

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1 9 9 1



Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

Geschäftsstelle : Friedrich-Ebert-Str. 35
5650 Solingen 19
Tel. 0212/290 4275 - 290 4278

Auflage : 500

Druck : Stadt Solingen

**Nachdruck und Verfielfältigungen sind nur mit Quellenangabe
gestattet.**

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Inhalt	Seite
Grundlagen, Zielsetzung.....	1
1. Zusammenfassung.....	3
2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz.....	4
3. Durchschnittspreise und Preisentwicklung	
3.1 Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	11
3.2 Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	15
3.3 Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM.....	17
4. Bodenrichtwerte	
4.1 Definition der Bodenrichtwerte.....	19
4.2 Verwendung der Bodenrichtwerte.....	21
4.3 Übersicht über die Bodenrichte.....	24
5. Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung	
5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland.....	25
5.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	26
5.3 Marktanpassung im Sachwertverfahren.....	29
6. Überregionale Vergleiche.....	31

Grundlagen, Zielsetzung

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 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.

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 Jahr 1991 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 Bodenrichtwertewerden dabei von allgemeinem Interesse sein, während die im 6. Teil dargestellten Daten für die Praxis der Grundstückswertermittlung bestimmt sind.

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt **Solingen**

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.

Die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren kennzeichnen den Grundstücksmarkt aus der sachverständigen Sicht. Ihre sachgerechte Anwendung wird bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken zu marktkonformen Ergebnissen führen.

Der vorliegende Marktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 13 Abs.3 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW) vom 7.3.1990 erarbeitet und vom Gutachterausschuß in seiner Sitzung am 27.4.1992 verabschiedet.

Solingen, im April 1992

gez. Schmeck
Vorsitzender

gez. Schmitz
Geschäftsführer

1. Zusammenfassung

Im Jahr 1991 ergaben sich auf dem Solinger Grundstücksmarkt bei durchschnittlicher Verkaufstätigkeit Preissteigerungen von durchweg 10%. Insgesamt ist ein deutlich stärkerer Preisanstieg als im Jahr 1990 zu verzeichnen.

Die Verkäufe von Bauland nehmen seit zwei Jahren stark ab, während der Teilmarkt der Eigentumswohnungen immer stärkere Bedeutung erlangt. Mehr als jede 3. veräußerte Immobilie war 1991 bereits eine Eigentumswohnung.

Das Gesamtvolumen des Solinger Grundstücksmarktes stieg in den letzten vier Jahren um über 8% pro Jahr. Es betrug im Jahr 1991 381,6 Mio. DM.

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim kostete im Jahre 1991 in Solingen etwa 170.000,- DM. Für Reihenhausgrundstücke von 240 qm Größe wurden im Schnitt 86.000,- DM bezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand. Schlüsselfertig erstellte Einfamilienreihenhäuser kosteten im Durchschnitt 370.000,- DM. Sie waren damit um 8,5% teurer als im Vorjahr.

2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Die Tabelle 1 vermittelt eine Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt. Sie gibt die in Solingen zwischen 1987 und 1991 getätigten Grundstücksverkäufe und Geldumsätze insgesamt und differenziert nach den drei hauptsächlichen 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.

Nach verhaltener Verkaufstätigkeit im Jahr 1990 wurden im Jahr 1991 insgesamt 6 % mehr Vertragsabschlüsse registriert. Dabei weisen jedoch die Teilmärkte unterschiedliche Tendenzen auf: Während sich im Bereich des WOHN- UND TEILEIGENTUMS stetig wachsende Umsatzzahlen in zuletzt zweistelliger Höhe ergeben, sind im Bereich der UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE erhebliche gesunkene Umsätze zu verzeichnen. Der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE hat sich gegenüber dem Umsatzeinbruch im Jahr 1990 wieder erholt, weist aber eine insgesamt noch unterdurchschnittliche Größe auf.

