



Adobe Stock



ÜBERBLICK ÜBER DEN **IMMOBILIENMARKT**
IN **SOLINGEN 2017 / 2018**



lokal.persönlich.kompetent.

KUBIKOM
IMMOBILIEN GMBH

DIE STADT SOLINGEN

Charakteristisch für unsere Stadt und auf einer Karte sofort erkennbar: **die Lage zwischen Rheinland und Bergischem Land**. Als westlichster Teil des bergischen Städtedreiecks ist Solingen, und hierbei insbesondere der Stadtteil Ohligs, Bindeglied zur prosperierenden Rheinschiene. Damit ist auch direkt ein Treiber der Nachfrage nach Immobilien offensichtlich: **Ausweichtendenzen aus den teuren Ballungsräumen Köln und Düsseldorf hin zu relativ preiswerterem Wohnraum, den es in Solingen noch in großer Zahl gibt.**

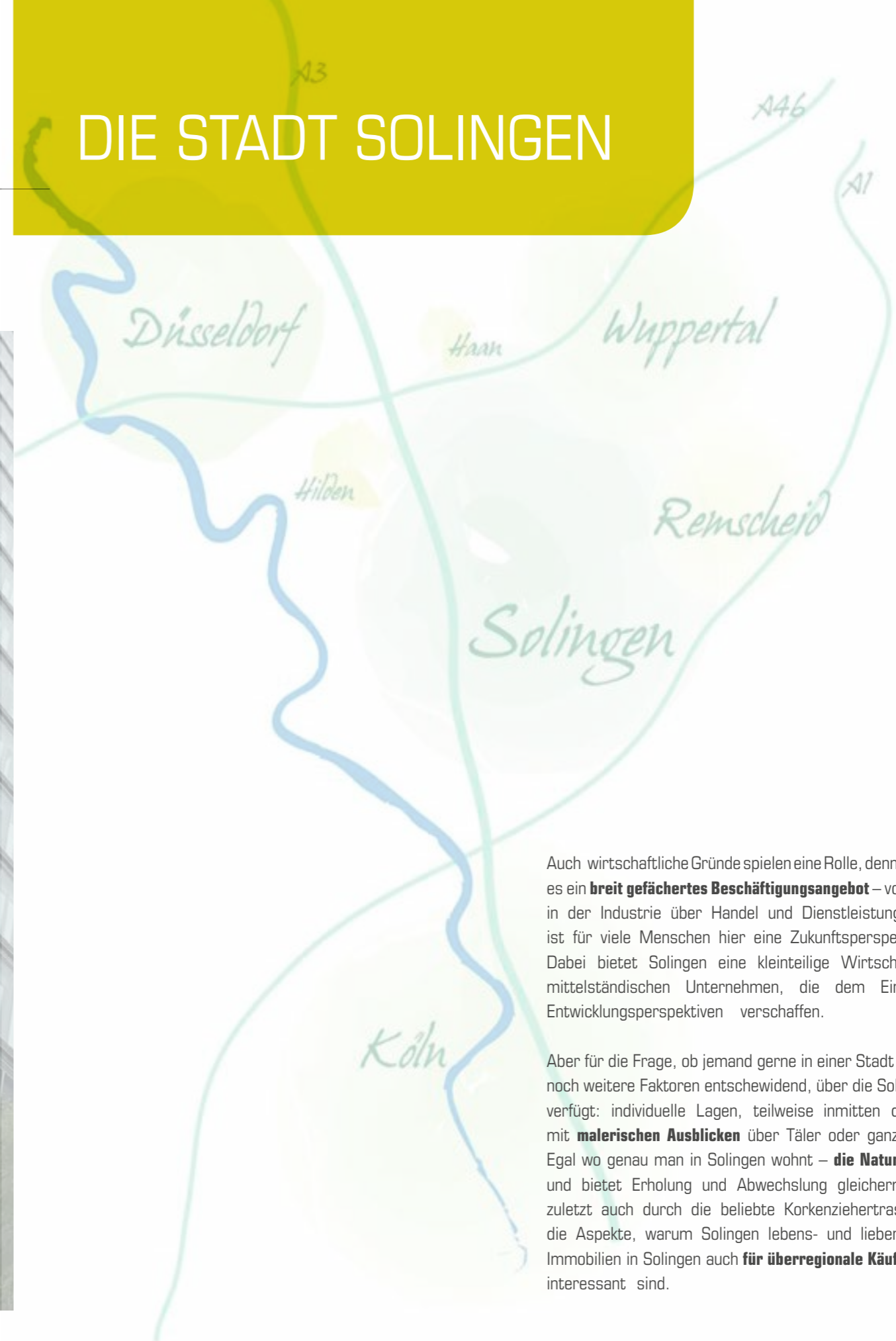
Topografisch besteht Solingen aus mehreren Bergrücken und Tälern mit Bächen, die einst die Entstehung einer dezentralisierten Schneidwarenindustrie begünstigten. Diese Zerklüftung verbunden mit der Tatsache, dass Solingen nicht eine zentrale Stadtmitte hat, sondern aus mindestens **fünf Stadtteilzentren** besteht, bietet eine große mikroregionale Vielfalt. In jedem Stadtteil findet man individuelle **Orte und Gegebenheiten** vor, die auf ihre Art einzigartigen Lebens- und Wohnraum bieten.

