

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen

## GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1990



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

Inhalt	Seite
1. <u>Vorbemerkungen</u> .....	1
2. <u>Zusammenfassung</u> .....	3
3. <u>Übersicht über den Grundstücksmarkt</u> .....	
3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz.....	4
3.2 Durchschnittspreise und Preisentwicklung.....	10
4. <u>Bodenrichtwerte</u> .....	
4.1 Definition und Verwendung der Bodenrichtwerte.....	16
4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	20
5. <u>Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung</u> .	
5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland.....	21
5.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren.....	22
5.3 Marktanpassung im Sachwertverfahren.....	25
6. <u>Untersuchung über Geschäftsmieten im Zentrum von Solingen-Ohligs</u>	26

1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen wendet sich mit diesem Grundstücksmarktbericht erstmalig an die Öffentlichkeit vor dem Hintergrund stetig wachsender Informationsbedürfnisse und in Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Hierin gehen alle Kaufverträge über im Stadtgebiet von Solingen gelegene 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.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 1990 wendet sich an eine breite Öffentlichkeit. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen. Die Ausführungen über die Entwicklung des Grundstücksmarktes sowie über die Bodenrichtwerte werden dabei von allgemeinem Interesse sein, während die im 5. Teil dargestellten Daten für die Praxis der Grundstückswertermittlung bestimmt sind.

Wegen der erstmaligen Erarbeitung wie auch der teilweise komplexen Zusammenhänge des Grundstücksmarktes und der begrenzten Kapazität der Geschäftsstelle können naturgemäß nicht sämtliche Wünsche an einen Marktbericht erfüllt werden. Die

Geschäftsstelle nimmt jedoch Anregungen und Kritik gerne entgegen. Im nächsten Jahr sollen auch Vergleiche zu über-regionalen Entwicklungen gezogen werden.

Der vorliegende Marktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 13 Abs. 3 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachter-ausschußverordnung NW) vom 7. 3. 1990 erarbeitet und vom Gutachterausschuß verabschiedet.

Der Gutachterausschuß widmet diesen erstmaligen Marktbericht seinem langjährigen, im Jahr 1990 ausgeschiedenen Vorsitzenden Dipl.-Ing. **D i e t h e r B e r t r a m s** in Würdigung seiner herausragenden Verdienste um den Gutachterausschuß.

Solingen, im März 1991

gez.  
Schmeck  
Vorsitzender

gez.  
Schmitz  
Geschäftsführer i.V.



2. Zusammenfassung

Im Jahre 1990 ergaben sich auf dem Solinger Grundstücksmarkt bei verhaltener Verkaufstätigkeit Preissteigerungen von durchweg 5 - 10 %. Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden über 10 % teurer als im Jahr 1989 verkauft.

Eine Ausnahme von der allgemeinen Preisentwicklung bilden die neu erstellten, schlüsselfertig veräußerten Reiheneigenheime, die auf dem Preisniveau des Vorjahres verblieben.

Ein durchschnittliches Baugrundstück von 600 qm Größe für ein freistehendes Eigenheim kostete im Jahre 1990 etwa 160.000,-- DM. Für Reihenhausgrundstücke von 240 qm Größe wurden im Schnitt 80.000,-- DM gezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Das Gesamtvolumen des Solinger Grundstücksmarktes betrug im Jahr 1990 357 Millionen DM.

### 3. Übersicht über den Grundstücksmarkt

#### 3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Die Tabelle 1 vermittelt eine Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt. Sie gibt die in Solingen zwischen 1987 und 1990 getätigten Grundstücksverkäufe und Geldumsätze insgesamt und differenziert nach den drei hauptsächlichsten Teilmärkten

- UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

(Bauplätze, Arrondierungsflächen, werdendes Bauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, zukünftige Gemeinbedarfsflächen)

- BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

(Ein- und Zweifamilienhäuser, Miet- und Gewerbeobjekte, gemischt genutzte Grundstücke)

- WOHN- und TEILEIGENTUM

(Sondereigentum an Wohnungen, Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie an gewerblichen Räumen)

an.

Gegenüber einem außergewöhnlich lebhaften Marktgeschehen im Jahr 1989 wurden im Jahr 1990 13 % weniger Vertragsabschlüsse registriert. Dabei entsprechen die Ergebnisse der Teilmärkte UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE und BEBAUTE GRUNDSTÜCKE diesem Trend; die Anzahl der Vertragsabschlüsse über WOHNUNGS- und TEILEIGENTUM stieg hingegen um 11 %. Im Jahr 1990 wurden fast doppelt so viele Eigentumswohnungen veräußert wie im Jahre 1987.

Der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt stieg im Jahr 1990 auf 357 Millionen DM. Nach Zeiten der Stagnation Mitte der 80er Jahre setzte sich damit die stetige Aufwärtsentwicklung seit 1987 fort. Die Umsatzsteigerung wiegt um so schwerer,

Tabelle 1

## Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt

Der Umsatz ist in Millionen DM angegeben, die Veränderungen zum Vorjahr in %.