Der Geldumsatz auf dem Solinger Grundstücksmarkt wächst stetig an. Wenn auch die Geldumsatzzahlen der einzelnen Jahre statistisch nicht signifikant vergleichbar sind, da keine gleichmäßige Verteilung der unterschiedlichen Grundstücksarten in den einzelnen Jahren vorliegen, so läßt sich aufgrund der großen Anzahl der Daten aber doch ein deutlicher Trend ableiten: Zwischen dem Jahr 1988 und dem Jahr 1991, die beide eine etwa gleich große Zahl von Vertragsabschlüssen aufweisen, ergibt sich eine Geldumsatzsteigerung von 281,7 Mio DM auf 381,6 MIO DM, was rd. 35% Steigerung insgesamt oder über 8% Steigerung pro Jahr bedeutet.

Dieser Trend findet sich auch in den Umsatzzahlen der Teilmärkte einheitlich, wenn auch durch unterschiedliche Vertragszahlen überlagert, wieder.

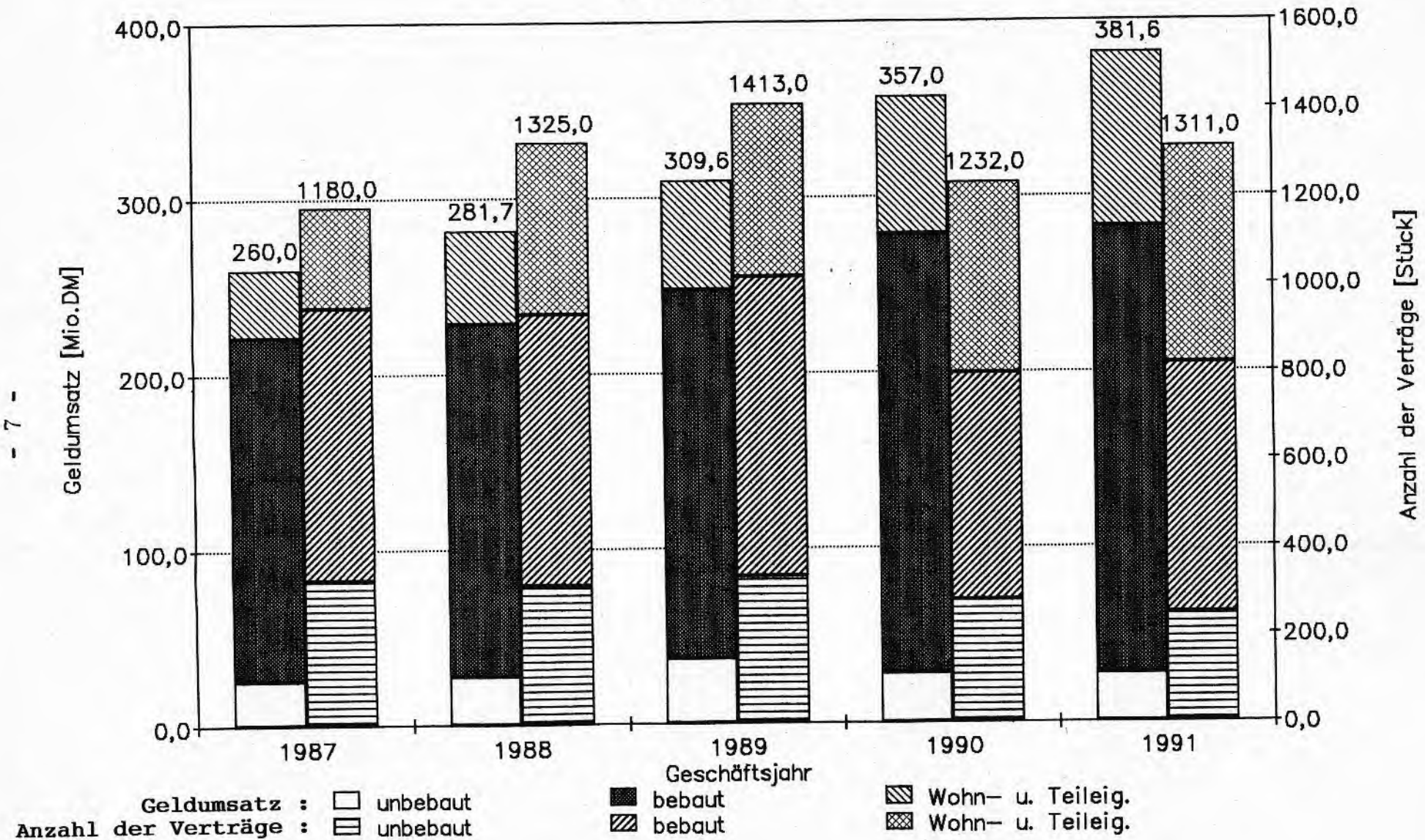
Tabelle 1 : Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHNEIGENTUM
