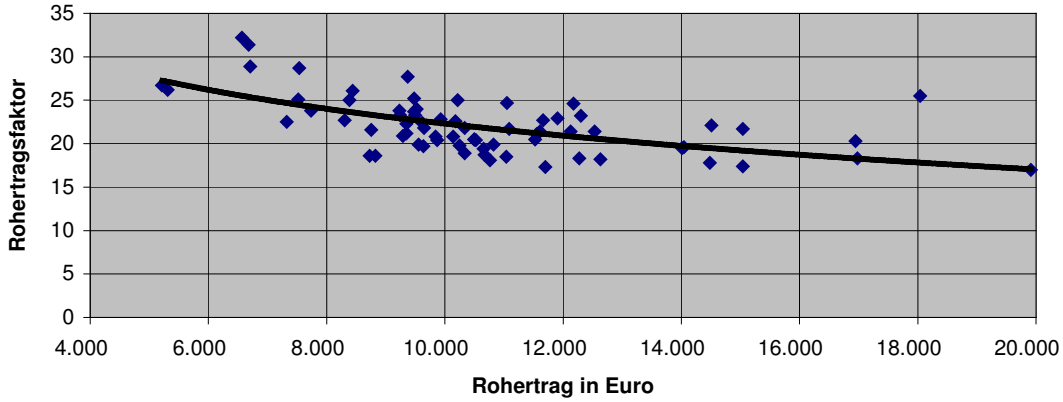
Baujahre 1901 bis 1965 – Wohnflächen 155 m² bis 325 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 32 Jahre

Objektart	**Rohertrag** jährlich in € um **etwa**	**Zinssatz** Mittel	Spanne	**Rohertragsfaktor** Mittel	Spanne	**Anzahl** der ausgewerteten **Verträge gesamt**
Reihen- und Doppelhäuser	7.500,--	2,5 %	1,5 % - 3,0 %	24,5	22,0 – 29,0	**70**
	10.000,--	3,25 %	2,5 % - 4,25 %	22,5	18,0 –25,0	
	12.500,--	4,0 %	3,25 % - 4,5 %	20,5	18,0 – 24,0	
	15.000,--	4,5 %	4,0 % - 5,0 %	19,0	17,0 – 22,0	

Liegenschaftszinssätze - Reihen- und Doppelhäuser



Rohertragsfaktoren - Reihen- und Doppelhäuser

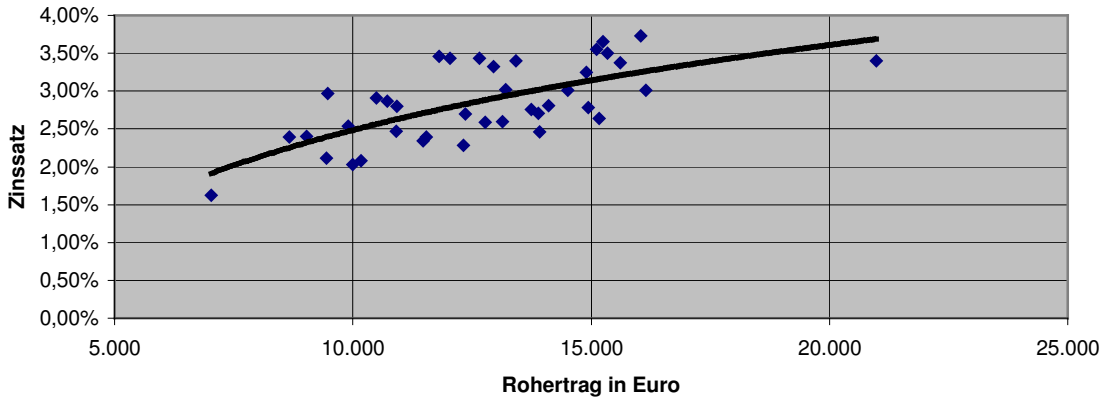


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

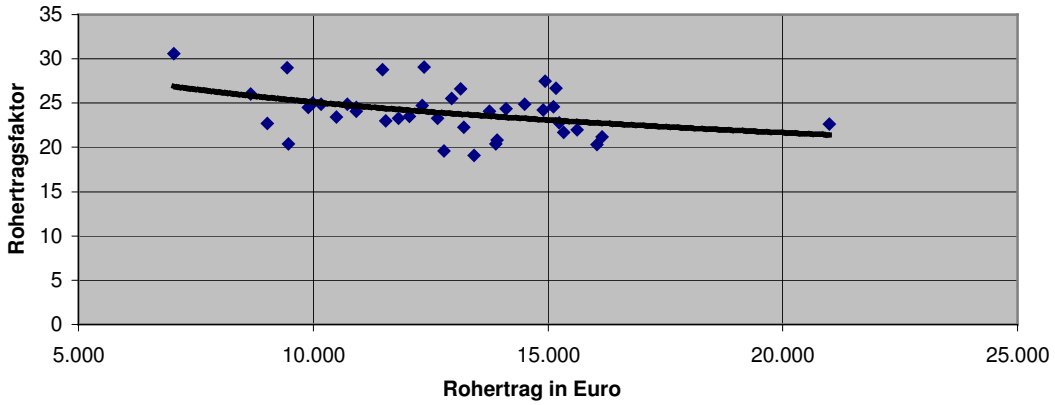
Baujahre 1909 bis 2002 – Wohnflächen 80 m² bis 220 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 57 Jahre

Objektart	**Rohertrag** jährlich in € um **etwa**	**Zinssatz** Mittel	Spanne	**Rohertragsfaktor** Mittel	Spanne	**Anzahl** der ausgewerteten **Verträge gesamt**
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	7.500,--	2,0 %	1,75 % - 2,5 %	26,5	24,0 – 30,5	**39**
	10.000,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	25,0	20,0 – 29,0	
	15.000,--	3,25 %	2,5 % - 3,75 %	23,0	20,0 – 28,0	
	20.000,--	3,75 %	3,25 % - 4,0 %	21,5	19,0 – 24,0	

Liegenschaftszinssätze - Ein- und Zweifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren - Ein- und Zweifamilienhäuser



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1896 bis 1996 – Wohnflächen 95 m² bis 360 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 48 Jahre

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

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Wiederverkäufe von bezugsfreien Objekten der Jahre 2005 und 2006

Die Berechnungen hierzu basieren auf dem Mietpreisspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen. **Anzumerken ist hier, dass der Gutachterausschuss den Mietpreisspiegel in den Bauzeiträumen 7 und 8 in *veränderter* Form anwendet (Bauzeitraum 7 von 1981 bis 1995, Bauzeitraum 8 ab 1996).**

