



Grundstücksmarktbericht 2010 für die Stadt Solingen



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen



Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Berichtszeitraum 01.01.2009 bis 31.12.2009

Preisentwicklungen – Tendenzen – Umsätze

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Rathaus, Rathausplatz 1

- Kundencenter des Stadtdienstes Vermessung und Kataster, Zimmer 3.022, III. OG
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Zimmer 3.043, III. OG

in 42651 Solingen

Geschäftsstelle:

Rathaus, Rathausplatz 1 in 42651 Solingen
Zimmer 3.043, III. OG

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.borisplus.nrw.de>

Auskünfte:

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte, Donnerstag

Marktbericht

Wertermittlungen

Kaufpreissammlung

Tel. 290 – 4278 oder 4447 von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Tel. 290 – 4256 von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Tel. 290 – 4278 / 4447 / 4273 / 4276

Tel. 290 – 4278 / 4447 / 4275 / 4271

Tel. 290 – 4275 / 4276

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 13.00 Uhr

nachmittags nach Vereinbarung

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

Gebühr: 30,-- €

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	6
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
3.3 Gebühren des Gutachterausschusses	8
4. Grundstücksmarkt im Jahr 2009	9
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz	9
4.3 Geldumsatz	10
4.4 Marktteilnehmer	10
4.5 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 2004 bis 2009	11
4.6 Art der Eigentumsübertragung	14
5. Unbebaute Grundstücke	15
5.1 Durchschnittliche Bodenpreise in Solingen	18
5.2 Individueller Wohnungsbau	19
5.3 Geschosswohnungsbau	22
5.4 Gewerbliche Bauflächen	23
5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.7 Gartengrundstücke	26
6. Bebaute Grundstücke	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser	32
6.3 Büro- und Geschäftshäuser – gemischt genutzte Objekte	33
6.4 Gewerbeobjekte	34
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	34
7. Wohn- und Teileigentum	35
7.1 Wohneigentum	35
7.2 Teileigentum	39
8. Bodenrichtwerte	40
8.1 Gesetzlicher Auftrag	40
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	40
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte - Gebietstypische Werte	40
8.4 Wertermittlungsmodell zur Bodenrichtwertableitung	41
8.5 Die Richtwertkarte	42
8.6 Lageeinstufung in Solingen	45

	Seite
9. Erforderliche Daten	46
9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen	46
9.1.1 Ableitung einer neuen Bodenpreisindexreihe	46
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Solingen – Basisjahr 2002 = 100	46
9.2 Umrechnungskoeffizienten	48
9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	49
9.4 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze in Solingen	56
9.5 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren	57
9.6 Übersicht über die Marktanpassungsfaktoren in Solingen	62
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	63
10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen	63
10.2 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen	64
11. Regionale Vergleiche	67
12. Statistische Angaben zum Land NRW	71
Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW	74
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 Jahr 2009 wurden in Solingen 1.247 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 206,7 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle blieb gegenüber dem Vorjahr konstant. Der Geldumsatz war hingegen abnehmend, er sank um etwa 31 %. Dies ist allerdings zum Teil auf den Verkauf von Großobjekten im Jahr 2008 zurückzuführen, so dass eigentlich ein Umsatzrückgang von etwa 14 % konstatiert werden muss. Im Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* ist der Geldumsatz bei gleicher Vertragsanzahl im vorigen Jahr um rd. 57 % gesunken, was auch hier aus dem Verkauf 2er Großimmobilien in 2008 herrührt. Umsatzbereinigt kann eine Stagnation konstatiert werden. Im Teilmarkt *bebaute Grundstücke* war die Vertragsanzahl nahezu gleichbleibend. Weiterhin leicht erholt zeigte sich der Teilmarkt *Wohn- und Teileigentum* nach seinem Einbruch im Jahr 2006. Der Geldumsatz stieg um etwa 5 % an.

Unbebaute Grundstücke

Vertragsanzahl wie auch der Geldumsatz waren in dem Bereich des individuellen Wohnungsbaus leicht ansteigend. Baugrundstücke wurden geringfügig über dem Niveau des Vorjahres gehandelt. Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, im Durchschnitt rund 490 m² groß, kostete im Jahre 2009 in Solingen etwa 125.000 €.

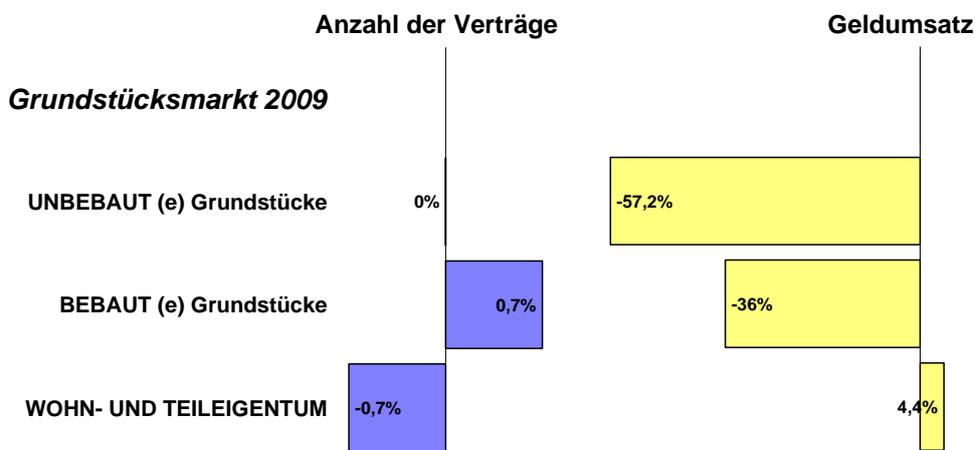
Bebaute Grundstücke

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigten sich in der Gesamtbeurteilung des Teilmarktes im Jahr 2009 überwiegend stagnierend. Es lassen sich allerdings auch Tendenzen zu einem leichten Preisrückgang erkennen. Gleiches gilt für Reihen- und Doppelhäuser aus dem Bestand. Die Kaufpreise für Reihen- und Doppelhäuser im Neubausegment blieben überwiegend unverändert.

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im Jahr 2009 im *Durchschnitt* unter dem Preisniveau des Jahres 2008 gehandelt. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen war hingegen mit rd. 2.170,- € je m² Wohnfläche leicht ansteigend.

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 Prüfmethode 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 2009 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 78 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. Derzeit gehören dem Gutachterausschuss 19 Mitglieder an.

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Jörg Schubert, Städtischer Vermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden:

Dipl.-Ing. Werner Schmitz, Geschäftsführer des Gutachterausschusses

Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtlicher Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Michael Alfes, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Ralf Ernst, Architekt

Dipl.-Ing. Christiane Gerold-Tenbuhs, Architektin

Olaf Jansen, Bankkaufmann

Dipl.-Ing. Karl Klütsch, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Petra Küchenthal-Möller

Dipl.-Ing. Volker F. Lehnhoff, Architekt

Dipl.-Ing. Falk Morasch

Dipl.-Ing. Andreas Müller, Architekt

Klaus Richarz, Bankkaufmann

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

Mechtild Thevißen-Naarmann, Sparkassenbetriebswirtin

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Solingen Ost:

Finanzwirt Günter Rother, Steueramtsinspektor

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Solingen Ost:

Dipl. Finanzwirt Kurt Jendras, Steueramtmann

Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Solingen West:

Dipl. Finanzwirtin Cornelia Freyn, Steueroberamtsrätin

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Solingen West:

Dipl. Finanzwirt Karl-Heinz Schwarz, Steueramtmann

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
- Individuelle 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, wenn der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

3.3 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.borisplus.nrw.de> stehen Ihnen die Informationen teils kostenlos und teils kostenpflichtig zur Verfügung.

4. Grundstücksmarkt 2009

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2009 (Stichtag 01.01.2010) 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 2009 von den beurkundenden Stellen

1.247 Kauffälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle war damit gegenüber 2008 stagnierend.

Der Marktanteil der bebauten Grundstücke beläuft sich auf 48 % aller Kauffälle. Der Marktanteil des Wohnungs- und Teileigentums weist 37 % auf und 15 % der Kauffälle beziehen sich auf unbebaute Grundstücke. Sämtliche Marktanteile sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Solingen

76,7 ha Grundstücksfläche

umgesetzt.

Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (95,2 ha) um rd. 19 % zurückgegangen. Der Umsatz der auf das Wohn- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird **nicht** erhoben.

4.3 Geldumsatz

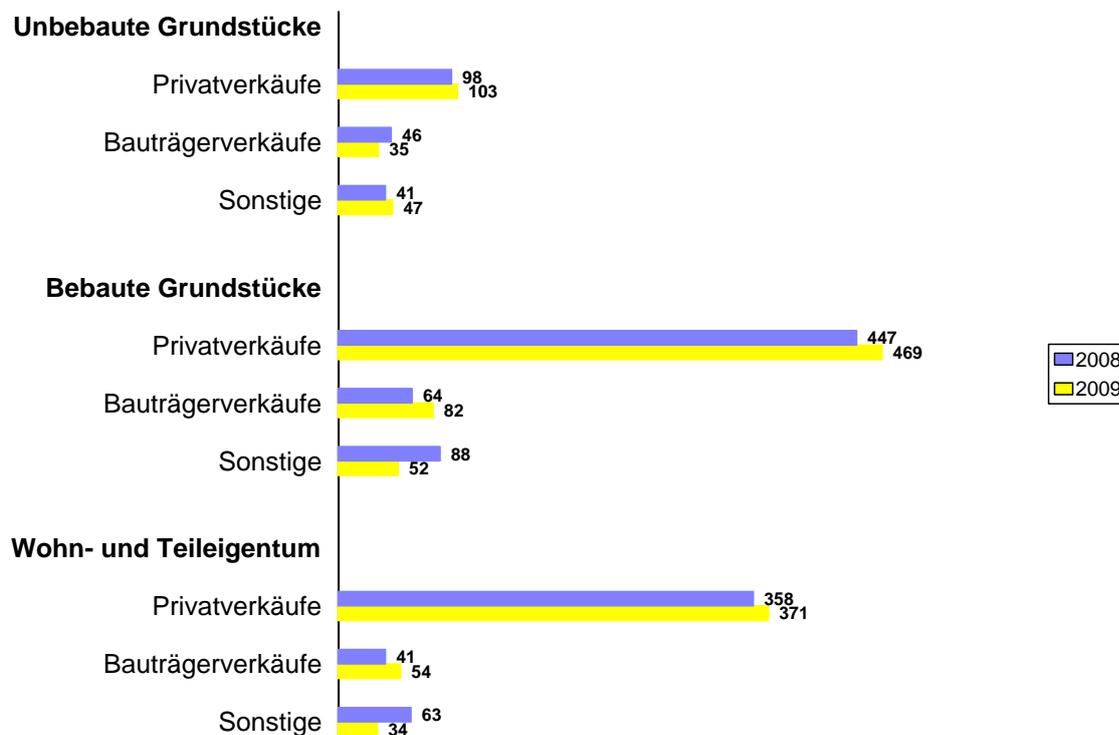
Der Geldumsatz betrug im Jahr 2009 in Solingen

206,7 Millionen Euro

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang von etwa 31 %, was zum Teil aus dem Verkauf von Großobjekten im Jahr 2008 herrührt. Umsatzbereinigt muss trotzdem eine 14 % ige Abnahme konstatiert werden. 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 93 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke 7 % des Geldumsatzes erreichten.

4.4 Marktteilnehmer

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



4.5 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2004 bis 2009

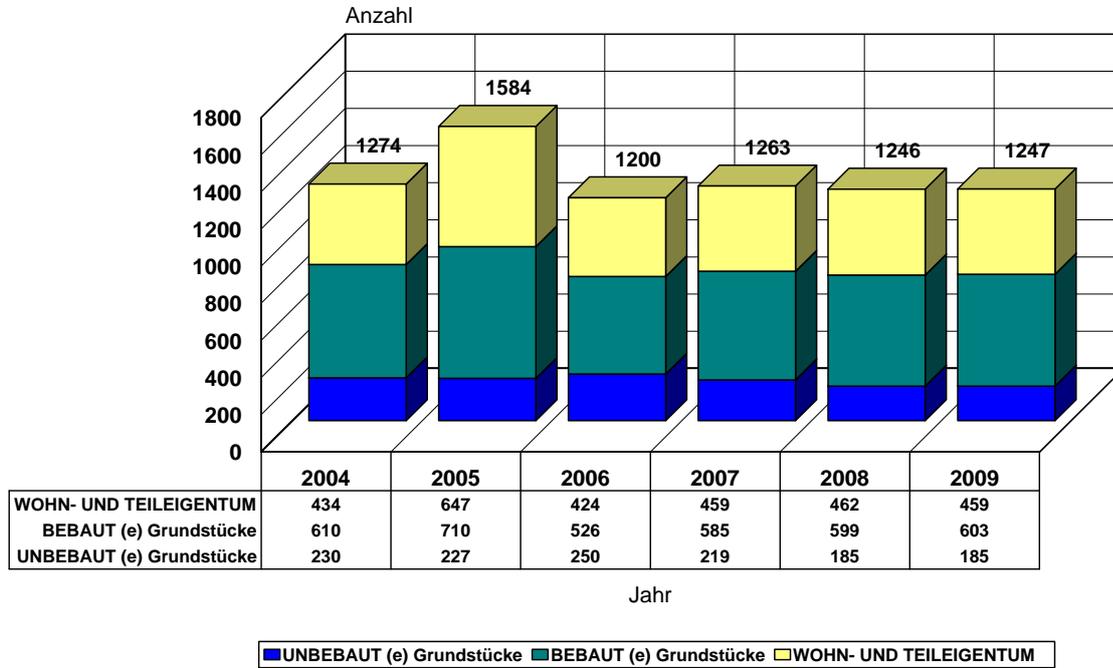
Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2004 bis 2009 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 11 und 12 entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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 %
2007	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	268,2 - 10,8 %	21,2 - 42,1 %	197,2 - 8,6 %	49,8 + 2,7 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.263 + 5,2 %	219 - 12,4 %	585 + 11,2 %	459 + 8,3 %
2008	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	300,5 ¹ + 12,0 %	31,8 + 50,0 %	216,6 + 9,8 %	52,1 + 4,6 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.246 - 1,3 %	185 - 15,5 %	599 + 2,4 %	462 + 0,7 %
2009	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	206,7 - 31,2 %	13,6 - 57,2 %	138,7 - 36,0 %	54,4 + 4,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.247 + 0,1 %	185 0,0 %	603 + 0,7 %	459 - 0,7 %

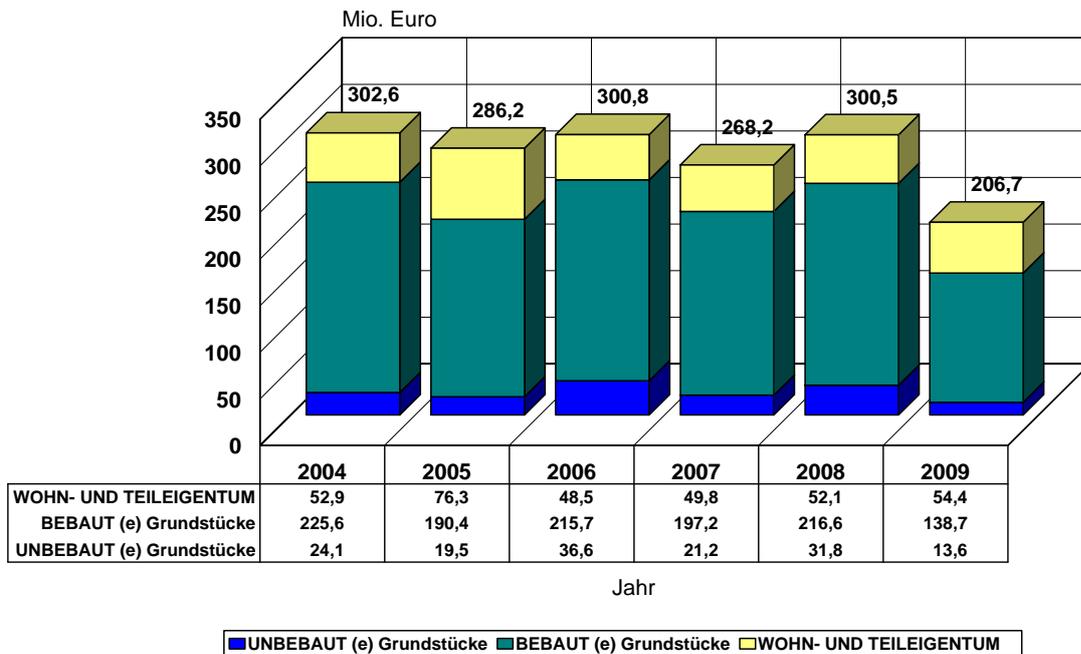
¹ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Teilmarkt BEBAUT und ist primär auf den Verkauf von Großobjekten zurückzuführen.

Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 2004 bis 2009

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Geldumsatz in Mio. Euro

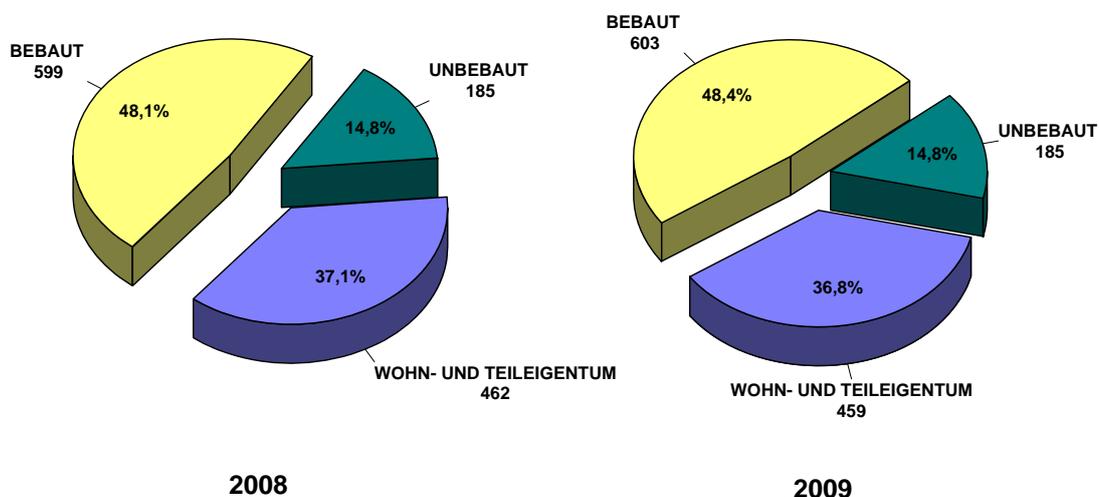


Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

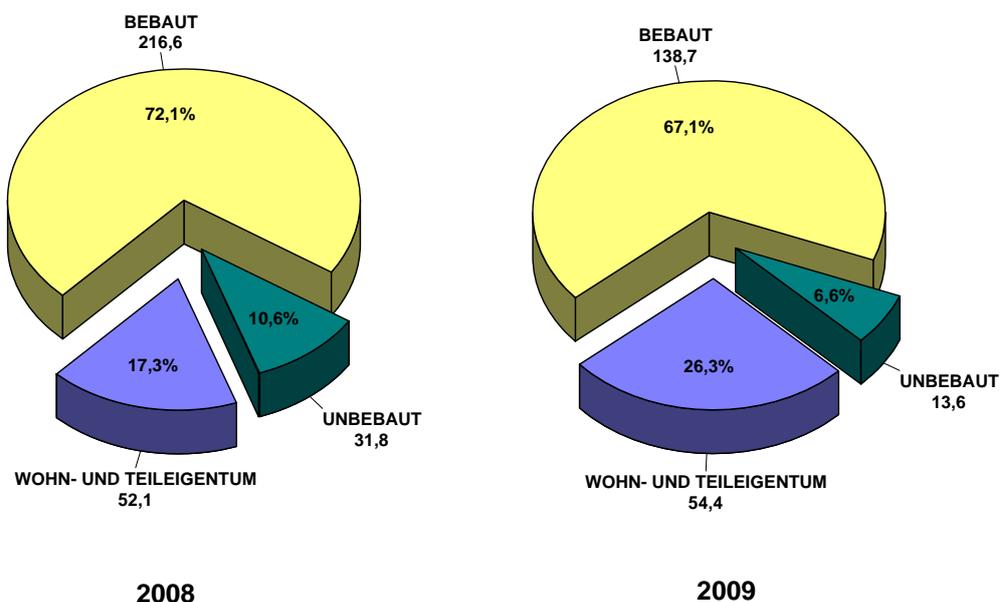
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei nahezu gleichgebliebener Vertragsanzahl in den Marktsegmenten BEBAUT und WOHN- UND TEILEIGENTUM haben sich die prozentualen Marktanteile nicht signifikant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

Der Geldumsatz hat im Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke seine dominierende Rolle behalten. UNBEBAUT(e) Grundstücke haben hier mit rund 7 % einen Umsatzrückgang zu verzeichnen, der Teilmarkt WOHN-UND TEILEIGENTUM war hingegen zunehmend.

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 2009

2009	Teilmärkte		WOHN- UND TEILEIGENTUM	gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT		
Kaufverträge	176	578	437	1.191
Zwangsversteigerungszuschläge	6	20	20	46
Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Umlegungsbeschlüsse etc.)	3	5	2	10
Gesamtanzahl	185	603	459	1.247

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Die Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge ist gegenüber dem Vorjahr etwa gleich geblieben.

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 2007 bis 2009. 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	2007		2008		2009	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
UNBEBAUT (e) Grundstücke						
individueller Wohnungsbau	78	10,1	70	7,8	79	8,2
Geschosswohnungsbau	6	1,6	10	2,4	7	2,2
Gewerbegrundstücke	12	4,2	12	6,6	8	1,6
Kerngebietsgrundstücke	5	1,6	1	13,5	2	0,5
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	43	2,6	29	0,7	34	0,6
Rohbauland – Gewerbebebauung	6	0,3	6	0,1	3	0,1
Gartengrundstücke	19	0,2	20	0,3	21	0,3
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	42	0,6	19	0,3	28	0,2
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	9	0,02	18	0,06	3	0,07

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 16 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.

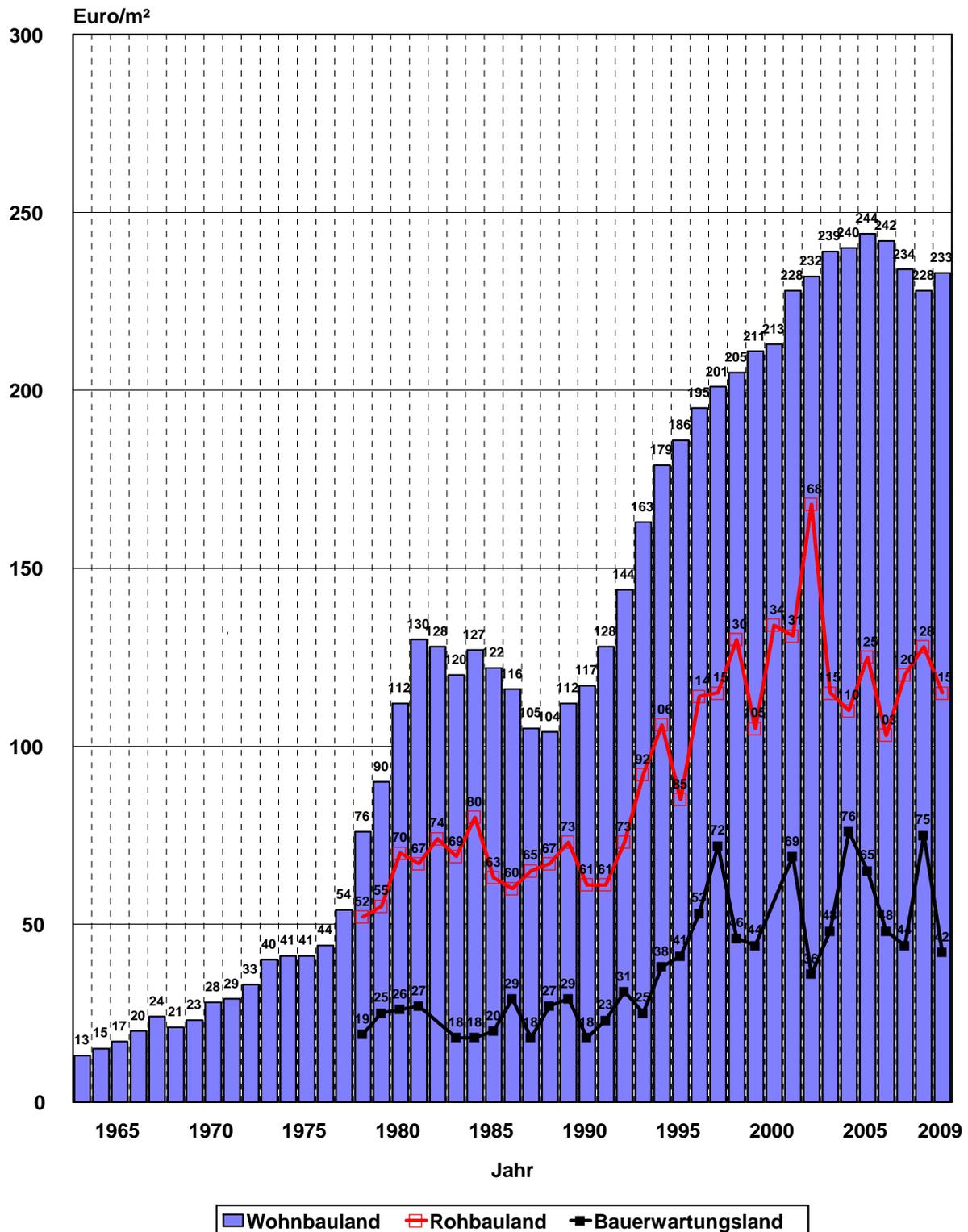
Der Durchschnittspreis für **Wohngrundstücke** war im Jahr 2009 geringfügig zunehmend. Eine Aussage zur Preisentwicklung ist an dieser Stelle nur bedingt möglich, da der in den Jahren unterschiedliche beitragsrechtliche Zustand der Grundstücke den Durchschnittspreis beeinflusst.

Nutzungsart		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Wohnen, gesamt							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in €/m ²	240,--	244,--	242,--	234,--	228,--	233,--
	Umsatz in ha	6,9	4,2	7,2	5,8	5,4	4,8
	Vertragsanzahl	83	71	78	73	61	65

5.1 Durchschnittliche Bodenpreise in Solingen

Baulandpreise - 1963 bis 2009 - in der Stadt Solingen für alle Wohngrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem und -pflichtigem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch BauGB.

Preise für **Rohbauland und Bauerwartungsland** zu Wohnzwecken von **1978 bis 2009**.



5.2 Individueller Wohnungsbau

Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war keine signifikante Preisänderung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

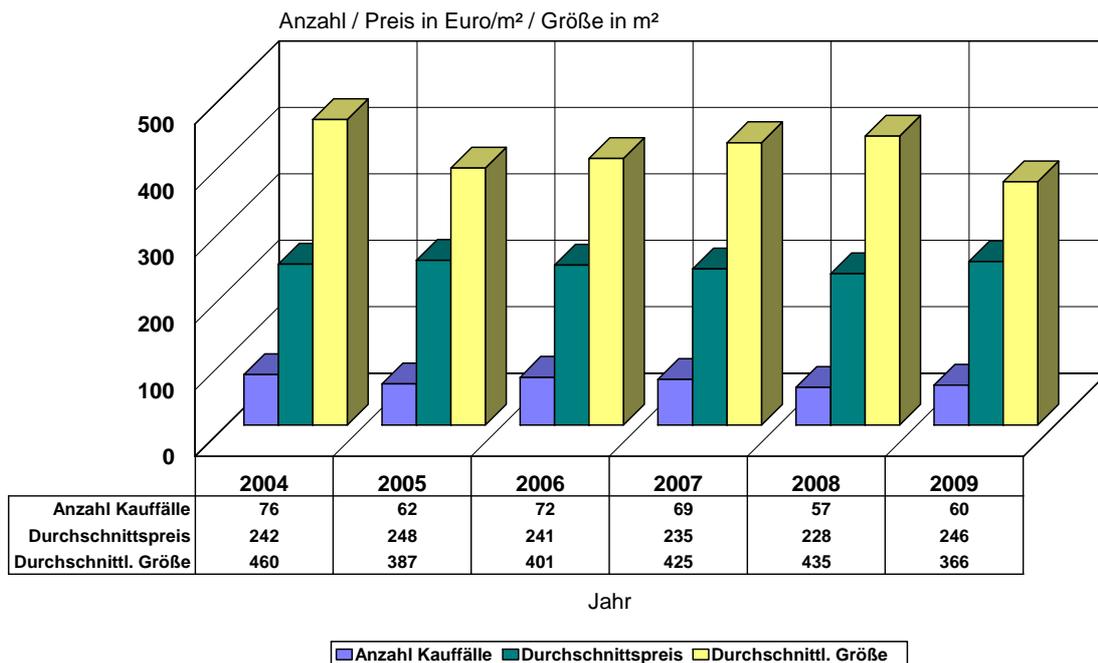
Die Vertragsanzahl hat in diesem Teilmarkt geringfügig zugenommen. Der Anteil von Grundstücken für eine freistehende Bauweise betrug hieran etwa 40 %, der für die Reihen- bzw. Doppelhausbebauung lag bei etwa 60 %. Der gestiegene Durchschnittspreis resultiert zum einen aus der prozentualen Verschiebung dieser Grundstücksanteile zum anderen aus Verkäufen in überwiegend guten Wohnlagen.

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

Grundstücksart		2004	2005	2006	2007	2008	2009
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m ²	242,--	248,--	241,--	235,--	228,--	246,--
Ein- und Zweifamilienhäuser	Umsatz in ha	5,8	4,0	6,1	5,1	4,7	3,4
freistehende Bauweise	mittl. Größe in m ²	460	387	401	425	435	366
Reihen- und Doppelhausgrundstücke	Anzahl						
	- Kauffälle	76	62	72	69	57	60
	- Grundstücke	138	103	149	120	71	87

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	2007	2008	2009
individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	Preis in €/m ²	243,--	254,--	243,--	249,--	244,--	254,--
	Umsatz in ha	3,96	2,04	3,00	2,55	2,33	1,75
	mittl. Größe in m ²	548	524	552	549	537	487
	Anzahl						
	- Kauffälle	58	35	44	35	32	35
- Grundstücke	60	35	45	35	32	36	

Grundstücksart		2004	2005	2006	2007	2008	2009
individueller Wohnungsbau Doppelhausgrundstücke	Preis in €/m ²	241,--	248,--	237,--	246,--	228,--	240,--
	Umsatz in ha	0,85	1,19	1,52	1,58	1,21	1,15
	mittl. Größe in m ²	371	298	316	328	327	288
	Anzahl						
	- Kauffälle	13	19	22	27	23	19
- Grundstücke	23	33	46	48	37	40	

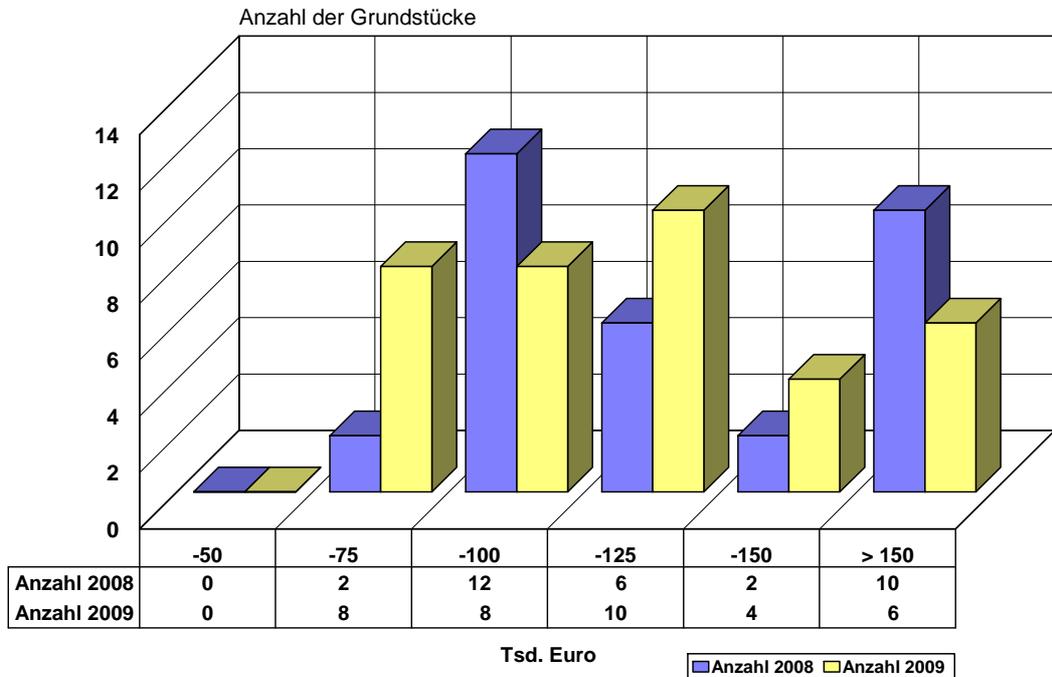
Grundstücksart		2004	2005	2006	2007	2008	2009
individueller Wohnungsbau Reihenhausgrundstücke einschließlich Reihenendhausgrundstücke	Preis in €/m ²	241,--	272,--	239,--	224,--	217,--	238,--
	Umsatz in ha	1,03	0,76	1,47	0,89	0,04	0,29
	mittl. Größe in m ²	184	209	229	242	189	259
	Anzahl						
	- Kauffälle	5	8	6	7	2	6
- Grundstücke	55	35	58	37	2	11	