	1987		1988		1989		1990	
	Umsatz Anzahl	Veränd. zum Vorjahr	Umsatz Anzahl	Veränd. zum Vorjahr	Umsatz Anzahl	Veränd. zum Vorjahr	Umsatz Anzahl	Veränd. zum Vorjahr
Insgesamt	$\frac{260,0}{1.180}$	$\begin{matrix} - 2,8 \\ - 4,8 \end{matrix}$	$\frac{281,7}{1.325}$	$\begin{matrix} + 8,3 \\ + 12,3 \end{matrix}$	$\frac{309,6}{1.413}$	$\begin{matrix} + 9,9 \\ + 6,6 \end{matrix}$	$\frac{357,0}{1232}$	$\begin{matrix} + 15 \% \\ - 13 \% \end{matrix}$
Unbebaute Grundstücke	$\frac{24,9}{330}$	$\begin{matrix} + 1,6 \\ + 16,2 \end{matrix}$	$\frac{27,1}{316}$	$\begin{matrix} + 8,8 \\ - 4,2 \end{matrix}$	$\frac{37,0}{335}$	$\begin{matrix} + 36,5 \\ + 6,0 \end{matrix}$	$\frac{27,9}{277}$	$\begin{matrix} - 24 \% \\ - 17 \% \end{matrix}$
bebaute Grundstücke	$\frac{196,3}{621}$	$\begin{matrix} - 5,9 \\ - 8,6 \end{matrix}$	$\frac{201,0}{619}$	$\begin{matrix} + 2,4 \\ - 0,3 \end{matrix}$	$\frac{210,1}{684}$	$\begin{matrix} + 4,5 \\ + 10,5 \end{matrix}$	$\frac{250,5}{519}$	$\begin{matrix} + 19 \% \\ - 24 \% \end{matrix}$
Wohn- und Teileigentum	$\frac{38,8}{229}$	$\begin{matrix} + 12,8 \\ - 0,1 \end{matrix}$	$\frac{53,6}{390}$	$\begin{matrix} + 38,1 \\ + 70,3 \end{matrix}$	$\frac{62,5}{394}$	$\begin{matrix} + 16,6 \\ + 1,0 \end{matrix}$	$\frac{78,6}{436}$	$\begin{matrix} + 26 \% \\ + 11 \% \end{matrix}$



als daß sie trotz insgesamt rückgängiger Vertragszahlen zustande kam. Allerdings zeigen die drei Teilmärkte ein uneinheitliches Bild. Der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE, auf den über 2/3 des Geldumsatzes entfällt, entspricht dem aufgezeigten Trend. Eine überdurchschnittliche Umsatzsteigerung ergibt sich bei dem WOHNUNGS- und TEILEIGENTUM. Gegenläufig zeigte sich hingegen der Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE mit einem Umsatzrückgang um 25 %.

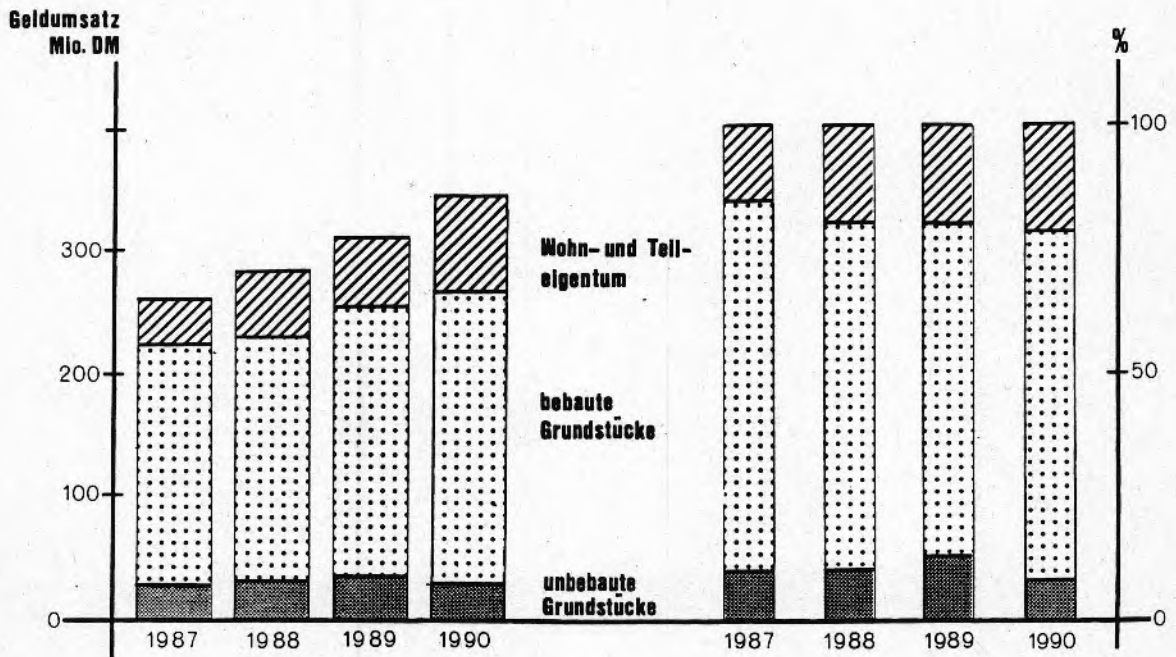
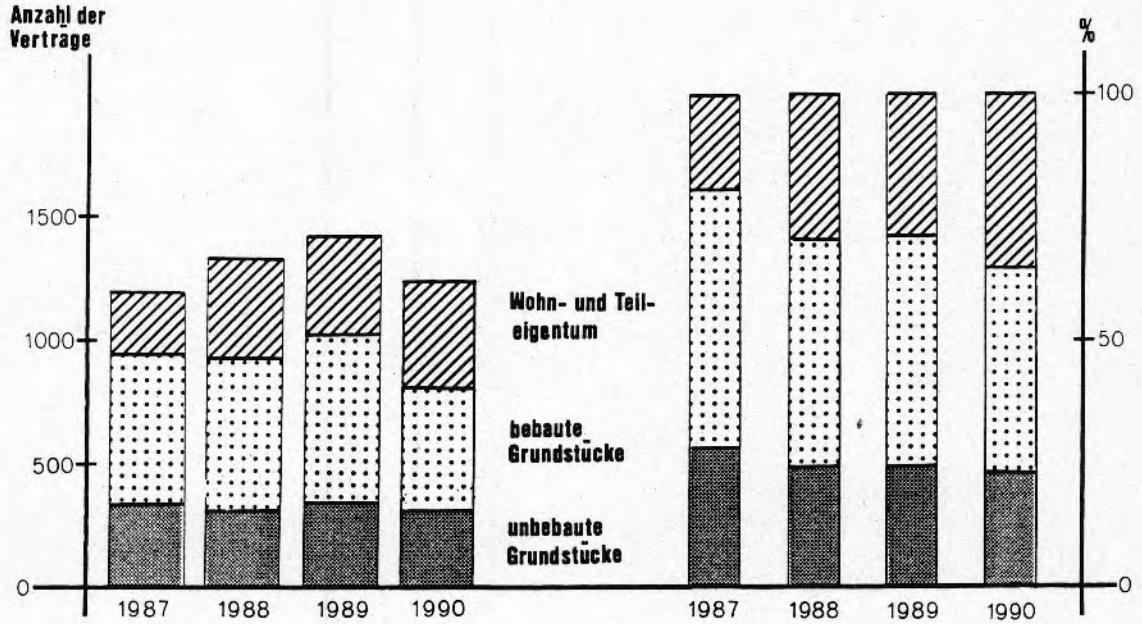
Die nachstehende Grafik vermittelt eine Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte. Besonders nach der Anzahl der Vertragsabschlüsse zeigt sich die zunehmende Bedeutung des WOHNUNGS- und TEILEIGENTUMS und die abnehmende Tendenz der UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE.

