



# Grundstücksmarktbericht 2011 für die Stadt Solingen



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen





# Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

**Berichtszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010**

**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](mailto:gutachterausschuss@solingen.de)

Internet: [www2.geodaten.solingen.de/sgweb/geodaten/richtwerte/](http://www2.geodaten.solingen.de/sgweb/geodaten/richtwerte/)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## **Auskünfte:**

**Bodenrichtwerte**

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

**Bodenrichtwerte, Donnerstag**

**Tel. 290 – 4256 von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr**

Marktbericht

Tel. 290 – 4278 / 4447 / 4273 / 4276

Wertermittlungen

Tel. 290 – 4278 / 4447 / 4275 / 4271

Kaufpreissammlung

Tel. 290 – 4275 / 4276

## **Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:**

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 13.00 Uhr

nachmittags nach Vereinbarung

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

**Gebühr: 52,-- € (als Druckausgabe)**

**39,-- € (als Download aus [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))**

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.



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>4</b>
<b>3. Der Gutachterausschuss</b>	<b>6</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
3.3 Gebühren des Gutachterausschusses	8
<b>4. Grundstücksmarkt im Jahr 2010</b>	<b>10</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle	10
4.2 Flächenumsatz	10
4.3 Geldumsatz	11
4.4 Marktteilnehmer	11
4.5 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 2005 bis 2010	12
4.6 Art der Eigentumsübertragung	15
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
5.1 Durchschnittliche Bodenpreise in Solingen	19
5.2 Individueller Wohnungsbau	20
5.3 Geschosswohnungsbau	23
5.4 Gewerbliche Bauflächen	24
5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	25
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.7 Gartengrundstücke	27
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	28
6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser	33
6.3 Büro- und Geschäftshäuser – gemischt genutzte Objekte	34
6.4 Gewerbeobjekte	35
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	35
<b>7. Wohn- und Teileigentum</b>	<b>36</b>
7.1 Wohneigentum	36
7.2 Teileigentum	40
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>41</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	41
8.2 Allgemeine Erläuterungen zu Bodenrichtwerten	41
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte - Gebietstypische Werte	43
8.4 Die Richtwertkarte	43
8.5 Lageeinstufung in Solingen	46

<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	47
9.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in Solingen	47
9.1.1	Ableitung einer neuen Bodenpreisindexreihe	47
9.1.2	Bodenpreisindexreihe für Solingen – Basisjahr 2002 = 100	47
9.2	Umrechnungskoeffizienten	49
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	50
9.4	Übersicht über die Liegenschaftszinssätze in Solingen	57
9.5	Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren	58
9.6	Übersicht über die Marktanpassungsfaktoren in Solingen	65
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	66
10.1	Statistische Angaben zur Stadt Solingen	66
10.2	Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen	67
<b>11.</b>	<b>Regionale Vergleiche</b>	70
<b>12.</b>	<b>Statistische Angaben zum Land NRW</b>	74
	<b>Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW</b>	77
	Anlagen I – V für die Anwendung der NHK 2000	

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2010 wurden in Solingen 1.358 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 252,0 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 % zu. Der Geldumsatz war gleichfalls zunehmend, er stieg um 20 %. Im Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* ist der Geldumsatz bei zunehmender Vertragsanzahl im vorigen Jahr um rd. 60 % gestiegen. Im Teilmarkt *bebaute Grundstücke* waren die Vertragsanzahl und der Geldumsatz gleichfalls ansteigend. Leicht erholt zeigte sich, betreffend die Vertragsanzahl, der Teilmarkt *Wohn- und Teileigentum* nach der Stagnation der letzten Jahre. Der Geldumsatz sank allerdings um etwa 6 %.

### Unbebaute Grundstücke

Vertragsanzahl wie auch der Geldumsatz waren in dem Bereich des individuellen Wohnungsbaues ansteigend. Baugrundstücke wurden etwa auf dem Niveau des Vorjahres gehandelt. Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, im Durchschnitt rund 540 m<sup>2</sup> groß, kostete im Jahre 2010 in Solingen etwa 133.000 €.

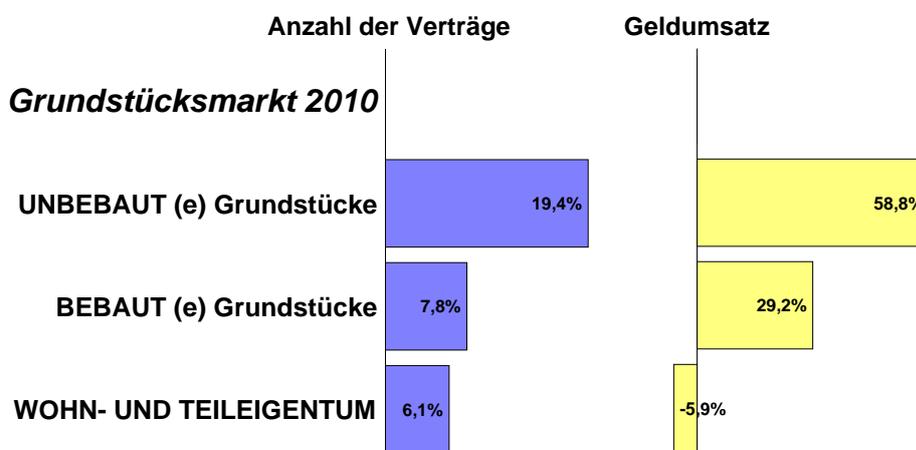
### Bebaute Grundstücke

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigten sich in der Gesamtbeurteilung des Teilmarktes im Jahr 2010 stagnierend. Es lassen sich allerdings auch Tendenzen zu einem leichten Preisanstieg erkennen, dies trifft besonders bei den Reihen- und Doppelhäusern aus dem Bestand zu. Die Kaufpreise für Reihen- und Doppelhäuser im Neubausegment blieben überwiegend unverändert.

### Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im Jahr 2010 im *Durchschnitt* etwa auf dem Preisniveau des Jahres 2009 gehandelt. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen war hingegen mit rd. 2.380,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich höher als im Vorjahr. Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass es sich hierbei überwiegend um barrierefreie Wohnungen mit gehobenem Ausstattungsstandard handelte.

### Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



# Immobilien - Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		Stadt Solingen	
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓			
		<u>Preise</u>	<u>Vertragsanzahl</u>
<b>Baugrundstücke</b>			
- individueller Wohnungsbau		→	↗
- Geschosswohnungsbau		→	↗
- Gewerbe		→	→
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)</b>			
Geldumsatz ↑		→	↗
<b>Wohn- und Teileigentum</b>			
Geldumsatz ↘			
- Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche - Bestand		↗	↗
- Euro/m <sup>2</sup> 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 2010 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 77 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 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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 20 Mitglieder an.

##### **Vorsitzender:**

Schubert, Jörg, Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor

##### **Vertreter des Vorsitzenden:**

Schmitz, Werner, Dipl.-Ing., Geschäftsführer des Gutachterausschusses

Filenius, Achim, Dipl.-Ing., Städtischer Obervermessungsrat

##### **Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtlicher Gutachter:**

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

##### **Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:**

Alfes, Michael, Immobilienkaufmann

Ernst, Ralf, Dipl.-Ing., Architekt

Gerold-Tenbuhs, Christiane, Dipl.-Ing., Architektin

Jansen, Olaf, Bankkaufmann

Klütsch, Karl, Dipl.-Ing., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Küchenthal-Möller, Petra, Dipl.-Ing.

Lehnhoff, Volker F., Dipl.-Ing., Architekt

Müller, Andreas, Dipl.-Ing., Architekt

Paaß, Frank, Dr., Dipl. Ing. agrar, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Richarz, Klaus, Bankkaufmann

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

Thevißen-Naarmann, Mechtild, Sparkassenbetriebswirtin

##### **Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Solingen Ost:**

Rother, Günter, Finanzwirt, Steueramtsinspektor

##### **Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Solingen Ost:**

Jendras, Kurt, Dipl. Finanzwirt, Steueramtmann

##### **Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes Solingen West:**

Frey, Cornelia, Dipl. Finanzwirtin, Steueroberamtsrätin

##### **Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Solingen West:**

Schwarz, Karl-Heinz, Dipl. Finanzwirt, 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 §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV.

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 01.01.2011) werden auf der Grundlage der **Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 5. Juli 2010, Tarifstelle 7** erhoben.

#### Auszug aus der Gebührenordnung

**Vorbemerkung:**  
**Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.**

#### 7.1 Gutachten

- a) Gutachten über
- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
  - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
  - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und Nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
  - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

- b) Gutachten über
- Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
  - Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses  
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

- 7.1.1 Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

#### Grundgebühr

abhängig von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts

- |             |                          |   |
|-------------|--------------------------|---|
| a) Wert bis | 1 Mio. €                 | 1.000,-- € zuzüglich<br>2,0 v. T. des Wertes  |
| b) über     | 1 Mio. € bis 10 Mio. €   | 2.000,-- € zuzüglich<br>1,0 v. T. des Wertes  |
| c) über     | 10 Mio. € bis 100 Mio. € | 7.000,-- € zuzüglich<br>0,5 v. T. des Wertes  |
| d) über     | 100 Mio. €               | 47.000,-- € zuzüglich<br>0,1 v. T. des Wertes |

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert- / Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

7.1.2	Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn	
a)	Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	bis 400,-- €
b)	besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind	bis 800,-- €
c)	Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	bis 1.200,-- €
d)	Sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften	bis 1.600,-- €
7.1.3	Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB <b>ohne</b> Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,	bis 500,-- €
	Ermittlung von Anfang- und Entwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte	50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

Die Gebühr für einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 kostet 8,-- €. **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 120,-- €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 8,-- €.

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://www2.geodaten.solingen.de/sgweb/geodaten/richtwerte/> und <http://www.boris.nrw.de> stehen Ihnen die Informationen teils kostenlos und teils kostenpflichtig zur Verfügung.

## 4. Grundstücksmarkt 2010

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2010 (Stichtag 01.01.2011) 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 2010 von den beurkundenden Stellen

#### **1.358 Kauffälle**

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle war damit gegenüber 2009 zunehmend.

Der Marktanteil der bebauten Grundstücke beläuft sich auf 48 % aller Kauffälle. Der Marktanteil des Wohnungs- und Teileigentums weist 36 % auf und 16 % der Kauffälle beziehen sich auf unbebaute Grundstücke. Sämtliche Marktanteile haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht signifikant verändert.

### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Solingen

#### **114,5 ha Grundstücksfläche**

umgesetzt.

Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (76,7 ha) um rd. 49 % angestiegen. Der Umsatz der auf das Wohn- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird **nicht** erhoben.

### 4.3 Geldumsatz

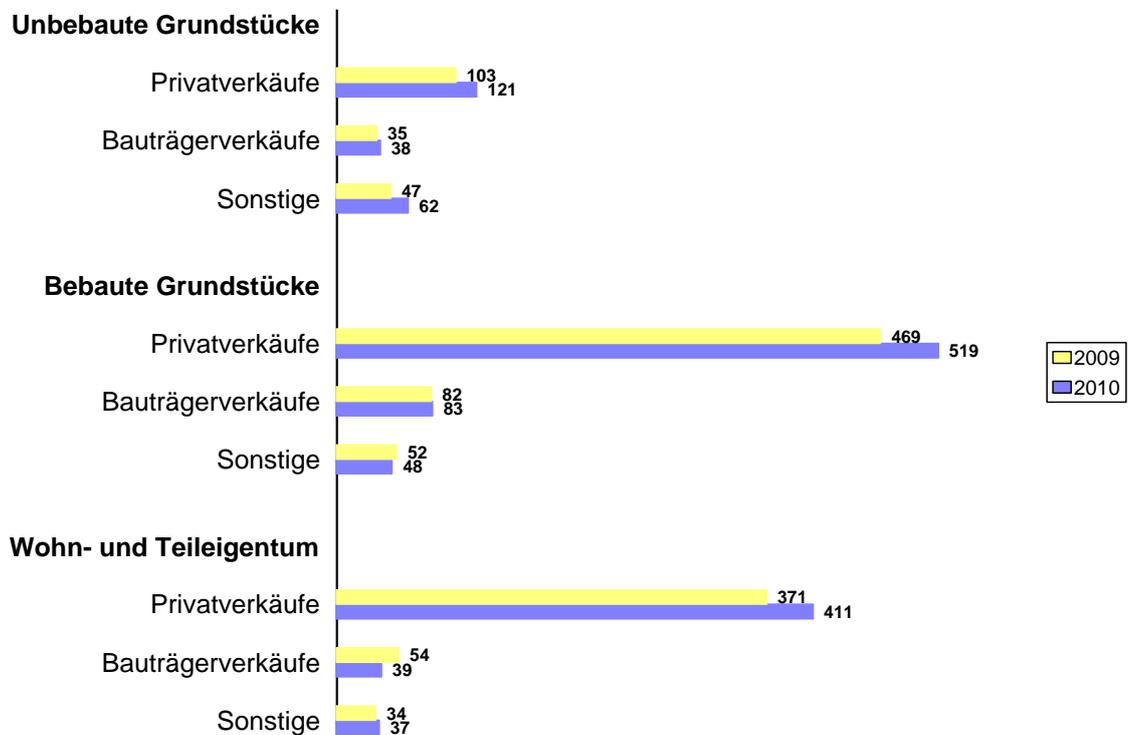
Der Geldumsatz betrug im Jahr 2010 in Solingen

**252,0 Millionen Euro**

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von rund 22 %. 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 91 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke 9 % des Geldumsatzes erreichten.

### 4.4 Marktteilnehmer

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



#### 4.5 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2005 bis 2010

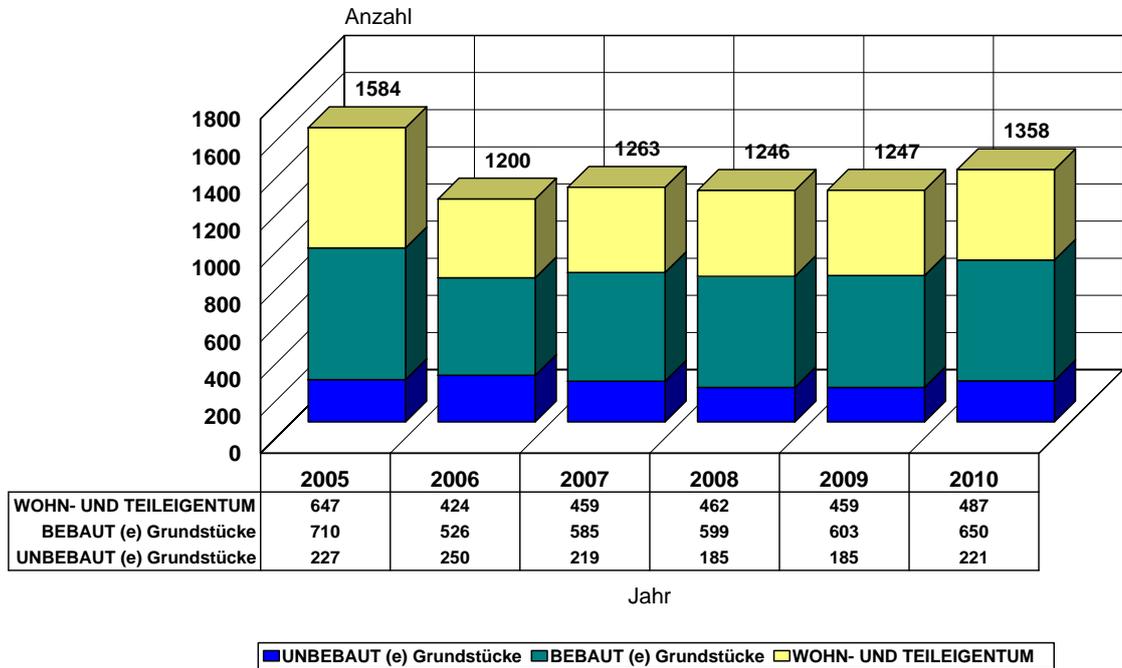
Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 2005 bis 2010 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 12 und 13 entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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 <sup>1</sup> + 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 <sup>1</sup> + 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 %
2010	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	252,0 + 21,9 %	21,6 + 58,8 %	179,2 + 29,2 %	51,2 - 5,9 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.358 + 8,9 %	221 + 19,4 %	650 + 7,8 %	487 + 6,1 %

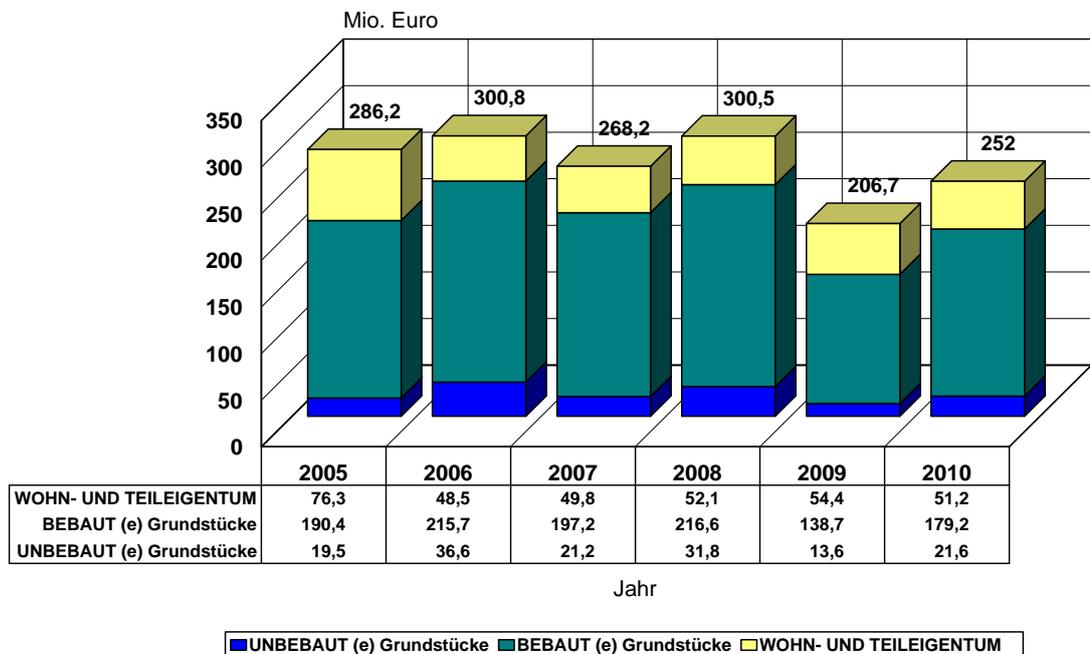
<sup>1</sup> Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Teilmarkt BEBAUT und ist primär auf den Verkauf von Großobjekten zurückzuführen.

## Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 2005 bis 2010

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Geldumsatz in Mio. Euro

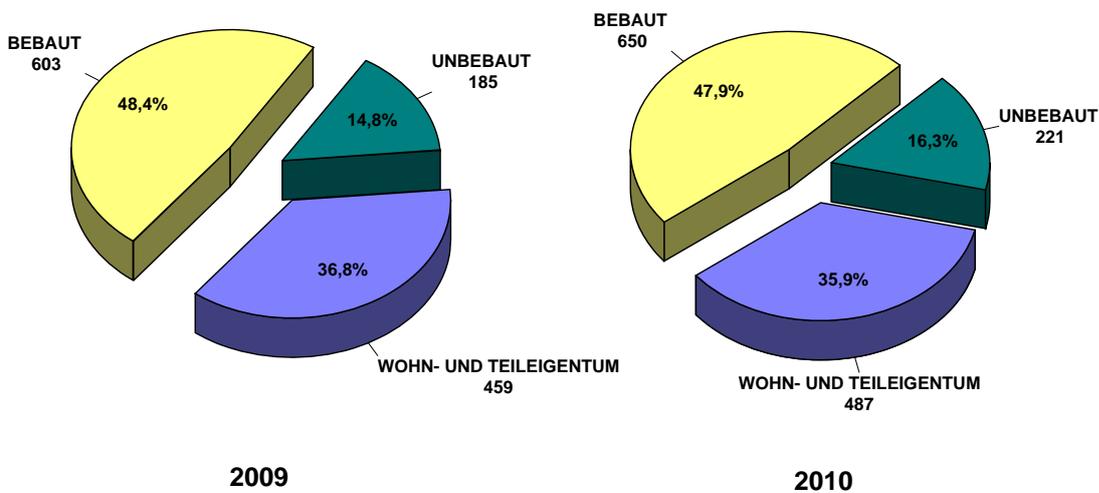


## Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

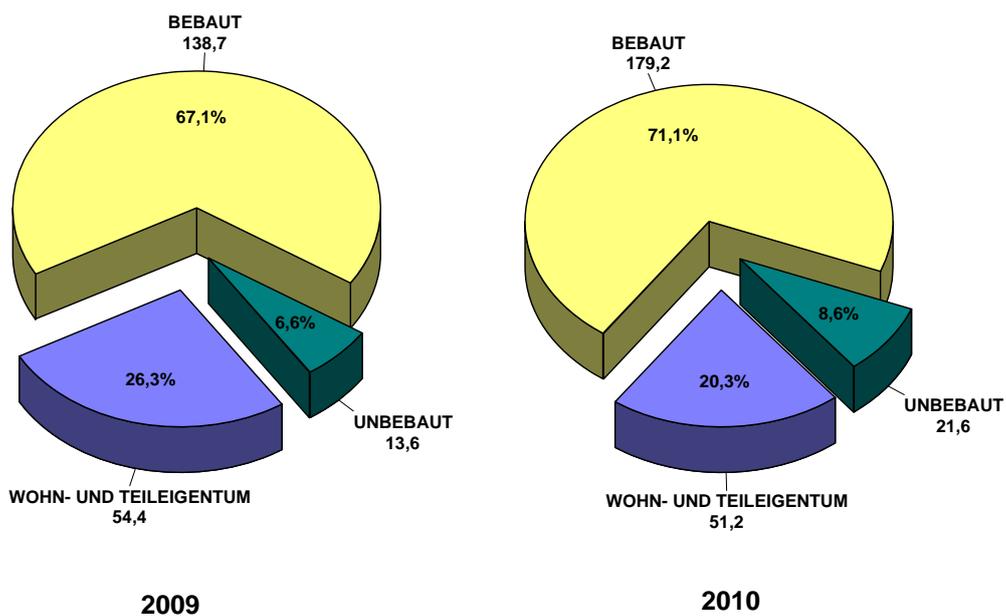
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei Anstieg der Vertragsanzahl in allen Marktsegmenten haben sich die prozentualen Marktanteile nicht signifikant verändert.

Der Geldumsatz hat im Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke seine dominierende Rolle behalten. UNBEBAUT(e) Grundstücke haben hier mit rund 9 % einen Umsatzanstieg zu verzeichnen, der Teilmarkt WOHN-UND TEILEIGENTUM war hingegen abnehmend.

### 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 2010

2010	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	199	611	447	1.257
Zwangsversteigerungszuschläge	6	30	32	68
Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Umlegungsbeschlüsse etc.)	16	9	8	33
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>221</b>	<b>650</b>	<b>487</b>	<b>1.358</b>

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Die Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge ist gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen.

## 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 § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 erfasst.

Der § 5 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – betreffend den Entwicklungszustand hierzu aus:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

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

- **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 2008 bis 2010. 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	2008		2009		2010	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
<b>UNBEBAUT (e) Grundstücke</b>						
individueller Wohnungsbau	70	7,8	79	8,2	111	11,7
Geschosswohnungsbau	10	2,4	7	2,2	14	4,6
Gewerbegrundstücke	12	6,6	8	1,6	9	3,8
Kerngebietsgrundstücke	1	13,5	2	0,5	--	--
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	29	0,7	34	0,6	30	1,0
Rohbauland – Gewerbebebauung	6	0,1	3	0,1	5	0,1
Gartengrundstücke	20	0,3	21	0,3	16	0,1
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	19	0,3	28	0,2	32	0,5
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	18	0,06	3	0,07	4	0,01

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 17 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.

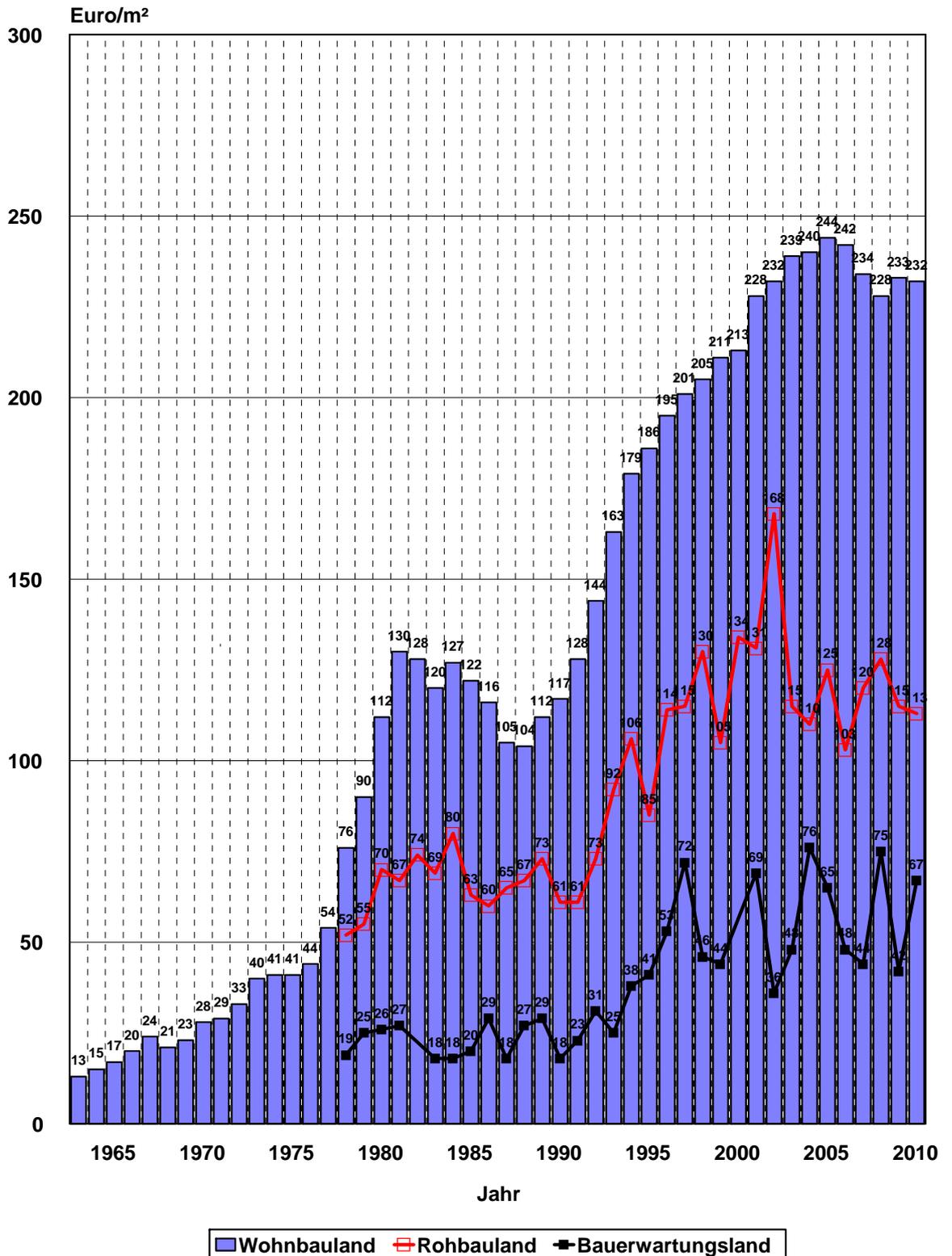
Der Durchschnittspreis für **Wohngrundstücke** war im Jahr 2010 stagnierend. Eine Aussage zur Preisentwicklung ist an dieser Stelle nur bedingt möglich, da der in den Jahren unterschiedliche beitragsrechtliche Zustand der Grundstücke den Durchschnittspreis beeinflusst.

Nutzungsart		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Wohnen, gesamt</b>							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in €/m <sup>2</sup> Umsatz in ha Vertragsanzahl	244,-- 4,2 71	242,-- 7,2 78	234,-- 5,8 73	228,-- 5,4 61	233,-- 4,8 65	232,-- 5,7 77

## 5.1 Durchschnittliche Bodenpreise in Solingen

**Baulandpreise - 1963 bis 2010** - 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 2010**.



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

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

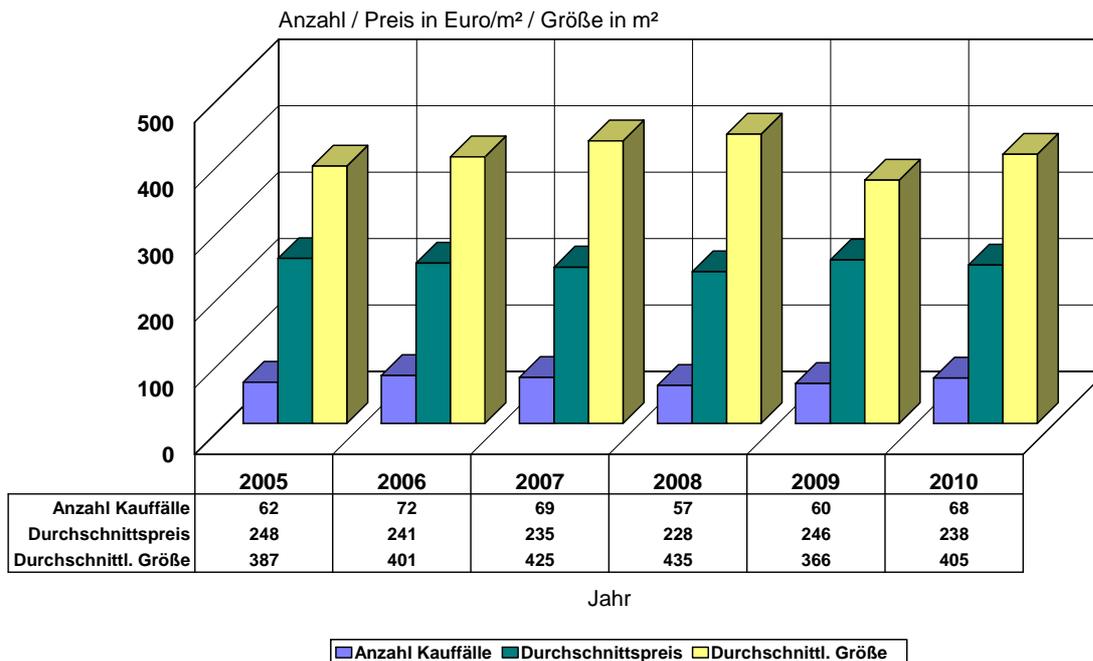
Die Vertragsanzahl hat in diesem Teilmarkt geringfügig zugenommen. Der Anteil von Grundstücken für eine freistehende Bauweise betrug hieran etwa 53 %, der für die Reihen- bzw. Doppelhausbebauung lag bei etwa 47 %. Der gesunkene Durchschnittspreis resultiert aus der prozentualen Verschiebung dieser Grundstücksanteile.

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

Grundstücksart		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>individueller Wohnungsbau</b>	Preis in €/m <sup>2</sup>	248,--	241,--	235,--	228,--	246,--	238,--
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	Umsatz in ha	4,0	6,1	5,1	4,7	3,4	4,2
<b>freistehende Bauweise</b>	mittl. Größe in m <sup>2</sup>	387	401	425	435	366	405
<b>Reihen- und Doppelhausgrundstücke</b>	Anzahl						
	- Kauffälle	62	72	69	57	60	68
	- Grundstücke	103	149	120	71	87	92

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		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>individueller Wohnungsbau</b> <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> <b>freistehende Bauweise</b>  Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl <b>GFZ</b> im Mittel <b>0,5</b>	Preis in €/m <sup>2</sup>	254,--	243,--	249,--	244,--	254,--	246,--
	Umsatz in ha	2,04	3,00	2,55	2,33	1,75	2,77
	mittl. Größe in m <sup>2</sup>	524	552	549	537	487	544
	Anzahl						
	- Kauffälle	35	44	35	32	35	48
- Grundstücke	35	45	35	32	36	49	

Grundstücksart		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>individueller Wohnungsbau</b> <b>Doppelhausgrundstücke</b>  Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl <b>GFZ</b> im Mittel <b>0,7</b>	Preis in €/m <sup>2</sup>	248,--	237,--	246,--	228,--	240,--	240,--
	Umsatz in ha	1,19	1,52	1,58	1,21	1,15	0,73
	mittl. Größe in m <sup>2</sup>	298	316	328	327	288	431
	Anzahl						
	- Kauffälle	19	22	27	23	19	12
- Grundstücke	33	46	48	37	40	14	

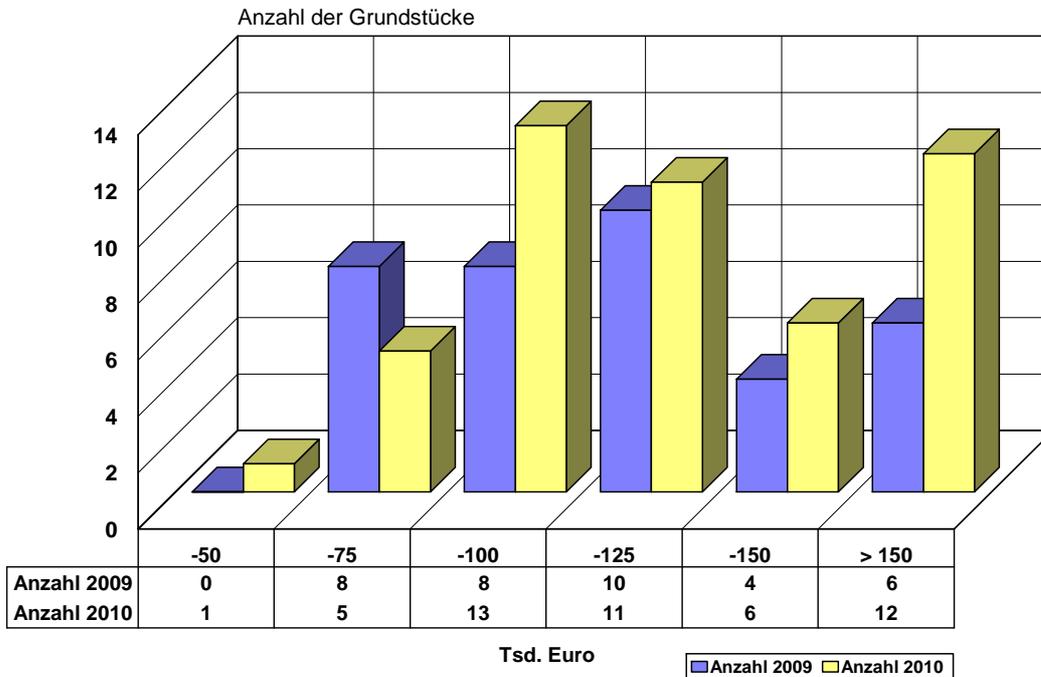
Grundstücksart		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>individueller Wohnungsbau</b> <b>Reihenhausgrundstücke</b> <b>einschließlich</b> <b>Reihenendhausgrundstücke</b>  Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl <b>GFZ</b> im Mittel <b>0,8</b>	Preis in €/m <sup>2</sup>	272,--	239,--	224,--	217,--	238,--	235,--
	Umsatz in ha	0,76	1,47	0,89	0,04	0,29	0,70
	mittl. Größe in m <sup>2</sup>	209	229	242	189	259	243
	Anzahl						
	- Kauffälle	8	6	7	2	6	8
- Grundstücke	35	58	37	2	11	29	