Für die Entwicklung einer Stadt ist die Entwicklung der Bevölkerungszahl offensichtlich von großer Bedeutung. Die Bevölkerung in Solingen ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich zurückgegangen; von etwa 177.000 Einwohnern in den 1970er Jahren auf nur noch etwa 158.000 in 2012. Seither konnte der Trend umgekehrt werden: Heute leben wieder etwa 160.000 Einwohner in der Stadt. Dies zeigt: **In Solingen wohnt man gerne.**

Die Gründe dafür sind vielfältig: Neben der angesprochenen Nähe zu den rheinischen Metropolen Düsseldorf und Köln ist es auch die tatsächliche **Anbindung an die umliegenden Regionen über die Autobahnen A46, A3 und A1**, die Solingen quasi allseits umgeben.



DIE STADT SOLINGEN

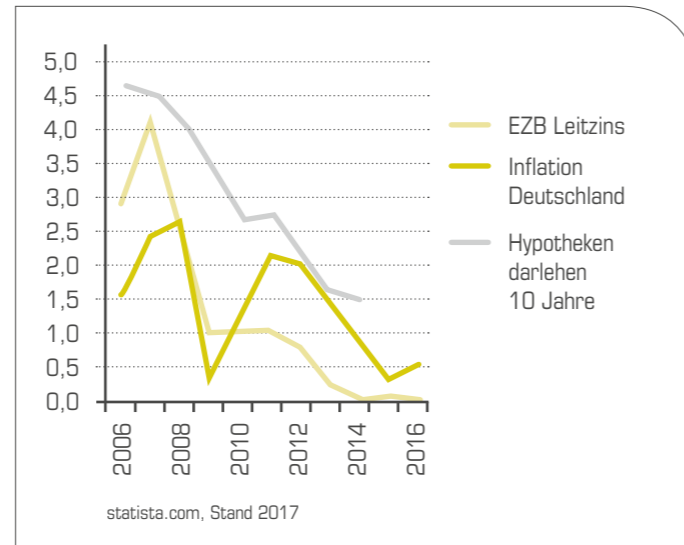


Auch wirtschaftliche Gründe spielen eine Rolle, denn in Solingen gibt es ein **breit gefächertes Beschäftigungsangebot** – vom Arbeitsplatz in der Industrie über Handel und Dienstleistungsunternehmen ist für viele Menschen hier eine Zukunftsperspektive gegeben. Dabei bietet Solingen eine kleinteilige Wirtschaft mit vielen mittelständischen Unternehmen, die dem Einzelnen breite Entwicklungsperspektiven verschaffen.