1987	Geldumsatz(Mio DM)	260,0	24,9	196,3	38,8
	zum Vorjahr	-2,8%	+1,6 %	-5,9 %	+12,8 %
	Anzahl der Verträge	1.180	330	621	229
	zum Vorjahr	-4,8 %	+16,2 %	-8,6 %	-0,1 %
1988	Geldumsatz (Mio DM)	281,7	27,1	201,0	53,6
	zum Vorjahr	+8,3 %	+8,8 %	+2,4 %	+38,1 %
	Anzahl der Verträge	1.325	316	619	390
	zum Vorjahr	+12,3 %	-4,2 %	-0,3 %	+70,3 %
1989	Geldumsatz(Mio DM)	309,6	37,0	210,1	62,5
	zum Vorjahr	+9,9 %	+36,5 %	+4,5 %	+16,6 %
	Anzahl der Verträge	1.413	335	684	394
	zum Vorjahr	+6,6 %	+6,0 %	+10,5 %	+1,5 %
1990	Geldumsatz(Mio DM)	357,0	27,9	250,5	78,6
	zum Vorjahr	+15,3 %	-24,6 %	+19,2 %	+25,8 %
	Anzahl der Verträge	1.232	277	519	436
	zum Vorjahr	-12,8 %	-17,3 %	-24,1 %	+10,7 %
1991	Geldumsatz(Mio DM)	381,6	27,1	254,9	99,6
	zum Vorjahr	+6,4 %	-2,9 %	+1,8 %	+26,7 %
	Anzahl der Verträge	1.311	245	571	495
	zum Vorjahr	+6,3 %	-12,0 %	+10,0 %	+13,5 %