Objektart Wohnungseigentum	Baujahr	Zinssatz		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Spanne	
Wiederverkäufe bezugsfreie Objekte 2005	bis 1969	3,2 %	1,1 % - 4,5 %	21
	1970 bis 1989	4,4 %	2,7 % - 5,8 %	45
	1990 bis 2003	4,5 %	3,5 % - 5,1 %	27
2006	bis 1969	3,4 %	1,7 % - 4,4 %	22
	1970 bis 1989	4,4 %	3,1 % - 5,3 %	31
	1990 bis 2003	4,4 %	3,7 % - 5,2 %	30

9.4 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze in Solingen

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

Gebäudeart	Jahr	[%] Liegenschaftszins	[%] Spanne Min - Max	[%] Standardabw.	[€] Kaufpreis/m² Wohn-Nutzfläche	[m²] Wohn- Nutzfläche	[€] Nettokaltmiete/m²	[€] Rohertrag jährlich	[%] Bewirtschaftungsk.	[Jahre] Restnutzungsd.	Vertragsanzahl
Einfamilienhaus - Doppelhaush. -	**2005**	3,6	1,9 – 4,9	0,9	1.890	128	7,05	11.350	16	64	11
	2006	2,8	1,1 – 4,7	1,2	1.870	121	6,60	10.040	19	51	14
	Mittel	**3,2**	**1,1 – 4,9**	**1,1**	**1.880**	**124**	**6,80**	**10.610**	**17**	**57**	
Einfamilienhaus - Reihenendhaus -	**2005**	3,2	2,3 – 4,5	0,7	1.880	124	6,80	10.620	18	57	13
	2006	3,3	2,4 – 4,0	0,5	1.920	126	6,90	11.040	18	59	8
	Mittel	**3,2**	**2,3 – 4,5**	**0,6**	**1.890**	**125**	**6,80**	**10.780**	**18**	**58**	
Einfamilienhaus - Reihenmittelh. -	**2005**	3,2	1,5 – 4,4	0,8	1.940	111	6,75	9.310	17	57	12
	2006	3,9	3,5 – 4,5	0,4	1.640	127	6,80	10.680	16	55	4
	Mittel	**3,4**	**1,5 – 4,5**	**0,8**	**1.860**	**115**	**6,75**	**9.650**	**17**	**57**	
Einfamilienhaus - freistehend -	**2005**	3,0	1,6 – 3,7	0,5	2.030	150	6,85	12.760	18	51	21
	2006	2,8	2,1 – 3,8	0,6	2.160	142	6,95	12.450	19	46	18
	Mittel	**2,9**	**1,6 – 3,8**	**0,6**	**2.090**	**146**	**6,85**	**12.620**	**18**	**49**	
Zweifamilienhaus	**2005**	3,2	1,9 – 4,4	0,8	1.660	186	6,10	14.200	20	51	13
	2006	2,6	2,0 – 3,1	0,4	1.450	174	5,60	12.200	25	33	7
	Mittel	**3,0**	**1,9 – 4,4**	**0,7**	**1.580**	**181**	**5,90**	**13,500**	**22**	**45**	
Dreifamilienhaus	**2005**	3,4	2,8 – 4,1	0,4	1.130	220	5,65	15.220	26	33	12
	2006	4,1	3,0 – 5,0	0,6	1.020	250	5,50	17.170	27	32	10
	Mittel	**3,7**	**2,8 – 5,0**	**0,6**	**1.080**	**233**	**5,60**	**16.110**	**27**	**32**	
Mehrfamilienhaus	**2005**	5,9	3,9 – 7,2	0,9	760	439	5,40	30.750	28	33	16
	2006	5,4	4,3 – 7,6	1,1	810	464	5,60	32.600	26	33	11
	Mittel	**5,7**	**3,9 – 7,6**	**1,0**	**780**	**449**	**5,50**	**31.500**	**27**	**33**	
Wohn- und Geschäftshaus	**2005**	6,5	5,1 – 8,0	1,2	1.110	549	14,0	54.920	22	32	6
	2006	7,7	7,3 – 8,9	0,8	910	751	6,75	64.140	23	34	4
	Mittel	**7,0**	**5,1 – 8,9**	**1,2**	**1.030**	**629**	**11,1**	**58.610**	**22**	**33**	

9.5 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Zur Auswertung der Marktanpassungsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2005 und 2006 herangezogen.

Die Sachwerte auf der Basis der **NHK 2000** wurden mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
- lineare Interpolation innerhalb der Gebäudebaujahrsklassen
- nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer entsprechend dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW (siehe Anlage III des Marktberichts).
- Ableitung **aller** NHK aus den Werten des Gebäudetyps 1 (freistehende Einfamilienhäuser), Reihenend- und Doppelhäuser – 2 %, Reihenmittelhäuser – 4 %, Zweifamilienhäuser + 5 %
- Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße **(Regionalisierungsfaktor) 1,06**
- Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach NHK oder pauschaliert
- Baunebenkosten für Reihen- und Doppelhäuser 14 %, freistehende Gebäude 16 %
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Landesindex
- Altersabschreibung nach Ross bei einer 60 – 100 jährigen Gesamtnutzungsdauer differenziert nach der Ausstattung
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- ungedämpfter Bodenwert (siehe Seite 48)

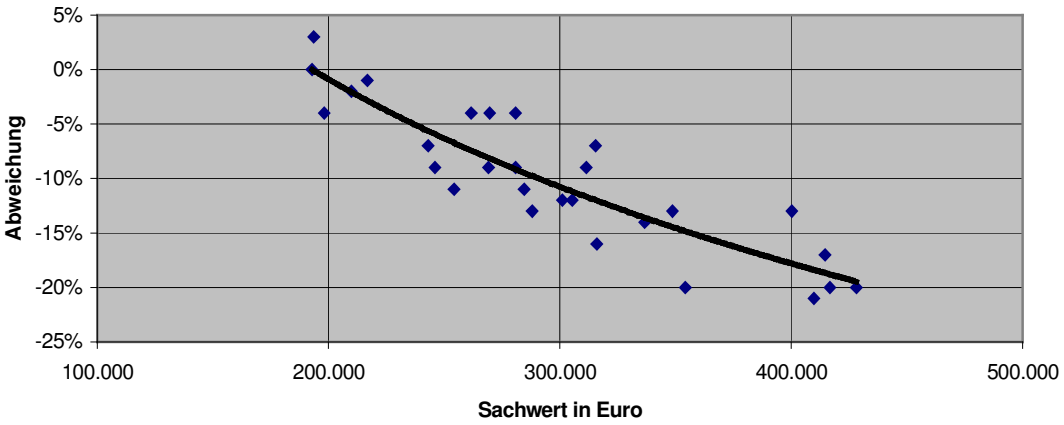
Die zur Anwendung der NHK 2000 notwendigen Tabellen sind diesem Grundstücksmarktbericht ab Seite 71 (Anlage I bis V) zu entnehmen.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der NHK 2000[12]

Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- Zweifamilien-häuser freistehend	**mittlere Lage**	150.000,--	106	**28**
		200.000,--	99	
		250.000,--	94	
		300.000,--	89	
		350.000,--	85	
		400.000,--	82	
		450.000,--	79	
		500.000,--	77	
		550.000,--	74	

Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

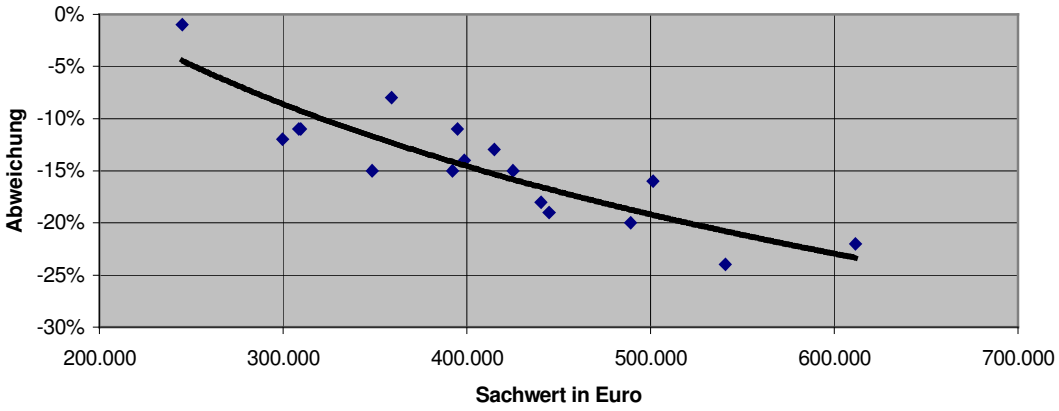
Baujahre 1896 bis 1992 / fiktive Baujahre ab 1950 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 42 Jahre

[12] **Regionalisierungsfaktor 1,06**

Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - gute Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- Zweifamilien-häuser freistehend	**gute Lage**	300.000,--	91	**17**
		350.000,--	88	
		400.000,--	85	
		450.000,--	83	
		500.000,--	81	
		550.000,--	79	
		600.000,--	77	
		650.000,--	75	

Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage



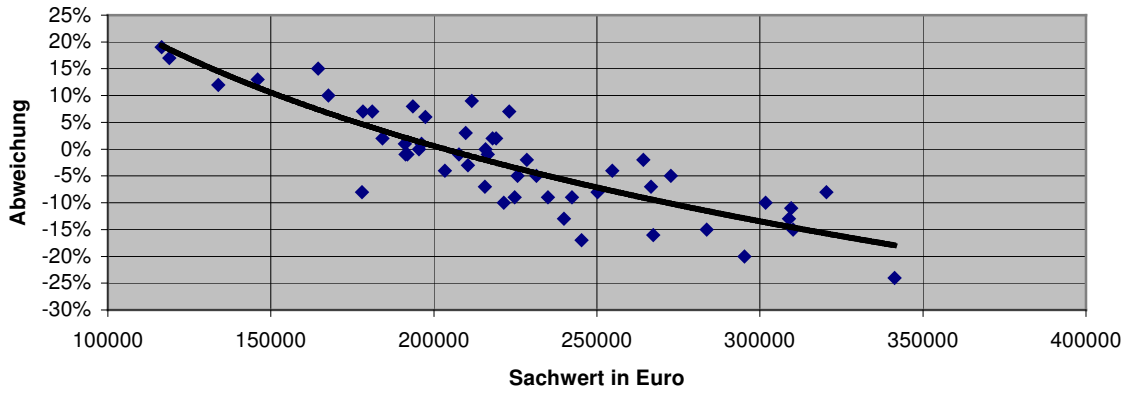
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1932 bis 1996 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 56 Jahre

Reihen- und Doppelhäuser – mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Reihen- und Doppelhäuser	**mittlere Lage**	100.000,--	124	**51**
		150.000,--	109	
		200.000,--	99	
		250.000,--	92	
		300.000,--	85	
		350.000,--	80	
		400.000,--	75	

Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Lage



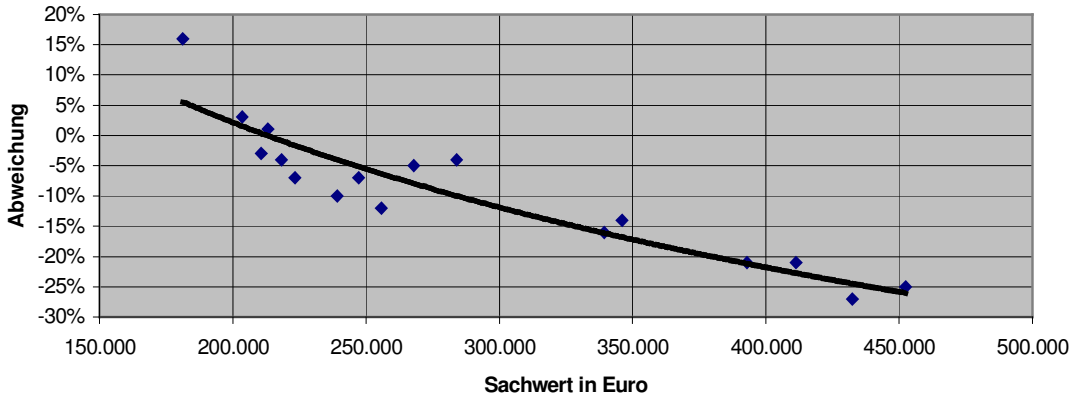
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1909 bis 2000 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 53 Jahre

Reihen- und Doppelhäuser – gute Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Reihen- und Doppelhäuser	**gute Lage**	150.000,--	112	**17**
		200.000,--	102	
		250.000,--	94	
		300.000,--	88	
		350.000,--	83	
		400.000,--	78	
		450.000,--	74	

Reihen- und Doppelhäuser in guter Lage



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1969 bis 2002 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 67 Jahre

9.6 Übersicht über die Marktanpassungsfaktoren in Solingen

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren in Solingen auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es ist davon auszugehen, dass die Durchschnittswerte in den einzelnen Jahren von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Kaufpreisniveau beeinflusst werden.