Hinsichtlich des Geldumsatzes wird eine stetige Steigerung in den Jahren 1987 bis 1990 sowie die Dominanz des Teilmarktes BEBAUTE GRUNDSTÜCKE sichtbar.



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt **Solingen**

Grafik: Überblick über die Umsatzentwicklung der Grundstücksteilmärkte



In Tabelle 2 sind die gebildeten Teilmärkte weiter gegliedert.

Im Bereich UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE fällt der überaus niedrige Umsatz an Rohbauland (zur Bebauung vorgesehenes, aber noch nicht erschlossenes Land) und Bauerwartungsland auf. Offensichtlich wurde der Baulandbedarf im Jahre 1990 hauptsächlich aus dem Bestand (bereits erschlossene Neubaugebiete, Baulücken) gedeckt; Neuerschließungen erfolgten praktisch nicht.

Der Marktanteil der Stadt Solingen an den veräußerten Wohnbaugrundstücken betrug im Jahr 1990 ca. 10 % und bei den gewerblichen Baugrundstücken ca. 55 %, legt man die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse zugrunde. Ca. 45 % der Fläche des gewerblichen Baulandes wurde von der Stadt Solingen veräußert.

Die Bauträger waren im Bereich der Wohnbaugrundstücke mit 44 % der Kauffälle beteiligt.

Tabelle 2: Weitere Gliederung der Teilmärkte im Jahr 1990.  
Der Umsatz ist in Mio. DM angegeben.

UNBEBAUT	<u>Umsatz</u> Anzahl	BEBAUT	<u>Umsatz</u> Anzahl	WOHN- UND TEILEIGENTUM	<u>Umsatz</u> Anzahl
Wohnbau- grundstücke	<u>15,8</u> 91*	Ein- und Zweifam.- häuser, freistehend	<u>34,2</u> 95	Eigentumswohnungen	<u>66,3</u> 377
Gewerbliche Baugrundstücke	<u>5,0</u> 22	Ein- und Zweifam.- häuser, Doppel- und Reihenhäuser	<u>42,6</u> 137	Teileigentum an Garagen und Stell- plätzen	<u>0,25</u> 15
Rohbauland, Bauerwartungsland, Wohnen	<u>0,35</u> 8	Wohngebäude in Hofschaften und im Außenbereich	<u>9,7</u> 64	Teileigentum an gewerblichen Räumen	<u>8,8</u> 9
Gartengrundstücke	<u>0,2</u> 15	Dreifamilienhäuser	<u>9,0</u> 30		
Land- und forst- wirtschaftliche Grundstücke	<u>0,6</u> 34	Mehrfamilienhäuser	<u>87,5</u> 86		
		Gewerbeobjekte	<u>30,5</u> 26		
		Gemischte Objekte (u.a. Gemengelagen)	<u>36,9</u> 40		

\* Die 91 Vertragsabschlüsse beinhalten  
ca. 120 einzelne Baugrundstücke



### 3.2 Durchschnittspreise und Preisentwicklung

Die Tabelle 3 zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE in Solingen auf.

Die Durchschnittspreise wurden aus dem Quotient 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 eingeflossen.

Eine Preisentwicklung läßt sich aus den Werten der Tabelle 3 nur dann ableiten, wenn eine genügend große Anzahl von Verkaufsfällen vorliegt. So zeigen die Preise für Wohnbaugrundstücke seit 1988 eine stetige, wenn auch mäßige Aufwärtsentwicklung. Im Durchschnitt ergab sich hier eine Preissteigerung von rd. 5 % im Jahre 1990. Im langjährigen Vergleich liegt das Preisniveau 1990 auf der Höhe des Jahre 1983. Damit sind die massiven Preisrückgänge aus den Jahren 1982 bis 1987 noch nicht vollständig wieder aufgeholt worden (s. auch Punkt 5.1).

Die Tabelle läßt keine Aussage zu der Preisentwicklung für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu. Die hier ermittelten Durchschnittspreise werden stark durch die unterschiedlichen Qualitäten der verkauften Grundstücke (ebenes Ackerland - hängige Weide), die in den einzelnen Jahren nicht gleichmäßig auftreten, beeinflusst.



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt **Solingen**

**Tabelle 3:** Durchschnittliche Kaufpreise von unbebauten Grundstücken.

Die Preise sind in DM/qm Grundstücksfläche angegeben, die Zahl unter dem Bruchstrich gibt den Flächenumsatz in ha an; in Klammern ist die Anzahl der Kauffälle aufgeführt.