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

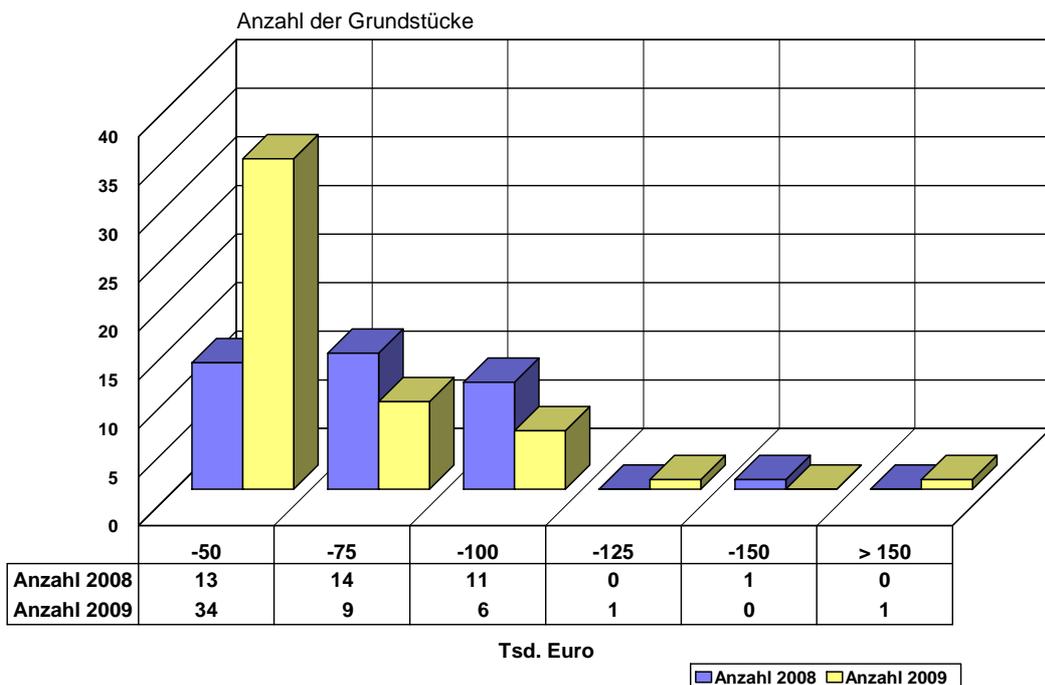
Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausbebauung



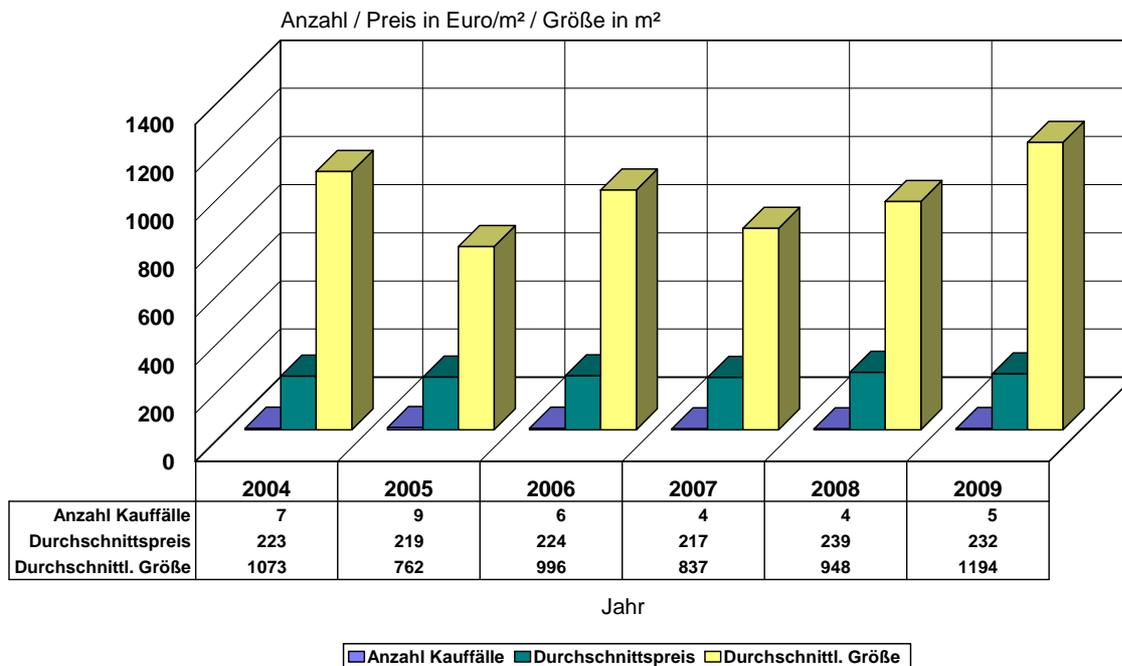
5.3 Geschosswohnungsbau

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

Grundstücksart		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in €/m ²	223,--	219,--	224,--	217,--	239,-- ²	232,--
	Umsatz in ha	1,1	0,8	1,1	0,7	0,7	1,3
	mittl. Größe in m ²	1073	762	996	837	948	1194
	Anzahl - Kauffälle - Grundstücke	7 10	9 9	6 11	4 4	4 7	5 11

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

Geschosswohnungsbau



² Überwiegend gute Wohnlagen

5.4 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 24 entnommen werden können.

Nutzungsart		2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Gewerbe, gesamt								
	Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in €/m ²	77,-- ³	86,--	76,-- ³	87,--	75,-- ³	78,--
		Umsatz in ha	5,0 ⁴	1,7	3,8	1,9	8,1 ⁴	1,1
		Vertragsanzahl	5	6	9	5	10	6

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*.

³ Überwiegend Verkäufe von Baugrundstücken zur Produktionsnutzung

⁴ Ein Verkauf von einer großen Fläche

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

Grundstücksart		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in €/m ²	77,--	88,--	84,--	84,--	81,--	92,--
	Umsatz in ha	5	1,5	3,8	1,1	7,7	0,6
	mittl.Größe in m ²	2.629 ⁵	3095	2345 ⁵	3698	3371 ⁵	1707
	Anzahl - Kauffälle	5	5	9	4	9	4
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in €/m ²	kein Vertrag	130,--	kein Vertrag	132,--	144,-- ⁶	149,--
	Umsatz in ha		0,2		0,8	0,4	0,5
	mittl.Größe in m ²		1787		7646	4016	2651
	Anzahl - Kauffälle		1		1	1	2

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wiesen im Jahre 2009 größtenteils nur geringe Schwankungen gegenüber den Vorjahren 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.

Durchgängig konnten im Jahr 2009 leicht ansteigende Vertragszahlen konstatiert werden.

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.

⁵ Der Einzelverkauf einer großen Fläche ist hierin nicht berücksichtigt

⁶ Tertiäre Nutzung

Nutzungsart		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis in €/m ²	4,85	3,85	4,50	4,40	4,15	4,10
	Umsatz in ha	2,9	5,3	0,91	3,67	3,61	2,58
	Vertragsanzahl	6	7	7	13	6	9
Ackerland	Preis in €/m ²	2,25	2,65	2,40	2,60	2,90	2,35
	Umsatz in ha	17,9	9,4	1,09	2,42	1,87	0,10
	Vertragsanzahl	8	7	8	6	2	2
Grünland	Preis in €/m ²	1,35	1,05	1,15	1,35	1,15	1,00
	Umsatz in ha	3,54	2,08	3,34	18,85	1,99	2,56
	Vertragsanzahl	6	3	11	10	2	6
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in €/m ²	0,70	0,55	1,05	1,30	1,35	0,80
	Umsatz in ha	1,4	1,5	2,87	7,05	1,61	1,73
	Vertragsanzahl	2	2	3	10	6	7

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 Bauerwartungsland und Rohbauland

Rohbauland zur Wohnbebauung lag mit einem nach Flächengröße gewichteten Mittelwert von 115,- € /m² wieder auf dem Niveau der Vorjahre.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 55 % und bewegte sich damit innerhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnte 2009 lediglich ein Kauffall einer hochwertigen Fläche registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 0,2 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 70 %.

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 2009 drei Verträge abgeschlossen. Der Durchschnittspreis bewegte sich innerhalb der Bandbreite der vergangenen Jahre. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 20 %.

Beim **Bauerwartungsland zur Gewerbebauung** konnte im Jahr 2009 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		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Wohnbebauung							
Rohbauland	Preis in €/m ²	110,--	125,--	103,--	120,--	128,--	115,--
	Umsatz in ha	2,1	1,4	8,0	1,9	0,2	0,3
	Vertragsanzahl	12	6	16	6	5	3
Bauerwartungsland	Preis in €/m ²	76,--	65,--	48,--	44,--	75,--	42,--
	Umsatz in ha	1,4	1,5	0,9	0,2	0,3	0,2
	Vertragsanzahl	5	10	4	3	1	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.

5.7 Gartengrundstücke

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wiesen im Jahr 2009 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Hausnahes Gartenland und Grabeland wurden geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres gehandelt.

Nutzungsart		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in €/m ²	16,15	18,30	13,80	16,65	22,10	20,25
	Umsatz in ha	0,20	0,14	0,13	0,18	0,46	0,43
	Vertragsanzahl	7	6	4	5	10	11
Grabeland	Preis in €/m ²	8,05	8,50	8,30	7,55	7,85	7,10
	Umsatz in ha	0,23	0,86	1,51	1,18	0,52	0,47
	Vertragsanzahl	3	4	12	6	3	3
Freizeitgrundstücke	Preis in €/m ²	18,75	18,75	22,50	18,70	15,65	17,30
	Umsatz in ha	0,41	0,23	0,54	0,35	0,31	0,06
	Vertragsanzahl	4	3	5	4	2	1

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

6. BEBAUT (e) Grundstücke

Mit einem Geldumsatzvolumen von 138,7 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. Gegenüber dem Vorjahr konnte allerdings nur in den Segmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auch der Dreifamilienhäuser größere Steigerungsraten festgestellt werden. Für die anderen Segmente ist insgesamt eine rückläufige Entwicklung in den Vertrags- und Umsatzzahlen zu verzeichnen.

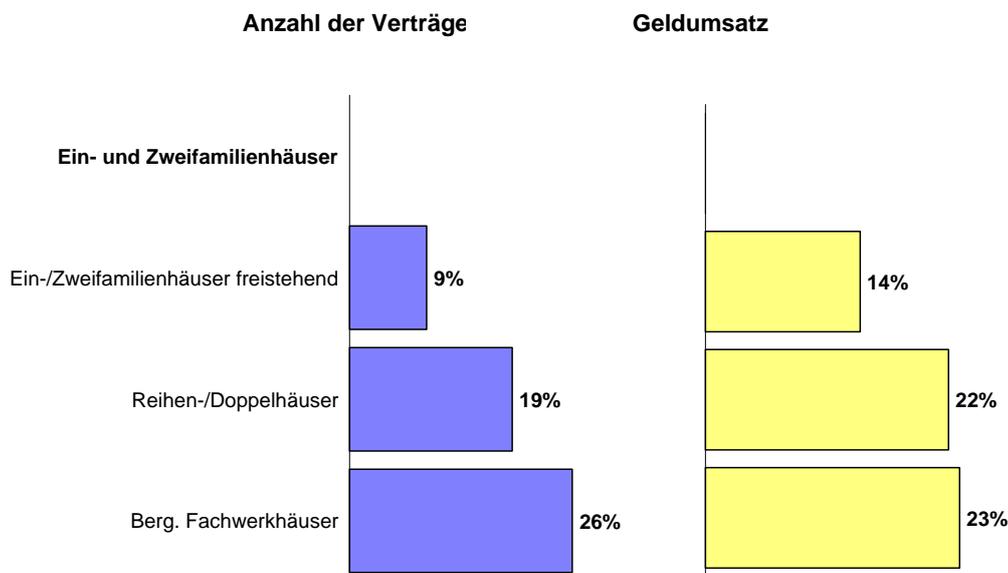
Die nachfolgenden Tabellen (Punkt. 6.1 bis Punkt. 6.5) zeigen die Entwicklung von 2007 bis 2009. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	2007		2008		2009	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	146	35,1	154	37,0	168	42,3
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	166	34,8	175	35,2	208	42,8
Bergische Fachwerkhäuser	44	5,7	38	5,2	48	6,4

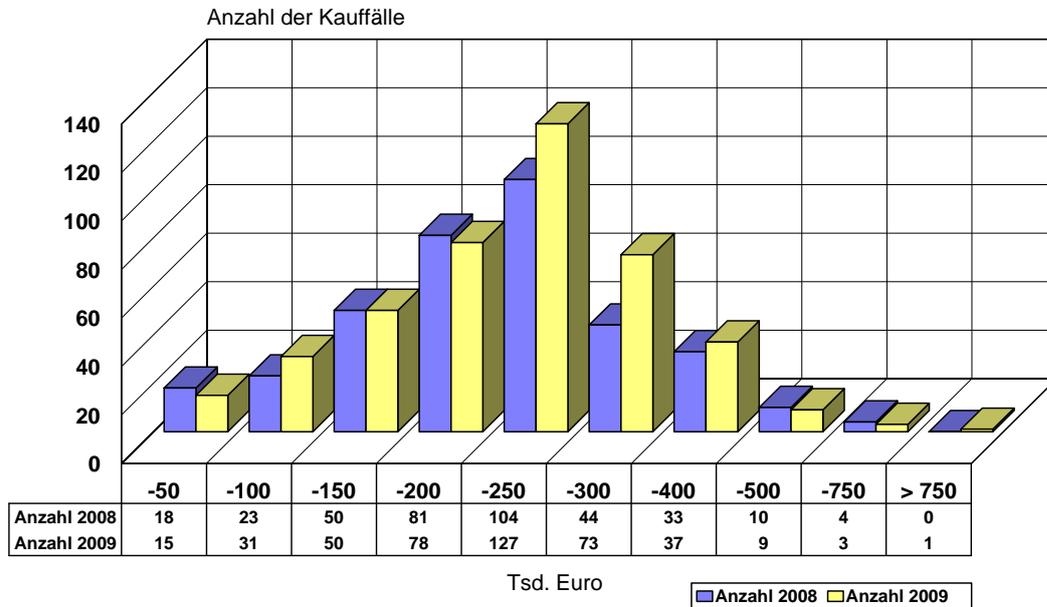
Die Entwicklung dieses Segments zum Vorjahr wird durch die nachfolgend abgebildete Grafik verdeutlicht. Eine weitere Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2008.

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



Durchschnittliche Kaufpreise in diesem Teilmarktsegment

Die umseitigen Tabellen auf Seite 29 und 30 führen die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend bzw. Reihen- und Doppelhäuser) in Solingen auf.

Sie wurden, soweit bei dem vorliegenden Datenmaterial sinnvoll, nach Bauzeiträumen differenziert.

Anzumerken ist, dass die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise **keine Preisentwicklung**, 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

Durchschnittliche Kaufpreise und Anzahl der Kaufverträge innerhalb ausgesuchter Bauzeiträume

Jahr	Reihen - und Doppelhäuser				
	Bauzeitraum				
	1890 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - Vorjahr	Neubauten
2003					
Kaufpreis €	166.500,--	183.500,--	234.000,--	246.000,--	228.500,--
Anzahl	25	23	49	9	144
2004					
Kaufpreis €	168.000,--	179.500,--	222.000,--	230.000,--	236.000,--
Anzahl	23	32	42	5	123
2005					
Kaufpreis €	144.000,--	196.000,--	224.000,--	237.000,--	238.000,--
Anzahl	20	34	52	4	146
2006					
Kaufpreis €	156.000,--	180.000,--	230.000,--	240.000,--	233.000,--
Anzahl	16	35	35	8	75
2007					
Kaufpreis €	162.000,--	205.000,--	223.000,--	231.000,--	227.000,--
Anzahl	27	24	30	11	74
2008					
Kaufpreis €	155.000,--	177.000,--	213.000,--	238.000,--	229.000,--
Anzahl	19	39	38	11	68
2009					
Kaufpreis €	145.000,--	179.000,--	227.000,--	251.000,--	240.000,--
Anzahl	18	45	50	13	82

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend			
	Bauzeitraum			
	1890 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - Vorjahr
2003				
Kaufpreis €	210.000,--	263.000,--	346.000,--	380.000,--
Anzahl	50	79	24	2
2004				
Kaufpreis €	207.000,--	268.000,--	381.000,--	297.000,--
Anzahl	46	74	21	5
2005				
Kaufpreis €	222.000,--	244.000,--	345.000,--	350.000,--
Anzahl	41	82	35	1
2006				
Kaufpreis €	208.000,--	252.000,--	335.000,--	280.000,--
Anzahl	49	61	30	1
2007				
Kaufpreis €	203.000,--	240.000,--	325.000,--	330.000,--
Anzahl	47	68	24	7
2008				
Kaufpreis €	205.000,--	249.500,--	297.000,--	299.500,--
Anzahl	40	77	33	4
2009				
Kaufpreis €	223.000,--	273.000,--	309.000,--	341.000,--
Anzahl	51	88	27	4

Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Der folgenden Tabelle können die Durchschnittspreise für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser

entnommen werden.