Gebäudeart	Jahr	[%] Marktanpassungsfaktor	[%] Spanne Minimum - Maximum	[%] Standardabweichung	[€] durchschnittl. Kaufpreis - KP	[%] durchschnittl. Bodenwertanteil am KP	[€] durchschnittl. Sachwert - SW	[%] durchschnittl. Bodenwertanteil am SW	durchschnittl. Baujahr	[Jahre] Restnutzungsdauer	Vertragsanzahl
Einfamilienhaus - Doppelhaush. -	**2005**	91	73 – 115	12	239.000	32	270.000	30	1986	64	11
	2006	96	75 – 119	13	238.000	38	260.000	36	1978	55	16
	Mittel	**94**	**73 – 119**	**13**	**238.000**	**36**	**264.000**	**39**	**1981**	**59**	
Einfamilienhaus - Reihenendhaus -	**2005**	92	73 – 107	9	237.000	37	262.000	34	1977	57	13
	2006	90	76 – 102	9	243.000	35	275.500	32	1979	58	10
	Mittel	**91**	**73 - 107**	**9**	**239.500**	**36**	**268.000**	**33**	**1978**	**57**	
Einfamilienhaus - Reihenmittelh. -	**2005**	101	90 - 116	8	210.000	29	208.500	30	1980	57	12
	2006	97	87 - 117	12	192.500	30	203.500	29	1977	52	5
	Mittel	**100**	**87 - 117**	**9**	**205.000**	**29**	**207.000**	**30**	**1979**	**56**	
Einfamilienhaus - freistehend -	**2005**	90	73 - 119	11	292.500	50	333.000	45	1969	50	26
	2006	90	60 - 132	16	296.500	52	340.000	46	1965	48	20
	Mittel	**90**	**60 - 132**	**13**	**294.000**	**51**	**336.000**	**46**	**1967**	**49**	
Zweifamilienhaus	**2005**	88	64 - 100	9	303.500	45	361.000	40	1965	51	13
	2006	90	75 – 112	13	260.000	41	301.500	37	1938	41	8
	Mittel	**89**	**64 - 112**	**10**	**287.000**	**44**	**338.500**	**39**	**1955**	**47**	

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Einwohner	163.156	162.700	162.074
Fläche	8.945 ha	8.946 ha	8.949 ha
Einwohner pro ha	18,24	18,19	18,11
Gebäude mit Wohnungen	28.916	29.062	29.195
davon: Einfamilienhäuser	12.982 (44,9 %)	13.104 (45,1 %)	13.222 (45,3 %)
Zweifamilienhäuser	5.972 (20,7 %)	5.979 (20,6 %)	5.984 (20,5 %)
Mehrfamilienhäuser	9.899 (34,2 %)	9.919 (34,1 %)	9.929 (34,0 %)
Wohnungen - gesamt	**78.960**	**79.302**	**79.542**
Wohnungen in Wohngebäuden	76.758	77.098	77.338
davon in: Einfamilienhäusern	12.982 (16,4 %)	13.104 (16,5 %)	13.222 (16,6 %)
Zweifamilienhäusern	11.944 (15,3 %)	11.958 (15,1 %)	11.968 (15,1 %)
Mehrfamilienhäusern	52.215 (66,2 %)	52.419 (66,1 %)	52.531 (66,0 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,65	2,73	2,72
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,07	2,05	2,04

Quelle: Stadtdienst Statistik der Stadt Solingen

10.2 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen

Zur Erstellung des nachfolgenden Mietwertrahmens wurden durch den Gutachterausschuss bereits seit dem Jahr 2001 Erhebungen von Mietdaten für das Gebiet der Stadt Solingen durchgeführt. Diese Erhebungen basieren überwiegend auf

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

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

Ladenmieten – Solinger Innenstadt

Netto – Kaltmieten in Euro/m² Ladenfläche im Stadtzentrum – Geschäftskern			
I a - Lage		**I b - Lage**	
60 m² bis 120 m²	**über 120 m²**	**60 m² bis 120 m²**	**über 120 m²**
17,00 € bis 35,00 €	**10,00 € bis 25,00 €**	**7,00 € bis 14,00 €**	**6,00 € bis 9,00 €**

Ladenmieten – Nebenzentren

Netto – Kaltmieten in Euro/m² Ladenfläche in den Nebenzentren – Nebenkern			
I a - Lage		**I b - Lage**	
60 m² bis 120 m²	**über 120 m²**	**60 m² bis 120 m²**	**über 120 m²**
10,00 € bis 25,00 €	**8,00 € bis 14,00 €**	**7,00 € bis 9,00 €**	**5,00 € bis 8,00 €**

Büromieten – Praxismieten

Anmerkung:

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

Netto – Kaltmieten in Euro/m² Bürofläche - Praxisfläche	
Gesamt	
Durchschnittswert 6,00 €	**Spanne von 4,00 € bis 8,00 €**
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	
Durchschnittswert 5,00 €	**Spanne von 4,00 € bis 6,00 €**
Guter bis gehobener Nutzungswert	
Durchschnittswert 7,00 €	**Spanne von 6,00 € bis 8,00 €**

Produktionshallen

Netto – Kaltmieten in Euro/m² Produktionsfläche	
Durchschnittswert 3,50 €	**Spanne von 2,50 € bis 4,00 €**
Durchschnittsgröße 870 m²	**Spanne von 220 m² bis 2.050 m²**

Lagerhallen – großflächig und beheizt

Netto – Kaltmieten in Euro/m² Lagerfläche	
Durchschnittswert 2,75 €	**Spanne von 2,00 € bis 3,50 €**
Durchschnittsgröße 370 m²	**Spanne von 100 m² bis 1.250 m²**

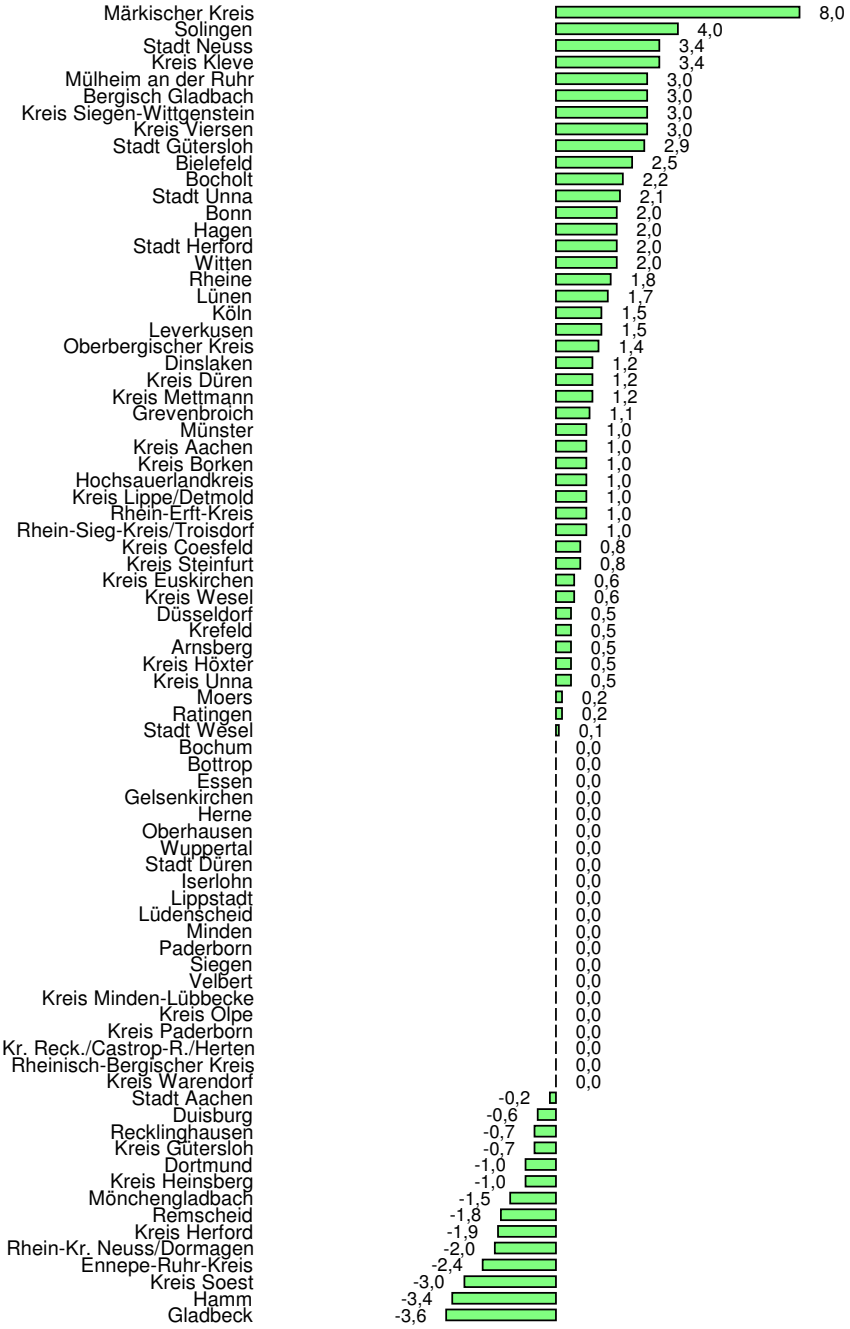
Mietpreisbestimmende Merkmale: Anfahrbarkeit, Verkehrslage und lichte Hallenhöhe