	1987	1988	1989	1990
<b>Wohnbaugrundstücke</b>	$\frac{205,--}{7,0}$ (107)	$\frac{204,--}{6,9}$ (98)	$\frac{219,--}{7,5}$ (110)	$\frac{229,--}{6,9}$ (91)
<b>Rohbauland</b>	$\frac{127,--}{1,5}$ (10)	$\frac{131,--}{1,1}$ (8)	$\frac{143,--}{0,6}$ ( 5 )	$\frac{119,--}{0,25}$ ( 6 )
<b>Bauerwartungsland</b>	$\frac{36,--}{0,5}$ (5)	$\frac{52,--}{0,1}$ (2)	$\frac{57,--}{0,2}$ ( 3 )	$\frac{35,--}{0,1}$ ( 2 )
<b>gewerbliche Baugrundstücke</b>	$\frac{80,--}{3,6}$ (17)	$\frac{82,--}{1,8}$ (10)	$\frac{92,--}{3,5}$ (14)	$\frac{99,--}{5,0}$ (22)
<b><u>Gartengrundstücke</u></b>				
<b>hausnaher Garten</b>	$\frac{21,--}{0,73}$ (13)	$\frac{21,--}{0,61}$ (12)	$\frac{24,--}{0,29}$ ( 5 )	$\frac{23,--}{0,25}$ ( 8 )
<b>Grabeland</b>	$\frac{16,--}{0,2}$ ( 2 )	$\frac{20,--}{0,2}$ ( 2 )	$\frac{16,--}{0,3}$ ( 3 )	$\frac{15,--}{0,47}$ ( 5 )
<b>Freizeitgrundstücke</b>	$\frac{21,--}{1,15}$ ( 8 )	$\frac{29,--}{0,38}$ ( 5 )	$\frac{24,--}{0,40}$ ( 3 )	$\frac{31,--}{0,17}$ ( 2 )
<b><u>Land- und Forstwirtschaft</u></b>				
<b>Begünstigtes Agrarland</b>	$\frac{12,--}{3,2}$ (13)	$\frac{14,--}{12,7}$ ( 9 )	$\frac{12,--}{6,9}$ (15)	$\frac{10,--}{2,0}$ ( 8 )
<b>Wiese/Acker</b>	$\frac{3,80}{8,6}$ (13)	$\frac{4,00}{5,4}$ (11)	$\frac{4,40}{5,3}$ (10)	$\frac{3,60}{8,0}$ (14)
<b>Wald (inkl. Aufwuchs)</b>	$\frac{1,70}{4,3}$ ( 8 )	$\frac{2,10}{3,9}$ ( 9 )	$\frac{1,60}{3,2}$ (8)	$\frac{2,30}{3,2}$ (12)

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt **Solingen**

Die in Tabelle 4 speziell aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand bezogen. Die konstatierte 5 %ige Preissteigerung von Wohnbaugrundstücken im Jahr 1990 wird auch hier deutlich. Im Durchschnitt kostete ein erschließungsbeitragsfreies Einfamilienhausgrundstück in Solingen im Jahre 1990 160.000,-- DM (600 qm Größe, offene Bauweise) bzw. 80.000,-- DM (240 qm Größe, Reihenhaushausgrundstück).

**Tabelle 4:** Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken für offene und geschlossene Bauweise (Mittelwert)

	Preis DM/qm	durchschnittl. Grundstücks- größe qm	Anzahl		Fläche gesamt ha
			Kauffälle	Grundst.	
1985	276,--	454	58	132	6,0
1986	280,--	392	104	140	5,5
1987	256,--	394	104	133	5,2
1988	247,--	401	84	150	6,0
1989	263,--	422	89	117	4,9
1990	277,--	431	72	105	4,5

Tabelle 5: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohngebäude

	1987 <u>DM</u> Anzahl	1988 <u>DM</u> Anzahl	1989 <u>DM</u> Anzahl	1990 <u>DM</u> Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser, offene Bauweise	<u>308.000,--</u> 109	<u>310.000,--</u> 111	<u>332.000,--</u> 103	<u>374.000,--</u> 95
Reihen- und Doppelhäuser, gesamt	<u>277.000,--</u> 143	<u>305.000,--</u> 142	<u>321.000,--</u> 138	<u>323.000,--</u> 137
Neubauten (Erstbezug)	<u>310.000,--</u> 63	<u>313.000,--</u> 62	<u>339.000,--</u> 78	<u>341.000,--</u> 43
Wiederverkäufe	<u>251.000,--</u> 80	<u>298.000,--</u> 80	<u>298.000,--</u> 60	<u>314.000,--</u> 94
Dreifamilienhäuser gesamt	<u>230.000,--</u> 47	<u>233.000,--</u> 59	<u>267.000,--</u> 46	<u>311.000,--</u> 30
Bauzeitraum 1890-1918	<u>227.000,--</u> 37	<u>230.000,--</u> 44	<u>251.000,--</u> 30	<u>299.000,--</u> 20

Die Preisentwicklung vollzog sich auf dem Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE uneinheitlich (Tabelle 5). Während der durchschnittliche Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise um 13 % und bei Wiederverkäufen von Reihen- und Doppelhäusern um 5 % stieg, konnten die neu erstellten Reihen- und Doppelhäuser im Schnitt nur zum Vorjahrespreis abgesetzt werden. Auch die fast halbierte Anzahl der neu verkauften Reiheneigenheime läßt hier auf eine besondere Marktsituation schließen. Ein Zusammenhang mit dem derzeit hohen Zinsniveau liegt nahe.



Auf dem Teilmarkt WOHN- und TEILEIGENTUM ergaben sich für die Eigentumswohnungen durchweg zweistellige Preissteigerungsraten. Die Durchschnittspreise wie auch die Preisspannen (Tabelle 6) lassen dies erkennen. Ausgenommen sind jedoch die neu erstellten Wohnungen, bei denen der Durchschnittspreis je qm Wohnfläche stagnierte. Die relativ geringe Preisspanne zeigt jedoch an, daß im Jahr 1990 keine Neubauwohnungen in hochwertiger Ausstattung und Lage veräußert wurden, was den Durchschnittspreis naturgemäß drückt und die konstatierte Preisstagnation relativiert.