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihemittelhaus
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 m ²	310	228	163
Vertragsanzahl	20	27	28
2007			
Kaufpreis in €	267.000,--	229.000,--	214.000,--
Preisspanne in €	218.000,-- bis 336.000,--	198.000,-- bis 253.000,--	195.000,-- bis 243.000,--
Grundstücksgröße in m ²	290	253	165
Vertragsanzahl	18	29	27
2008			
Kaufpreis in €	264.000,--	233.000,--	217.000,--
Preisspanne in €	200.000,-- bis 333.000,--	189.000,-- bis 290.000,--	198.000,-- bis 240.000,--
Grundstücksgröße in m ²	255	267	178
Vertragsanzahl	17	26	25
2009			
Kaufpreis in €	266.000,--	244.000,--	222.000,--
Preisspanne in €	219.000,-- bis 313.000,--	208.000,-- bis 289.000,--	195.000,-- bis 247.000,--
Grundstücksgröße in m ²	290	264	191
Vertragsanzahl	25	22	35

Hinweis:

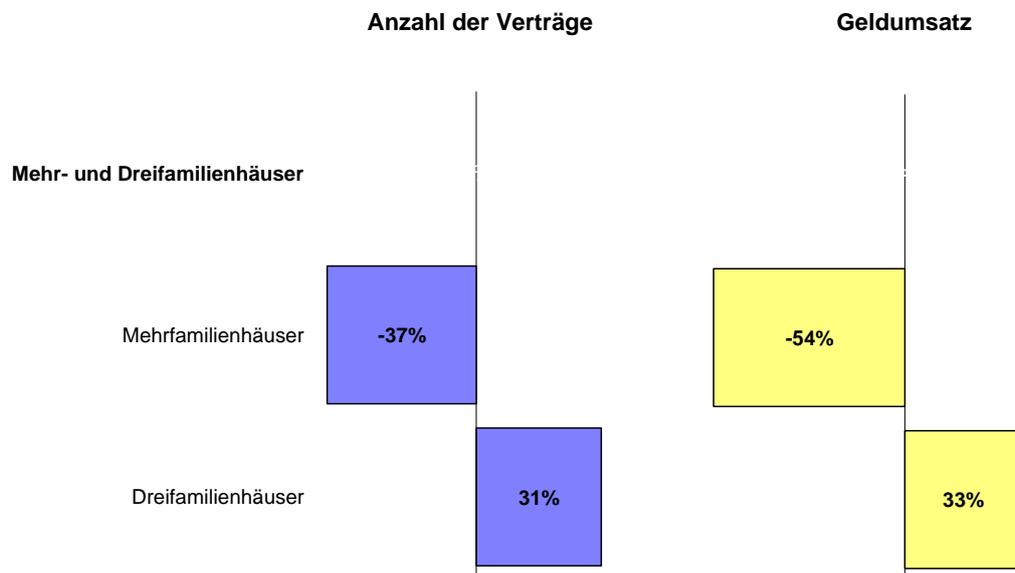
Die angegebenen Preisspannen wurden eingegrenzt, d.h. Extremwerte sind **nicht** berücksichtigt.

6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser

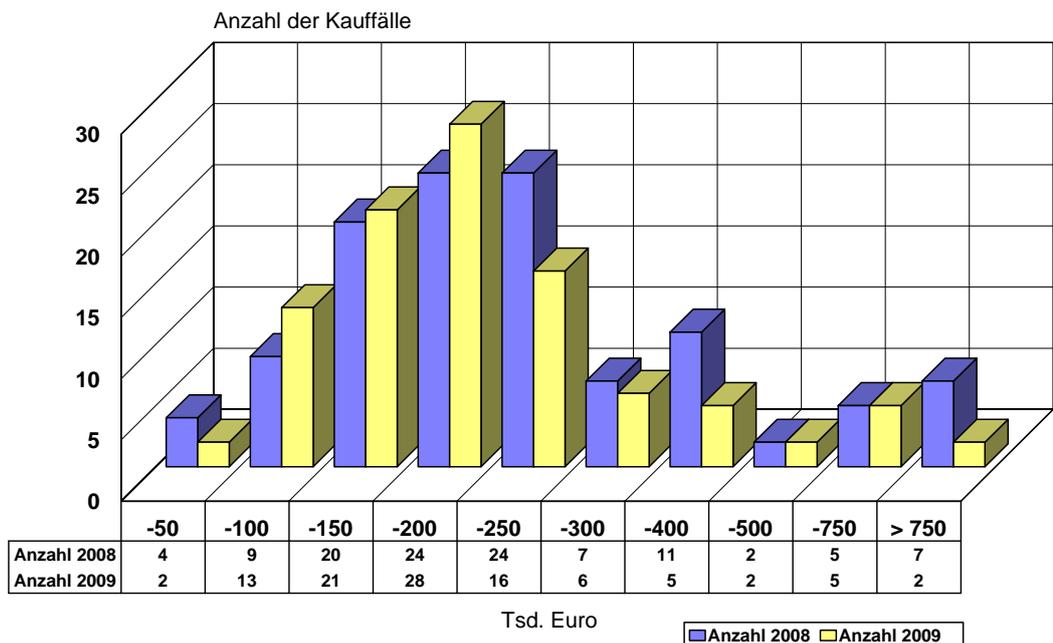
Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	2007		2008		2009	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Mehrfamilienhäuser	77	37,3	71	26,6	45	12,3
Dreifamilienhäuser	31	5,6	42	7,0	55	9,3

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 2008.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser



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

Teilmarkt	2007		2008		2009	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Büro- und Geschäftshäuser	7	12,8	7	41,2 ⁹	2	2,5
Gemischt genutzte Objekte - ⁷ Wohnen – Gewerbe	27	6,7	30	8,8	27	5,6
Wohn- und Geschäftshäuser ⁸	36	29,4	32	15,0	19	4,7

⁷ straßenseitige Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung überwiegend im rückwärtigen Grundstücksbereich

⁸ im Erdgeschoss Geschäftsnutzung, in den Obergeschossen Wohnnutzung

⁹ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz ist auf den Verkauf von Großobjekten zurückzuführen

6.4 Gewerbeobjekte

Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	2007		2008		2009	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Gewerbeobjekte	37	22,5	38	38,8	26	12,1

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	2007		2008		2009	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Sonstige bebaute Grundstücke	14	7,3	12	1,8	5	0,7

7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Gesamtanzahl von 459 Verträgen bei 54,4 Millionen Euro Geldumsatz war der Verkauf des Wohnungs- und Teileigentums auf dem Grundstücksmarkt in Solingen im Vergleich zum Vorjahr stagnierend.

7.1 Wohneigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2007 bis 2009. 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	2007		2008		2009	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Eigentumswohnungen/Bauträger	50	9,3	34	6,8	45	10,5
Eigentumswohnungen/privat	366	39,1	378	44	369	40,3

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

WOHNUNGSEIGENTUM 2009	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Erstverkäufe	44	10,3
Weiterverkäufe	324	35,3
Umwandlung	46	5,2

Im Jahr 2009 war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, ein leichter Anstieg des Durchschnittspreises im Bereich des nicht modernisierten Altbaues sowie der Baujahre ab 2000 zu verzeichnen. In allen weiteren Baujahrsklassen zeigten sich die durchschnittlichen Kaufpreise rückläufig.

Der Durchschnittspreis für **neue Eigentumswohnungen – Erstbezug** – war mit **2.170,- €/m² Wohnfläche** leicht über dem Vorjahresniveau.

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

Weiteres zu Durchschnittspreisen, den Preisspannen und der durchschnittlichen Wohnungsgröße kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

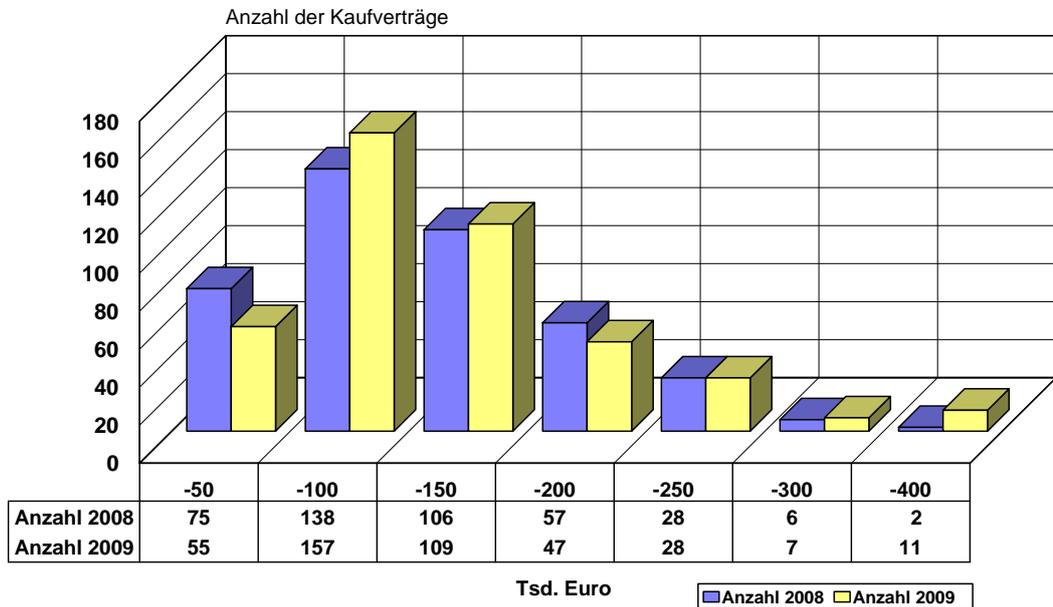
Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

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 Erstbezug
		Baujahr bis 1959		1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000	
		nicht modernisiert	modernisiert						
2006	Durchschnittspreis €/m ²	840,--	1.300,--	1.020,--	1.195,--	1.410,--	1.600,--	1.750,--	2.030,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	760,-- 1.110,--	1.075,-- 1.500,--	790,-- 1.250,--	970,-- 1.475,--	1.245,-- 1.760,--	1.350,-- 1.890,--	1.640,-- 1.870,--	1.635,-- 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 m ²	68	89	60	76	75	88	93	86
2007	Durchschnittspreis €/m ²	860,--	1.180,--	1.065,--	1.130,--	1.210,--	1.650,--	1.840,--	2.100,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	650,-- 1.000,--	920,-- 1.475,--	810,-- 1.250,--	960,-- 1.325,--	1.015,-- 1.485,--	1.320,-- 1.970,--	1.620,-- 1.980,--	1.650,-- 2.375,--
	Anzahl der Verträge	7	7	18	31	22	51	9	35
	Anzahl der Objekte	6	7	15	25	18	30	9	12
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	57	89	82	78	82	91	84	97
2008	Durchschnittspreis €/m ²	930,--	1.180,--	980,--	985,--	1.295,--	1.550,--	1.765,--	2.165,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	740,-- 1.120,--	1.165,-- 1.490,--	810,-- 1.170,--	820,-- 1.205,--	1.025,-- 1.510,--	1.260,-- 1.985,--	1.485,-- 1.990,--	1.925,-- 2.485,--
	Anzahl der Verträge	14	14	29	36	15	44	8	30
	Anzahl der Objekte	13	14	21	29	13	33	8	10
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	80	93	86	80	82	87	101	91
2009	Durchschnittspreis €/m ²	935,--	1.155,--	970,--	970,--	1.200,--	1.470,--	1.790,--	2.170,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	740,-- 1.080,--	940,-- 1.305,--	835,-- 1.175,--	820,-- 1.260,--	965,-- 1.430,--	1.250,-- 1.890,--	1.565,-- 2.205,--	1.715,-- 2.495,--
	Anzahl der Verträge	14	8	26	44	31	56	9	36
	Anzahl der Objekte	13	8	25	30	28	47	8	12
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	79	99	79	76	84	88	72	95

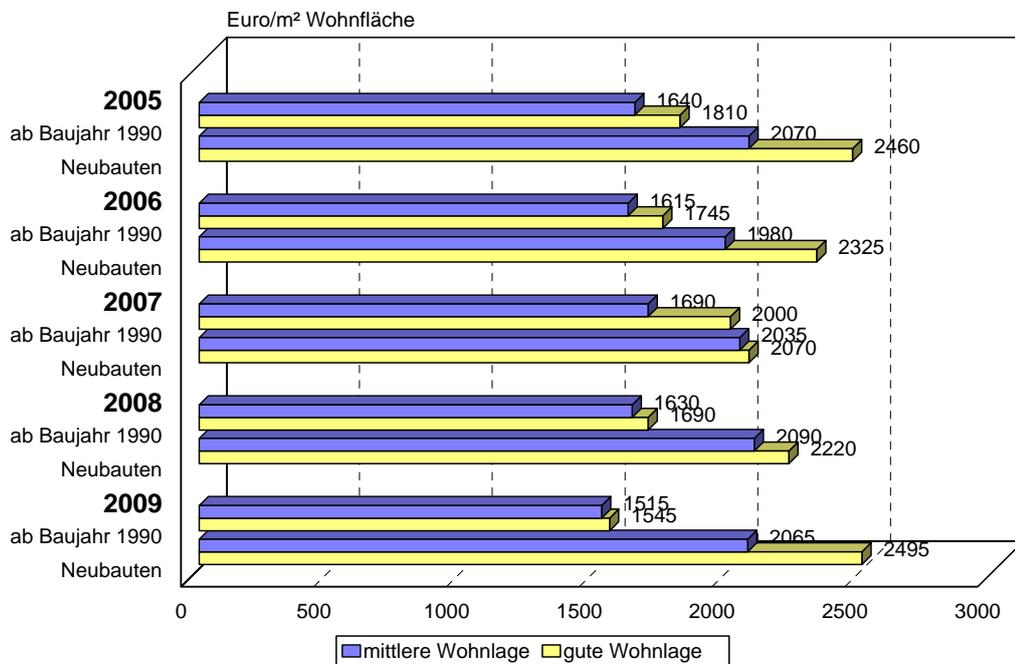
Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

Kaufverträge differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr

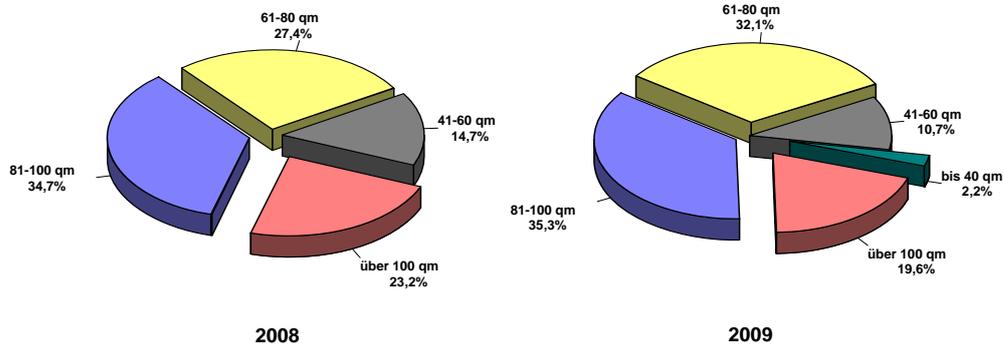


- ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen / BRD

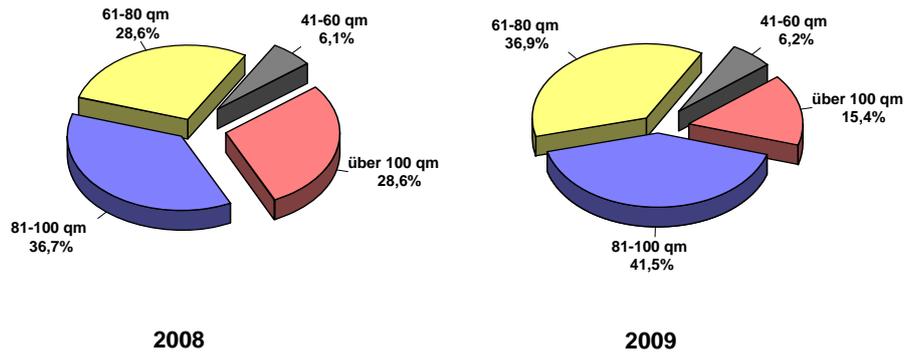
Preisvergleich Neubauten / Baujahr ab 1990 - wohnlagebezogen