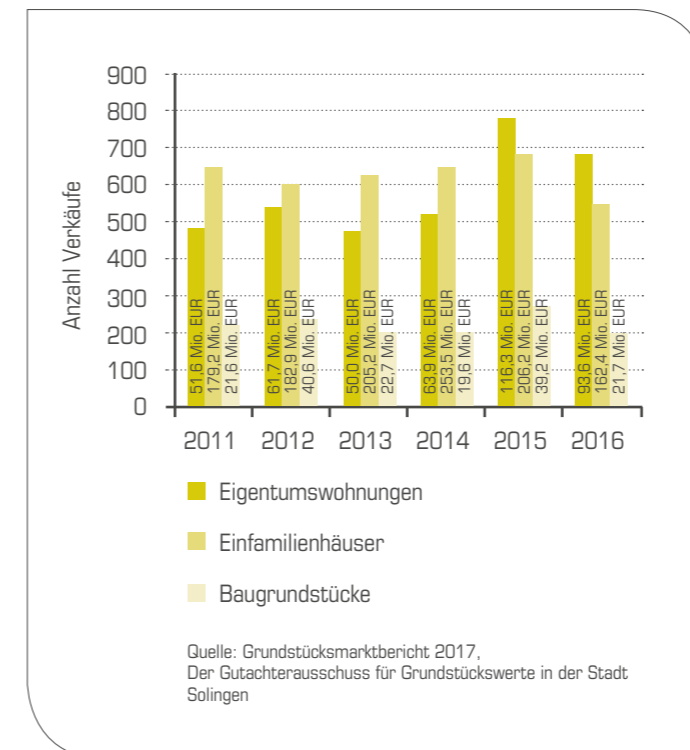
Aber für die Frage, ob jemand gerne in einer Stadt wohnt, sind oft noch weitere Faktoren entscheidend, über die Solingen ebenfalls verfügt: individuelle Lagen, teilweise inmitten der Natur und mit **malerischen Ausblicken** über Täler oder ganze Landstriche. Egal wo genau man in Solingen wohnt – **die Natur ist immer nah** und bietet Erholung und Abwechslung gleichermaßen – nicht zuletzt auch durch die beliebte Korkenziehertrasse. Dies sind die Aspekte, warum Solingen lebens- und liebenswert ist und Immobilien in Solingen auch **für überregionale Käufer oder Mieter** interessant sind.

DIE ENTWICKLUNG IM IMMOBILIENMARKT

Die genannten positiven Aspekte sind heute treibende Faktoren für einen **soliden Immobilienmarkt mit teils stabilen und teils steigenden Preisen**. Dies ist eine Tendenz, die in Solingen erst in den letzten Jahren Einzug gehalten hat. Wer hier ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung sucht, wird sich aufgrund relativ geringer Neubauaktivität in erster Linie mit **Bestandsimmobilien** befassen müssen. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Suche auf eine der guten oder sehr guten Lagen konzentriert.



Grundsätzlich ist der Immobilienmarkt derzeit – und dies gilt auch für Solingen – durch zwei Megatrends beeinflusst: Seit Beginn der Eurokrise im Jahr 2009 sehen wir eine vermehrte Nachfrage nach Immobilien begründet in **Sicherheitsüberlegungen** („Betongold“). Die Ausläufer dieser allgemeinen Euro-Unsicherheit spüren wir bis heute. Aber auch Eigennutzer haben den Sicherheitsaspekt im Kopf, wenn sie sich in Solingen nach einer Immobilie umsehen. Der zweite Trend ist das nach wie vor andauernde äußerst **niedrige Zinsniveau** und die **inflationsunabhängige Wertstabilität** von Immobilien, wonach der Erwerb einer eigenen Immobilie für viele attraktiv ist. Diese beiden Trends führen auch in Solingen derzeit zu einem grundsätzlichen Nachfrageplus, der insbesondere in den beliebten Lagen sehr deutlich spürbar ist. **Bevorzugt gesucht werden Einfamilienhäuser in mittlerer bis gehobener Preislage und ruhiger familienfreundlicher Umgebung.**



So registrieren wir in den Toplagen, wie den Villenvierteln in der Südstadt, den **Ortsteilen Hästen** und teilweise **Widdert** sowie in **Aufderhöhe** steigende Preise aufgrund des Nachfrageüberhangs. Auch in den insbesondere von überregionalen Pendlern stark nachgefragten Stadtbezirken **Gräfrath und Ohligs** sehen wir zum Teil deutlich gestiegene Kaufpreise. Die anderen attraktiven oder nicht ganz so präsenten Lagen Solingens erfreuen sich zumindest auch in Teilen dieser angezogenen Nachfrage, wodurch es auch dort zu einem **Anstieg, oder zumindest aber zum Erhalt der Preislage kommt.**

So stark die Nachfrage ist – so **begrenzt ist das Angebot** insbesondere bei **nicht eigengenutzten Wohnungen und Häusern**, also den Anlageimmobilien. Denn die gleichen vorne genannten Argumente gelten auch hier. Angeboten werden daher zumeist solche Immobilien, bei denen aus persönlichen Gründen eine eigene Weiternutzung komplett ausscheidet.