Die Preisspannen in Tabelle 6 umfassen etwa 3/4 der registrierten Verträge; außergewöhnlich hohe oder niedrige Kaufpreise blieben unberücksichtigt.

Ein Vergleich von Wohnungsverkäufen aus dem Bestand großer Wohneinheiten zeigt zwischen den Jahren 1989 und 1990 eine Preissteigerung von über 10 %.

Neue Garagen und Tiefgaragenplätze kosteten zwischen 10.000,-- und 16.000,-- DM.



Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	1987		1988		1989		1990	
	$\frac{\text{DM/qm}}{\text{Preisspanne}}$	$\frac{\text{ausgew. Objekte}}{\text{Kauf-fälle}}$	$\frac{\text{DM/qm}}{\text{Preisspanne}}$	$\frac{\text{ausgew. Objekte}}{\text{Kauf-fälle}}$	$\frac{\text{DM/qm}}{\text{Preisspanne}}$	$\frac{\text{ausgew. Objekte}}{\text{Kauf-fälle}}$	$\frac{\text{DM/qm}}{\text{Preisspanne}}$	$\frac{\text{ausgew. Objekte}}{\text{Kauf-fälle}}$
Neubauten (Erstbezug)	$\frac{2650}{2350/3200}$	$\frac{14}{43}$	$\frac{2690}{2400/3300}$	$\frac{6}{23}$	$\frac{2670}{2350/3250}$	$\frac{20}{44}$	$\frac{2.680}{2.400/2.950}$	$\frac{11}{21}$
1978 - 1989 (bzw. Vorjahr)	$\frac{2260}{2000/2600}$	$\frac{10}{18}$	$\frac{2400}{2050/3000}$	$\frac{21}{33}$	$\frac{2330}{2050/2750}$	$\frac{10}{29}$	$\frac{2.560}{2.200/2.900}$	$\frac{18}{40}$
1967 - 1977	$\frac{1880}{1450/220}$	$\frac{20}{58}$	$\frac{1780}{1350/2200}$	$\frac{34}{49}$	$\frac{1920}{1650/2300}$	$\frac{36}{61}$	$\frac{2.140}{1.800/2.500}$	$\frac{50}{73}$
1958 - 1966	$\frac{1460}{1300/1900}$	$\frac{10}{12}$	$\frac{1680}{1350/1950}$	$\frac{19}{44}$	$\frac{1690}{1450/2050}$	$\frac{21}{23}$	$\frac{1.940}{1.600/2.300}$	$\frac{20}{23}$
Altbauten (modernisiert)	--	--	$\frac{1610}{1450/1800}$	$\frac{2}{2}$	$\frac{1700}{1550/2200}$	$\frac{7}{7}$	$\frac{1.740}{1.400/2.100}$	$\frac{19}{19}$

#### 4. Bodenrichtwerte

##### 4.1 Definition und Verwendung der Bodenrichtwerte

Nach § 196 Baugesetzbuch ermittelt der Gutachterausschuß auf der Grundlage der Kaufpreissammlung jährlich rückwirkend zum 31. 12. des Vorjahres Bodenrichtwerte für Bauland. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

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

Abweichungen der einzelnen Grundstücke vom sog. Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung (offene Bauweise, RH, DH, GFZ), Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere die Grundstückstiefe) bewirken u.U. erhebliche Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Bodenrichtwerte werden in eine Karte eingetragen. Ein Auszug aus der Richtwertkarte 1991 (Richtwerte zum 31.12.1990) ist auf Seite 19 abgedruckt.

Die Richtwertkarte steht jedermann zur Einsicht offen. Sie kann auch gegen eine Gebühr auszugsweise oder im ganzen erworben werden. Auszüge bis DIN A 4 sowie schriftliche Auskünfte über einen einzelnen Richtwert sind gebührenfrei.

##### Verwendung der Bodenrichtwerte

Die Richtwerte und die zugrundegelegten Eigenschaften sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>

Art und/oder Maß der baulichen Nutzung - Grundstückstiefe oder Geschoßflächenzahl (GFZ)

Ungeklammerte Bodenrichtwerte sind in unterschiedlichem Umfang nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragspflichtig.

Geklammerte Werte beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien kanalanschlußbeitragsfreien Rechtszustand. Ob dieser Rechtszustand auch tatsächlich vorliegt, muß im Einzelfall geprüft werden.

Soweit kein Kanal vorhanden ist und somit keine Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht, ist ggf. der Bodenrichtwert um die Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch die zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, Kleinkläranlage etc. - zukünftig Kanalanschlußbeitrag) entsprechend zu reduzieren.

Die Abkürzungen unterhalb der Bodenrichtwerte haben folgende Bedeutung:

- ohne Angabe = Grundstücke in Wohngebieten (offene Bauweise)
- RH = Grundstücke in Wohngebieten mit Reihenhausbauung
- DH = Grundstücke in Wohngebieten mit Doppelhausbauung
- GH = Grundstücke in Wohngebieten mit Gartenhofhausbauung
- MI = Grundstücke mit gemischt genutzter Bebauung (z.B. Ladennutzung im Erdgeschoß, Büros oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen)
- MK = Grundstücke im Kerngebiet
- H = Grundstücke in Hofschaften
- G = Grundstücke mit gewerblicher Nutzung
- GE - H = Grundstücke mit gewerblicher Nutzung in Handelslagen (Hauptdurchgangsstraßen)
- II, III, IV = Zahl der Vollgeschosse (ohne Angabe I-geschossiger Wohnbauung)
- ohne Angabe = Grundstückstiefe 40 m (offene Bauweise)
- 30 = Grundstückstiefe 30 m (offene Bauweise)
- 2,0 = Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für gewerblich nutzbare Grundstücke entfällt die Tiefenbegrenzung.  
Hofschaftsgrundstücke sind in der Regel etwa 300 qm - 400 qm groß.