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

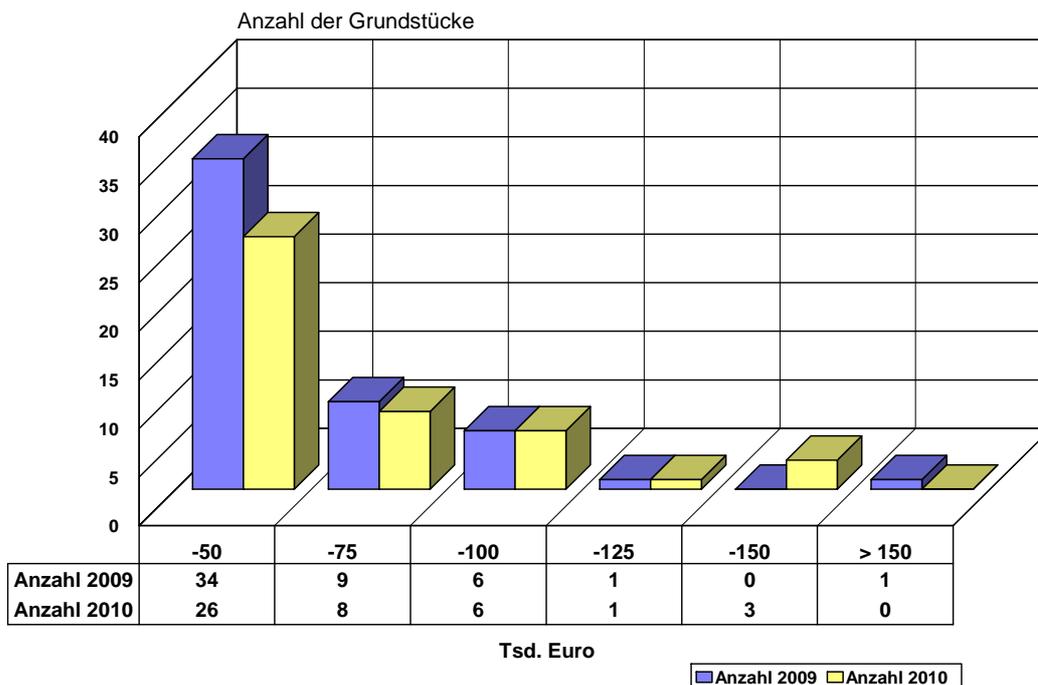
### Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

#### freistehende Bauweise



#### Reihen- und Doppelhausbebauung

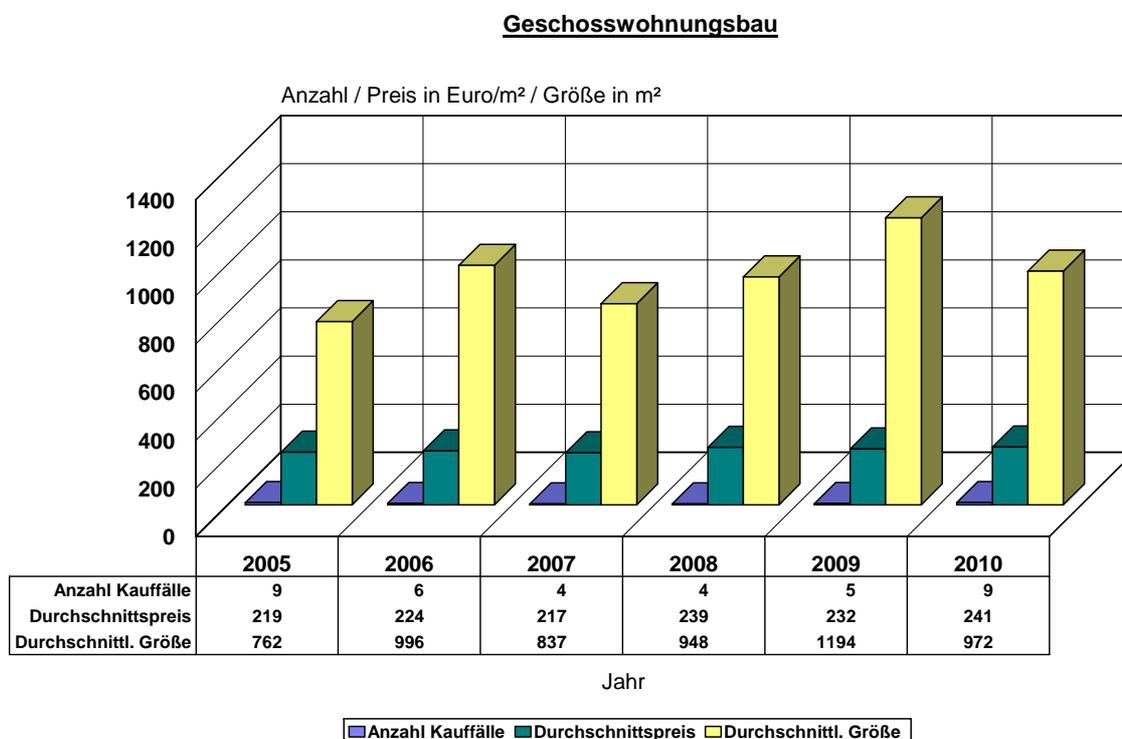


### 5.3 Geschosswohnungsbau

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

Grundstücksart		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Geschosswohnungsbau</b>  <b>Mehrfamilienhäuser</b>	Preis in €/m <sup>2</sup>	219,--	224,--	217,--	239,-- <sup>2</sup>	232,--	241,--
	Umsatz in ha	0,8	1,1	0,7	0,7	1,3	1,5
	mittl. Größe in m <sup>2</sup>	762	996	837	948	1194	972
	Anzahl						
	- Kauffälle	9	6	4	4	5	9
- Grundstücke	9	11	4	7	11	14	

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



<sup>2</sup> 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 25 entnommen werden können.

Nutzungsart		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Gewerbe, gesamt</b>  Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in €/m <sup>2</sup>	86,--	76,-- <sup>3</sup>	87,--	75,-- <sup>3</sup>	78,--	87,--
	Umsatz in ha	1,7	3,8	1,9	8,1 <sup>4</sup>	1,1	2,4
	Vertragsanzahl	6	9	5	10	6	7

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*.

<sup>3</sup> Überwiegend Verkäufe von Baugrundstücken zur Produktionsnutzung

<sup>4</sup> Ein Verkauf von einer großen Fläche

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

Grundstücksart		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Gewerbegrundstücke</b> zu Produktionszwecken	Preis in €/m <sup>2</sup>	88,--	84,--	84,--	81,--	92,--	91,--
	Umsatz in ha	1,5	3,8	1,1	7,7	0,6	2,4
	mittl.Größe in m <sup>2</sup>	3095	2345	3698	3371	1707	3357
	Anzahl - Kauffälle	5	9	4	9	4	7
<b>Gewerbegrundstücke</b> in Handelslagen	Preis in €/m <sup>2</sup>	130,--	kein Vertrag	132,--	144,--	149,--	kein Vertrag
	Umsatz in ha	0,2		0,8	0,4	0,5	
	mittl.Größe in m <sup>2</sup>	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 2010 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.

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

Nutzungsart		2005	2006	2007	2008	2009	2010	
<b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>								
	besondere Fläche der Landwirtschaft	Preis in €/m <sup>2</sup> Umsatz in ha Vertragsanzahl	3,85 5,3 7	4,50 0,91 7	4,40 3,67 13	4,15 3,61 6	4,10 2,58 9	3,80 0,54 3
	Ackerland	Preis in €/m <sup>2</sup> Umsatz in ha Vertragsanzahl	2,65 9,4 7	2,40 1,09 8	2,60 2,42 6	2,90 1,87 2	2,35 0,10 2	2,50 2,12 5
Grünland								
		Preis in €/m <sup>2</sup> Umsatz in ha Vertragsanzahl	1,05 2,08 3	1,15 3,34 11	1,35 18,85 10	1,15 1,99 2	1,00 2,56 6	1,15 13,56 5
	Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in €/m <sup>2</sup> Umsatz in ha Vertragsanzahl	0,55 1,5 2	1,05 2,87 3	1,30 7,05 10	1,35 1,61 6	0,80 1,73 7	1,35 5,86 6

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 113,- €/m<sup>2</sup> wieder auf dem Niveau der Vorjahre.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 51 % und bewegte sich damit innerhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnten 2010 lediglich zwei Kauffälle registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 0,1 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 63 %.

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 2010 acht Verträge abgeschlossen. Der Durchschnittspreis bewegte sich innerhalb der Bandbreite der vergangenen Jahre. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 27 %.

Beim **Bauerwartungsland zur Gewerbebauung** konnte im Jahr 2010 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		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Wohnbebauung</b>							
Rohbauland	Preis in €/m <sup>2</sup>	125,--	103,--	120,--	128,--	115,--	113,--
	Umsatz in ha	1,4	8,0	1,9	0,2	0,3	0,1
	Vertragsanzahl	6	16	6	5	3	2
Bauerwartungsland	Preis in €/m <sup>2</sup>	65,--	48,--	44,--	75,--	42,--	67,--
	Umsatz in ha	1,5	0,9	0,2	0,3	0,2	0,8
	Vertragsanzahl	10	4	3	1	3	8

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 2010 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Hausnahes Gartenland wurde geringfügig über dem Niveau des Vorjahres gehandelt.

Nutzungsart		2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Gartengrundstücke</b>							
hausnaher Garten	Preis in €/m <sup>2</sup>	18,30	13,80	16,65	22,10	20,25	21,00
	Umsatz in ha	0,14	0,13	0,18	0,46	0,43	0,25
	Vertragsanzahl	6	4	5	10	11	11
Grabeland	Preis in €/m <sup>2</sup>	8,50	8,30	7,55	7,85	7,10	
	Umsatz in ha	0,86	1,51	1,18	0,52	0,47	
	Vertragsanzahl	4	12	6	3	3	--
Freizeitgrundstücke	Preis in €/m <sup>2</sup>	18,75	22,50	18,70	15,65	17,30	14,15
	Umsatz in ha	0,23	0,54	0,35	0,31	0,06	0,33
	Vertragsanzahl	3	5	4	2	1	4

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

## 6. BEBAUT (e) Grundstücke

Mit einem Geldumsatzvolumen von 179,2 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.

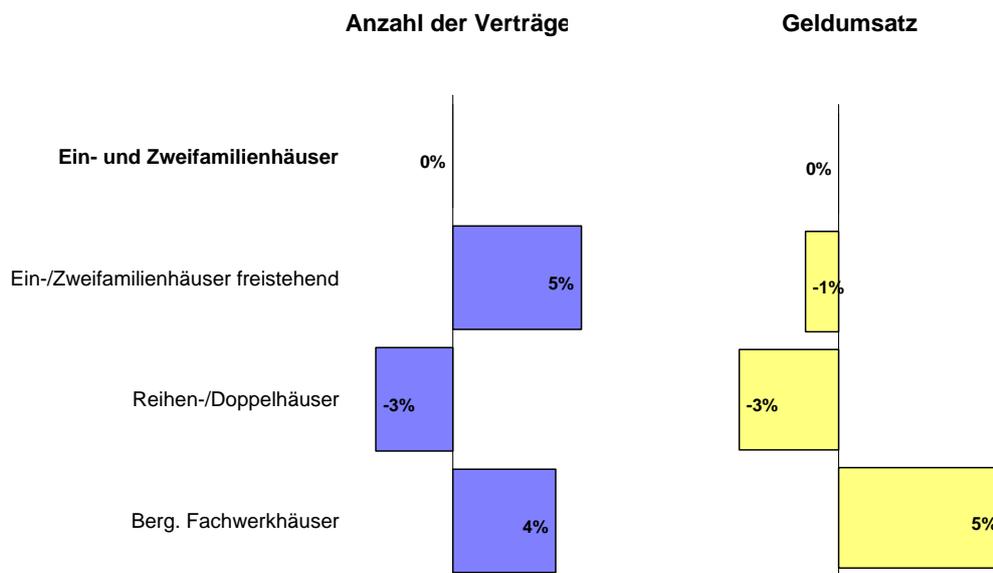
Die nachfolgenden Tabellen (Punkt. 6.1 bis Punkt. 6.5) zeigen die Entwicklung von 2008 bis 2010. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Teilmarkt  BEBAUT (e) Grundstücke	2008		2009		2010	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	154	37,0	168	42,3	177	41,9
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	175	35,2	208	42,8	202	41,5
Bergische Fachwerkhäuser	38	5,2	48	6,4	50	6,7

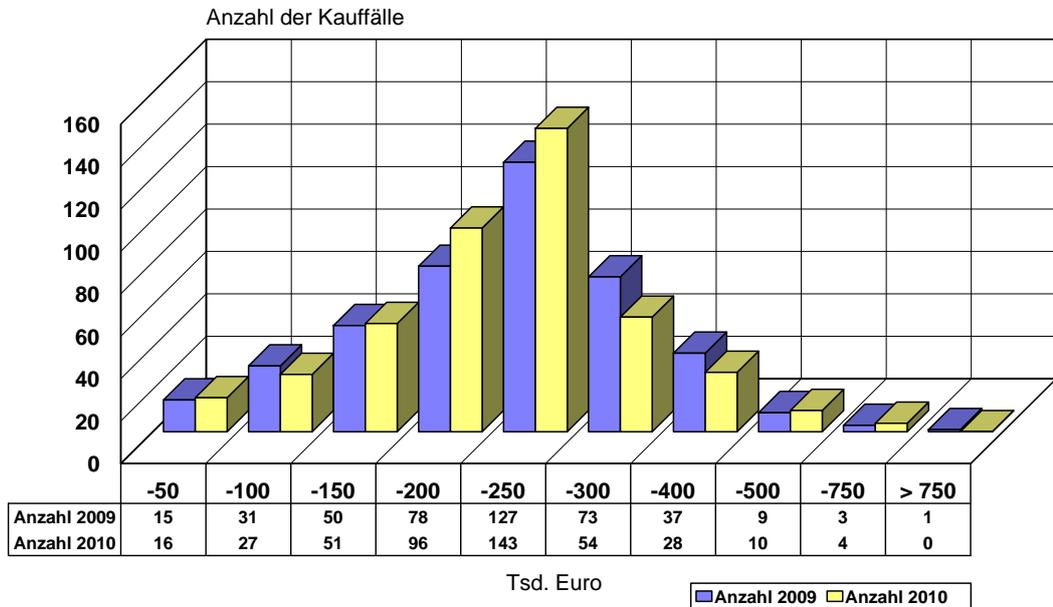
Die Entwicklung dieses Segments zum Vorjahr wird durch die nachfolgend abgebildete Grafik verdeutlicht. Eine weitere Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2009.

#### 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 30 und 31 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
<b>2004</b>					
Kaufpreis €	168.000,--	179.500,--	222.000,--	230.000,--	236.000,--
Anzahl	23	32	42	5	123
<b>2005</b>					
Kaufpreis €	144.000,--	196.000,--	224.000,--	237.000,--	238.000,--
Anzahl	20	34	52	4	146
<b>2006</b>					
Kaufpreis €	156.000,--	180.000,--	230.000,--	240.000,--	233.000,--
Anzahl	16	35	35	8	75
<b>2007</b>					
Kaufpreis €	162.000,--	205.000,--	223.000,--	231.000,--	227.000,--
Anzahl	27	24	30	11	74
<b>2008</b>					
Kaufpreis €	155.000,--	177.000,--	213.000,--	238.000,--	229.000,--
Anzahl	19	39	38	11	68
<b>2009</b>					
Kaufpreis €	145.000,--	179.000,--	227.000,--	251.000,--	240.000,--
Anzahl	18	45	50	13	82
<b>2010</b>					
Kaufpreis €	158.000,--	176.000,--	217.000,--	245.000,--	239.000,--
Anzahl	25	45	43	12	77

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend			
	Bauzeitraum			
	1890 - 1949	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - Vorjahr
<b>2004</b>				
Kaufpreis €	207.000,--	268.000,--	381.000,--	297.000,--
Anzahl	46	74	21	5
<b>2005</b>				
Kaufpreis €	222.000,--	244.000,--	345.000,--	350.000,--
Anzahl	41	82	35	1
<b>2006</b>				
Kaufpreis €	208.000,--	252.000,--	335.000,--	280.000,--
Anzahl	49	61	30	1
<b>2007</b>				
Kaufpreis €	203.000,--	240.000,--	325.000,--	330.000,--
Anzahl	47	68	24	7
<b>2008</b>				
Kaufpreis €	205.000,--	249.500,--	297.000,--	299.500,--
Anzahl	40	77	33	4
<b>2009</b>				
Kaufpreis €	223.000,--	273.000,--	309.000,--	341.000,--
Anzahl	51	88	27	4
<b>2010</b>				
Kaufpreis €	225.000,--	244.000,--	288.000,--	337.000,--
Anzahl	45	91	30	11

## Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Der folgenden Tabelle können die Durchschnittspreise für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser

entnommen werden.