Die nachstehenden Abbildungen vermitteln eine graphische 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 1991 sowie die Dominanz des Teilmarktes BEBAUTE GRUNDSTÜCKE sichtbar.

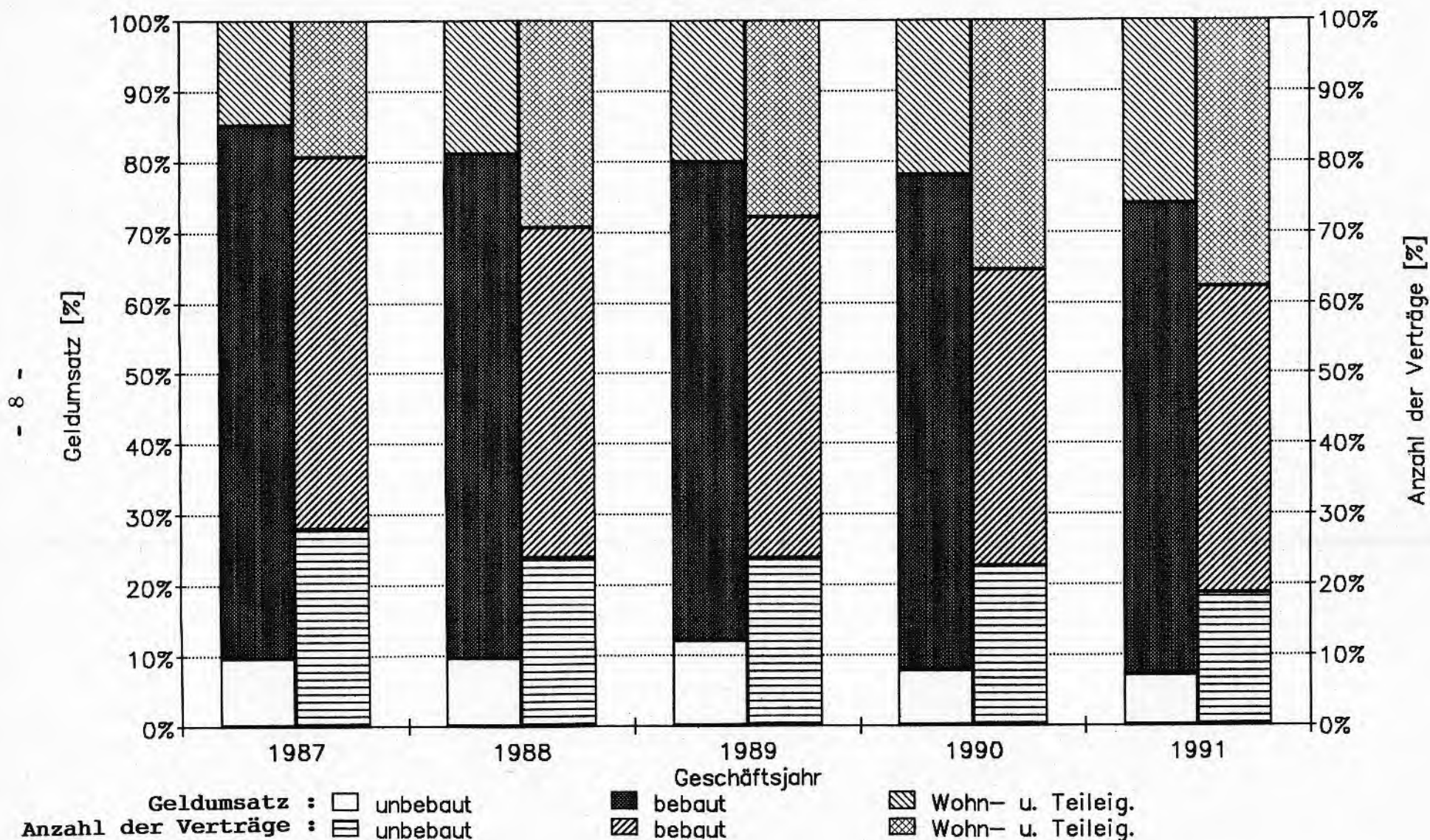
Überblick der Umsatzentwicklung

Grundstücksteilmärkte



Überblick der Umsatzentwicklung

Grundstücksteilmärkte



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

In Tabelle 2 sind die Umsatzzahlen der drei Teilmärkte weiter nach Objektarten gegliedert.

Es zeigt sich, daß die rückläufige Zahl von Vertragsabschlüssen im Bereich UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE in allen Objektarten aufzufinden ist mit Ausnahme der Rohbaulandflächen, die allerdings im Vorjahr einen außergewöhnlich niedrigen Stand aufwiesen. Die Geldumsatzzahlen sind trotz gesunkener Vertragszahlen in etwa konstant geblieben.

Der Marktanteil der Stadt Solingen an den veräußerten Wohnbaugrundstücken betrug im Jahr 1991 ca. 17 % und bei den gewerblichen Baugrundstücken ca. 63 %, legt man die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse zugrunde. Ca. 76 % der Fläche des gewerblichen Baulandes wurde von der Stadt Solingen veräußert.

Die Bauträger waren im Bereich der Wohnbaugrundstücke mit 40 % der Kauffälle beteiligt.

2/3 aller verkauften Immobilien des Teilmarktes BEBAUTE GRUNDSTÜCKE waren Wohnhäuser zur ausschließlichen oder überwiegenden Eigennutzung. Die Erlöse für die knapp 400 Wohngebäude machen etwa 50% des Geldumsatzes aus. 1990 wurden ca. 100 Gebäude weniger verkauft.

Der Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM besteht im wesentlichen aus den Eigentumswohnungen, die in noch größerer Anzahl (rd. 460) als Wohneigenheimeden Eigentümer wechselten. Gewerbliches Teileigentum und eigenständig veräußerte Garagen und Stellplätze sind dagegen unbedeutend.