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt **Solingen**

Nachfolgende Umrechnungsfaktoren, 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:

a) I- und II-geschossig bebaubare Wohngrundstücke

Wertmerkmal	tatsächliche Eigenschaft	Umrechnungskoeffizient
Bauweise	offen	100
	Doppelhaus, über 10 m Frontbreite <sup>des Grundstückes</sup>	105
	Doppelhaus, unter 10 m Frontbreite	110
	Reihenhaus	115
Grundstückstiefe	25 m	124
	30 m	114
	35 m	105
	40 m	100
	45 m	95
	50 m	90
Himmelsrichtung	Garten nach Osten	100
	Westen	100
	Süden	105
	Norden	95

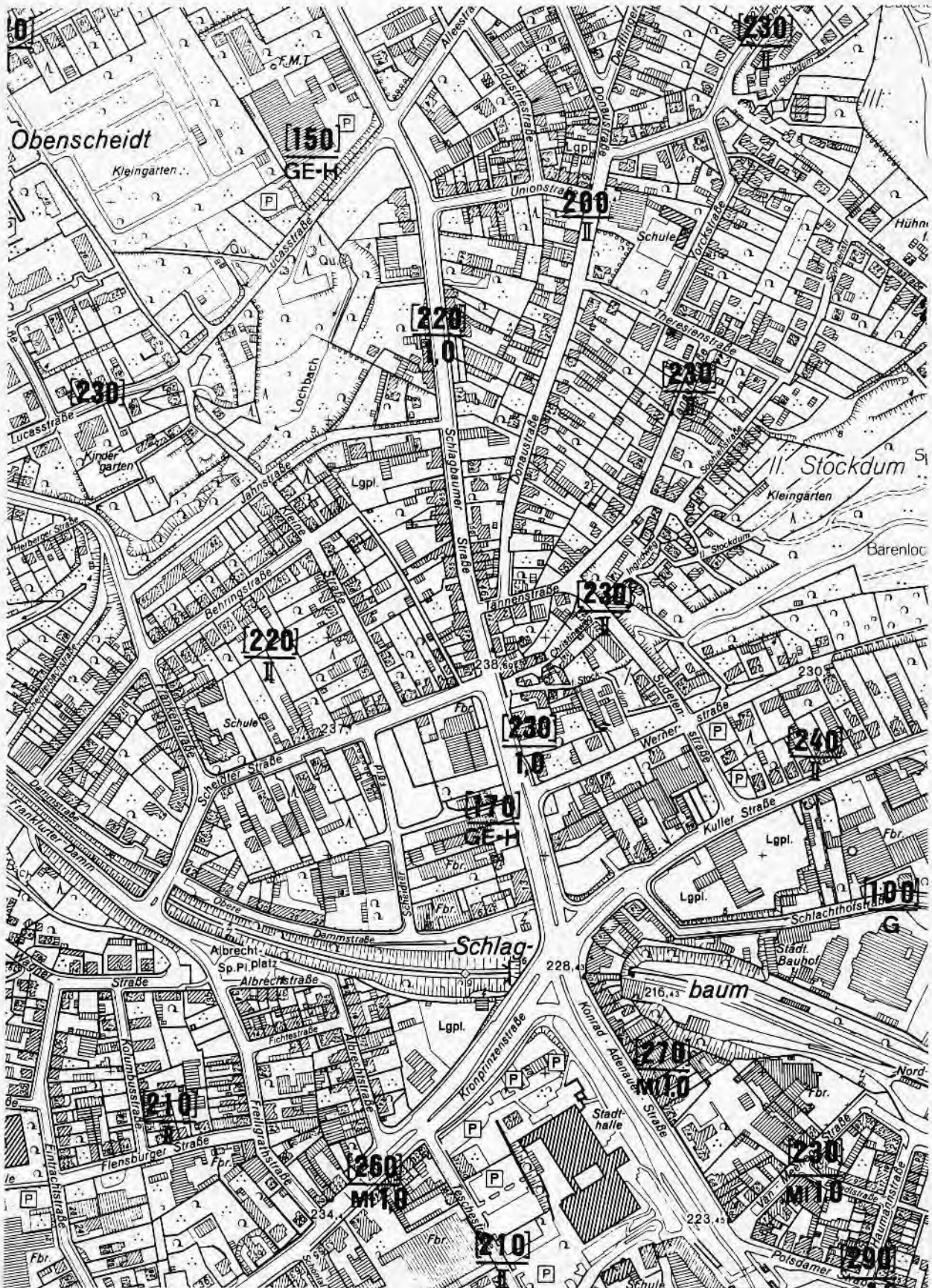
b) Mehrfamilienhaus- und Kerngebietsgrundstücke

bauliche Ausnutzbarkeit:	GFZ	Umrechnungskoeffizient
(tatsächlich realisierbare Geschoßflächenzahl)	0,4	0,66
	0,5	0,72
	0,6	0,78
<u>aus:</u> Richtlinien über die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 76) vom 31.5.1976 Anlage 23	0,7	0,84
	0,8	0,90
	0,9	0,95
	1,0	1,00
	1,1	1,05
	1,2	1,10
	1,5	1,24
	2,0	1,45
	2,2	1,53
	2,5	1,65



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Auszug aus der Richtwertkarte (Stand 31. 12. 1990)



4.2 Bodenrichtwertübersicht

Gemäß § 13 Abs. 1 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 31. 12. des angegebenen Jahres ermittelt und in DM/qm in Tabelle 7 angegeben.