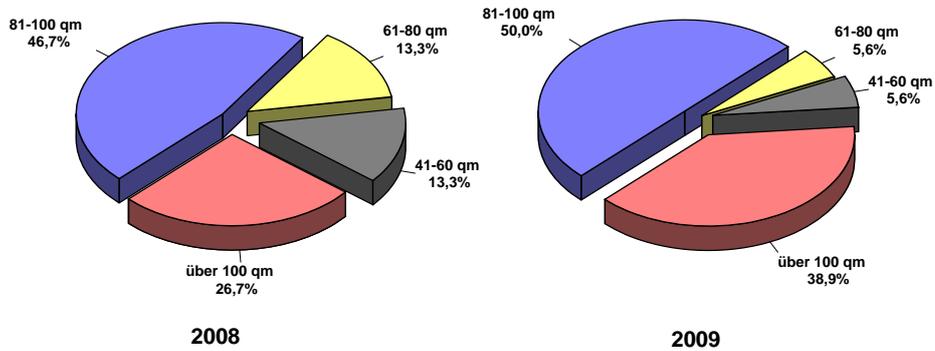
Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - alle Bauzeiträume



Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Bauzeitraum ab Baujahr 1990



Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Neubauten



7.2 Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2007 bis 2009. 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	2007		2008		2009	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Teileigentum Garagen/Stellplätze eigenständige Verkäufe	37	0,4	44	0,3	36	0,4
Teileigentum an gewerblichen Räumen	6	1,0	7	1,0	9	3,2*

* Höherer Geldumsatz resultiert aus dem Verkauf einer größeren Gewerbeeinheit

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2007	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
Neubau Preisspanne von – bis	9.150,-- € 8.000,-- € bis 10.500,-- €	9.900,-- € 7.800,-- bis 11.150,-- €	4.100,-- € 3.000,-- € bis 4.850,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	7.250,-- € 4.000,-- € bis 10.000,-- €	5.950,-- €¹⁰ 3.000,-- € bis 11.000,-- €	2.400,-- €¹⁰ 1.500,-- € bis 3.500,-- €
2008	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
Neubau Preisspanne von – bis	9.320,-- €¹⁰ 8.000,-- € bis 10.500,-- €	9.400,-- €¹⁰ 6.000,-- € bis 11.150,-- €	3.875,-- €¹⁰ 2.500,-- € bis 4.850,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	6.900,-- € 4.000,-- € bis 11.000,-- €	5.700,-- € 3.000,-- € bis 10.000,-- €	2.400,-- € 1.000,-- € bis 4.000,-- €
2009	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
Neubau Preisspanne von – bis	9.750,-- €¹⁰ 8.000,-- € bis 11.000,-- €	9.730,-- €¹⁰ 6.000,-- € bis 12.500,-- €	3.850,-- €¹⁰ 2.500,-- € bis 4.000,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	6.435,-- € 4.600,-- € bis 10.000,-- €	7.120,-- € 2.500,-- € bis 10.000,-- €	2.540,-- € 1.000,-- € bis 5.000,-- €

¹⁰ Verträge aus 2007 und 2008 bzw. 2008 und 2009 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	2006	2007	2008	2009
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	gut	265	265	265	265
	mittel	240	240	240	240
	mäßig	210	210	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 Geschosshöhen im Solinger Stadtgebiet durchschnittliche Geschossflächenzahlen (GFZ) ermittelt werden.

Hierbei ergab sich folgendes Ergebnis:

Geschosshöhe	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 „Flurstücksordinate“ 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:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in € / m}^2 *}{\text{Nutzung – Geschosszahl - GFZ}}$$

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 01.01.2010) ist auf der Seite 44 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**.

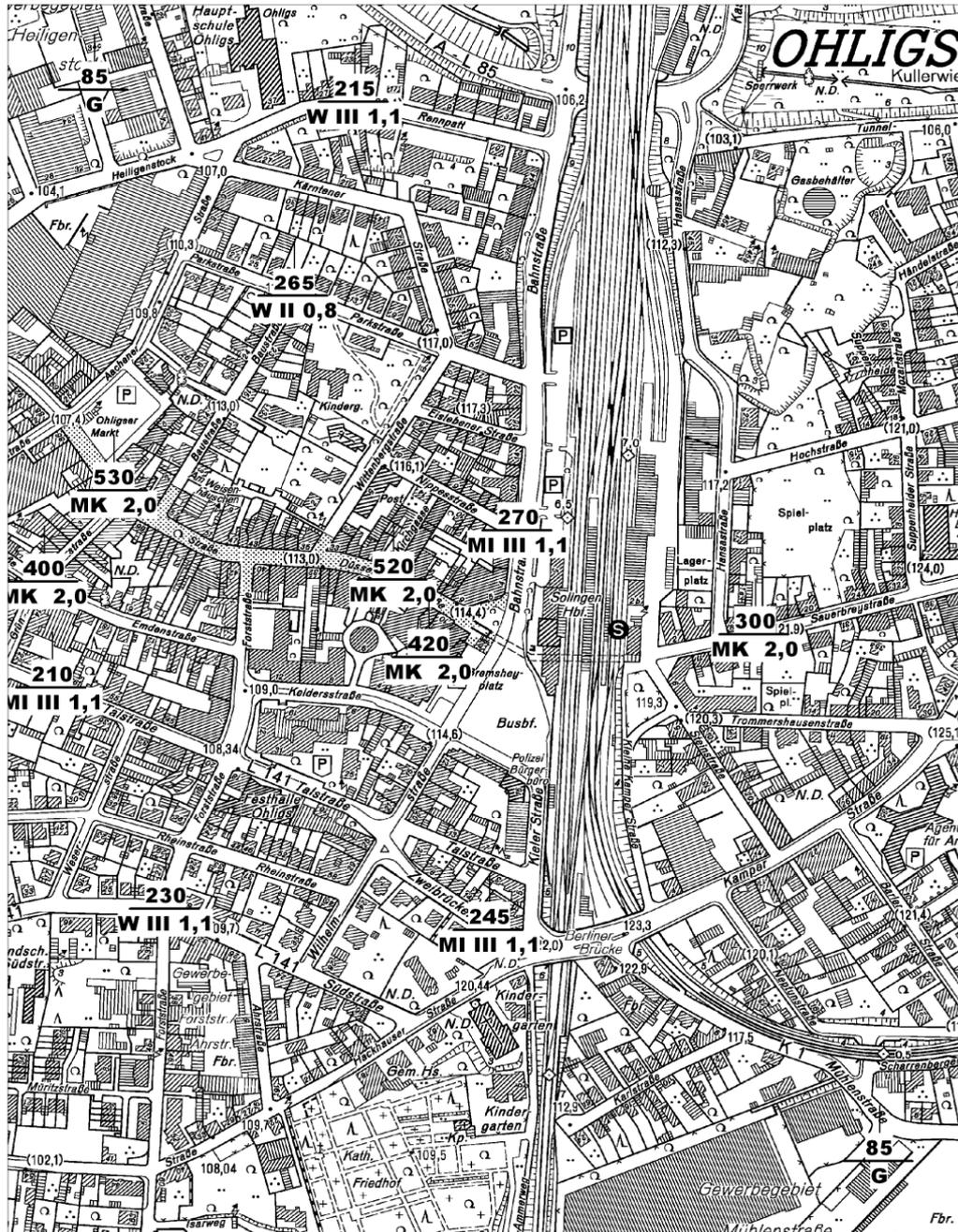
Bodenrichtwerte ohne Stern (*) beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien - im Sinne des BauGB - und kanalanschlussbeitragsfreien Rechtszustand. Ob dieser **Rechtszustand** auch **tatsächlich** vorliegt, **muss im Einzelfall grundsätzlich geprüft werden**.

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 Fachwerkaltbauung -, 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 01.01.2010



8.6 Lageeinstufung in Solingen

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2010. 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	295,- €	205,- €		285,- €	255,- €	225,- €
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,- €	290,- €		520,- €	390,- €	300,- €
MK - 2,2	950,- €	370,- €	950,- €	870,- €	600,- €	400,- €
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 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen

9.1.1 Ableitung einer neuen Bodenpreisindexreihe

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

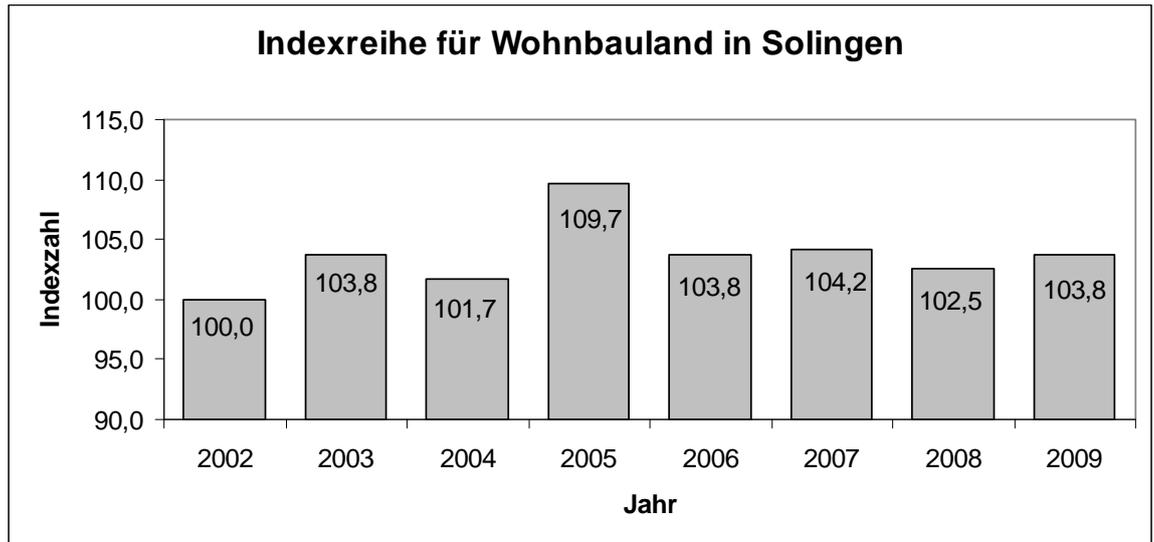
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat deshalb bereits im Grundstücksmarktbericht 2009 die Ableitung eines neuen Bodenpreisindex für Solingen eingeführt. Die bisherige Bodenpreisindexreihe wird seitdem nicht mehr veröffentlicht. Indexzahlen für den Zeitraum vor 2002 können unter Verwendung der durchschnittlichen Baulandpreise (vgl. S. 18) abgeleitet werden.

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

9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Solingen – Basisjahr 2002 = 100

Jahr	Index 2002 = 100
2002	100,0
2003	103,8
2004	101,7
2005	109,7
2006	103,8
2007	104,2
2008	102,5
2009	103,8

In der nachfolgenden Abbildung ist der Solinger Bodenpreisindex grafisch dargestellt.



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

Nach § 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.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell der Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zu Grunde gelegt ([http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Modell LZ 11 2006.pdf](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Modell_LZ_11_2006.pdf)).

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

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2008 und 2009 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 2009 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Die statistische Analyse des vorliegenden Datenmaterials zeigte, dass die Werte des Vorjahres im wesentlichen unverändert bleiben, aber punktuell Änderungen eingebracht werden mussten.

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.

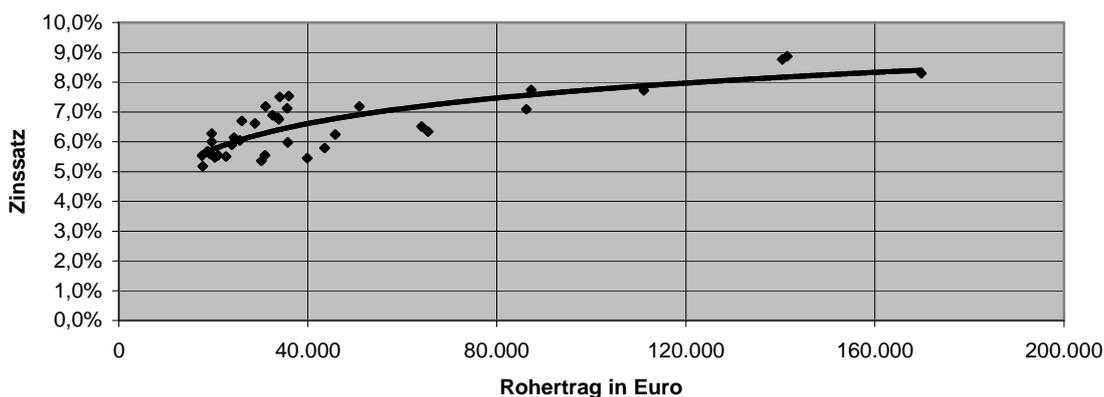
In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa $\frac{3}{4}$ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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

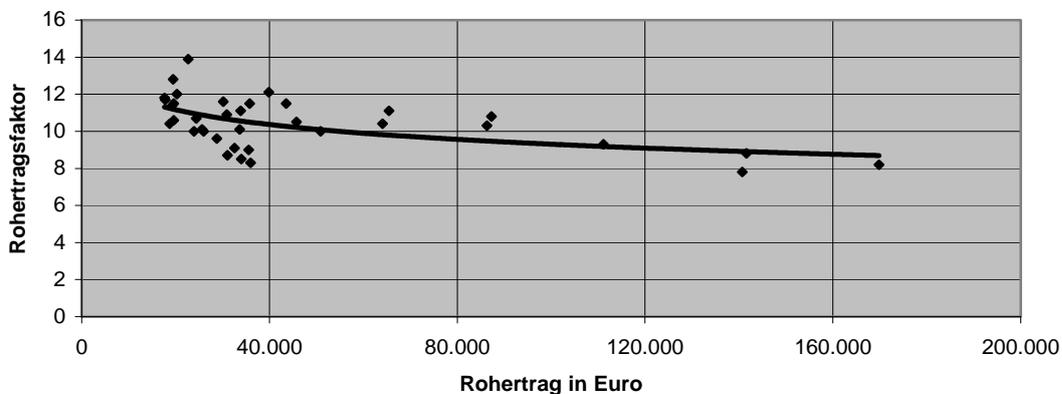
Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung - WertV - und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Renditeobjekte	15.000,--	5,5 %	5,0 % - 6,0 %	11,5	10,0 – 13,0	36
Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten (frei finanziert)	20.000,--	5,75 %	5,25 % - 6,5 %	11,0	10,0 – 14,0	
	25.000,--	6,0 %	5,5 % - 6,75 %	11,0	9,5 – 12,5	
mit gewerblichem Mietanteil < 40 %	35.000,--	6,5 %	5,5 % - 7,5 %	10,5	8,0 – 12,0	
	45.000,--	6,75 %	5,75 % - 7,5 %	10,0	9,0 – 11,5	
	60.000,--	7,0 %	6,25 % - 7,5 %	10,0	8,5 – 11,0	
	80.000,--	7,5 %	7,0 % - 8,0 %	9,5	8,0 – 11,0	
	100.000,--	7,75 %		9,5		