Tabelle 2 : Weitere Untergliederung der Teilmärkte nach Objektarten

Teilmarkt	1990		1991	
	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM
UNBEBAUT				
Wohnbaugrundstücke	91	15,8	78	14,7
Gewerbliche Baugrundstücke	22	5,0	19	3,5
Rohbauland, Bauerwartungsland (zur Wohnbebauung)	8	0,4	18	1,5
Gartengrundstücke	15	0,2	14	0,2
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	34	0,6	18	0,4
BEBAUT				
Ein- und Zweifamilienhäuser, (freistehend)	95	34,2	125	53,2
Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	137	42,6	153	53,6
Wohngebäude in Hofschaften und im Außenbereich	64	9,7	47	7,6
Dreifamilienhäuser	30	9,0	59	19,0
Mehrfamilienhäuser	86	87,6	81	84,1
Gewerbeobjekte	26	30,5	31	19,3
Gemischte Objekte (Wohnen, Gewerbe)	40	36,9	44	18,0
WOHN- UND TEILEIGENTUM				
Eigentumswohnungen	408	69,1	464	90,2
Teileigentum an Garagen und Stellplätzen	17	0,3	16	0,3
Teileigentum an gewerblichen Räumen	11	9,2	9	9,1

3. Durchschnittspreise und Preisentwicklung

3.1 Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die Tabelle 3 zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE in Solingen sowie deren Flächenumsatz 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 in die Mittelbildung eingeflossen.

Eine Preisentwicklung läßt sich aus den Werten der Tabelle 3 nur dann ableiten, wenn eine genügend große Anzahl von Verkaufsfällen vorliegt.

So sind die Preise für Wohnbaugrundstücke im Jahr 1991 bei rückläufigem Umsatz um fast 10 % gestiegen. Sie erreichen damit fast das Preisniveau von 1981, welches bisher das Maximum auf dem Solinger Grundstücksmarkt nach einer mehrjährigen Preisexplosion Ende der 70er Jahre darstellte. Der Preisanstieg verdoppelte sich somit im Vergleich zu 1990.

Erstmals seit 1985 stellt sich die Preisentwicklung für gewerbliche Baugrundstücke zahlenmäßig rückläufig dar. Dieses Ergebnis ist jedoch insoweit zu relativieren, als daß im Jahr 1991 überdurchschnittlich viele erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke veräußert wurden. Rechnet man entsprechende Erschließungsbeitragsanteile hinzu, so ergibt sich ein Durchschnittspreis etwa auf dem Vorjahresniveau.

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wie auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weisen in 1991 nur eine geringe Bewegung gegenüber 1990 auf. Hier zeigt sich über Jahre hinweg ein vergleichsweise konstantes Preisgefüge. Die hier ermittelten Durchschnittspreise werden allerdings auch durch die unterschiedlichen Qualitäten der verkauften Grundstücke (ebenes Ackerland - hängige Weide), die in den einzelnen Jahren nicht gleichmäßig auftreten, beeinflusst, so daß detaillierte Feststellungen zur Preisentwicklung hier nicht abzuleiten sind.

Tabelle 3 : Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Nutzungsart		1988	1989	1990	1991
Wohnen					
Baugrundstücke	Preis (DM/qm)	204,-	219,-	229,-	251,-
	Umsatz (ha)	6,9	7,5	6,9	5,9
	Anzahl	98	110	91	78
Rohbauland	Preis (DM/qm)	131,-	143,-	119,-	119,-
	Umsatz (ha)	1,1	0,6	0,25	0,88
	Anzahl	8	5	6,10	
Bauerwartungsland	Preis (DM/qm)	52,-	57,-	35,-	45,-
	Umsatz (ha)	0,1	0,2	0,1	0,92
	Anzahl	2	3	2	8
Gewerbe					
Baugrundstücke	Preis (DM/qm)	82,-	92,-	99,-	(88,-)*
	Umsatz (ha)	1,8	3,5	5,0	3,5
	Anzahl	10	14	22	19
Gartengrundstücke					
hausnaher Garten	Preis (DM/qm)	21,-	24,-	23,-	22,-
	Umsatz (ha)	0,61	0,29	0,25	0,81
	Anzahl	12	5	8	6
Grabeland	Preis (DM/qm)	20,-	16,-	15,-	15,-
	Umsatz			0,47	0,37
	Anzahl	2	3	5	8
Freizeit- grundstücke	Preis (DM/qm)	29,-	24,-	31,-	30,-
	Umsatz	0,38	0,40	0,17	0,43
	Anzahl	5	3	2	6