Tabelle 7:

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	
A I	280	280	280	280	280	290		
II	250	250	240	240	240	250		
III	230	230	220	220	220	230		
B I	230	230	230	230	240	260		
II	210	210	210	210	220	240		
III	190	190	190	190	200	220		
C I	90	90	90	90	95	100		
II	80	80	80	80	85	90		
III	—	—	—	—	—	--		

Erläuterung der Abkürzungen:

- A = Wohnbaufläche für Eigentumsmaßnahmen  
(Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke, I-geschossige offene Bauweise mit 40 m Grundstückstiefe)
- B = Wohnbaufläche für Geschoßwohnungen (Mietwohngrundstücke, III-geschossige Bauweise, GFZ 1,0)
- C = Gewerbliche Bauflächen (produzierendes Gewerbe)
- I = gute Lage
- II = mittlere Lage
- III = mäßige Lage

5. Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung

5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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

Jahr	Index		Jahr	Index	
	1963 = 100	1979 = 100		1963 = 100	1979 = 100
1963	100	14,6	1981	986	144,4
1964	111	16,3	1982	970	142,0
1965	133	19,5	1983	912	133,5
1966	156	22,8	1984	962	140,8
1967	177	25,9	1985	928	135,9
1968	164	24,0	1986	877	128,4
1969	173	25,3	1987	796	116,5
1970	211	30,9	1988	792	116,0
1971	216	31,6	1989	850	124,5
1972	254	37,2	1990	888	130,0
1973	302	44,2	1991		
1974	315	46,1			
1975	309	45,2			
1976	335	49,0			
1977	407	59,6			
1978	574	84,0			
1979	683	100,0			
1980	850	124,5			



5.2 Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung  
und Ertragsfaktoren nach § 12 Wertermittlungsverordnung

In den Jahren 1988 bis 1990 wertete die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 55 Kaufverträge über Renditeobjekte sowie 40 Verträge über Ein- und Zweifamilienhäuser zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren aus. Innerhalb des Auswertungszeitraumes ergaben sich für die einzelnen Jahre keine signifikant abweichenden Ergebnisse, so daß eine Zusammenfassung der einzelnen Jahresergebnisse gerechtfertigt ist.

Die Liegenschaftszinssätze sind in Tabelle 8 zusammengefaßt.

Die <sup>in</sup>Tabelle 9 aufgeführten Ertragsfaktoren ergeben sich aus dem Quotient von Kaufpreis und nachhaltig erzielbarem Jahresrohertrag.

In den Tabellen sind neben den Mittelwerten auch die Spannen angegeben, in denen sich etwa 3/4 der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die Spannen sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

Im Bewertungsfall sollte eine Differenzierung innerhalb der angegebenen Spannen aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach sachverständigem Ermessen erfolgen. Dabei ist auch die Größe bzw. Werthöhe des Bewertungsobjektes von Bedeutung.



**Tabelle 8:** Liegenschaftszinssätze nach § 11 WertV,  
abgeleitet aus dem Grundstücksmarkt in Solingen

lfd. Nr.	Objektart	Baujahr	Zinssatz	
			Mittel	Spanne
1	Ein- und Zweifamilienhäuser		2,5 %	2,0 % - 3,0 %
2	Dreifamilienhäuser		3,5 % *	3,0 % - 4,0 %
3	Mehrfamilienhäuser, auch mit gewerblichem Mietanteil < 50 %	bis 1949	5,5 %	5,0 % - 6,5 %
		nach 1949	5,5 %	5,0 % - 6,5 %
4	Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte, gewerblicher Mietanteil > 50 %		6,5 %	6,0 % - 7,0 %

\* geschätzt unter Berücksichtigung der Auswertungsergebnisse zurückliegender Jahre und vereinzelter aktueller Überprüfungen

Tabelle 9: Rohertragsfaktoren nach § 12 (2) WertV,  
abgeleitet aus dem Grundstücksmarkt in Solingen

lfd. Nr.	Objektart	Baujahr Lage	Rohertragsfaktor	
			Mittel	Spanne
1	Ein- und Zwei- familienhäuser	gute Lage	28,5	26 - 33
		mittlere Lage	25,5	23 - 30
2	Dreifamilien- häuser		bisher nicht ermittelt	
3	Mehrfamilien- häuser, auch mit gewerb- lichem Mietanteil < 50 %	bis 1949	12,0	11 - 13,5
		nach 1949	13,0	12 - 15
4	Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte gewerblicher Mietanteil > 50 %		11,5	10,5 - 12,5

5.3 Marktanpassung im Sachwertverfahren

Die Auswertung der Kaufverträge über 40 Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 1989 und 1990 ergab, daß die Marktanpassung nach Baujahren und Wohnlagen zu differenzieren ist und abhängig ist von der Höhe des Sachwertes. Signifikante Unterschiede zwischen den Jahren 1989 und 1990 zeigten sich nicht, so daß die Jahresergebnisse in Tabelle 10 als Mittelwerte zusammengefaßt wurden.

Tabelle 10: Marktanpassung im Sachwertverfahren

lfd. Nr.	Objektart	Baujahr Lage	Marktanpassung	
			Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
1	Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	200.000,--	110
			300.000,--	95
2	Ein- und Zweifamilienhäuser	nach 1949 mittlere Lage	300.000,--	100
			400.000,--	90
			500.000,--	80
3	Ein- und Zweifamilienhäuser	nach 1949 gute Lage	400.000,--	100
			500.000,--	88
			600.000,--	82
			700.000,--	75
			1.000.000,--	65



6. Untersuchung über Geschäftsmieten im Zentrum von Solingen-Ohligs

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führte im August 1988 eine Mieterbefragung im Zentrum von Solingen-Ohligs zur Durchführung einer Mietuntersuchung über Geschäftsraummieten durch. Die Ergebnisse der Untersuchung auf der Basis von ca. 130 Mietangaben sind in anliegendem Lageplan und in der Tabelle 11 dargestellt.

Etwa  $2/3$  der untersuchten Ladenlokale besaß eine Größe zwischen 30 und 110 qm. In den Kernlagen (Düsseldorfer Straße, Forststraße, Keldersstraße und Bremsheyplatz) ergab sich eine mittlere Ladenlokalgröße von 80 qm, in den Randlagen (Grünstraße, Lennestraße, Emdenstraße, Emscherstraße, Sauerbreystraße, Talstraße) betrug die mittlere Ladenlokalgröße ca. 60 qm.