Liegenschaftszinssätze - Renditeobjekte



Rohertragsfaktoren - Renditeobjekte

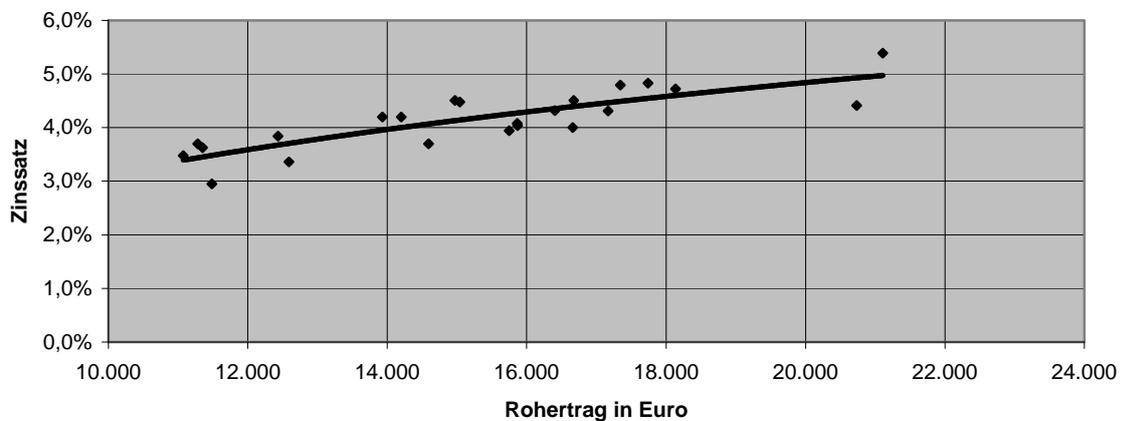


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

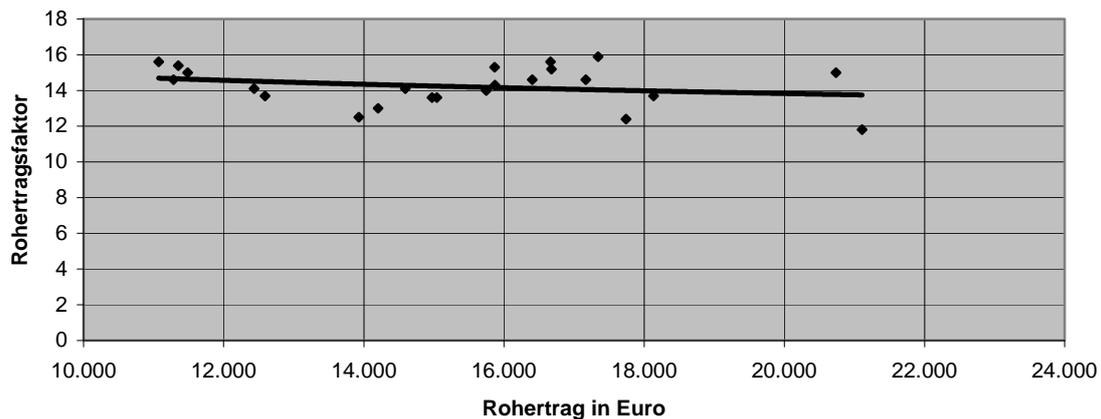
Baujahre 1900 bis 1984 - gewerblicher Mietanteil im Durchschnitt 12% - durchschnittliche Restnutzungsdauer 33 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Dreifamilienhäuser	12.500,--	3,75 %	3,25 % - 4,0 %	14,5	13,5 – 15,5	23
	15.000,--	4,25 %	3,75 % - 4,5 %	14,5	12,5 – 15,5	
	20.000,--	4,75 %	4,25% - 5,25%	14,0	12,0 – 15,0	

Liegenschaftszinssätze - Dreifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren - Dreifamilienhäuser

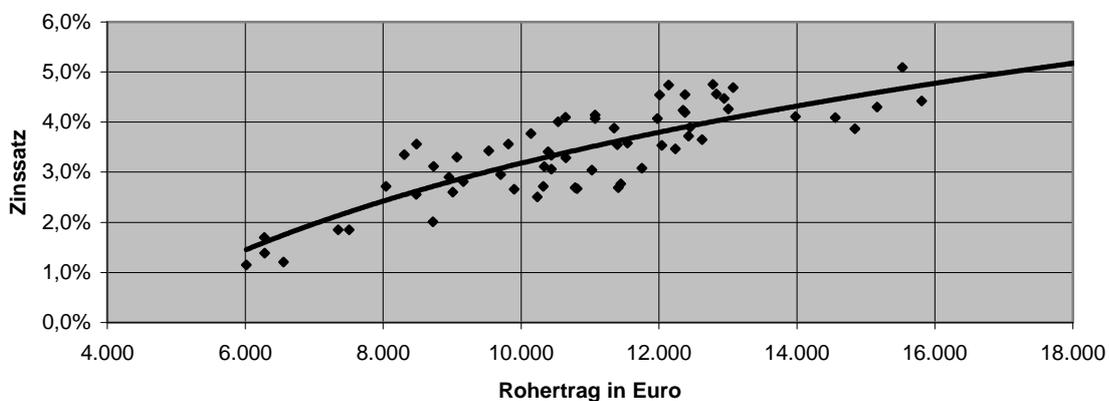


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

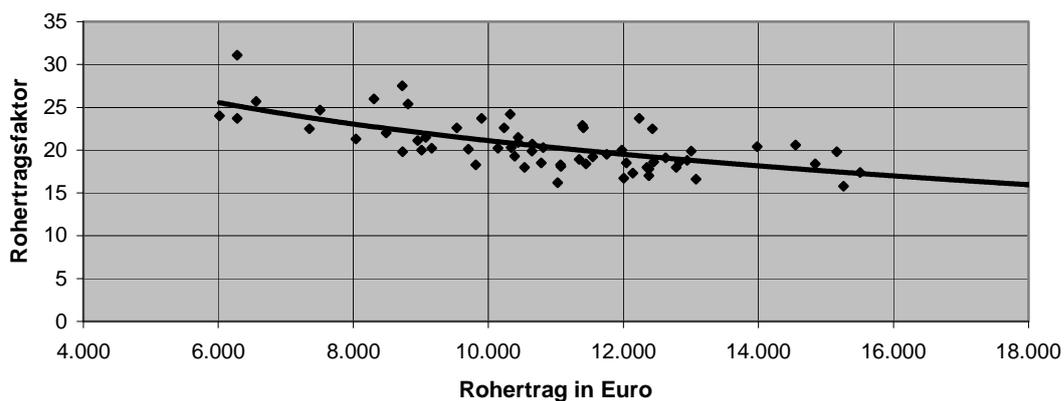
Baujahre 1900 bis 1979 – Wohnflächen 157 m² bis 330 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 31 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Reihen- und Doppelhäuser	7.500,--	2,25 %	1,75 % - 2,5 %	23,5	22,0 – 26,0	64
	10.000,--	3,25 %	2,5 % - 4,0 %	21,0	18,0 – 24,0	
	12.500,--	4,0 %	3,25 % - 4,75 %	19,0	17,0 – 23,0	
	15.000,--	4,5%	4,0 % - 5,0 %	17,5	16,0 – 20,0	

Liegenschaftszinssätze - Reihen- und Doppelhäuser



Rohertragsfaktoren - Reihen- und Doppelhäuser

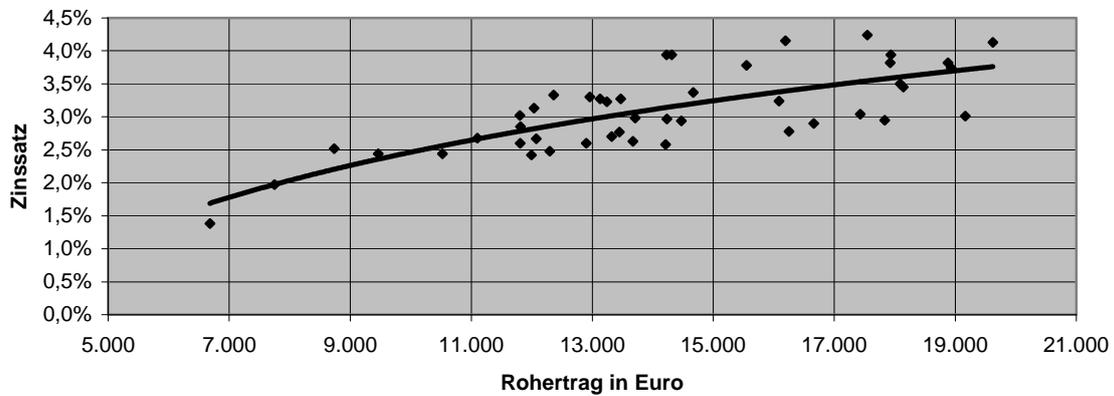


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

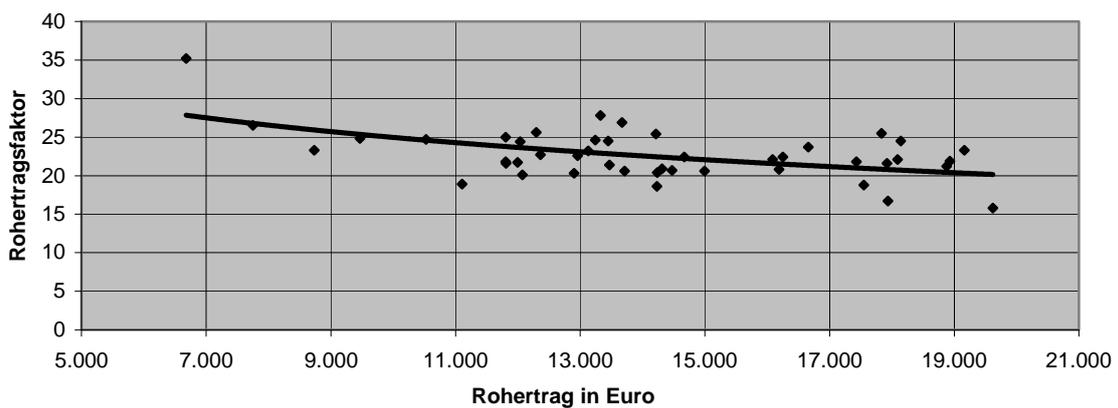
Baujahre 1900 bis 2006 – Wohnflächen 84 m² bis 224 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 51 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	8.500,--	2,25 %	1,75 % - 2,5 %	26,0	23,0 – 28,0	45
	10.000,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	25,0	22,0 – 27,0	
	15.000,--	3,25 %	2,75 % - 3,75 %	22,0	18,0 – 25,0	
	18.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,25 %	21,0	17,0 – 26,0	

Liegenschaftszinssätze - Ein- und Zweifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren - Ein- und Zweifamilienhäuser



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1900 bis 2004 – Wohnflächen 78 m² bis 250 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 49 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 2007, 2008 und 2009

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).**

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell der Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zu Grunde gelegt ([http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Modell LZ 11 2006.pdf](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Modell_LZ_11_2006.pdf)). (siehe auch Marktbericht Punkt 9.3, Seite 49).

Objektart Wohnungseigentum Wiederverkäufe bezugsfreie Objekte	Baujahr	Zinssatz		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Spanne Standardabw.	
2007	bis 1969	3,8 %	2,5 % - 5,4% 0,8 %	18
	1970 bis 1989	4,4 %	2,7 % - 6,5 % 0,9 %	38
	1990 bis 2003	4,5 %	3,1 % - 5,9 % 0,7 %	36
2008	bis 1969	4,0 %	2,3 % - 5,6 % 1,0 %	38
	1970 bis 1989	4,4 %	2,3 % - 5,9 % 1,0 %	75
	1990 bis 2005	4,3 %	2,1 % - 6,1 % 0,8 %	41
2009	bis 1969	3,7 %	2,4 % - 5,2 % 0,9 %	30
	1970 bis 1989	4,8 %	2,5 % - 5,9 % 0,7%	52
	1990 bis 2003	4,6 %	3,2 % - 6,2 % 0,7 %	56

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/m ² Wohn-Nutzfläche	[m ²] Wohn- Nutzfläche	[€] Nettokaltmiete/m ²	[€] Rohertrag jährlich	[%] Bewirtschaftungsk.	[Jahre] Restnutzungs d.	Vertragsanzahl
Einfamilienhaus - Doppelhaush. -	2008	3,5	1,9 – 4,7	0,9	1.830	123	6,90	10.600	19	47	9
	2009	3,7	2,8 – 4,6	0,6	1.810	136	7,05	12.050	17	62	12
	Mittel	3,6	1,9 – 4,7	0,7	1.820	130	7,00	11.430	18	56	
Einfamilienhaus - Reihenendhaus -	2008	3,1	1,4 – 4,4	1,2	1.830	117	6,65	9.860	19	47	7
	2009	3,4	1,7 – 4,5	0,9	1.700	130	6,55	10.670	20	46	9
	Mittel	3,3	1,4 – 4,5	1,0	1.760	124	6,60	10.320	20	46	
Einfamilienhaus - Reihenmittelh. -	2008	3,6	1,1 – 5,1	1,2	1.710	122	6,85	10.550	18	44	12
	2009	3,3	1,2 – 4,7	1,1	1.680	117	6,10	9.860	20	45	11
	Mittel	3,5	1,1 – 5,1	1,2	1.700	120	6,50	10.220	19	44	
Einfamilienhaus - freistehend -	2008	3,2	2,0 – 4,6	0,6	2.090	151	7,20	13.720	17	44	20
	2009	3,3	1,1 – 4,2	0,8	2.000	177	7,05	15.250	19	55	15
	Mittel	3,2	1,1 – 4,6	0,7	2.050	162	7,15	14.380	18	49	
Zweifamilienhaus	2008	3,0	2,4 – 4,4	0,6	1.690	170	6,05	13.300	22	38	15
	2009	3,3	2,4 – 4,9	0,6	1.640	203	6,40	15.920	21	54	10
	Mittel	3,1	2,4 – 4,9	0,8	1.670	183	6,20	14.350	22	44	
Dreifamilienhaus	2008	4,2	3,7 – 4,8	0,4	980	227	5,50	15.490	28	30	11
	2009	4,1	3,0 – 5,4	0,7	995	220	5,70	15.170	28	29	12
	Mittel	4,1	3,0 – 5,4	0,6	990	223	5,60	15.320	28	29	
Mehrfamilienhaus	2008	6,5	5,4 – 8,3	1,0	770	708	5,60	49.830	27	29	13
	2009	6,3	5,3 – 7,7	0,8	760	502	5,80	36.920	27	34	13
	Mittel	6,4	5,3 – 8,3	0,9	765	605	5,70	43.380	27	32	
Wohn- und Geschäftshaus	2008	7,4	6,2 – 8,9	1,3	930	970	9,20	85.110	24	32	5
	2009	6,9	6,7 – 7,1	0,2	704	446	6,20	32.000	26	30	3
	Mittel	7,2	6,2 - 8,9	0,9	845	774	8,10	65.190	25	31	

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 unvermieteter, weitgehend schadensfreier Objekte der Jahre 2008 und 2009 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 (Anlage II)
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- ungedämpfter Bodenwert (siehe Seite 52)

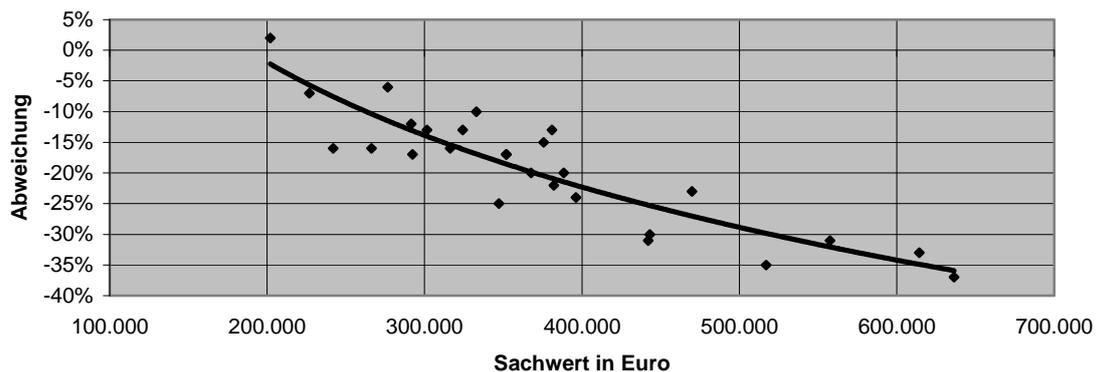
Die zur Anwendung der NHK 2000 notwendigen Tabellen sind diesem Grundstücksmarktbericht ab Seite 76 (Anlage I bis V) zu entnehmen.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der NHK 2000¹²

Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	mittlere Lage	150.000,--	105	27
		200.000,--	97	
		250.000,--	91	
		300.000,--	86	
		350.000,--	82	
		400.000,--	78	
		450.000,--	75	
		500.000,--	72	
		550.000,--	69	

Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

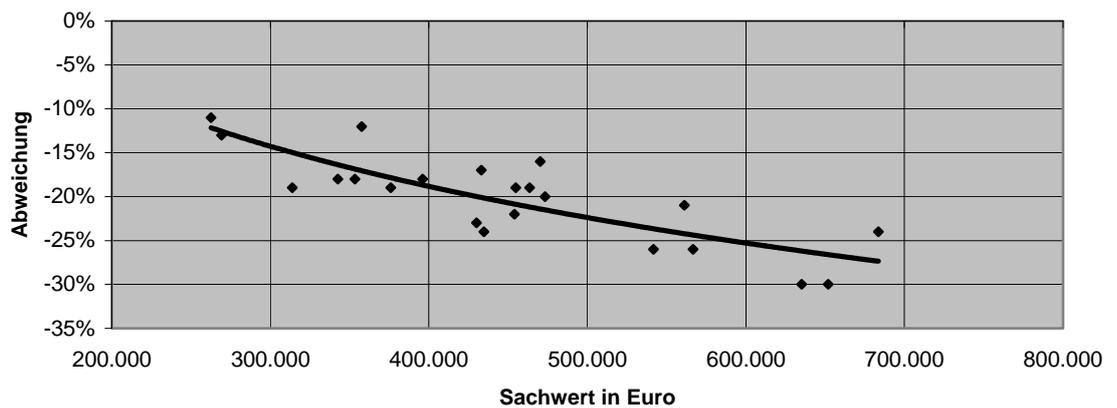
Baujahre 1900 bis 2004 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 50 Jahre