* überwiegend ohne Erschließungsbeiträge

Fortsetzung Tabelle 3

Nutzungsart		1988	1989	1990	1991
Land- und Forstwirtschaft					
Begünstigtes	Preis (DM/qm)	14,-	12,-	10,-	10,-
Agrarland	Umsatz	12,7	6,9	2,0	2,90
	Anzahl	9	15	8	10
Wiese/Acker	Preis (DM/qm)	4,00	4,40	3,60	4,10
	Umsatz	5,4	5,3	8,0	1,27
	Anzahl	11	10	14	2
Wald	Preis (DM/qm)	2,10	1,60	2,30	2,50
(inkl. Aufwuchs)	Umsatz	3,9	3,2	3,2	3,16
	Anzahl	9	8	12	6

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt **Solingen**

Gegenüber der Gesamtheit der in Solingen verkauften Wohngrundstücke, die in Tabelle 3 aufgeführt sind, zeigt die Tabelle 4 gesondert die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen erschließungsfreien Rechtszustand bezogen. Sie sind für die Ableitung einer Preisentwicklung jedoch nur bedingt geeignet, da sich die zugrundeliegenden Kauffälle im Jahresdurchschnitt in den wertbestimmenden Merkmalen (u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage) nicht gleich zusammensetzen. Die Steigerung im Durchschnittspreis von 277,-DM auf 291,-DM/qm beträgt rd. 5%.

Seit 1988 fällt hier ein kontinuierlicher Umsatzrückgang in Vertragsanzahl und Fläche auf. Dieser widerspricht der allgemeinen sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und deutet möglicherweise auf eine besondere Knappheit an Baugrund in Solingen hin.

Tabelle 4 : Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE über Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise

! Jahr !	! Preis !	! durchschnittl. !	! Anzahl !	! Fläche !
! !	! !	! Grundstücks- !	! Kauffälle !	! gesamt !
! !	! !	! gröÙe !	! Grundstücke !	! !
! !	! (DM/qm) !	! (qm) !	! !	! (ha) !
! 1985 !	! 276.- !	! 454 !	! 58 !	! 132 !
! 1986 !	! 280.- !	! 392 !	! 104 !	! 140 !
! 1987 !	! 256.- !	! 394 !	! 104 !	! 133 !
! 1988 !	! 247.- !	! 401 !	! 84 !	! 150 !
! 1989 !	! 263.- !	! 422 !	! 89 !	! 117 !
! 1990 !	! 277.- !	! 431 !	! 72 !	! 105 !
! 1991 !	! 291.- !	! 452 !	! 59 !	! 75 !

3.2 Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Tabelle 5 führt die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohngebäude in Solingen auf. Die Preisentwicklung entspricht hier im wesentlichen dem allgemeinen Trend. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch Reiheneigenheime wurden in 1991 knapp 10 % teurer gehandelt als im Vorjahr. Damit unterliegen auch die Reiheneigenheime, die im Jahr 1990 nur zurückhaltend abgesetzt werden konnten, wieder dem allgemeinen Marktgeschehen.

Die Durchschnittspreise für Dreifamilienhäuser liegen demgegenüber nur geringfügig über dem Vorjahresniveau; eine Preisentwicklung ist allerdings aufgrund der geringen Vertragsanzahl im Jahr 1990 hier nur eingeschränkt abzuleiten.