Ein Ende der Niedrigzinsphase ist derzeit nicht absehbar, so dass wir davon ausgehen können, dass der hier skizzierte Nachfrageüberhang sich weiter fortsetzt und das Preisniveau stützt.

Recht aktuell, wenngleich mit abnehmender Tendenz muss auch ein weiterer Aspekt des Wohnungsmarktes skizziert werden: die wachsende **Nachfrage nach günstigem Wohnraum durch Zuwanderung und Flüchtlinge**. Diese kurzfristig vehement hinzugekommene Nachfrage führt nach unserer Einschätzung zu einer weiteren **Stabilisierung bis Steigerung der Nachfrage** – insbesondere bei **Anlageimmobilien**. Die hiervon ausgehenden Verschränkungstendenzen werden aus unserer Sicht auch für das mittlere und gehobene Preissegment zu zumindest leicht höheren Mieten führen, was die Werthaltigkeit von Immobilien weiter erhöht.



DIE BEGEHRTESTEN LAGEN

Wo genau sind die **guten und besten Lagen**? Wie zuvor bereits erwähnt, sind es insbesondere bestimmte Stadtteile oder besondere Lagen, die die starke Nachfrage auf sich ziehen. Nachfolgend werden diese im Einzelnen vorgestellt und die jeweils spezielle Situation erläutert.

Wer eine Top-Adresse in Solingen sucht, der wird zum einen in der **Südstadt**, rund um die Ortsteile Hästen und Widdert fündig. Der Schellberger Weg sowie der Pfaffenberger Weg mit seinen ebenso nachgefragten Nebenstraßen (Wassermannweg, Hästen, Gaußweg) ist wohl als eine der Top-Lagen unumstritten und so bekannt, dass diese Adressen „klingen“. Hier reihen sich neue, neuere und ältere villenartige Immobilien aneinander und geben dieser Lage ein hohes Maß an Repräsentativität. Dabei zählen insbesondere die Ruhe und das umgebende Grün verbunden mit oft **weiten Ausblicken** zu den wesentlichen Kaufargumenten. In Widdert sind es vor allem die Adressen um die Lacher Straße und den Sperlingsweg, die wir heute zu Bestpreisen vermarkten.

Gleiches gilt für die um die Gillicher Straße in **Aufderhöhe** gelegenen Straßenzüge wie Siebengebirgsstraße, Flieder- und Enzianweg sowie die Petersbergstraße. Hier kommt neben den ebenfalls schönen Ausblicken in die Wupperberge, dem Aspekt der Ruhe zwar auch noch Bedeutung zu, jedoch zählt auch die gute Erreichbarkeit der Autobahn A3 zu den preistreibenden Faktoren. Durch die „herüberschwappende“ **Nachfrage aus Köln und Düsseldorf** sind Immobilien hier besonders knapp. Somit erreichen die Bodenrichtwerte – wie in der Südstadt – die Obergrenze für Solingen: €330/m², was im Vergleich zu umliegenden Gemeinden allerdings immer noch recht niedrig ist.

Die gute Erreichbarkeit einer Autobahn – hier die A46 – ist auch eines der Hauptargumente für den stark nachgefragten Stadtteil **Gräfrath**. Dort werden Villen an der Melanctonstraße und Gründerzeithäuser in der Schulstraße (jeweils und Umgebung) angeboten und – sofern marktgerecht bewertet – schnell verkauft. Ebenso beliebt ist in Gräfrath aber auch der Abteiweg mit seinen Nebenstraßen und gesuchten Flachdach-Einfamilienhäusern oder die Ortsteile Oben zum Holz und Umgebung. Die Attraktivität des Stadtteils Gräfrath erwächst auch aus dem, um den **pittoresken Marktplatz** gelegenen, Ortskern mit alten bergischen (Schiefer-)

Häusern. Rund um diesen Marktplatz entwickelte sich ein gastronomisches Zentrum, welches auch über die Stadtgrenzen hinweg überregional Gäste anzieht. Beliebt sind besonders die lauen Sommerabende; dann herrscht hier regelmäßig buntes Treiben und Sitzplätze sind rar.