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihemittelhaus
<b>2007</b>			
Kaufpreis in €	<b>267.000,--</b>	<b>229.000,--</b>	<b>214.000,--</b>
Preisspanne in €	218.000,-- bis 336.000,--	198.000,-- bis 253.000,--	195.000,-- bis 243.000,--
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	290	253	165
Vertragsanzahl	18	29	27
<b>2008</b>			
Kaufpreis in €	<b>264.000,--</b>	<b>233.000,--</b>	<b>217.000,--</b>
Preisspanne in €	200.000,-- bis 333.000,--	189.000,-- bis 290.000,--	198.000,-- bis 240.000,--
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	255	267	178
Vertragsanzahl	17	26	25
<b>2009</b>			
Kaufpreis in €	<b>266.000,--</b>	<b>244.000,--</b>	<b>222.000,--</b>
Preisspanne in €	219.000,-- bis 313.000,--	208.000,-- bis 289.000,--	195.000,-- bis 247.000,--
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	290	264	191
Vertragsanzahl	25	22	35
<b>2010</b>			
Kaufpreis in €	<b>260.000,--</b>	<b>241.000,--</b>	<b>225.000,--</b>
Preisspanne in €	229.000,-- bis 312.000,--	224.000,-- bis 284.000,--	200.000,-- bis 259.000,--
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	272	276	178
Vertragsanzahl	21	22	34

### Hinweis:

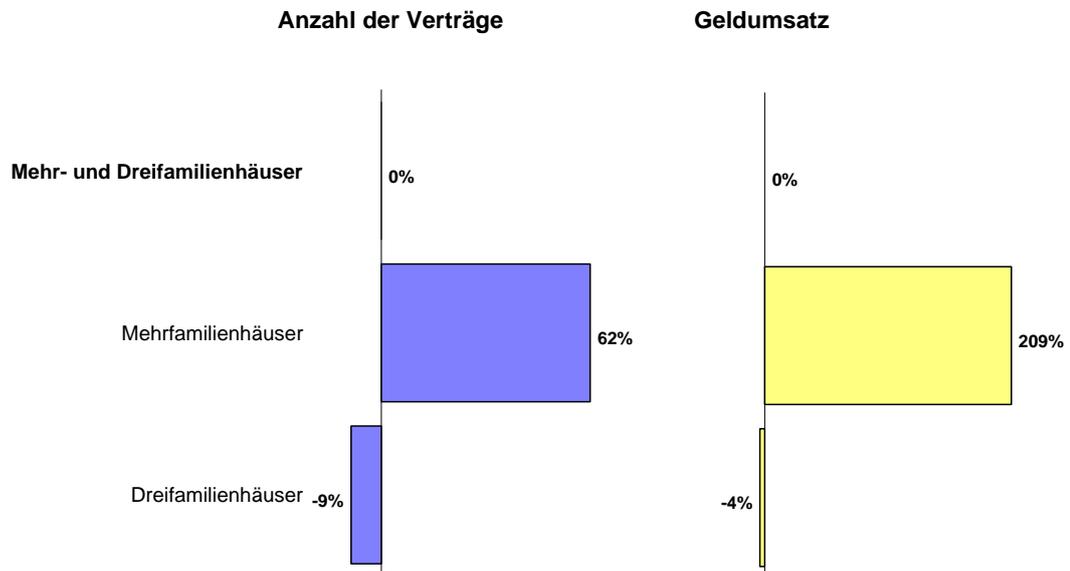
Die angegebenen Preisspannen wurden eingegrenzt, d.h. Extremwerte sind **nicht** berücksichtigt.

## 6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser

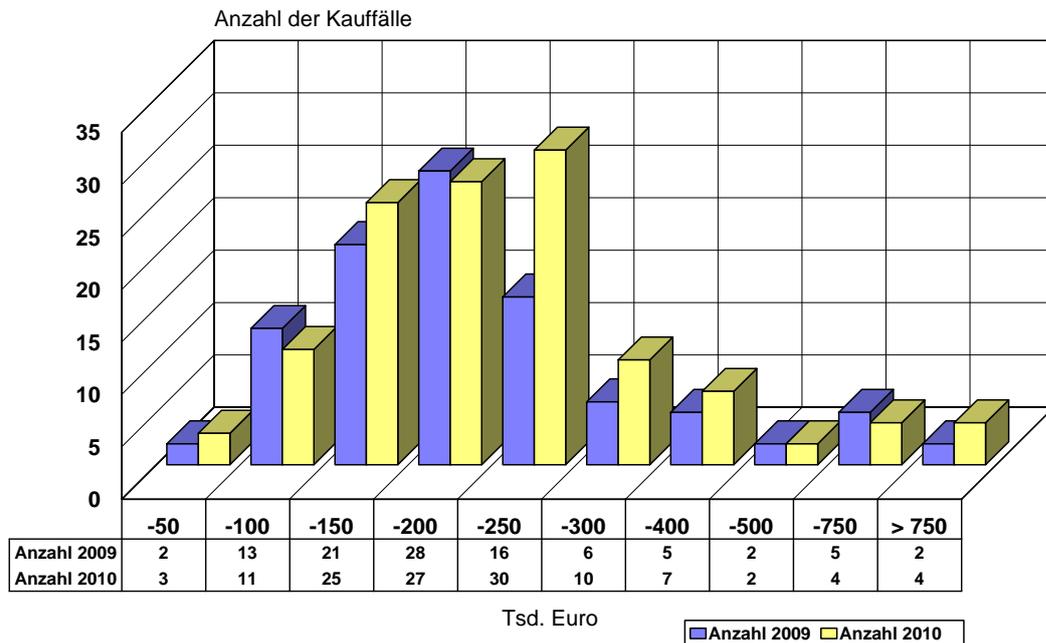
Teilmarkt <b>BEBAUT (e) Grundstücke</b>	2008		2009		2010	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Mehrfamilienhäuser	71	26,6	45	12,3	73	38,0
Dreifamilienhäuser	42	7,0	55	9,3	50	8,9

Die Entwicklung dieses Segments zum Vorjahr wird durch die nachfolgend abgebildete Grafik verdeutlicht. Eine weitere Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2009.

### Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



**Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser**



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

Teilmarkt	2008		2009		2010	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Büro- und Geschäftshäuser	7	41,2 <sup>7</sup>	2	2,5	3	2,1
Gemischt genutzte Objekte - <sup>5</sup> Wohnen – Gewerbe	30	8,8	27	5,6	45	10,1
Wohn- und Geschäftshäuser <sup>6</sup>	32	15,0	19	4,7	19	4,4

<sup>5</sup> straßenseitige Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung überwiegend im rückwärtigen Grundstücksbereich

<sup>6</sup> im Erdgeschoss Geschäftsnutzung, in den Obergeschossen Wohnnutzung

<sup>7</sup> Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz ist auf den Verkauf von Großobjekten zurückzuführen

## 6.4 Gewerbeobjekte

Teilmarkt <b>BEBAUT (e) Grundstücke</b>	2008		2009		2010	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Gewerbeobjekte	38	38,8	26	12,1	30	25,6

## 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Teilmarkt <b>BEBAUT (e) Grundstücke</b>	2008		2009		2010	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Sonstige bebaute Grundstücke	12	1,8	5	0,7	1	0,04

## 7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Gesamtanzahl von 487 Verträgen bei 51,2 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 2008 bis 2010. 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 <b>WOHNEIGENTUM</b>	2008		2009		2010	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Eigentumswohnungen/Bauträger	34	6,8	45	10,5	32	7,1
Eigentumswohnungen/privat	378	44	369	40,3	412	43,3

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

<b>WOHNUNGSEIGENTUM</b> <b>2010</b>	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Erstverkäufe	27	6,3
Weiterverkäufe	390	40,5
Umwandlung	27	3,6

Im Jahr 2010 waren, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, die Durchschnittspreise im Bereich des modernisierten Altbaues sowie der Baujahre 1960 bis 1969 rückläufig. In den überwiegenden Baujahrsklassen zeigten sich die durchschnittlichen Kaufpreise steigend.

Der Durchschnittspreis für **neue Eigentumswohnungen – Erstbezug** – war mit **2.380,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** deutlich über dem Vorjahrjahresniveau. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich dabei **fast ausschließlich** um barrierefreie Objekte mit gehobenem Ausstattungsstandard handelte.

**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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen

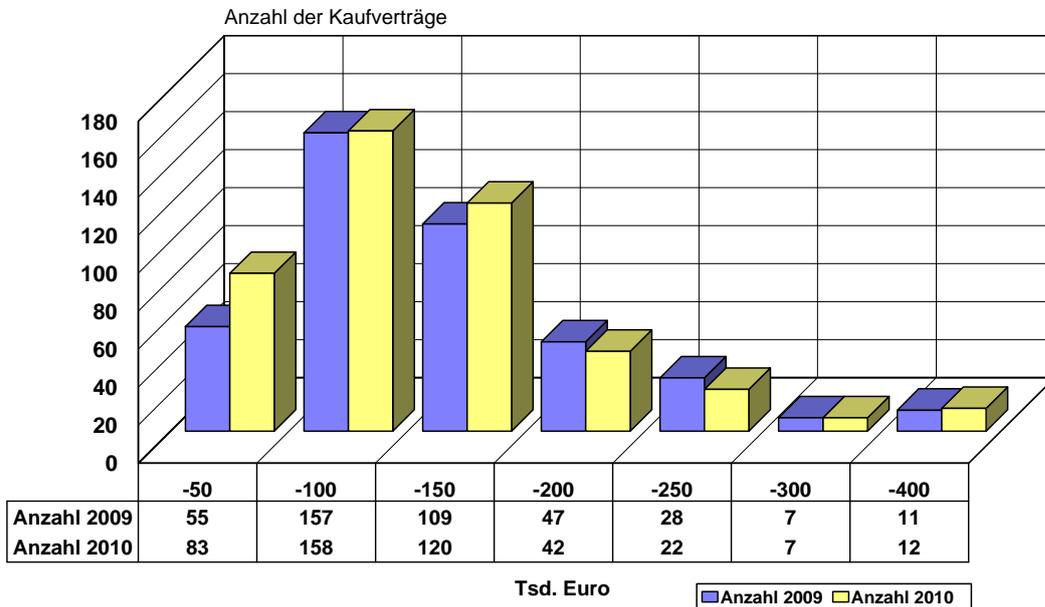
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die *durchschnittlichen* Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Es ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten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

Jahr		Altbauten		Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Neubauten
		Baujahr bis 1959		1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	ab 2000	
		nicht modernisiert	modernisiert						
2007	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup>	860,--	1.180,--	1.065,--	1.130,--	1.210,--	1.650,--	1.840,--	2.100,--
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	57	89	82	78	82	91	84	97
2008	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup>	930,--	1.180,--	980,--	985,--	1.295,--	1.550,--	1.765,--	2.165,--
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	80	93	86	80	82	87	101	91
2009	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup>	935,--	1.155,--	970,--	970,--	1.200,--	1.470,--	1.790,--	2.170,--
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	79	99	79	76	84	88	72	95
2010	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup>	940,--	1.070,--	945,--	1.050,--	1.235,--	1.470,--	1.800,--	2.380,-- *
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> von bis	755,-- 1.060,--	915,-- 1.310,--	775,-- 1.165,--	850,-- 1.245,--	980,-- 1.470,--	1.210,-- 1.825,--	1.380,-- 1.970,--	2.130,-- 2.670,--
	Anzahl der Verträge	13	28	26	39	21	51	13	26
	Anzahl der Objekte	11	26	23	32	18	45	11	6
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	72	86	85	76	76	87	83	95

\* Überwiegend barrierefreie Objekte mit gehobenem Ausstattungsstandard

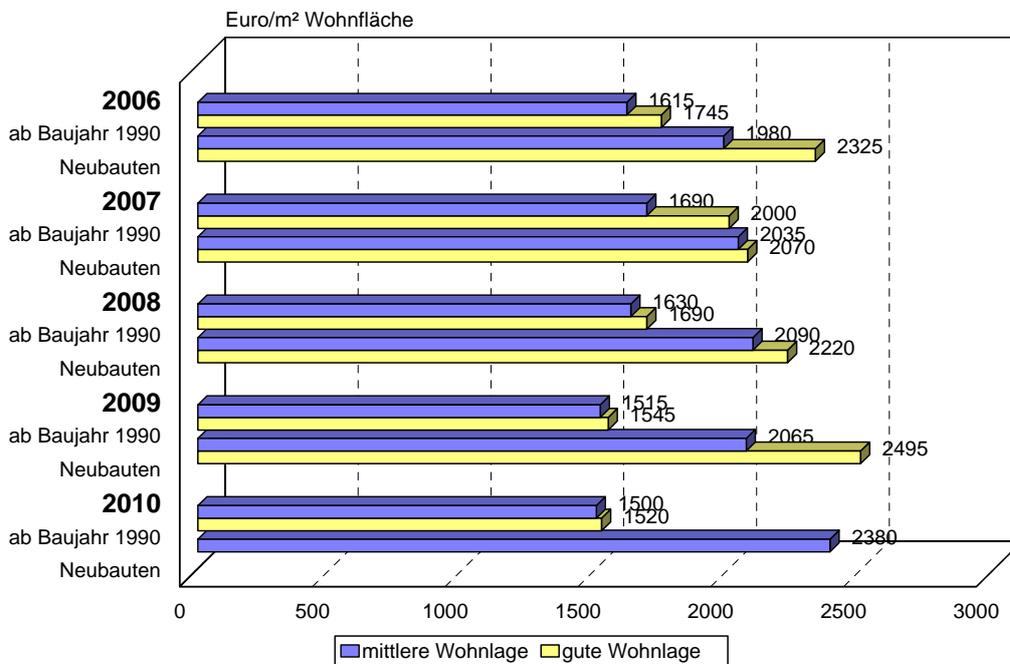
## Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

### Kaufverträge differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



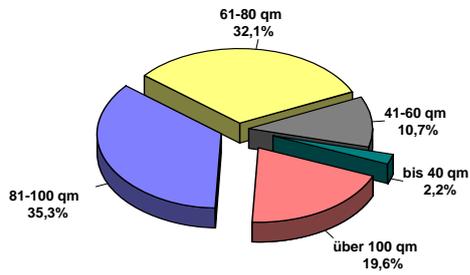
- ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen / BRD

### Preisvergleich Neubauten / Baujahr ab 1990 - wohnlagebezogen

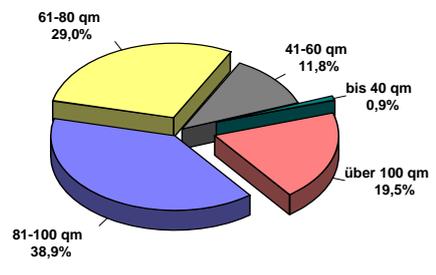


Hinweis: Im Jahr 2010 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen bei Neubauten in guten Wohnlagen

**Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - alle Bauzeiträume**

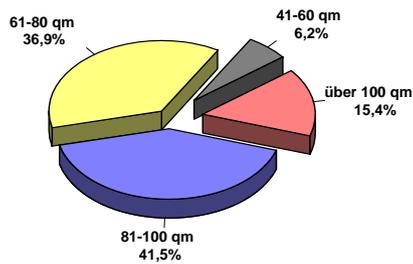


2009

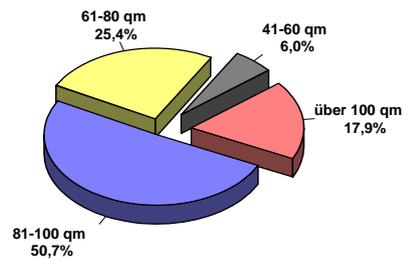


2010

**Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Bauzeitraum ab Baujahr 1990**

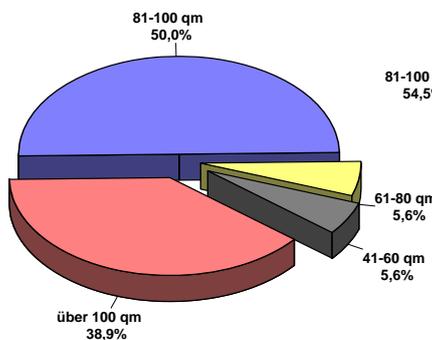


2009

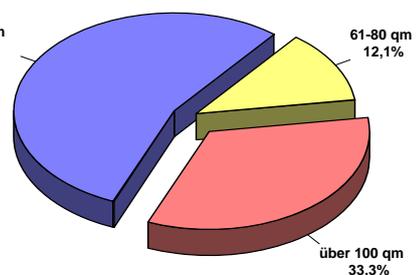


2010

**Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Neubauten**



2009



2010

## 7.2 Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2008 bis 2010. 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 <b>WOHN- UND TEILEIGENTUM</b>	2008		2009		2010	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Teileigentum Garagen/Stellplätze eigenständige Verkäufe	44	0,3	36	0,4	37	0,3
Teileigentum an gewerblichen Räumen	7	1,0	9	3,2*	6	0,5