11. Regionale Vergleiche

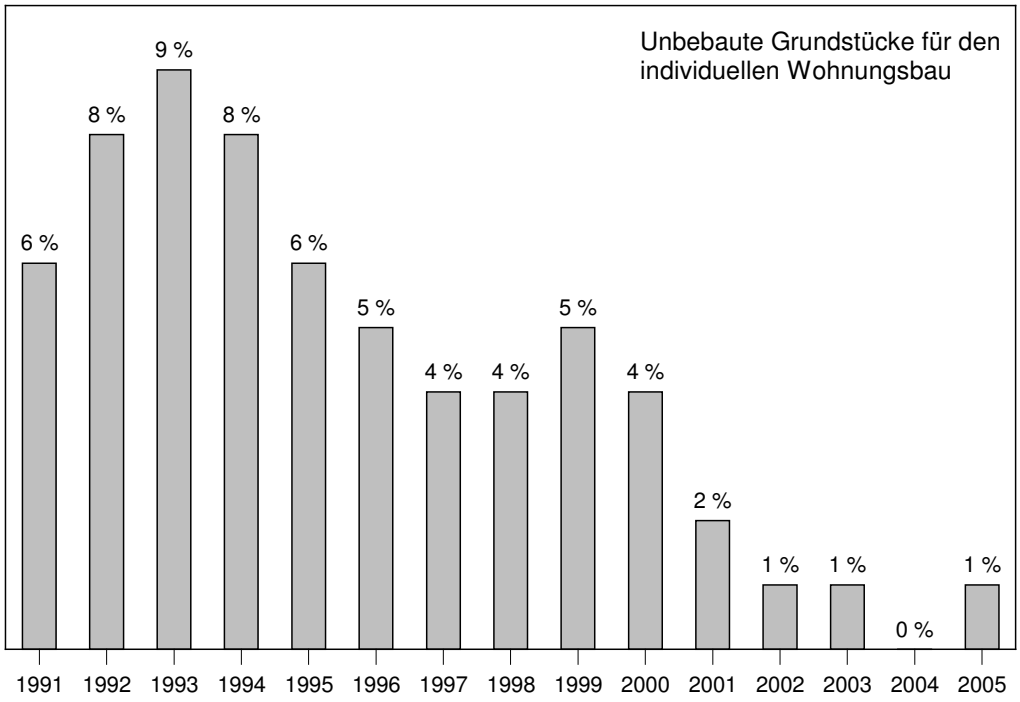
Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

Preisentwicklung 2005

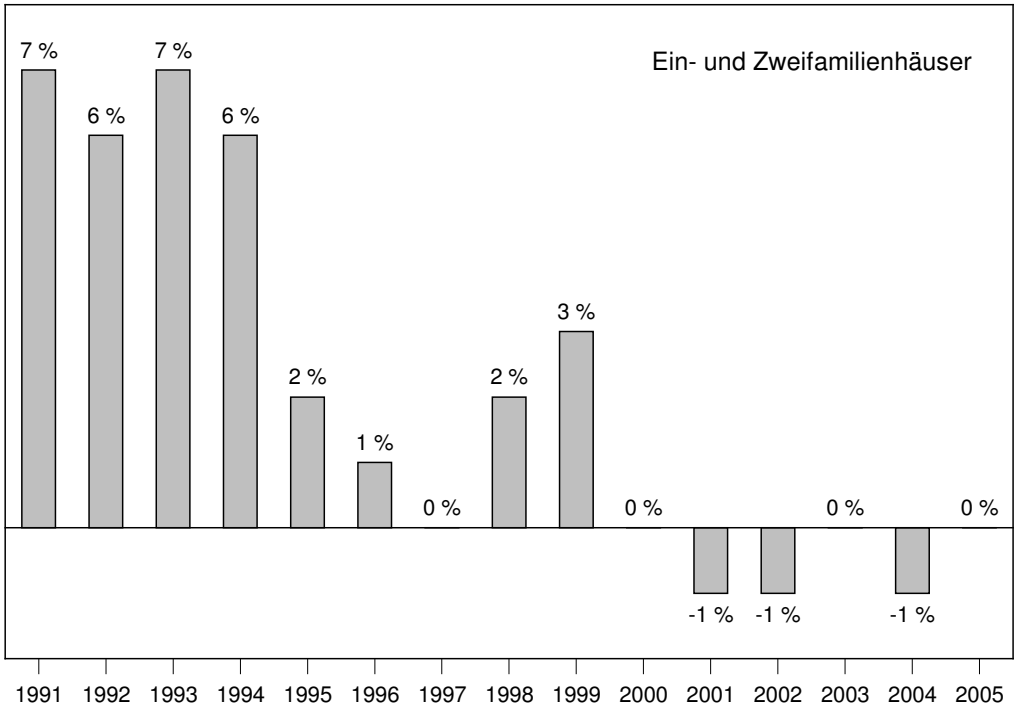
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in %