¹² Regionalisierungsfaktor 1,06

Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - gute Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	gute Lage	250.000,--	89	22
		300.000,--	86	
		350.000,--	83	
		400.000,--	81	
		450.000,--	79	
		500.000,--	78	
		550.000,--	76	
		600.000,--	75	
		650.000,--	73	

Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage



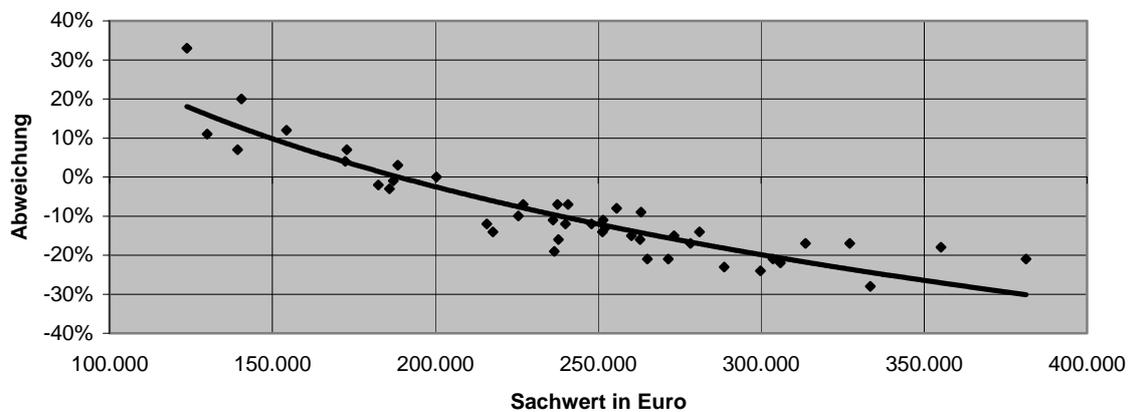
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1951 bis 1987 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 53 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,--	127	44
		150.000,--	110	
		200.000,--	97	
		250.000,--	88	
		300.000,--	80	
		350.000,--	74	
		400.000,--	68	

Marktanpassung Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Lage



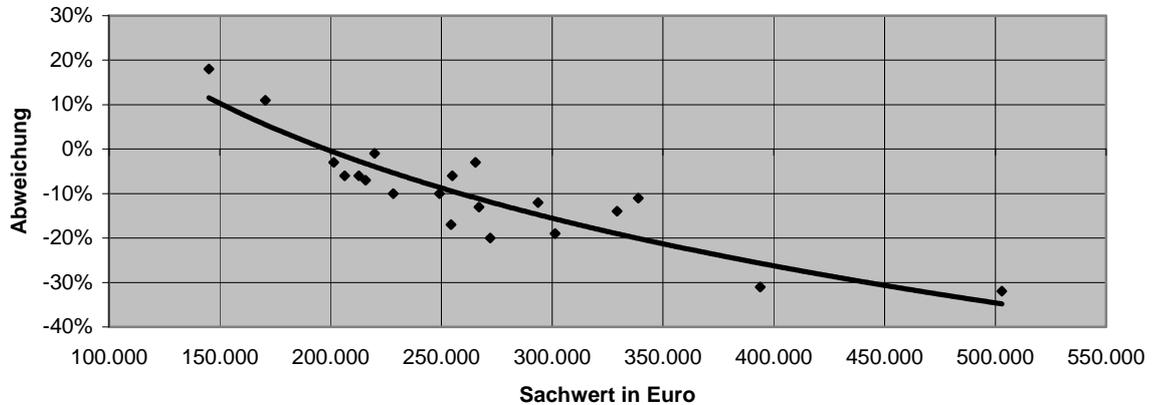
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1900 bis 2006 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 48 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,--	110	20
		200.000,--	100	
		250.000,--	91	
		300.000,--	84	
		350.000,--	79	
		400.000,--	74	
		450.000,--	69	

Marktanpassung Reihen- und Doppelhäuser in guter Lage



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1956 bis 2002 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 55 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. -	2008	88	81 - 99	5	218.500	37	253.500	32	1976	47	9
	2009	88	79 - 98	5	243.000	30	278.500	27	1983	62	12
	Mittel	88	79 - 99	5	232.500	33	268.000	29	1980	56	
Einfamilienhaus - Reihenendhaus -	2008	92	76 - 111	14	210.000	38	240.500	34	1982	47	7
	2009	90	77 - 100	7	215.000	38	241.000	34	1975	46	9
	Mittel	91	76 - 111	10	213.000	38	240.800	34	1978	46	
Einfamilienhaus - Reihenmittelh. -	2008	93	72 - 111	13	197.500	21	226.000	28	1979	44	12
	2009	102	79 - 133	18	192.000	26	196.000	26	1972	45	11
	Mittel	97	72 - 133	15	195.000	23	211.500	27	1976	44	
Einfamilienhaus - freistehend -	2008	82	69 - 102	7	301.000	51	384.000	40	1971	44	20
	2009	79	63 - 90	8	337.000	47	436.500	36	1971	55	15
	Mittel	81	63 - 102	7	316.500	49	406.500	38	1971	49	
Zweifamilienhaus	2008	82	69 - 94	7	276.000	49	351.000	39	1966	38	15
	2009	76	67 - 93	9	336.500	45	454.000	34	1975	54	10
	Mittel	80	67 - 94	8	300.000	47	392.000	37	1975	44	
Dreifamilienhaus	2008	83	63 - 111	13	213.500	45	272.500	35	1942	30	11
	2009	81	75 - 95	6	216.000	50	269.000	41	1923	29	12
	Mittel	82	63 - 111	9	215.000	48	270.500	38	1932	29	

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Einwohner	161.416	160.493	159.756
Fläche	8.949 ha	8.949 ha	8.948 ha
Einwohner pro ha	18,04	17,93	17,85
Gebäude mit Wohnungen	29.368	29.477	29.588
davon: Einfamilienhäuser	13.377 (45,5 %)	13.475 (45,7 %)	13.584 (45,9 %)
Zweifamilienhäuser	5.990 (20,4 %)	5.997 (20,3 %)	6.000 (20,3 %)
Mehrfamilienhäuser	9.942 (33,9 %)	9.948 (33,7 %)	9.950 (33,6 %)
Wohnungen - gesamt	79.850	80.022	80.144
Wohnungen in Wohngebäuden	77.648	77.819	77.945
davon in: Einfamilienhäusern	13.377 (16,8 %)	13.475 (16,8 %)	13.585 (17,0 %)
Zweifamilienhäusern	11.980 (15,0 %)	11.994 (15,0 %)	12.000 (15,0 %)
Mehrfamilienhäusern	52.674 (66,0 %)	52.733 (65,9 %)	52.743 (65,8 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,72	2,72	2,70
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,02	2,01	1,99

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

10.2 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen

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

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

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

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

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

Ladenmieten – Solinger Innenstadt

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

Ladenmieten – Nebenzentrum Ohligs

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

Ladenmieten – Nebenzentrum Wald

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Ladenfläche in dem Nebenzentrum Wald		
I a und I b - Lage		Im Nebenzentrum Wald war eine Abhängigkeit der Mieten zwischen der Ia und Ib Geschäftslage nicht signifikant erkennbar.
60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²	
10,00 € bis 11,00 €	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/m ² 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/m ² Produktionsfläche	
Durchschnittswert 3,50 €	Spanne von 2,50 € bis 4,00 €
Durchschnittsgröße 820 m ²	Spanne von 200 m ² bis 2.050 m ²

Lagerhallen – großflächig und beheizt

Netto – Kaltmieten in Euro/m² Lagerfläche	
Durchschnittswert 2,50 €	Spanne von 2,00 € bis 3,25 €
Durchschnittsgröße 440 m²	Spanne von 100 m² bis 3.500 m²

Mietpreisbestimmende Merkmale:

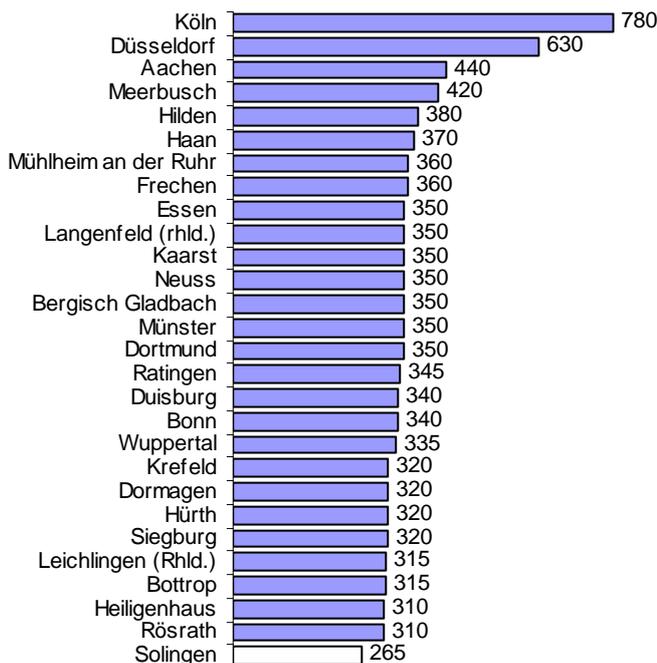
Anfahrbarkeit, Verkehrslage, lichte Hallenhöhe, Wärmedämmung und Energieverbrauch

11. Regionale Vergleiche

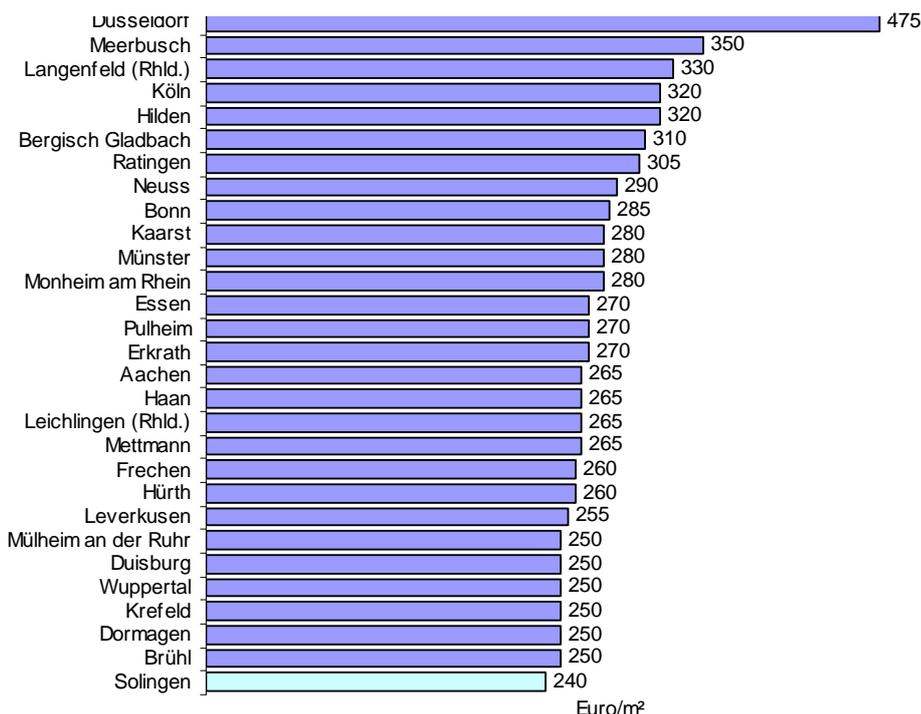
Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2009 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

Preisentwicklung 2008

Höchste durchschnittliche Baulandpreise 2008 - Individueller Wohnungsbau
gute Wohnlage

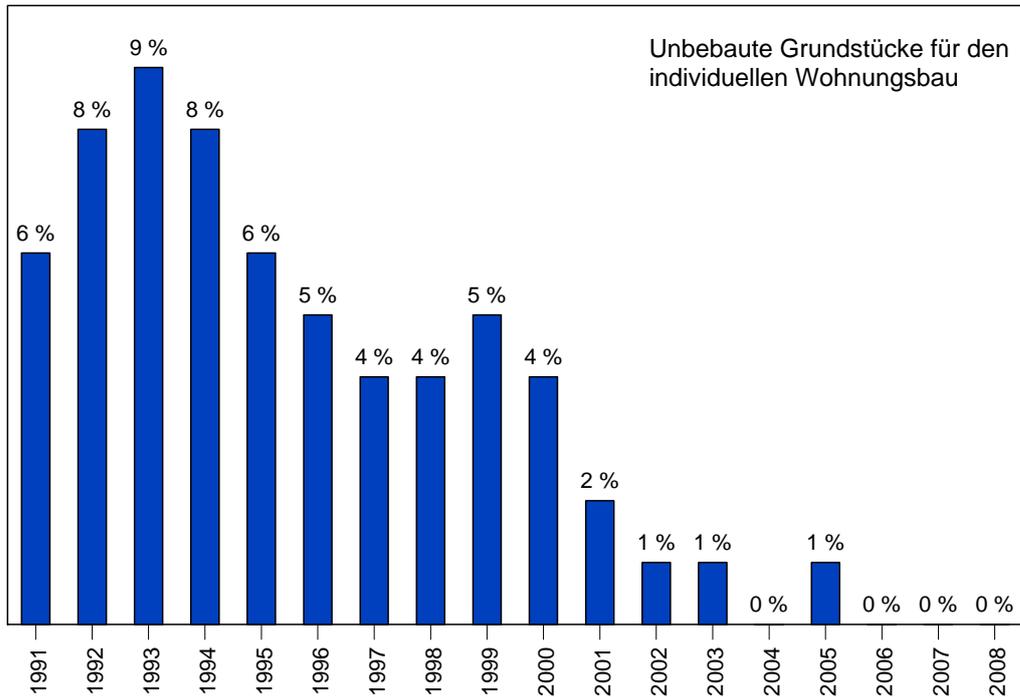


Höchste durchschnittliche Baulandpreise 2008 - Individueller Wohnungsbau
mittlere Wohnlage

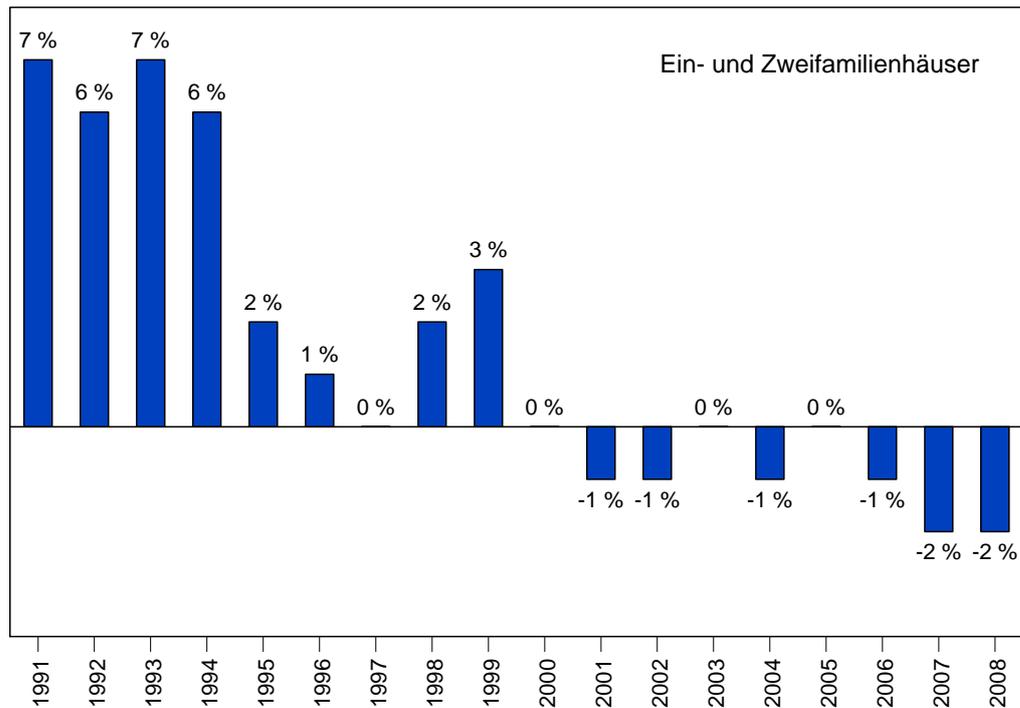


Euro/m²

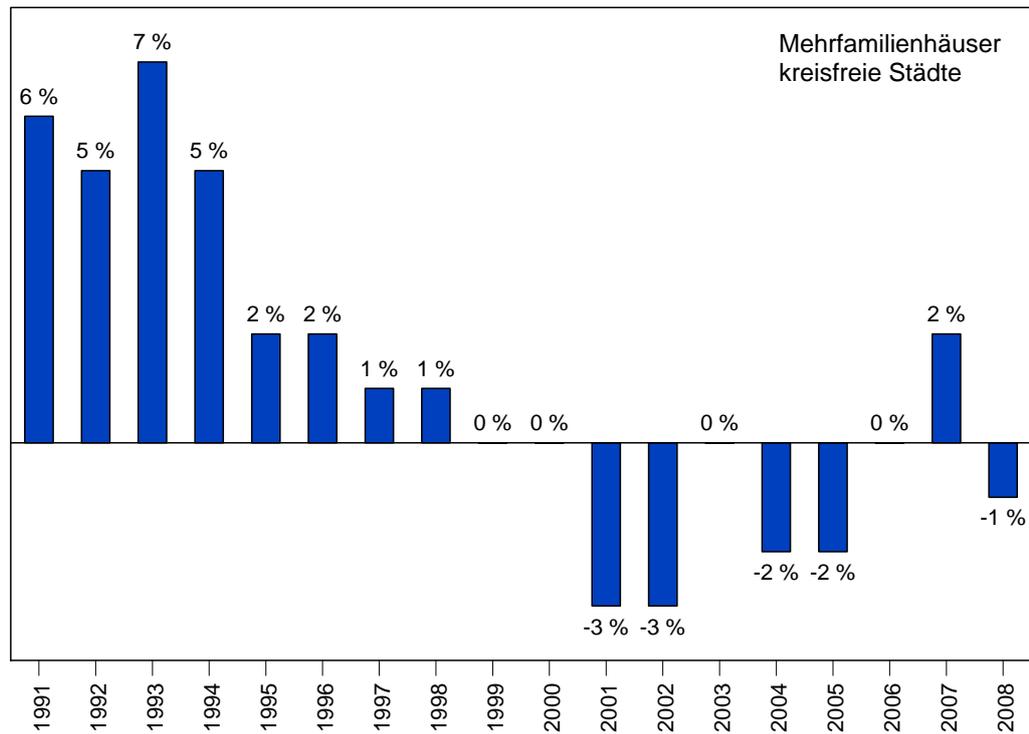
Entwicklung der Bodenpreisveränderungen in Nordrhein-Westfalen
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