\* Höherer Geldumsatz resultiert aus dem Verkauf einer größeren Gewerbeinheit

### Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2008	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
<b>Neubau</b> Preisspanne von – bis	<b>9.320,-- €<sup>8</sup></b> 8.000,-- € bis 10.500,-- €	<b>9.400,-- €<sup>8</sup></b> 6.000,-- € bis 11.150,-- €	<b>3.875,-- €<sup>8</sup></b> 2.500,-- € bis 4.850,-- €
<b>Wiederverkäufe</b> Preisspanne von – bis	<b>6.900,-- €</b> 4.000,-- € bis 11.000,-- €	<b>5.700,-- €</b> 3.000,-- € bis 10.000,-- €	<b>2.400,-- €</b> 1.000,-- € bis 4.000,-- €
2009	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
<b>Neubau</b> Preisspanne von – bis	<b>9.750,-- €<sup>8</sup></b> 8.000,-- € bis 11.000,-- €	<b>9.730,-- €<sup>8</sup></b> 6.000,-- € bis 12.500,-- €	<b>3.850,-- €<sup>8</sup></b> 2.500,-- € bis 4.000,-- €
<b>Wiederverkäufe</b> Preisspanne von – bis	<b>6.435,-- €</b> 4.600,-- € bis 10.000,-- €	<b>7.120,-- €</b> 2.500,-- € bis 10.000,-- €	<b>2.540,-- €</b> 1.000,-- € bis 5.000,-- €
2010	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
<b>Neubau</b> Preisspanne von – bis	<b>10.010,-- €<sup>8</sup></b> 8.000,-- € bis 11.000,-- €	<b>10.460,-- €<sup>8</sup></b> 6.000,-- € bis 12.500,-- €	<b>3.490,-- €<sup>8</sup></b> 3.000,-- € bis 4.750,-- €
<b>Wiederverkäufe</b> Preisspanne von – bis	<b>8.160,-- €</b> 5.000,-- € bis 12.000,-- €	<b>6.730,-- €</b> 2.000,-- € bis 10.000,-- €	<b>3.220,-- €</b> 1.500,-- € bis 6.000,-- €

<sup>8</sup> Verträge aus. 2007 und 2008, 2008 und 2009 bzw. 2008 bis 2010 zusammengefasst

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

### 8.2 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden<sup>9</sup>. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden.

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

#### 8.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge.

---

<sup>9</sup> In Zonen, in denen keine Kaufpreise vorhanden sind, werden die Bodenrichtwerte durch Vergleich mit Zonen gleicher wertbeeinflussender Merkmale abgeleitet.

### **8.2.2 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

### **8.2.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **8.2.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **8.2.5 Sonderfälle**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

### 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 €/m<sup>2</sup> in nachfolgender Tabelle angegeben.

#### Bodenrichtwertübersicht

Grundstücksart	Lage	2007	2008	2009	2010
<b>individueller Wohnungsbau</b>  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
<b>Geschosswohnungsbau</b>  Bauflächen für eine, III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	gut	265	265	265	265
	mittel	230	230	230	230
	mäßig	200	200	200	200
<b>gewerbliche Nutzung</b>  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,- €/m<sup>2</sup> bis 145,- €/m<sup>2</sup>.

### 8.4 Die Richtwertkarte

Ab dem 01.01.2011 wird die Richtwertkarte ausschließlich digital geführt. Richtwerte können dann unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

Die Bodenrichtwerte erscheinen folgendermaßen in der Richtwertkarte:

#### Bodenrichtwert in €/ m<sup>2</sup>

Bei anklicken der Bodenrichtwerte werden weitere **Bodenrichtwerte-Details** wie u. a.

- Beitragszustand
- Nutzungsart
- Geschosszahl
- Geschossflächenzahl

angezeigt.

Des Weiteren sind die nachfolgend aufgeführten **örtlichen Fachinformationen** hinterlegt.

### Beitragszustand

**ebfrei** Diese Bodenrichtwerte - Angabe in €/m<sup>2</sup> - beinhalten den Erschließungsbeitrag (Straßenausbaukosten) nach §§ 127 ff BauGB vom 01.07.1987 in der zur Zeit geltenden Fassung, sowie den Kanalanschlussbeitrag, unabhängig davon, ob eine Heranziehung erfolgt ist. **Dies bedarf im Einzelfall einer gesonderten Prüfung.**

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

**ebpflichtig** Diese Bodenrichtwerte beinhalten keinen Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag. Grundstücksbezogene Vorleistungen müssen im Einzelfall gesondert berücksichtigt werden.

### Nutzungsart

- 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
- GE** Grundstücke mit gewerblicher Nutzung
- A** Ackerland
- GR** Grünland
- F** Waldgrundstück mit minderwertigem Aufwuchs

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

### Geschosszahl

- II** Anzahl der Vollgeschosse

### Geschossflächenzahl

- 0,8** Geschossflächenzahl - GFZ nach BauNVO 1977 / 1986

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

- Geschossflächenzahl GFZ – Umrechnungskoeffizienten
- Himmelsrichtung – Umrechnungskoeffizienten
- Geschosszahl – Umrechnungskoeffizienten -

zu berücksichtigen.

Unter **Punkt 9.2** werden Umrechnungskoeffizienten betreffend die Geschossflächenzahl 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 einer maximalen Baulandtiefe von 40 m.**

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

Die digitale Richtwertkarte steht jedermann zur Einsicht offen. Sie kann auch gegen eine Gebühr auszugsweise erworben werden. **DIN A 4 Auszüge** der Richtwertkarte mit dazugehöriger Erläuterung können gegen eine **Gebühr von 8,- €** bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

## 8.5 Lageeinstufung in Solingen

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2011. 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 § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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.

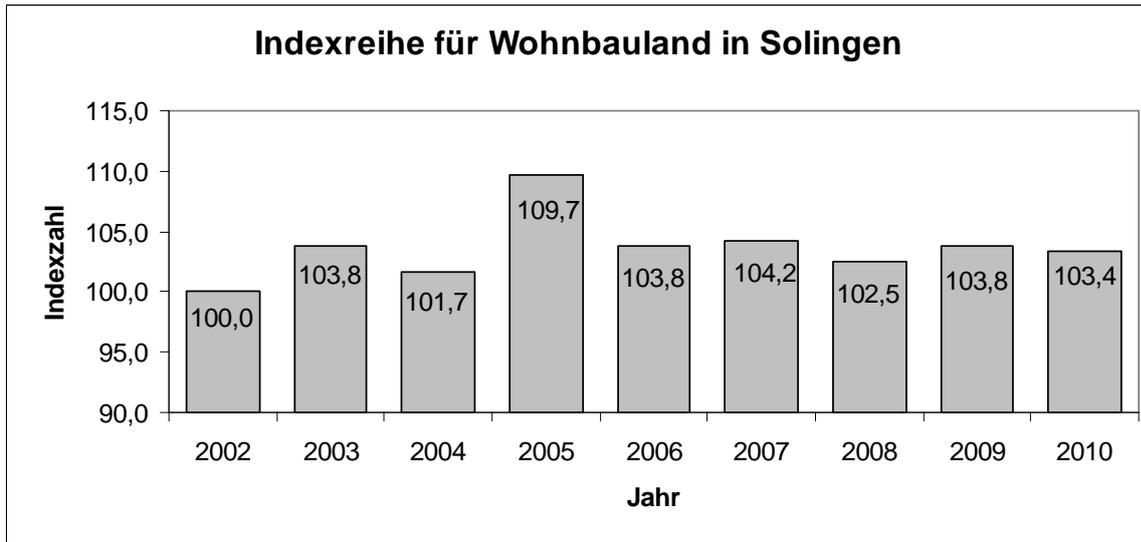
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat deshalb bereits im Grundstücksmarktbericht 2009 die Ableitung eines neuen Bodenpreisindex für Solingen eingeführt. Die bisherige Bodenpreisindexreihe wird seitdem nicht mehr veröffentlicht. Indexzahlen für den Zeitraum vor 2002 können unter Verwendung der durchschnittlichen Baulandpreise (vgl. S. 19) 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
2010	103,4

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 maximalen **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 Rothertragsfaktoren

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

Nach § 11 Absatz 3 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln". Der Ertragswert ist im allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Modell 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 Rothertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rothertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rothertrag 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 Rothertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2009 und 2010 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 2010 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 **Rohertagsfaktoren** 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).**

**Hinweis: Die Auswertung basiert, sofern der Rohertrag nach dem Mietpreisspiegel ermittelt wurde auf dem Mietpreisspiegel 2004, da der Mietpreisspiegel 2010 erst im September erschienen ist.**

- 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 Rohertagsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotient von Kaufpreis zuzüglich Schäden und dem nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag.

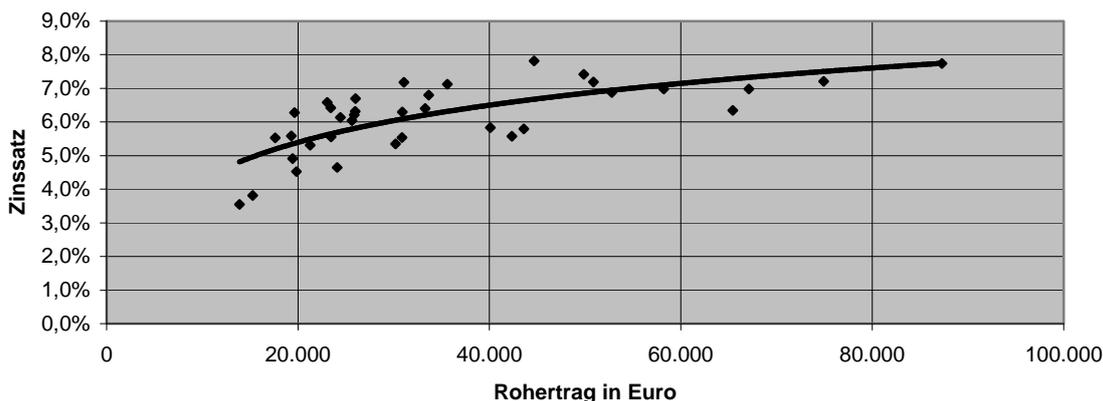
In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa ¾ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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

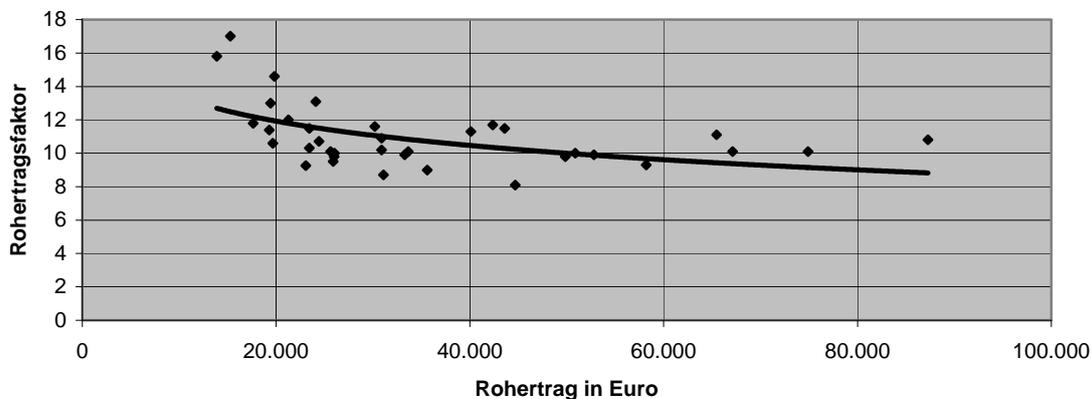
**Liegenschaftszinssätze nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - und Rohertragsfaktoren nach § 13 ImmoWertV für den Solinger Grundstücksmarkt**

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
<b>Renditeobjekte</b>	15.000,-	5,0 %	4,0 % - 6,0 %	12,5	11,0 – 17,0	<b>36</b>
Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten (frei finanziert) mit gewerblichem Mietanteil < 40 %	20.000,-	5,5 %	4,5 % - 6,5 %	12,0	10,0 – 15,0	
	25.000,-	6,0 %	5,5 % - 6,75 %	11,5	9,0 – 13,0	
	35.000,-	6,25 %	5,5 % - 7,5 %	10,5	9,0 – 12,0	
	45.000,-	6,75 %	5,75 % - 7,75 %	10,0	8,0 – 11,5	
	60.000,-	7,0 %	6,25 % - 7,5 %	9,5	9,0 – 11,0	
	80.000,-	7,5 %	7,0 % - 8,0 %	9,0	8,0 – 11,0	

**Liegenschaftszinssätze - Renditeobjekte**



**Rohertragsfaktoren - Renditeobjekte**

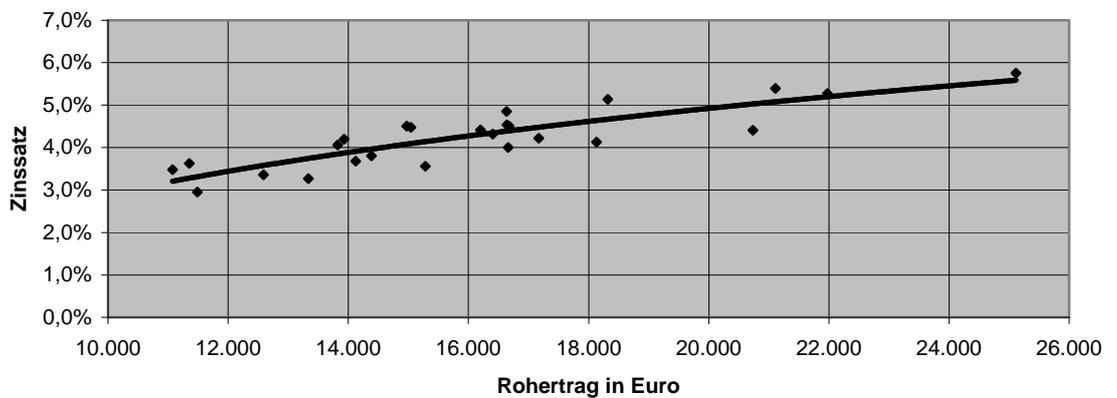


**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

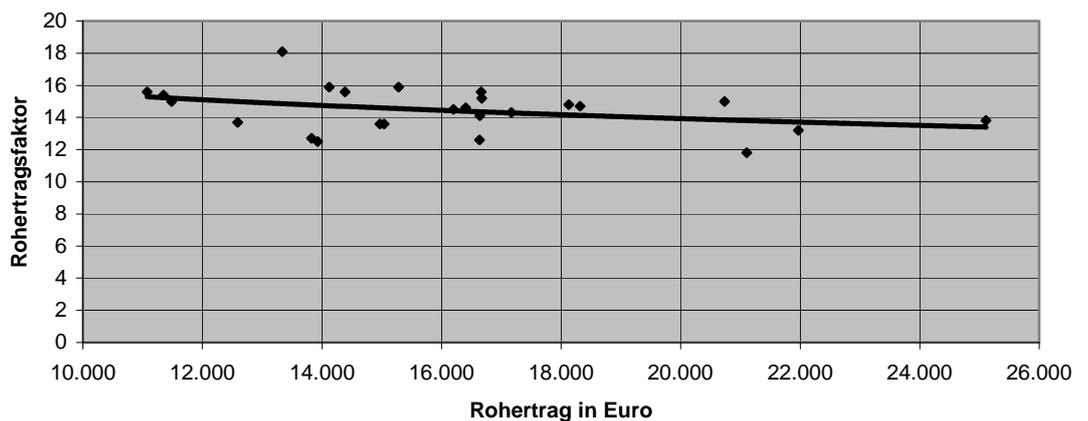
Baujahre 1890 bis 1998 - gewerblicher Mietanteil im Durchschnitt 6 % - durchschnittliche Restnutzungsdauer 33 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Dreifamilienhäuser	12.500,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	15,0	13,5 – 17,0	25
	15.000,--	4,0 %	3,5 % - 4,5 %	14,5	12,5 – 16,0	
	20.000,--	5,0 %	4,25% - 5,5%	14,0	12,0 – 15,0	