Die Untersuchung zeigt, daß die Höhe der gezahlten Mieten im wesentlichen von der Lage und der Größe des Ladenlokals abhängt. Eine Abhängigkeit vom Mietvertragszeitpunkt (aktueller oder weit zurückliegender Vertragsabschluß) konnte nicht signifikant ermittelt werden.

Die nachfolgende Mietwertübersicht gibt einen durchschnittlichen Mietwert, bezogen auf ein 80 qm großes Ladenlokal (Kernlage) bzw. ein 60 qm großes Ladenlokal (Randlage) mit üblicher Ausstattung und ansprechendem Erscheinungsbild an. Daneben ist ein Lagewertfaktor, bezogen auf die beste Lage = 100 % aufgeführt. Aus der untersuchten Stichprobe wurden die in Tabelle 11 dargestellten Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung von unterschiedlichen Ladenlokalgrößen ermittelt.



# Mietwertübersicht für Ladenlokale in Sol.-Ohligs

Stand: August 1988

C	A
	B

A = Mietwert in DM/qm

B = Bezugsgröße des Ladenlokals in qm

C = Lagewertverhältnis in %

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen  
Kartographie: Vermessungs- und Katasteramt

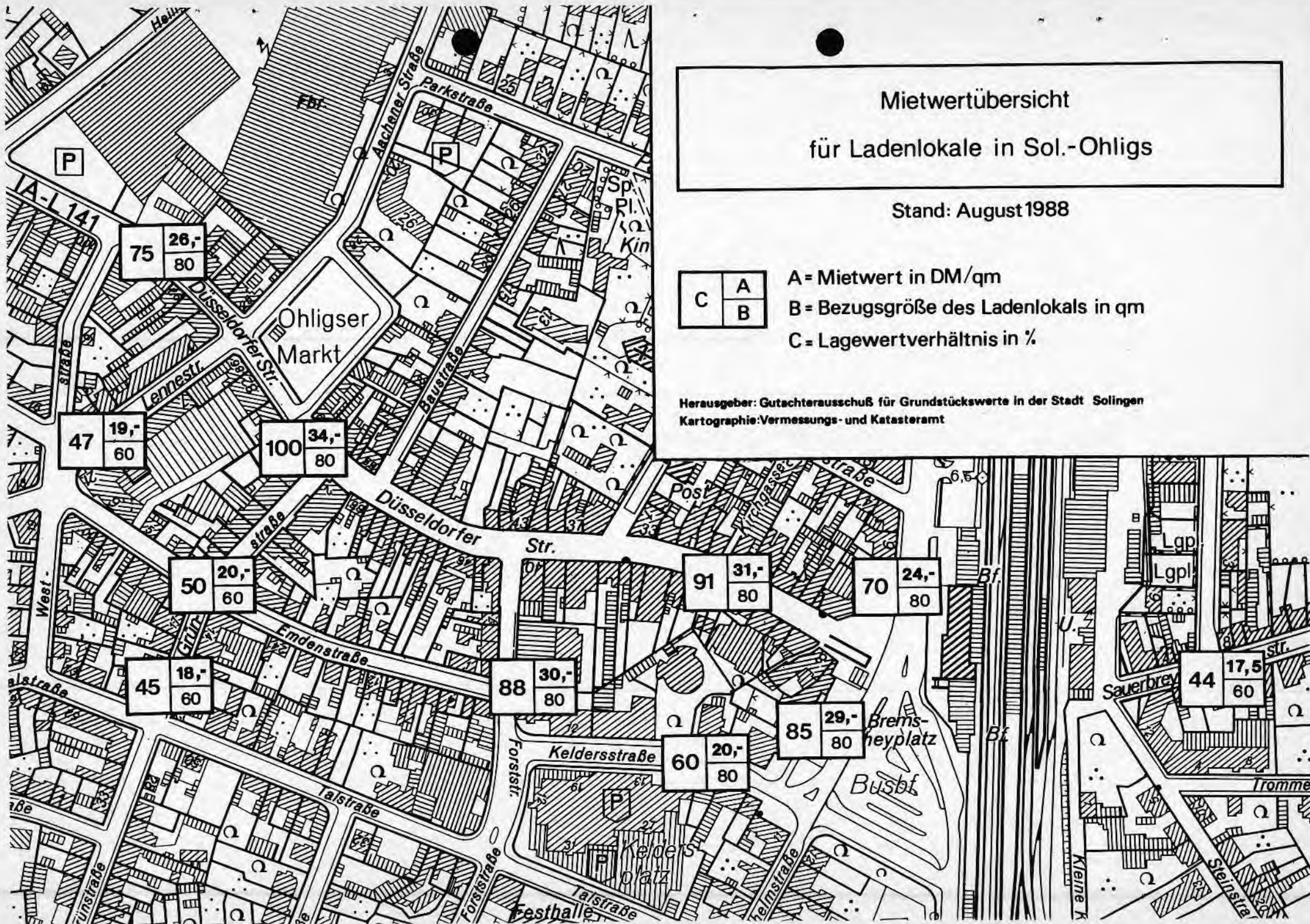


Tabelle 11: Mietwertuntersuchung  
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung  
unterschiedlicher Ladenlokalgrößen

Größe des Ladenlokals in qm	Umrechnungskoeffizient	
	Kernlage	Randlage
30	156	134
40	136	121
50	122	108
-----		
60	113	100
70	106	93
80	100	85
-----		
90	96	78
100	93	75
110	91	73
-----		
120	90	70
150	87	64
-----		

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen

Geschäftsstelle: Friedrich-Ebert-Straße 35, 5650 Solingen 19

Auskünfte: Telefon 0212/290 4275 - 4278

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe  
gestattet.

Auflage: 250

Druck: Stadt Solingen