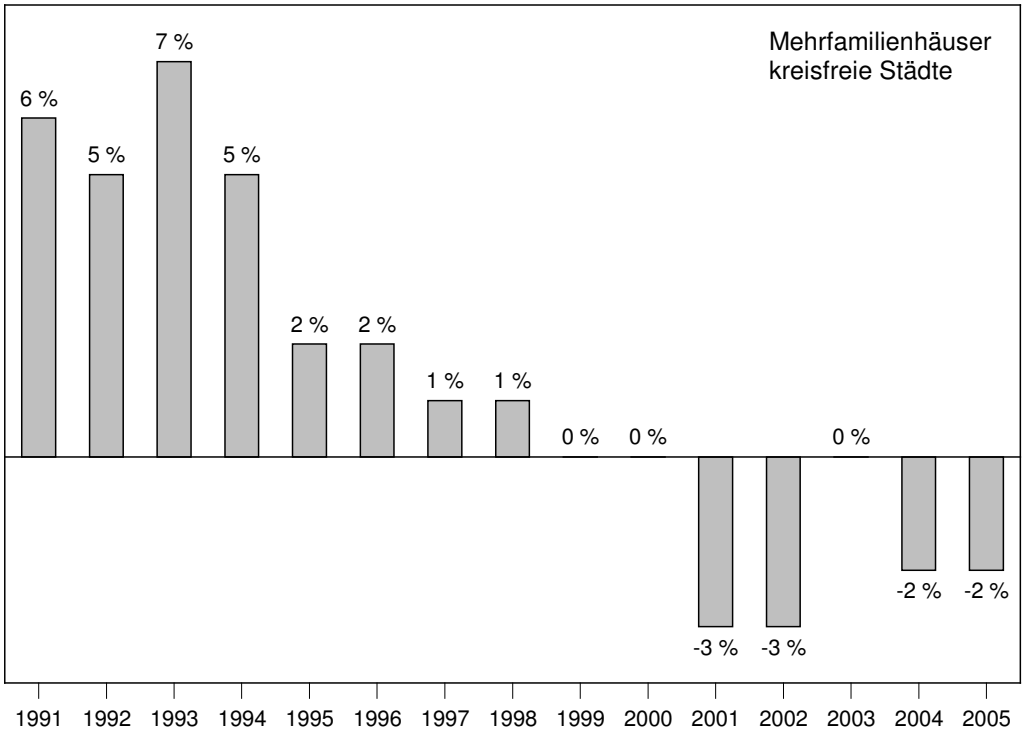
Entwicklung der Bodenpreisveränderungen in Nordrhein- Westfalen
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



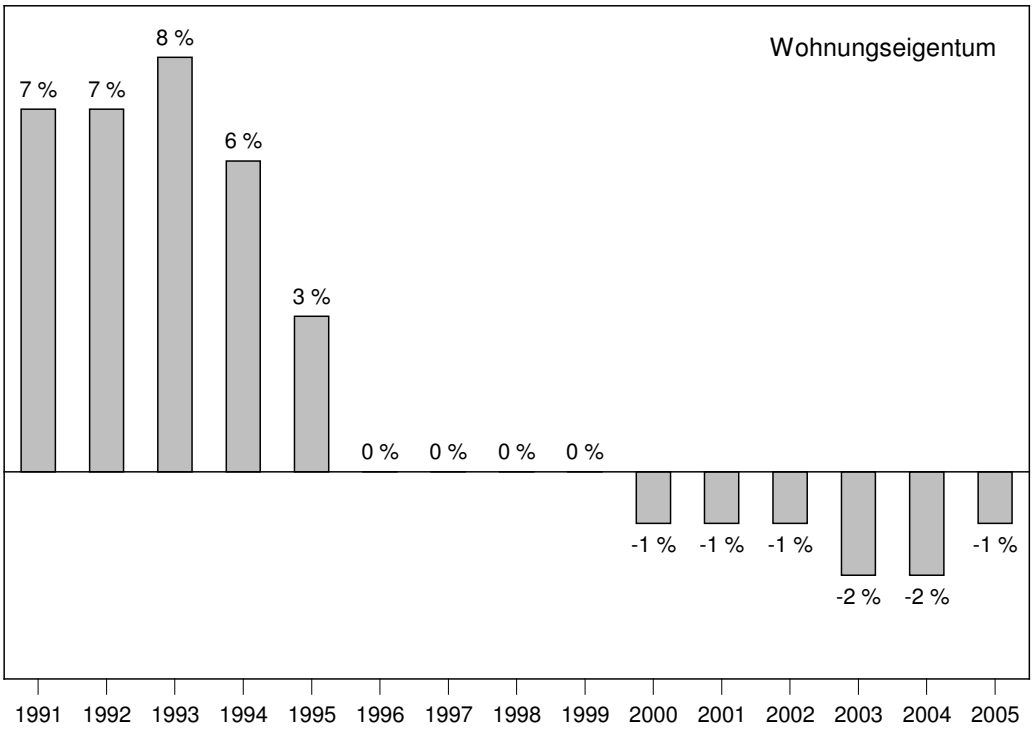
Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Nordrhein- Westfalen



Entwicklung der Preisveränderungen für Mehrfamilienhäuser *in den kreisfreien Städten*