**Liegenschaftszinssätze - Dreifamilienhäuser**



**Rohertragsfaktoren - Dreifamilienhäuser**

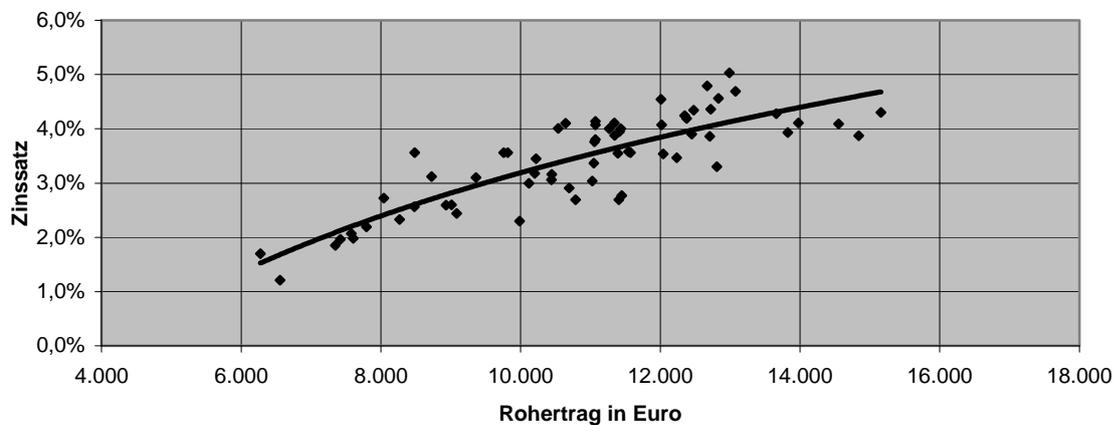


**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

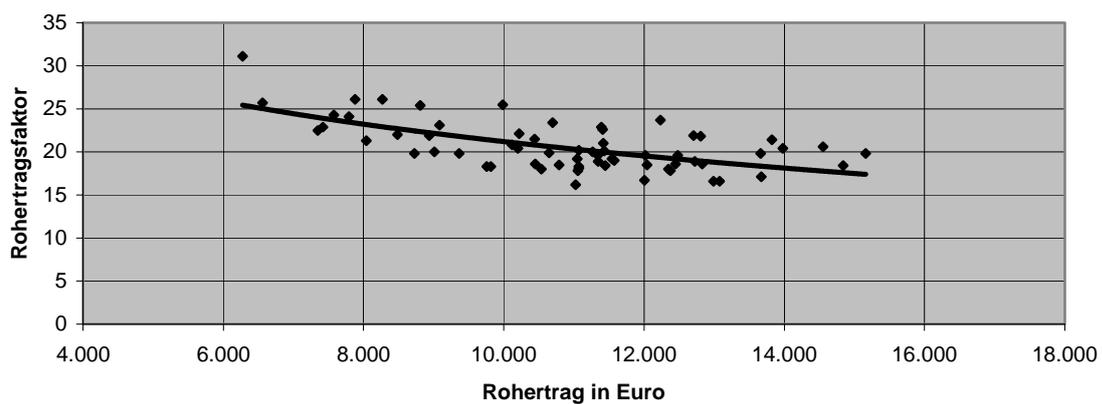
Baujahre 1900 bis 1986 – Wohnflächen 157 m<sup>2</sup> bis 330 m<sup>2</sup> - durchschnittliche Restnutzungsdauer 33 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Reihen- und Doppelhäuser	7.500,--	2,25 %	1,5 % - 2,5 %	24,0	22,0 – 27,0	65
	10.000,--	3,25 %	2,25 % - 4,0 %	21,0	18,0 – 26,0	
	12.500,--	4,0 %	3,25 % - 4,75 %	19,0	16,0 – 23,0	
	15.000,--	4,75%	3,75 % - 5,25 %	17,5	16,0 – 20,0	

**Liegenschaftszinssätze - Reihen- und Doppelhäuser**



**Rohertragsfaktoren - Reihen- und Doppelhäuser**

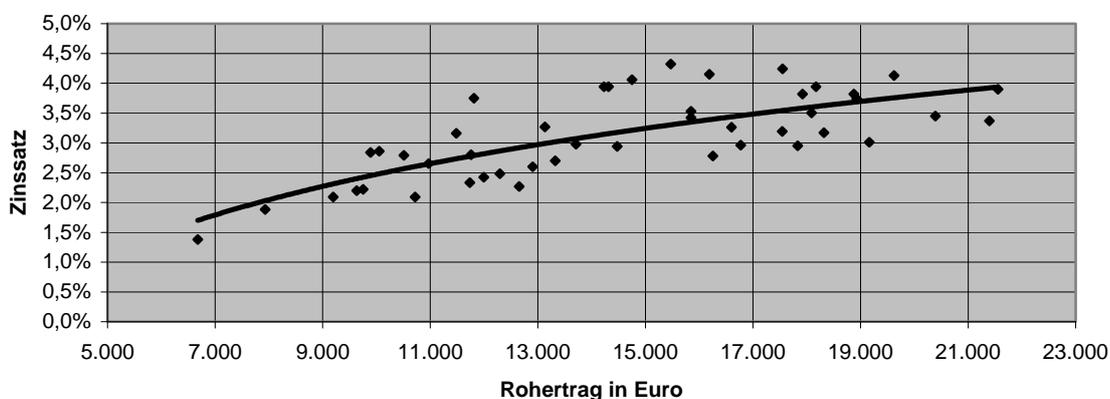


**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

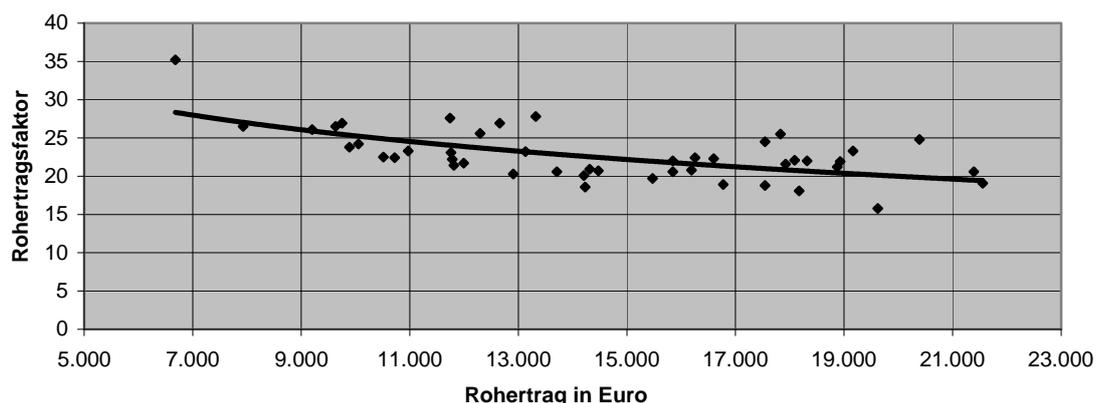
Baujahre 1912 bis 2006 – Wohnflächen 82 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> - durchschnittliche Restnutzungsdauer 52 Jahre

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 %	26,5	24,0 – 31,0	46
	10.000,--	2,5 %	2,0 % - 2,75 %	25,5	23,0 – 29,0	
	15.000,--	3,25 %	2,75 % - 4,25 %	22,0	18,0 – 26,0	
	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 m<sup>2</sup> bis 260 m<sup>2</sup> - 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 2008, 2009 und 2010

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).**

**Hinweis: Die Auswertung basiert auf dem Mietpreisspiegel 2004, da der Mietpreisspiegel 2010 erst im September erschienen ist.**

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.	
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
2010	bis 1969	3,9 %	2,2 % - 5,6 % 0,9 %	51
	1970 bis 1989	4,5 %	2,5 % - 6,0 % 0,9%	49
	1990 bis 2006	4,6 %	3,1 % - 6,0 % 0,7 %	57

## 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 <sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche	[m <sup>2</sup> ] Wohn- Nutzfläche	[€] Nettokaltmiete/m <sup>2</sup>	[€] Rohertrag jährlich	[%] Bewirtschaftungsk.	[Jahre] Restnutzungsd.	Vertragsanzahl
Einfamilienhaus - Doppelhaush. -	2009	3,7	2,8 – 4,6	0,6	1.810	136	7,05	12.050	17	62	12
	2010	3,9	2,9 – 5,0	0,6	1.830	135	7,35	12.210	16	61	11
	<b>Mittel</b>	<b>3,8</b>	<b>2,8 – 5,0</b>	<b>0,6</b>	<b>1.820</b>	<b>136</b>	<b>7,20</b>	<b>12.130</b>	<b>17</b>	<b>62</b>	
Einfamilienhaus - Reihenendhaus -	2009	3,4	1,7 – 4,5	0,9	1.700	130	6,55	10.670	20	46	9
	2010	3,2	2,0 – 4,4	0,8	1.840	124	6,75	10.600	19	48	11
	<b>Mittel</b>	<b>3,3</b>	<b>1,7 – 4,5</b>	<b>0,8</b>	<b>1.780</b>	<b>127</b>	<b>6,65</b>	<b>10.630</b>	<b>19</b>	<b>47</b>	
Einfamilienhaus - Reihenmittelh. -	2009	3,2	1,2 – 4,7	1,1	1.680	117	6,10	9.860	20	45	11
	2010	3,2	2,0 – 4,8	0,9	1.740	115	6,65	9.520	20	47	11
	<b>Mittel</b>	<b>3,2</b>	<b>1,2 – 4,8</b>	<b>1,0</b>	<b>1.710</b>	<b>116</b>	<b>6,40</b>	<b>9.690</b>	<b>20</b>	<b>46</b>	
Einfamilienhaus - freistehend -	2009	3,3	1,1 – 4,2	0,8	2.000	177	7,05	15.250	19	55	15
	2010	3,2	1,9 – 4,3	0,7	2.030	168	7,05	14.770	19	50	26
	<b>Mittel</b>	<b>3,2</b>	<b>1,1 – 4,3</b>	<b>0,7</b>	<b>2.020</b>	<b>171</b>	<b>7,05</b>	<b>14.950</b>	<b>19</b>	<b>52</b>	
Zweifamilienhaus	2009	3,3	2,4 – 4,9	0,6	1.640	203	6,40	15.920	21	54	10
	2010	3,1	2,1 – 4,1	0,8	1.680	196	6,50	15.790	22	52	7
	<b>Mittel</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1 – 4,9</b>	<b>0,7</b>	<b>1.660</b>	<b>200</b>	<b>6,45</b>	<b>15.870</b>	<b>21</b>	<b>53</b>	
Dreifamilienhaus	2009	4,1	3,0 – 5,4	0,7	995	220	5,70	15.170	28	29	12
	2010	4,4	3,3 – 5,7	0,7	1.060	234	5,90	17.000	26	37	14
	<b>Mittel</b>	<b>4,3</b>	<b>3,0 – 5,7</b>	<b>0,7</b>	<b>1.030</b>	<b>228</b>	<b>5,80</b>	<b>16.160</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	
Mehrfamilienhaus	2009	6,3	5,3 – 7,7	0,8	760	502	5,80	36.920	27	34	13
	2010	5,9	3,5 – 7,8	1,1	770	492	5,45	34.000	28	31	20
	<b>Mittel</b>	<b>6,1</b>	<b>3,5 – 7,8</b>	<b>1,0</b>	<b>770</b>	<b>496</b>	<b>5,60</b>	<b>35.150</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	
Wohn- und Geschäftshaus	2009	6,9	6,7 – 7,1	0,2	704	446	6,20	32.000	26	30	3
	2010	8,8	7,4 – 11,1	2,0	660	1.070	7,45	75.190	25	28	3
	<b>Mittel</b>	<b>7,9</b>	<b>6,7 – 11,1</b>	<b>1,1</b>	<b>682</b>	<b>758</b>	<b>6,85</b>	<b>53.600</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	

## 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 2009 und 2010 herangezogen.

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

- Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – in €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag über den Landesindex
- **Alterswertminderung nach Ross bei einer 60 – 100 jährigen Gesamtnutzungsdauer differenziert nach der Ausstattung (Anlage II). Siehe hierzu nachfolgenden Hinweis.**
- 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.

### **Hinweis zur Alterswertminderung:**

**Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig.**

### **Erläuterungen zur Übergangsregelung:**

Unter der WertV war das Verfahren zur Wertminderung wegen Alters den Gutachterausschüssen frei gestellt. Lediglich 11 Gutachterausschüsse wenden nicht die im Sachwertmodell der AGV-GA.NRW empfohlene Funktion nach Ross an, sondern die Methoden nach Tiemann, Vogels oder – selten – die lineare Methode oder Kombinationen hiervon. Die ImmoWertV schreibt nunmehr als Regelfall die lineare Alterswertminderung vor. Damit müssten die Gutachterausschüsse rechtlich streng ab Juli 2010 ihren Ableitungen der Sachwertfaktoren die lineare Alterswertminderung zugrunde legen. Wenn dies auch rein rechnerisch in vielen Fällen keinen übermäßigen Aufwand bedeutet, sind jedoch weitere fachliche Aspekte entscheidungsrelevant.

1. Die Anwendung der Baualtersklassen der Normalherstellungskosten in Verbindung mit der Alterswertminderung nach Ross zeigt als Ergebnis zumeist eine insgesamt lineare Alterswertminderung. Daher wird diskutiert, nur noch die jüngste Baualtersklasse in Verbindung mit der linearen Alterswertminderung zu verwenden. In diesem Fall könnten – zumindest 2010 – die bisher unter Anwendung der Ross- Methode abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren weiter verwendet werden. Diese Verfahrensweise würde die strenge Anwendung des § 23 ImmoWertV ermöglichen, jedoch lediglich in der zweiten Jahreshälfte 2010 plausibel sein, denn bereits ab 2011 könnten Sachwertfaktoren unter der linearen Alterswertminderung abgeleitet werden. Selbst wenn vereinzelt Gutachterausschüsse hierzu erst 2012 in der Lage wären, handelte es sich um eine Übergangslösung. Überdies stellt sich die Frage, wie andere Sachverständige von der dann unterjährig veränderten Verfahrensweise der Gutachterausschüsse erfahren; die Gefahr fehlerhafter Daten- und Verfahrensanwendung (Kombination Baualtersklassen mit linearer Alterswertminderung in Verbindung mit den modifizierten Sachwertfaktoren) ist sehr groß. Zusätzlich ergibt sich die Frage, ob diese Verfahrensweise im Bewertungsfall nicht § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV widerspricht, denn die bei diesem Verfahren angesetzten Normalherstellungskosten sind eben keine, die für die Neuherstellung einer *entsprechenden* baulichen Anlage aufzuwenden wären, sondern sind Kosten für die Neuerrichtung eines Gebäudes mit dem im Jahr 2000 üblichen Standard.

2. Das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat mit hohem finanziellen Aufwand den Forschungsauftrag "Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung" durchführen lassen, in dessen Ergebnis auch neuzeitliche Herstellungskosten (NHK 2005) vorgestellt, jedoch noch nicht eingeführt wurden. In dem begleitenden offenen Konsultationsprozess wurde eine Reihe von kritischen Anmerkungen vorgebracht. Derzeit prüft BMVBS unter Beteiligung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, wie die Hauptkritikpunkte behoben werden können. Die Einführung der neuen NHK ist wahrscheinlich, der Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt abschätzbar. Möglicherweise wird die Einführung als NHK 201x im Laufe des Jahres 2011 erfolgen.

3. Zur Behebung theoretischer Modellschwächen (u.a. Alterswertminderung an 2 Stellen, unplausible Modellannahme der Alterswertminderung), aber auch zur Harmonisierung der Verfahren der Verkehrswertermittlung mit denen der steuerlichen Bewertung und der Beleihungswertermittlung wird diskutiert, nur noch die jeweils jüngste Baualtersklasse (also 2010 bei den künftigen NHK 2010) anzuwenden. Hier sind aber größere Schwierigkeiten sachlogisch dadurch zu erwarten, dass ältere bauliche Anlagen durch die Verwendung nur einer Baualtersklasse schwerer mit ihren wertrelevanten Eigenschaften abzubilden sind. Außerdem setzt diese Verfahrensweise eine Änderung des § 22 Abs. 2 ImmoWertV voraus.