In **Ohligs**, dem westlichsten aller Solinger Stadtteile, liegt der Hauptbahnhof mit ICE-Halt und einer sehr guten **Anbindung an die Rheinschiene** und die bergischen Nachbarstädte. Die Beliebtheit dieses wachsenden Stadtteils ist, neben der guten Anbindung für Pendler, auch mit der schönen Fußgängerzone und der Nähe zur Ohligser Heide, die junge Familien und Ruheständler gleichermaßen anzieht, zu begründen. Zuletzt hat auch dort die zunehmend wachsende Gastronomie diesen Stadtteil für sämtliche Altersgruppen attraktiver gemacht.

Aktuell ist auch in Ohligs die Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Anlage und zur Eigennutzung höher als das insgesamt bestehende Angebot und sorgt für kontinuierlich stabile bis steigende Preise und eine vergleichsweise kurze Vermarktungsdauer.

Hier haben wir zuletzt erhebliche Preisaufschläge verzeichnen können. Gerade die zentrumsnahen Straßenzüge Parkstraße, Rheinstraße, Kärntener Straße, Schwanenstraße sowie Dunkelbergerstraße erfreuen sich einer gestiegenen Nachfrage. In Ohligs ist aufgrund der gestiegenen Nachfrage nun auch eine erhöhte Neubauaktivität erkennbar: Neben der Bebauung des Olbo-Geländes bieten auch die Forst- und Hackhauser Straße eine große Zahl an kleinen Wohneinheiten. Die geplante **Behauung des Stadion-Areals** wird ein weiterer Schritt sein, der die kontinuierlich stark wachsende Nachfrage in Ohligs befriedigen soll.

AUSBLICK

Auch im kommenden Jahr schätzen wir die Nachfrage stabil und in guter Lage progressiv ein, sodass das Preisniveau weiterhin stabil bleiben und in Teilen sogar steigen wird. Letztlich gibt es in Solingen in vielen – auch hier nicht explizit genannten – Lagen noch Potential. Dabei sind immer die individuellen Gegebenheiten einer Immobilie entscheidend. Unter dem Strich sehen wir in Solingen mittelfristig einen Markt, der für Verkäufer profitabel ist – der allerdings auch weiterhin deutlich unter dem Niveau der rheinischen Nachbarstädte bleiben wird.



DIE ERSTE ADRESSE IN SOLINGEN UND UMGEBUNG - MIT LEIDENSCHAFT FÜR IHRE IMMOBILIE.



Dr. Thorsten Meis
Geschäftsführung



Anne Fingerhut
Immobilienmaklerin



Christine Richlitzki
Immobilienmaklerin



Jeanette Scherff
Immobilienmaklerin



Stefan Siepmann
Immobilienmakler



Michael Sorgnit
Junior-Immobilienmakler



Ariane Theuer
Immobilienmaklerin



Janek vom Stein
Junior-Immobilienmakler

Die KUBIKOM ist seit Ihrer Gründung kontinuierlich und solide gewachsen und heute in Solingen der größte Anbieter der klassischen Maklerdienstleistungen, also Verkauf und Vermietung. Diese erbringen wir sowohl für Solingen als auch die umliegenden Städte wie Haan, Leichlingen und auch für Düsseldorf und Köln.

Das Team der KUBIKOM freut sich darauf, Ihre Aufgabenstellungen kennenzulernen und mit vollem Engagement zu lösen. Hierzu greifen wir auf eine umfassende und langjährige Erfahrung im Immobiliengeschäft zurück. Unter anderem können Sie dabei auf folgende Qualifikationen vertrauen: Diplom-Kaufmann / Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Bankkauffrau, Sparkassenbetriebswirtin, Sachverständige für Immobilienfragen, etc.

Im diesem Jahr hat sich unser Team um zwei Immobilienmakler erweitert und auch unser Standort für die Region Köln hat dort erste Erfolge zu verzeichnen. Somit haben wir verstärktes Know-How und zusätzliche Möglichkeiten gewonnen, Ihre Immobilienthemen anzugehen.

KUBIKOM
Immobilien GmbH
Keldersstraße 6
42697 Solingen
Widderstr. 19
50226 Frechen-Königsdorf
Tel.: 0212.65001090
info@kubikom.de



Wir freuen uns auf die kommenden Aufgaben und stehen für Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie bereit.