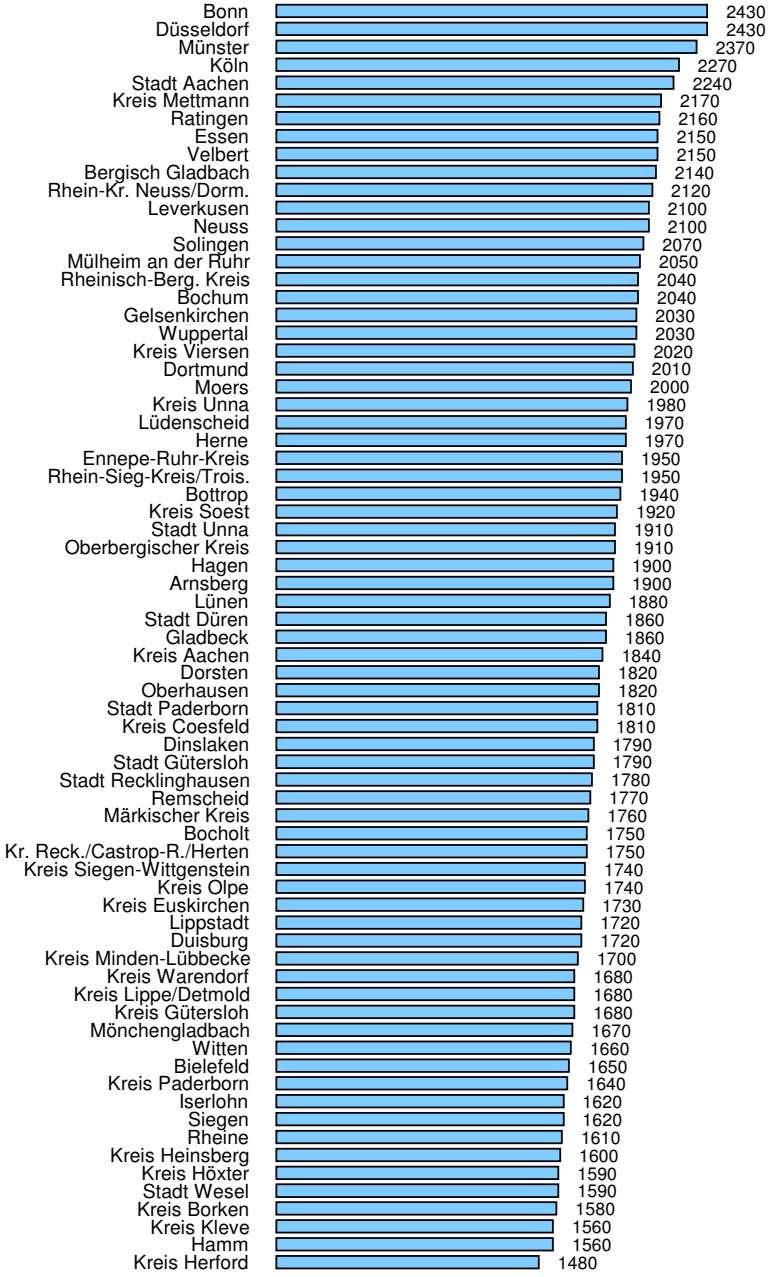


Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum *in Nordrhein- Westfalen*



Preise Wohnungseigentum 2005

Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



12. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen

	Bevölkerung insgesamt	Kataster-fläche km²	Einwohner je km²
Nordrhein-Westfalen	**18.061.788**	**34.084,13**	**530**
Reg. Bez. Arnsberg	**3.763.009**	**8.002,48**	**470**
Kreisfreie Städte			
Bochum	385.841	145,43	2.653
Dortmund	587.718	280,37	2.096
Hagen	197.487	160,36	1.232
Hamm	184.448	226,24	815
Herne	171.134	51,41	3.329
Kreise*			
Ennepe-Ruhr-Kreis	242.228	335,94	721
Hochsauerlandkreis	200.120	1.765,35	113
Märkischer Kreis	273.089	846,72	323
Olpe	141.973	710,81	200
Siegen-Wittgenstein	185.221	1.016,92	182
Soest	241.549	1.213,94	199
Unna	265.937	394,98	673
Große kreisangehörige Städte			
Arnsberg, Stadt	76.285	193,44	394
Iserlohn, Stadt	97.476	125,50	777
Lippstadt, Stadt	67.471	113,60	594
Lüdenscheid, Stadt	78.991	86,73	911
Lünen, Stadt	90.240	59,19	1.525
Siegen, Stadt	106.330	114,67	927
Unna, Stadt	68.539	88,53	774
Witten, Stadt	100.932	72,37	1.395
Reg.-Bez. Detmold	**2.071.183**	**6.519,08**	**318**
Kreisfreie Städte			
Bielefeld	326.971	257,83	1.268
Kreise*			
Gütersloh	257.148	855,21	301
Herford	189.687	371,05	511
Höxter	153.853	1.199,97	128
Lippe	361.333	1.246,36	290
Minden-Lübbecke	239.129	1.051,26	227
Paderborn	154.961	1.065,97	145
Große kreisangehörige Städte			
Gütersloh, Stadt	96.262	111,99	860
Herford, Stadt	65.108	78,99	824
Minden, Stadt	83.178	101,08	823
Paderborn, Stadt	143.553	179,38	800
Reg.-Bez. Düsseldorf	**5.230.652**	**5.290,54**	**989**
Kreisfreie Städte			
Düsseldorf	574.533	217,01	2.648
Duisburg	502.357	232,81	2.158
Essen	586.184	210,38	2.786
Krefeld	237.904	137,75	1.727
Mönchengladbach	261.607	170,44	1.535
Mülheim an der Ruhr	169.890	91,29	1.861
Oberhausen	219.172	77,04	2.845
Remscheid	116.184	74,60	1.557
Solingen	163.666	89,47	1.829
Wuppertal	359.935	168,37	2.138

	Bevölkerung insgesamt	Kataster-fläche km²	Einwohner je km²
Kreise*			
Kleve	307.643	1.232,10	250
Mettmann	325.717	243,46	1.338
Rhein-Kreis Neuss	229.031	374,36	612
Viersen	304.223	563,22	540
Wesel	236.994	804,56	295
Große kreisangehörige Städte			
Dinslaken, Stadt	70.245	47,67	1.473
Grevenbroich, Stadt	64.680	102,60	630
Moers, Stadt	107.647	67,75	1.589
Neuss, Stadt	151.589	99,48	1.524
Ratingen, Stadt	91.874	88,72	1.035
Velbert, Stadt	87.685	74,91	1.170
Wesel, Stadt	61.892	122,53	505
Reg.-Bez. Köln	**4.373.740**	**7.364,52**	**594**
Kreisfreie Städte			
Aachen	257.323	160,83	1.600
Bonn	312.653	141,22	2.214
Köln	979.597	405,15	2.418
Leverkusen	161.361	78,85	2.046
Kreise*			
Aachen	310.138	546,32	568
Düren	178.964	856,39	209
Rhein-Erft-Kreis	462.936	704,43	657
Euskirchen	193.164	1.248,86	155
Heinsberg	257.278	627,99	410
Oberbergischer Kreis	290.220	918,57	316
Rheinisch-Bergischer Kreis	173.404	354,43	489
Rhein-Sieg-Kreis	597.353	1.153,36	518
Große kreisangehörige Städte			
Bergisch Gladbach, Stadt	105.743	83,12	1.272
Düren, Stadt	93.606	85,00	1.101
Reg.-Bez. Münster	**2.623.204**	**6.907,51**	**380**
Kreisfreie Städte			
Bottrop	119.586	100,61	1.189
Gelsenkirchen	268.697	104,86	2.563
Münster	270.406	302,91	893
Kreise*			
Borken	294.606	1.299,41	227
Coesfeld	221.183	1.110,18	199
Recklinghausen	277.584	399,22	695
Steinfurt	367.473	1.647,58	223
Warendorf	283.648	1.317,37	215
Große kreisangehörige Städte			
Bocholt, Stadt	73.810	119,37	618
Dorsten/Marl, Städte	170.710	258,81	660
Gladbeck, Stadt	76.899	35,91	2.142
Recklinghausen, Stadt	122.169	66,42	1.839
Rheine, Stadt	76.433	144,86	528

*ohne Große kreisangehörige Städte

Der vorliegende Marktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 12 Abs. 1 und § 13 Abs.2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Gutachterausschussverordnung NRW in der Fassung vom 10.01.2006 erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 08.03.2007 verabschiedet.