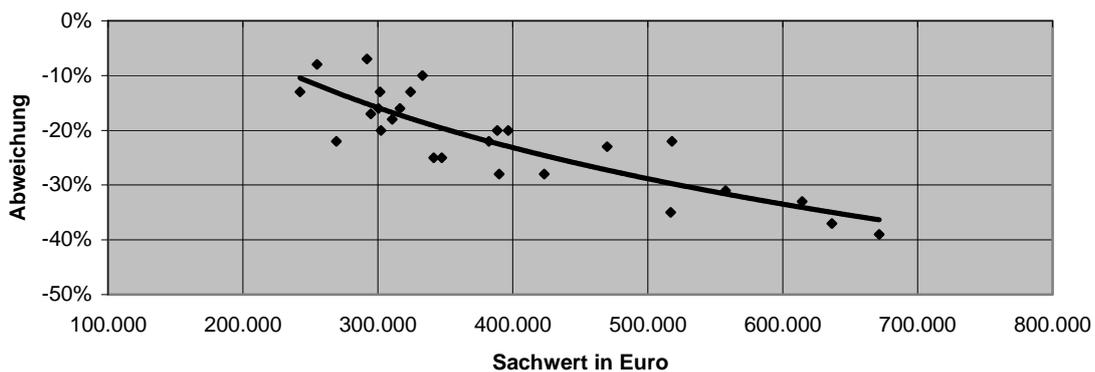
4. Schließlich stehen auch die Regionalisierungsfaktoren sowie der Landesbaupreisindex in der Diskussion. Möglicherweise wird auf die Regionalisierung vollständig verzichtet und der Bundesbaupreisindex zur Anwendung gelangen. Beides ist modelltheoretisch unproblematisch, bedingt jedoch völlig andere Sachwertfaktoren. Würde das Sachwertmodell unverzüglich oder zu Beginn des Jahres 2011 auf die neuen Verfahrensregelungen umgestellt, müssten die Modelle nach Einführung der NHK 201x und ggf. nach den Veränderungen gem. Ziffer 4. erneut modifiziert werden. Das wäre für die Kontinuität der Arbeit der Gutachterausschüsse sehr nachteilig, da mit jedem Modellwechsel entsprechende Erfahrung verloren geht und jeweils ein neues Datenset entstünde. auch bei den Sachverständigen als externen Anwendern der erforderlichen Daten führen häufige Wechsel zu Verunsicherung und Fehlern. Der Zeitraum von 2 Jahren nach Einführung der NHK 201x scheint erforderlich aber auch ausreichend, um Erfahrung mit den neuen Kosten zu erlangen und (ggf. parallele) Auswertungen von Kaufverträgen nach diesen Modellen vorzunehmen. Die Regelung tritt spätestens zum 31.12.2013 außer Kraft.

**Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der NHK 2000<sup>12</sup>**

**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,--	102	26
		200.000,--	94	
		250.000,--	89	
		300.000,--	84	
		350.000,--	80	
		400.000,--	77	
		450.000,--	74	
		500.000,--	71	
		550.000,--	69	

**Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage**



**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

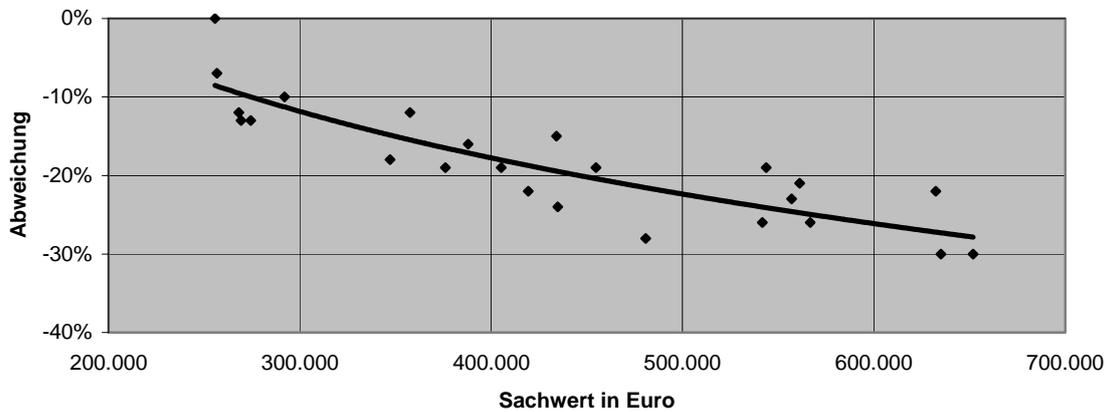
Baujahre 1900 bis 2005 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 51 Jahre

<sup>12</sup> 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,--	92	<b>24</b>
		300.000,--	88	
		350.000,--	85	
		400.000,--	82	
		450.000,--	80	
		500.000,--	78	
		550.000,--	76	
		600.000,--	74	
		650.000,--	72	

**Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage**



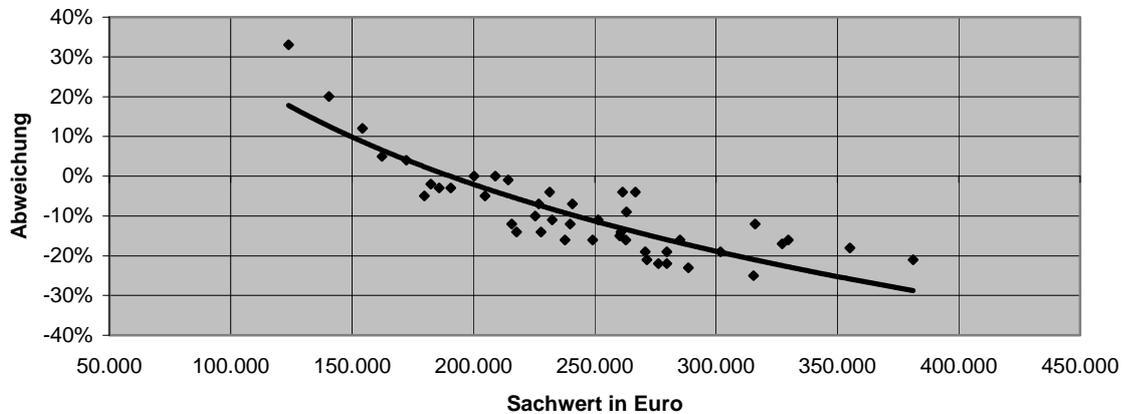
**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

Baujahre 1912 bis 1987 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 49 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	45
		150.000,--	110	
		200.000,--	98	
		250.000,--	89	
		300.000,--	81	
		350.000,--	75	
		400.000,--	69	

**Marktanpassung Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Lage**



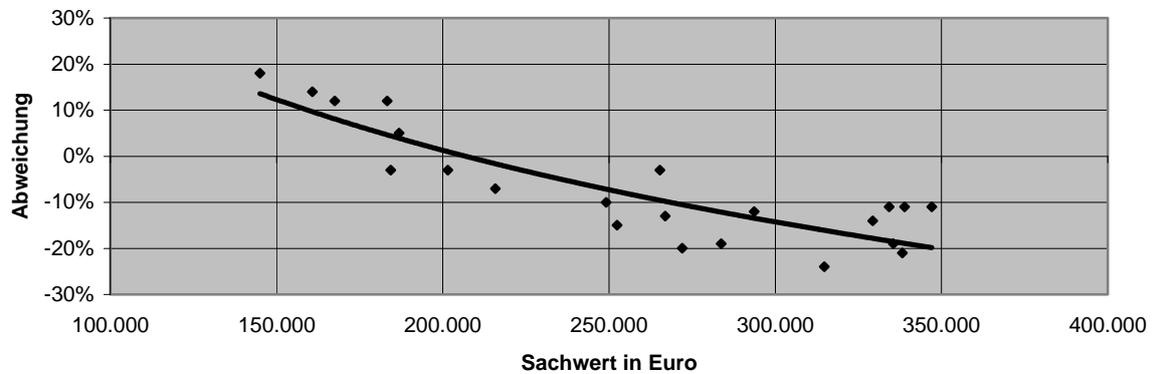
**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

Baujahre 1912 bis 2006 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 50 Jahre

**Reihen- und Doppelhäuser – gute Wohnlage**

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Reihen- und Doppelhäuser	gute Lage	150.000,--	112	22
		200.000,--	101	
		250.000,--	93	
		300.000,--	86	
		350.000,--	80	
		400.000,--	75	

**Marktanpassung Reihen- und Doppelhäuser in guter Lage**



**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

Baujahre 1928 bis 2001 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 53 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. -	2009	88	79 - 98	5	243.000	30	278.500	27	1983	62	12
	2010	83	75 - 99	7	244.000	33	295.000	27	1985	61	11
	Mittel	86	75 - 99	6	243.500	31	286.500	27	1984	62	
Einfamilienhaus - Reihenendhaus -	2009	90	77 - 100	7	215.000	38	241.000	34	1975	46	9
	2010	94	81 - 112	11	226.000	38	245.000	35	1977	48	11
	Mittel	92	77 - 112	9	221.000	38	243.000	35	1976	47	
Einfamilienhaus - Reihenmittelh. -	2009	102	79 - 133	18	192.000	26	196.000	26	1972	45	11
	2010	94	76 - 114	12	196.500	31	213.500	29	1977	47	11
	Mittel	98	76 - 133	15	194.500	29	205.000	28	1975	46	
Einfamilienhaus - freistehend -	2009	79	63 - 90	8	337.000	47	436.500	36	1971	55	15
	2010	82	60 - 100	9	327.500	51	412.000	41	1971	50	26
	Mittel	81	63 - 100	9	331.000	50	421.000	39	1971	52	
Zweifamilienhaus	2009	76	67 - 93	9	336.500	45	454.000	34	1975	54	10
	2010	79	60 - 91	11	334.000	38	452.000	28	1963	52	7
	Mittel	77	60 - 93	10	335.500	42	453.000	32	1970	53	
Dreifamilienhaus	2009	81	75 - 95	6	216.000	50	269.000	41	1923	29	12
	2010	80	71 - 93	6	245.000	45	310.500	36	1939	37	14
	Mittel	80	71 - 95	6	231.500	47	291.500	38	1932	33	

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
<b>Einwohner</b>	160.493	159.764	158.658
Fläche	8.949 ha	8.949 ha	8.949 ha
Einwohner pro ha	17,93	17,85	17,72
Gebäude mit Wohnungen	29.477	29.588	29.745
davon: Einfamilienhäuser	13.475 (45,7 %)	13.584 ( 45,9 %)	13.731 ( 46,2 %)
Zweifamilienhäuser	5.997 (20,3 %)	6.000 (20,3 %)	6.005 ( 20,2 %)
Mehrfamilienhäuser	9.948 (33,7 %)	9.950 (33,6 %)	9.957 ( 33,5 %)
<b>Wohnungen - gesamt</b>	<b>80.022</b>	<b>80.144</b>	<b>80.345</b>
Wohnungen in Wohngebäuden	77.819	77.945	78.147
davon in: Einfamilienhäusern	13.475 (16,8 %)	13.585 (17,0 %)	13.732 ( 17,1 %)
Zweifamilienhäusern	11.994 (15,0 %)	12.000 (15,0 %)	12.010 (14,9 %)
Mehrfamilienhäusern	52.733 (65,9 %)	52.743 (65,8 %)	52.788 ( 65,7 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,72	2,70	2,70
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,01	1,99	1,97

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 m<sup>2</sup>** 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 <sup>2</sup> Ladenfläche im Stadtzentrum – Geschäftskern			
I a - Lage		I b - Lage	
60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	über 120 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	über 120 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> Ladenfläche in dem Nebenzentrum Ohligs			
I a - Lage		I b - Lage	
60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	über 120 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	über 120 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	über 120 m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup> Bürofläche - Praxisfläche	
<b>Gesamt</b>	
Durchschnittswert 6,00 €	Spanne von 4,00 € bis 8,00 €
<b>Einfacher und mittlerer Nutzungswert</b>	
Durchschnittswert 5,00 €	Spanne von 4,00 € bis 6,00 €
<b>Guter bis gehobener Nutzungswert</b>	
Durchschnittswert 7,00 €	Spanne von 6,00 € bis 8,00 €

## Produktionshallen

Netto – Kaltmieten in Euro/m <sup>2</sup> Produktionsfläche	
Durchschnittswert 3,50 €	Spanne von 2,50 € bis 4,00 €
Durchschnittsgröße 820 m <sup>2</sup>	Spanne von 200 m <sup>2</sup> bis 2.050 m <sup>2</sup>

### Lagerhallen – großflächig und beheizt

<b>Netto – Kaltmieten in Euro/m<sup>2</sup> Lagerfläche</b>	
<b>Durchschnittswert 2,50 €</b>	<b>Spanne von 2,00 € bis 3,25 €</b>
<b>Durchschnittsgröße 440 m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne von 100 m<sup>2</sup> bis 3.500 m<sup>2</sup></b>

Mietpreisbestimmende Merkmale:

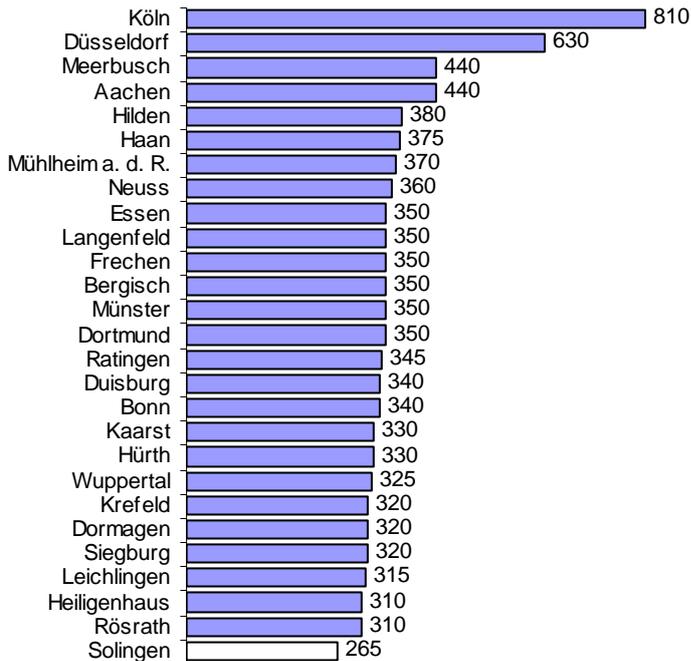
Anfahrbarkeit, Verkehrslage, lichte Hallenhöhe, Wärmedämmung und Energieverbrauch

## 11. Regionale Vergleiche

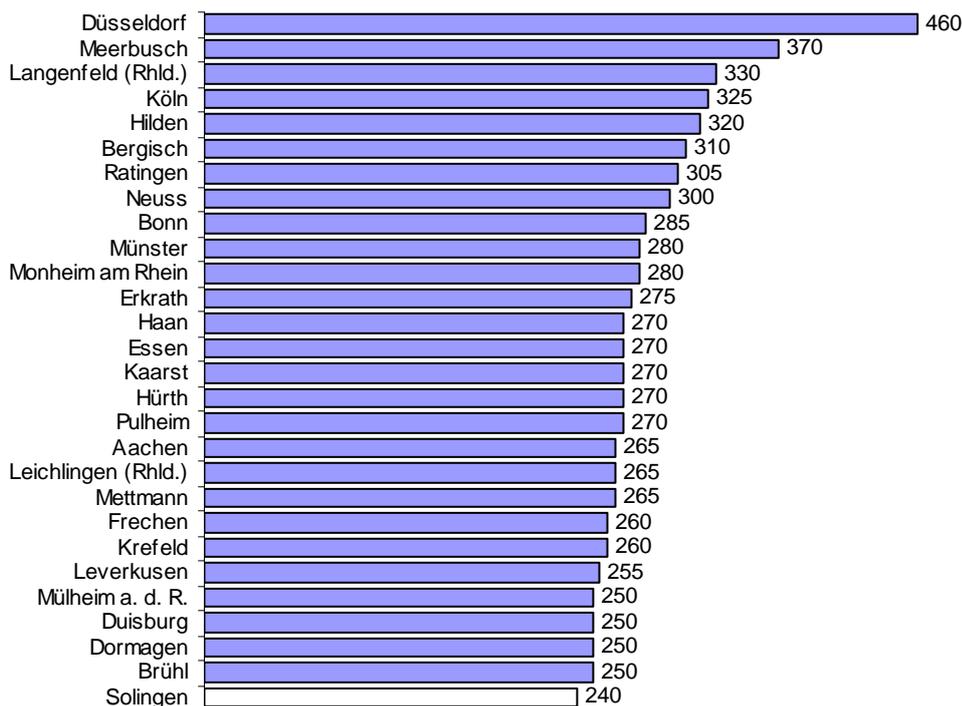
Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 2010 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

### Preisentwicklung 2009

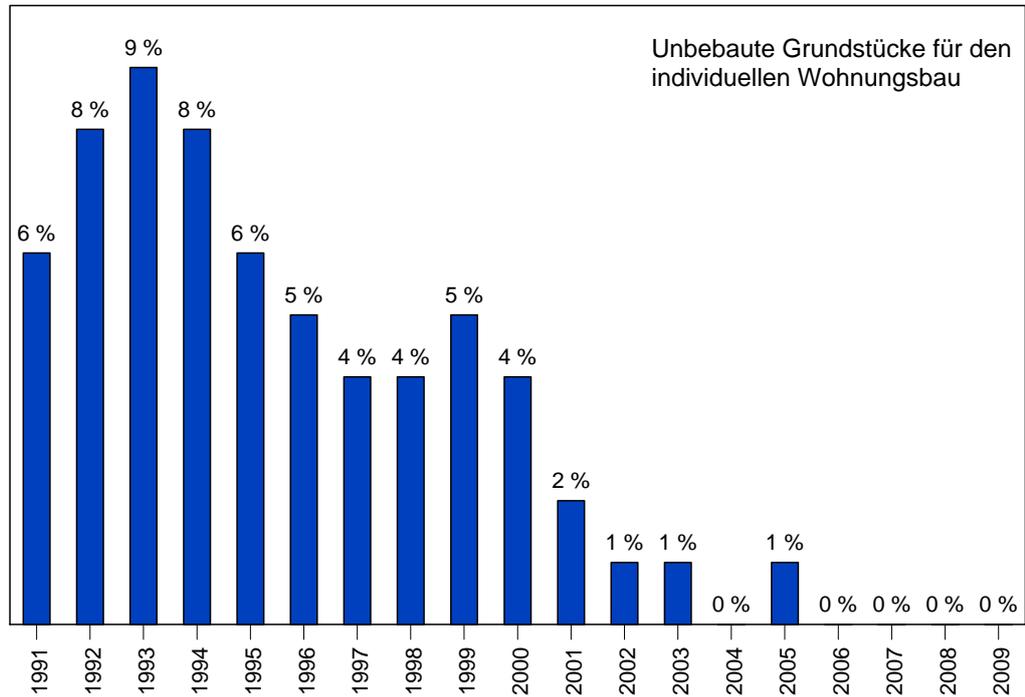
Höchste durchschnittliche Baulandpreise 2009 - Individueller Wohnungsbau  
**gute Wohnlage**