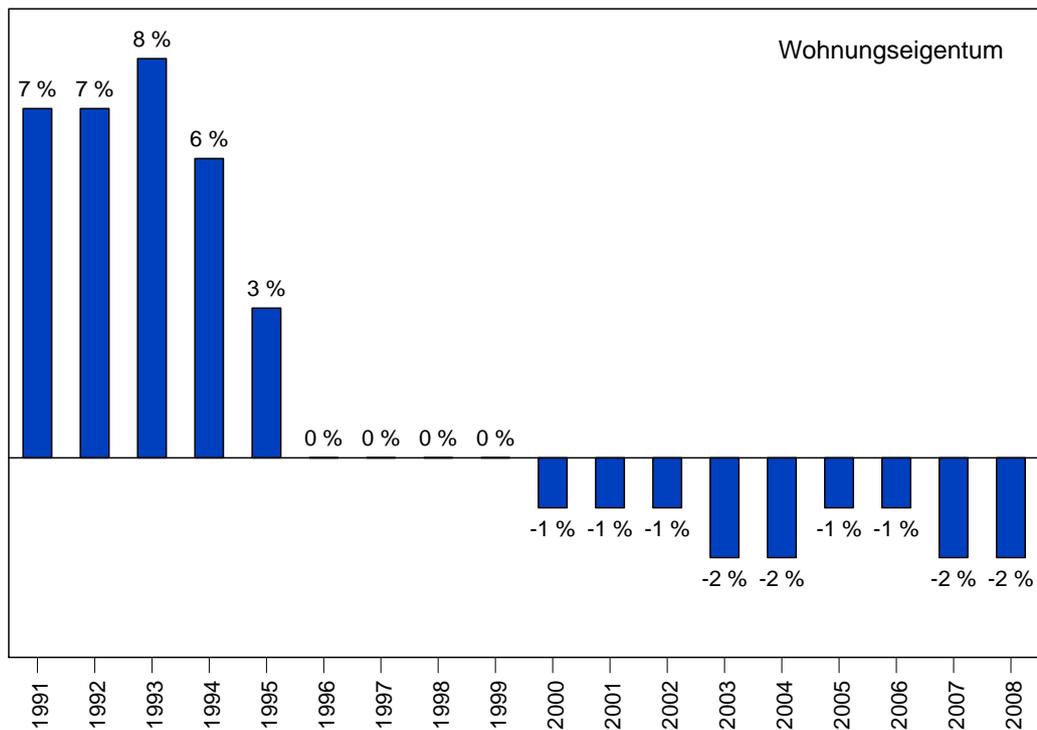
Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Nordrhein-Westfalen



Entwicklung der Preisveränderungen für Mehrfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen

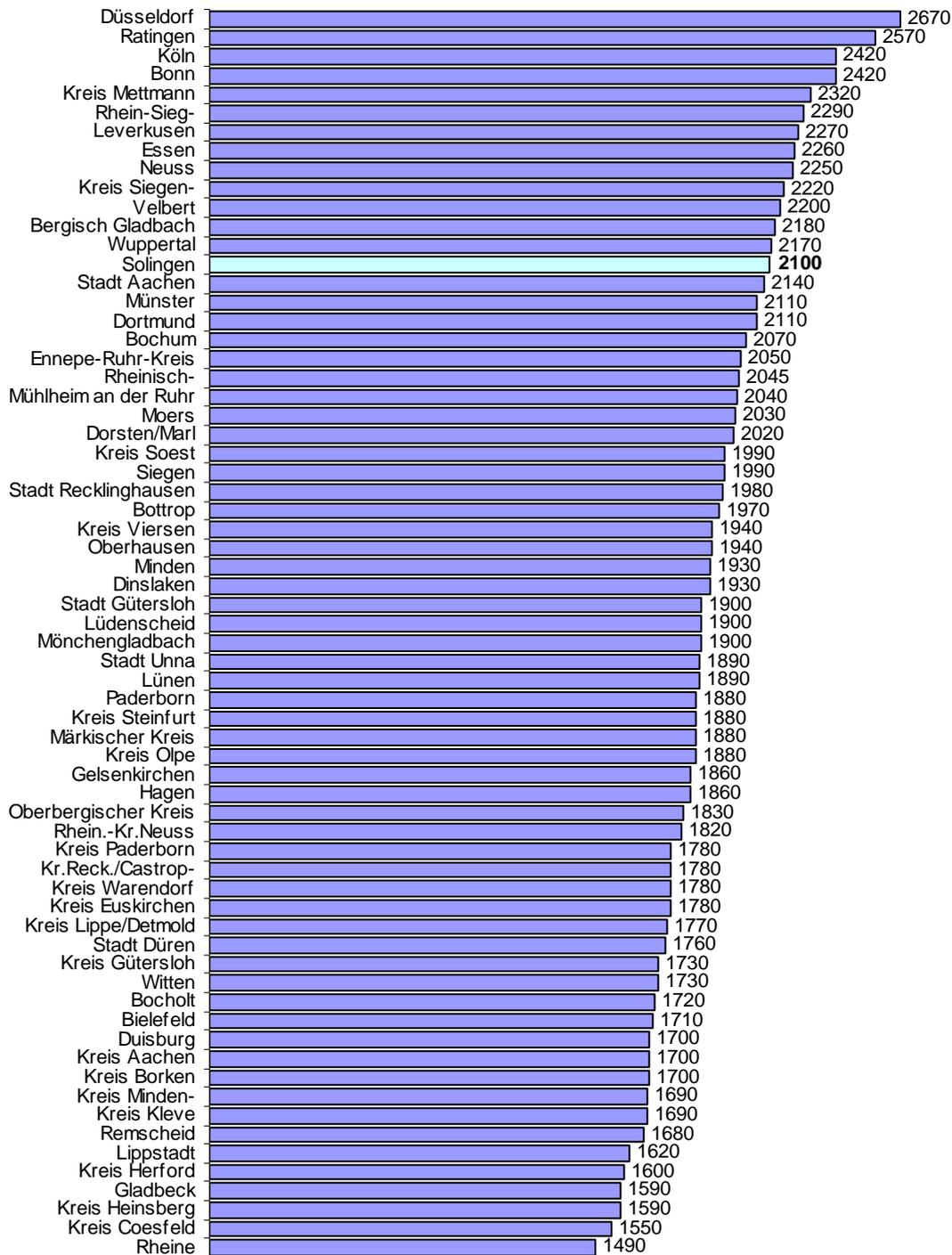


Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum in Nordrhein- Westfalen



Preise Wohnungseigentum 2008

Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



12. Statistische Angaben zum Land Nordrhein-Westfalen

	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km ²	Einwohner je km ²
Nordrhein-Westfalen	18.033.197	34.085,26	529
Reg. Bez. Arnsberg	3.744.016	8.002,90	468
Kreisfreie Städte			
Bochum	384.206	145,44	2.642
Dortmund	587.927	280,39	2.097
Hagen	195.837	160,36	1.221
Hamm	183.677	226,24	812
Herne	170.065	51,41	3.308
Kreise*			
Ennepe-Ruhr-Kreis	240.328	335,94	715
Hochsauerlandkreis	199.755	1.765,71	113
Märkischer Kreis	270.595	846,73	320
Olpe	141.324	710,81	199
Siegen-Wittgenstein	184.246	1.016,92	181
Soest	240.751	1.213,94	198
Unna	264.300	394,97	669
Große kreisangehörige Städte			
Arnsberg, Stadt	75.885	193,45	392
Iserlohn, Stadt	96.665	125,50	770
Lippstadt, Stadt	67.075	113,60	590
Lüdenscheid, Stadt	78.114	86,73	901
Lünen, Stadt	89.485	59,19	1.512
Siegen, Stadt	105.799	114,67	923
Unna, Stadt	67.722	88,53	765
Witten, Stadt	100.062	72,37	1.385
Reg.-Bez. Detmold	2.065.788	6.519,62	318
Kreisfreie Städte			
Bielefeld	326.090	257,85	1.265
Kreise*			
Gütersloh	257.751	855,14	301
Herford	188.733	371,06	509
Höxter	152.678	1.199,98	127
Lippe	359.322	1.247,06	288
Minden-Lübbecke	237.679	1.051,12	226
Paderborn	154.868	1.065,97	145
Große kreisangehörige Städte			
Gütersloh, Stadt	96.255	111,99	859
Herford, Stadt	65.046	79,00	823
Minden, Stadt	83.091	101,08	822
Paderborn, Stadt	144.275	179,39	804
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.218.604	5.290,44	986
Kreisfreie Städte			
Düsseldorf	577.819	217,01	2.663
Duisburg	499.184	232,81	2.144
Essen	583.614	210,38	2.774
Krefeld	237.214	137,76	1.722
Mönchengladbach	260.877	170,45	1.531
Mülheim an der Ruhr	169.433	91,29	1.856
Oberhausen	218.204	77,04	2.832
Remscheid	114.978	74,60	1.541
Solingen	163.064	89,46	1.823
Wuppertal	358.601	168,39	2.130

	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km ²	Einwohner je km ²
Kreise*			
Kleve	308.343	1.232,11	250
Mettmann	324.578	243,46	1.333
Rhein-Kreis Neuss	228.735	374,39	611
Viersen	303.575	563,26	539
Wesel	236.651	804,57	294
Große kreisangehörige Städte			
Dinslaken, Stadt	70.176	47,67	1.472
Grevenbroich, Stadt	64.492	102,46	629
Moers, Stadt	107.180	67,69	1.583
Neuss, Stadt	151.612	99,48	1.524
Ratingen, Stadt	92.065	88,72	1.038
Velbert, Stadt	86.783	74,91	1.158
Wesel, Stadt	61.426	122,53	501
Reg.-Bez. Köln	4.385.020	7.364,62	595
Kreisfreie Städte			
Aachen	258.978	160,83	1.610
Bonn	314.474	141,22	2.227
Köln	989.627	405,15	2.443
Leverkusen	160.965	78,85	2.041
Kreise*			
Aachen	310.084	546,32	568
Düren	178.317	856,39	208
Rhein-Erft-Kreis	463.458	704,54	658
Euskirchen	193.138	1.248,86	155
Heinsberg	257.254	628,01	410
Oberbergischer Kreis	288.562	918,57	314
Rheinisch-Bergischer Kreis	173.122	354,43	488
Rhein-Sieg-Kreis	598.763	1.153,33	519
Große kreisangehörige Städte			
Bergisch Gladbach, Stadt	105.657	83,12	1.271
Düren, Stadt	92.621	85,00	1.090
Reg.-Bez. Münster	2.619.769	6.907,67	379
Kreisfreie Städte			
Bottrop	119.011	100,61	1.183
Gelsenkirchen	266.896	104,86	2.545
Münster	272.270	302,89	899
Kreise*			
Borken	295.824	1.299,43	228
Coesfeld	221.341	1.110,19	199
Recklinghausen	276.324	399,20	692
Steinfurt	367.929	1.647,72	223
Warendorf	282.745	1.317,38	215
Große kreisangehörige Städte			
Bocholt, Stadt	73.688	119,37	617
Dorsten/Marl, Städte	169.304	258,82	654
Gladbeck, Stadt	76.451	35,91	2.129
Recklinghausen, Stadt	121.601	66,43	1.831
Rheine, Stadt	76.385	144,86	527

*ohne Große kreisangehörige Städte

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS NRW)

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 10.02.2010 verabschiedet.

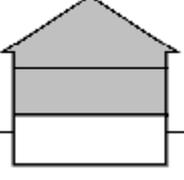
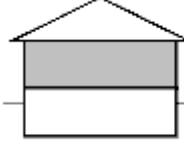
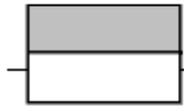
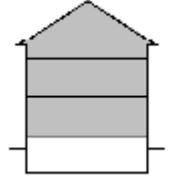
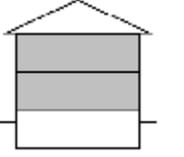
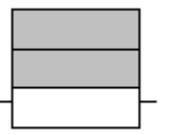
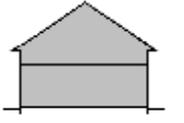
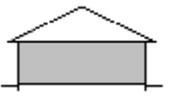
Solingen, im Februar 2010

gez. Jörg Schubert
Vorsitzender

gez. Werner Schmitz
Geschäftsführer

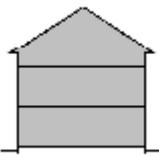
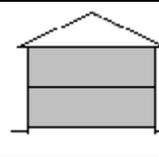
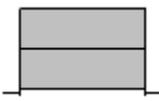
Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 09.09.2008

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser
in €/m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 inklusiv Mehrwertsteuer.

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 09.09.2008

	1.31	670	765	920	1170
	1.32	585	675	810	1025
	1.33	695	800	960	1215
Kleingarage frei- stehend		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 %

Fertighäuser

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.

Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW in der Fassung vom 09.09.2008

Ein- und Zweifamilienhäuser

Kosten- gruppe	Ausstattungsstandard				Koste- nan- teil
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
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, Rolläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolläden, 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 %
Innenwand- bekleidung der Nass- räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Boden- beläge	Holzdielen, Nadelholz, 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	Edelholz furnierte 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, Klimaanlage, Solaranlagen	15%
Elektroin- stallation	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 09.09.2008

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.

Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.¹

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle ²

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 09.09.2008 zur Berücksichtigung von Sonderfällen

² 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 09.09.2008

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 \cdot 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 09.09.2008

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	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

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	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 09.09.2008

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	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

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	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 in der Fassung vom 09.09.2008

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

a) Drempele

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempele 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 Drempele voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempele ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	Abschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • gehobene Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 €/m ² BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz €/m ² BGF in [%]
	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne Drempele • gehobene Ausstattung 	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit Drempele • 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 09.09.2008

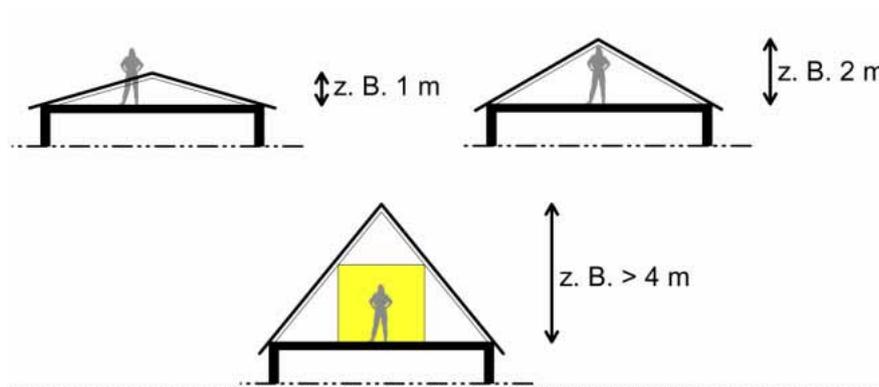
Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen

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.borisplus.nrw.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