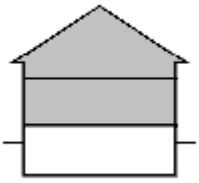
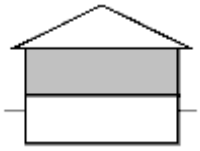
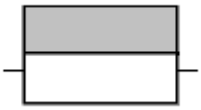
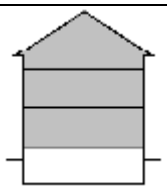
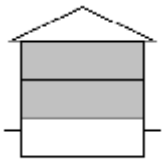
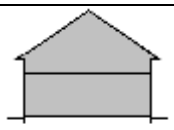
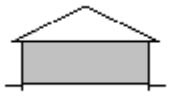
Solingen, im März 2007

gez. Schmeck	gez. Schmitz
Vorsitzender	Geschäftsführer

Anlage I zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006*

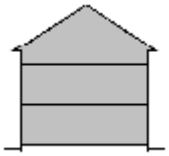
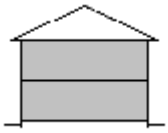
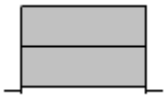
Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser

in € /m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 inklusiv 16 % Mwst.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
1.23	870	995	1175	1505

Die Tabellenwerte der NHK 2000 sind dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen. Der **Regionalisierungsfaktor für NRW** ist um **1,06** gegenüber den NHK 1995 zu erhöhen.

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006

	1.31	670	765	920	1170
	1.32	585	675	810	1025
	1.33	695	800	960	1215
Kleingarage freistehend		230	255		

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

Jahr	Faktor
1900	0.71
1925	0.74
1946	0.76
1960	0.82
1970	0.87
1985	0.92
2000	1.00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart **Baunebenkosten**

Gebäudeart	Faktor		
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00		16 %
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05		16 %
Reihenendhaus	0,98		14 %
Reihenmittelhaus	0,96		14 %
Doppelhaushälfte	0,98		14 %
Garage			12 %

Fachwerkgebäude

Im Bauwesen gibt es zahlreiche Quellen zu den Herstellungskosten von Fertighäusern und deren Vergleich mit Massivhäusern. Die Auswertung der vorhandenen Informationsquellen zeigt, dass es keinen Anlass gibt davon auszugehen, dass ***neuzeitliche*** Fertighäuser preiswerter herzustellen sind als Massivbauten. Darüber hinaus besteht die Meinung, dass auch die Gesamtnutzungsdauer moderner Fertighäuser der von Massivbauten entspricht. Qualitätsunterschiede werden nur in den Bauzeiträumen bis etwa 1985 gesehen.

Die Tabellenwerte der NHK 2000 sind dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen. Der **Regionalisierungsfaktor für NRW** ist um **1,06** gegenüber den NHK 1995 zu erhöhen.

Anlage II zum Sachwertmodell der *AGVGA - NRW*

Ein- und Zweifamilienhäuser

	Ausstattungsstandard				
Kosten-gruppe	**einfach**	**mittel**	**gehoben**	**stark gehoben**	**Kosten-anteil**
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhoheVerglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolladen, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) **Nassräume:** PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) **Nassräume:** Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein **Nassräume:** großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung **Nassräume:** Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen	15%
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Anlage III zum Sachwertmodell der *AGVGA - NRW in der Fassung vom 13.06.2006*

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle [1]

Modernisierungselemente	**max. Punkte**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

[1] Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA NRW vom 13.06.2006 zur Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW in der Fassung vom 13.06.2006

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer ./. Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Anlage III zum Sachwertmodell der *AGVGA - NRW in der Fassung vom 13.06.2006*

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW in der Fassung vom 13.06.2006

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	**2-5 Punkte**	**6-10 Punkte**	**11-15 Punkte**	**16-20 Punkte**
Gebäudealter	**modifizierte Restnutzungsdauer *)**				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

***) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen**

Anlage IV zum Sachwertmodell der *AGVGA - NRW*

Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

a) Drempel

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempel ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK 2000 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m² BGF der Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131 das Vorhandensein eines Drempel voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempel ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%] • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • gehobene Ausstattung	Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%] • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • einfache Ausstattung
111	1,5	4
131	2	5
101	2,5	5,5
121	3	7

b) ausgebauter Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.12.2001 zur Einführung der NHK 2000 in die Wertermittlungsrichtlinien.
Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

Typ	Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne Drempel • gehobene Ausstattung	Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%] Modellrechnung für ein Gebäude mit • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit Drempel • einfache Ausstattung
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5

Anlage V zum Sachwertmodell der *AGVGA – NRW in der Fassung vom 13.06.2006*

Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

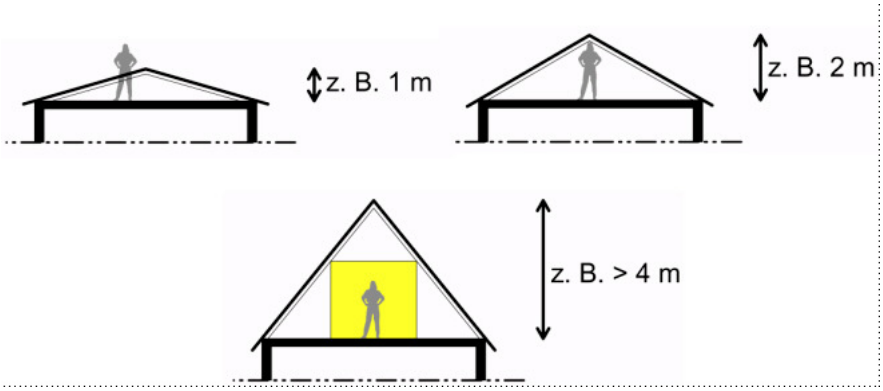
a) Beschluss des Plenums der AGVGA - NRW vom 13.06.2006

I. Bei der Anwendung der NHK 2000 werden die Grundflächen in Dachgeschossen in vollem Umfang in die Bruttogrundfläche einbezogen, soweit die Dachflächen nutzbar sind.

II. Die Normalherstellungskosten von Gebäuden mit *nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren* Dachgeschossen werden aus den gegebenen Gebäudetypen unter Berücksichtigung individueller Zu- oder Abschläge gemäß Buchstabe c) abgeleitet.

b) Definition ‚Nicht nutzbare Dachgeschosse'

Die Unterscheidung nutzbarer und nicht nutzbarer Dachgeschosse soll im Sinne von Aufenthaltsräumen erfolgen. Ebenso müssen aber auch Dachgeschosse mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerung von Gegenständen) betrachtet werden. Sie werden im folgenden als eingeschränkt nutzbare Dachgeschosse bezeichnet.



c) Bewertung von nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

Dachgeschoss	Ansatz der Normalherstellungskosten			
	Gebäudetyp	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
Nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	---
Nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	---	5 – 15 %
Nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	0 – 5 %	---
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	---	---

www.geodaten.solingen.de/richtwerte/
www.boris.de