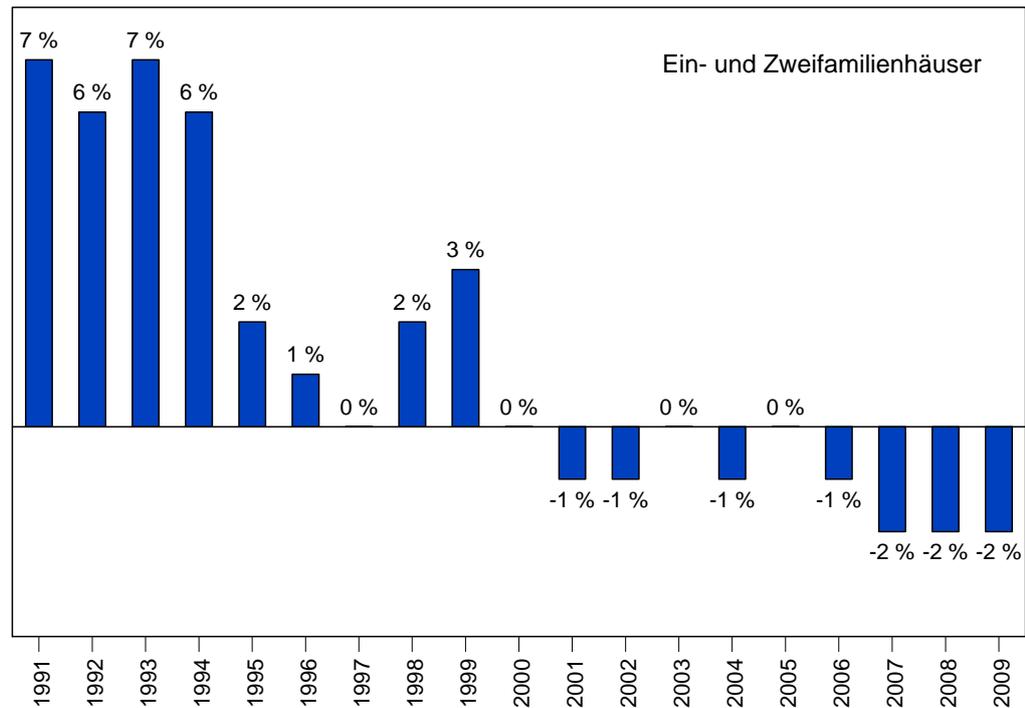
Höchste durchschnittliche Baulandpreise 2009 - Individueller Wohnungsbau  
**mittlere Wohnlage**



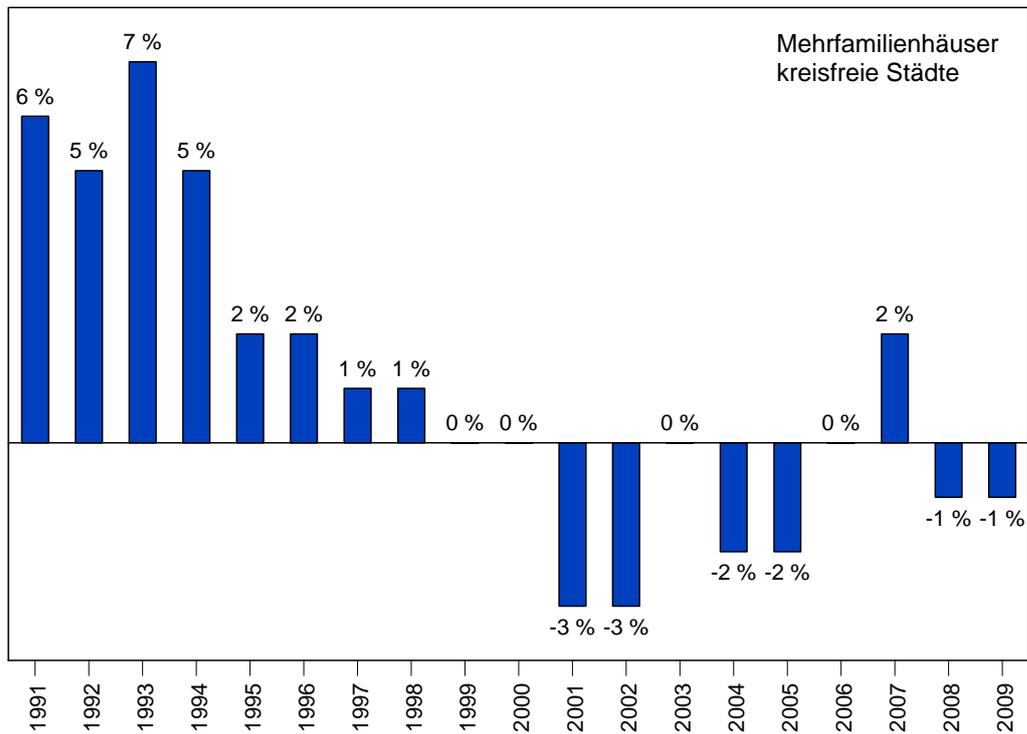
**Entwicklung der Bodenpreisveränderungen in Nordrhein- Westfalen**  
*Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau*



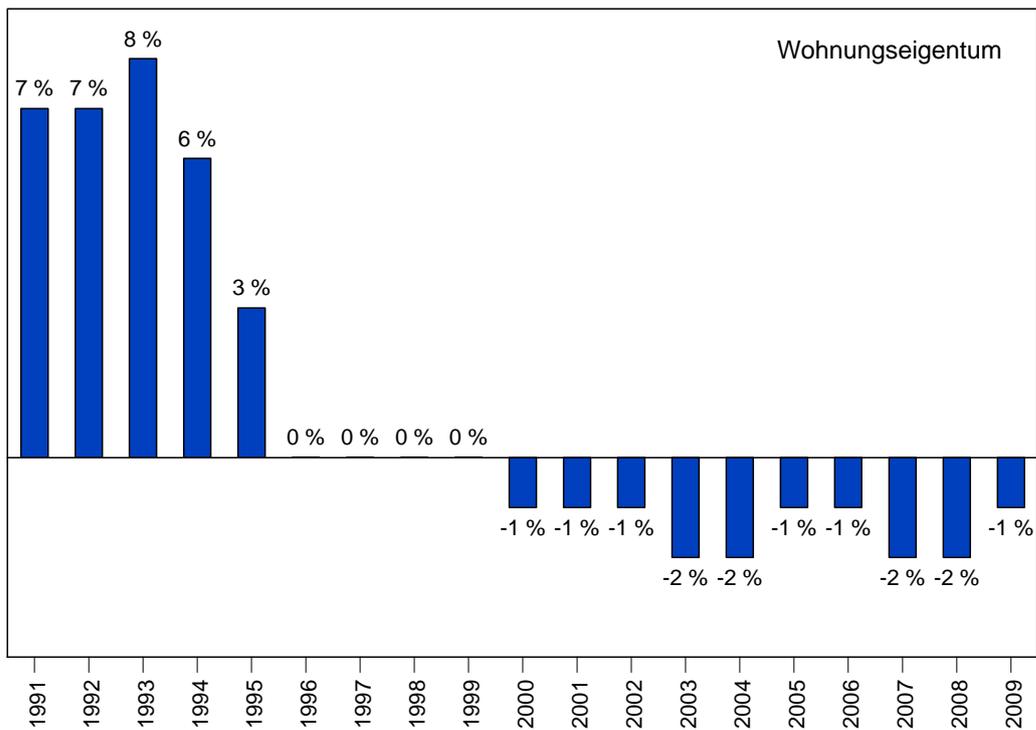
**Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in Nordrhein- Westfalen



**Entwicklung der Preisveränderungen für Mehrfamilienhäuser in Nordrhein- Westfalen**

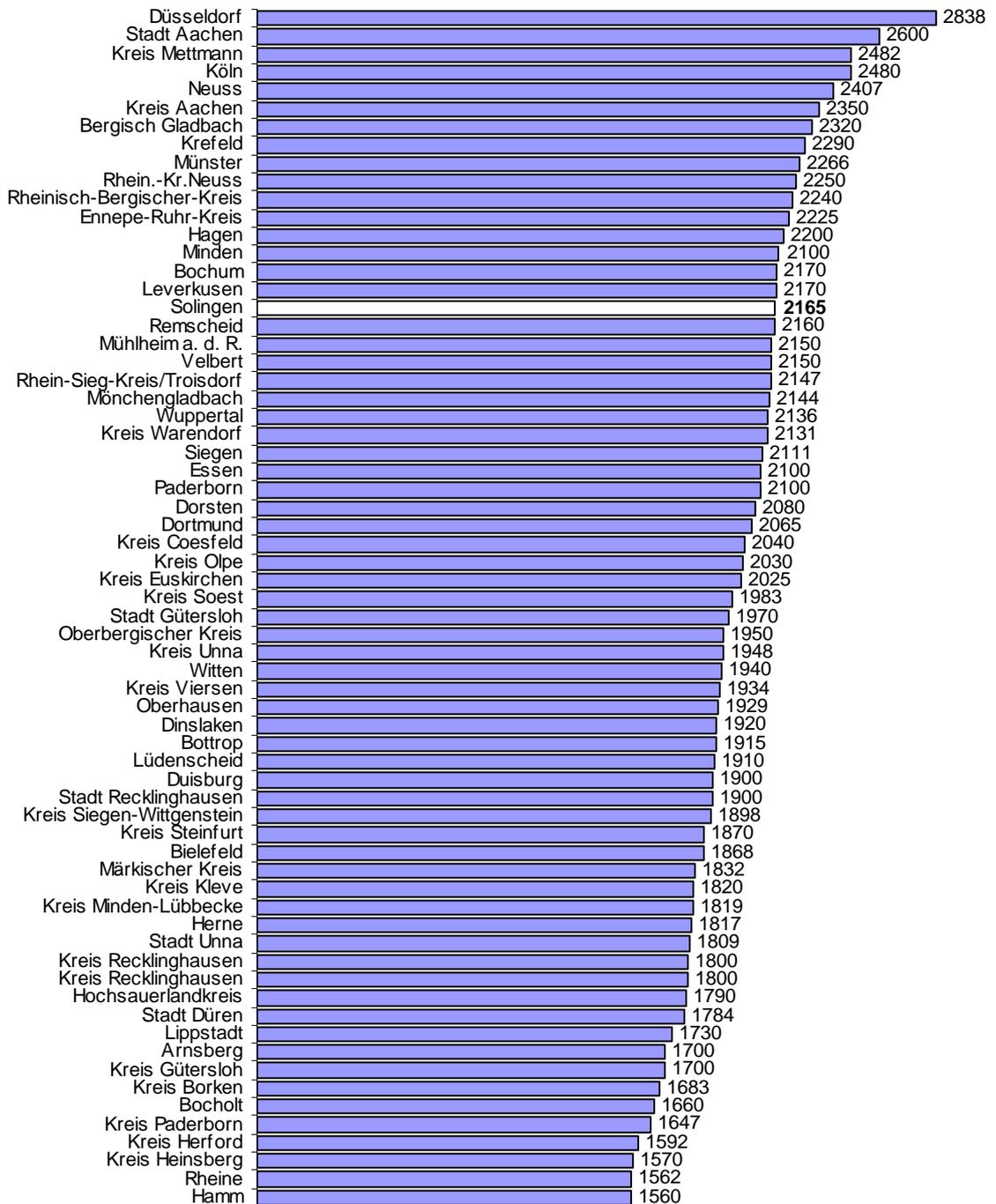


**Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum in Nordrhein- Westfalen**



## Preise Wohnungseigentum 2009

Erstverkäufe in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



## 12. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen

	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>18.033.197</b>	<b>34.085,26</b>	<b>529</b>
<b>Reg. Bez. Arnsberg</b>	<b>3.744.016</b>	<b>8.002,90</b>	<b>468</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>			
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
<b>Kreise*</b>			
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
<b>Große kreisangehörige Städte</b>			
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
<b>Reg.-Bez. Detmold</b>	<b>2.065.788</b>	<b>6.519,62</b>	<b>318</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>			
Bielefeld	326.090	257,85	1.265
<b>Kreise*</b>			
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
<b>Große kreisangehörige Städte</b>			
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
<b>Reg.-Bez. Düsseldorf</b>	<b>5.218.604</b>	<b>5.290,44</b>	<b>986</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>			
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 <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Kreise*</b>			
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
<b>Große kreisangehörige Städte</b>			
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
<b>Reg.-Bez. Köln</b>	<b>4.385.020</b>	<b>7.364,62</b>	<b>595</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>			
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
<b>Kreise*</b>			
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
<b>Große kreisangehörige Städte</b>			
Bergisch Gladbach, Stadt	105.657	83,12	1.271
Düren, Stadt	92.621	85,00	1.090
<b>Reg.-Bez. Münster</b>	<b>2.619.769</b>	<b>6.907,67</b>	<b>379</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>			
Bottrop	119.011	100,61	1.183
Gelsenkirchen	266.896	104,86	2.545
Münster	272.270	302,89	899
<b>Kreise*</b>			
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
<b>Große kreisangehörige Städte</b>			
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)

Stand 30.11.2006

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 17.03.2011 verabschiedet.

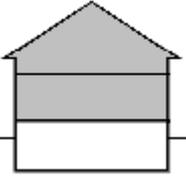
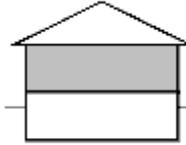
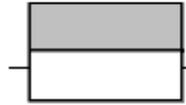
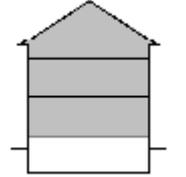
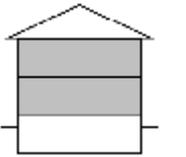
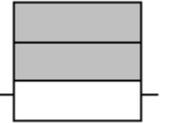
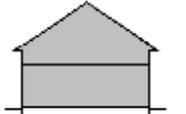
Solingen, im März 2011

Jörg Schubert  
Vorsitzender

Werner Schmitz  
Geschäftsführer

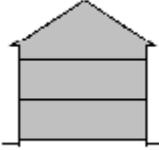
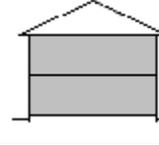
**Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 09.09.2008**

**Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in €/m<sup>2</sup> 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	
<b>Fassade</b>	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
<b>Fenster</b>	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolläden, Schallschutzverglasung	14 %
<b>Dächer</b>	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 %
<b>Sanitär</b>	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 %
<b>Innenwand- bekleidung der Nass- räume</b>	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
<b>Boden- beläge</b>	Holzdielen, Nadelholz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein	8 %
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
<b>Heizung</b>	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 %
<b>Elektroin- stallation</b>	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.<sup>1</sup>

**b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle <sup>2</sup>**

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

<sup>1</sup> Aktualisiert durch Beschluss der AGVGA NRW vom 09.09.2008 zur Berücksichtigung von Sonderfällen

<sup>2</sup> 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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
	<b>modifizierte Restnutzungsdauer *)</b>				
≥ 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
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 <sup>2</sup> BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]
	<b>Modellrechnung für ein Gebäude mit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• ohne Drempele</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	<b>Modellrechnung für ein Gebäude mit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• mit Drempele</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
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**

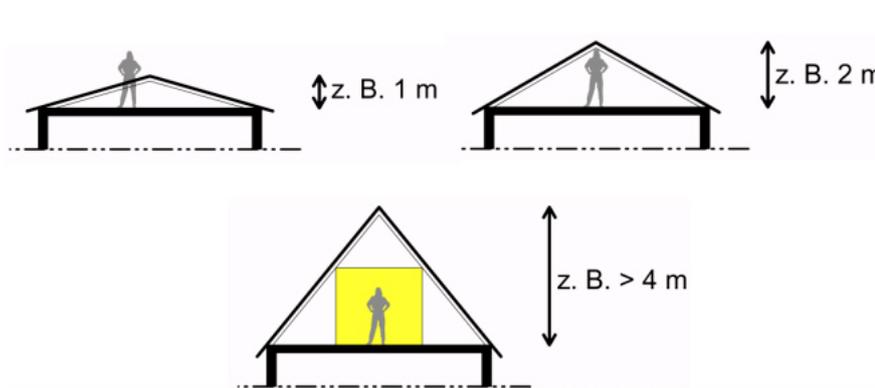
**Normalherstellungskosten von Gebäuden mit nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen**

**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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**

**[www2.geodaten.solingen.de/sgweb/geodaten/richtwerte](http://www2.geodaten.solingen.de/sgweb/geodaten/richtwerte)**



**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen**

**NRW.**