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt **Solingen**

Tabelle 5 : Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE für Wohngebäude

Jahr	freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser			Dreifamilienhäuser	
		Gesamt	Neubauten (Erstbezug)	Wieder- verkäufe	Gesamt	Bauzeitraum 1890 - 1918
1987						
Kaufpreis	308.000,-	277.000,-	310.000,-	251.000,-	230.000,-	227.000,-
Anzahl	109	143	63	80	47	37
1988						
Kaufpreis	310.000,-	305.000,-	313.000,-	298.000,-	233.000,-	230.000,-
Anzahl	111	142	62	80	59	44
1989						
Kaufpreis	332.000,-	321.000,-	339.000,-	298.000,-	267.000,-	251.000,-
Anzahl	103	138	78	60	46	30
1990						
Kaufpreis	374.000,-	323.000,-	341.000,-	314.000,-	311.000,-	299.000,-
Anzahl	95	137	43	94	30	20
1991						
Kaufpreis	403.000,-	351.500,-	370.000,-	335.000,-	321.000,-	288.000,-
Anzahl	121	143	67	74	58	37

3.3 Teilmarkt WOHN-UND TEILEIGENTUM

Tabelle 6 gibt einen Überblick über die Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Daneben ist unterschieden nach der Anzahl der registrierten Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnungen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Objekte bezogen.

Nach durchweg zweistelligen Preissteigerungsraten im Jahr 1990 im Altbestand der Eigentumswohnungen und gegenläufig dazu einer Preisstagnation bei neuerstellten Wohnungen konnten im Jahr 1991 neue Eigentumswohnungen offenbar teurer und in größerer Anzahl abgesetzt werden. Die Preissteigerung lag hier bei rd. 13 %. Auch modernisierte Altbauwohnungen wurden erheblich teurer abgegeben.

Garagen und Tiefgaragenplätze kosteten zwischen 13.000,-DM und 15.000,-DM. Stellplätze wurden selbstständig nicht gehandelt.

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt **Solingen**

Tabelle 6 : Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Jahr		Neubauten	1978-1990	1967-1977	1958-1966	Altbauten	
		(Erst- bezug)	bzw. Vorjahr			moderni- siert	nicht mo- dernisiert
1987	Durchschnittspreis (DM/qm)	2.650,-	2.260,-	1.880,-	1.460,-	--,-	
	Preisspanne von bis	2.350,-	2.000,-	1.450,-	1.300,-	--,-	
		3.200,-	2.600,-	220,-	1.900,-	--,-	
	Anzahl der Verträge	43	18	58	12	-	
	Anzahl der Objekte	14	10	20	10	-	
1988	Durchschnittspreis (DM/qm)	2.690,-	2.400,-	1.780,-	1.680,-	1.610,-	
	Preisspanne von bis	2.400,-	2.050,-	1.350,-	1.350,-	1.450,-	
		3.300,-	3.000,-	2.200,-	1.950,-	1.800,-	
	Anzahl der Verträge	23	33	49	44	2	
	Anzahl der Objekte	6	21	34	19	2	
1989	Durchschnittspreis (DM/qm)	2.670,-	2.330,-	1.920,-	1.690,-	1.700,-	
	Preisspanne von bis	2.350,-	2.050,-	1.650,-	1.450,-	1.550,-	
		3.250,-	2.750,-	2.300,-	2.050,-	2.200,-	
	Anzahl der Verträge	44	29	61	23	7	
	Anzahl der Objekte	20	10	36	21	7	
1990	Durchschnittspreis (DM/qm)	2.680,-	2.560,-	2.140,-	1.940,-	1.740,-	
	Preisspanne von bis	2.400,-	2.200,-	1.800,-	1.600,-	1.400,-	
		2.950,-	2.900,-	2.500,-	2.300,-	2.100,-	
	Anzahl der Verträge	21	40	73	23	19	
	Anzahl der Objekte	11	18	50	20	19	
1991	Durchschnittspreis (DM/qm)	3.020,-	2.500,-	2.230,-	2.100,-	2.160,-	1.300,-
	Preisspanne von bis	2.600,-	2.100,-	1.900,-	1.700,-	2.000,-	1.100,-
		3.300,-	2.800,-	2.700,-	2.500,-	2.400,-	1.400,-
	Anzahl der Verträge	28	30	80	33	8	5
	Anzahl der Objekte	20	16	26	12	8	5

4. Bodenrichtwerte

4.1 Definition 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).

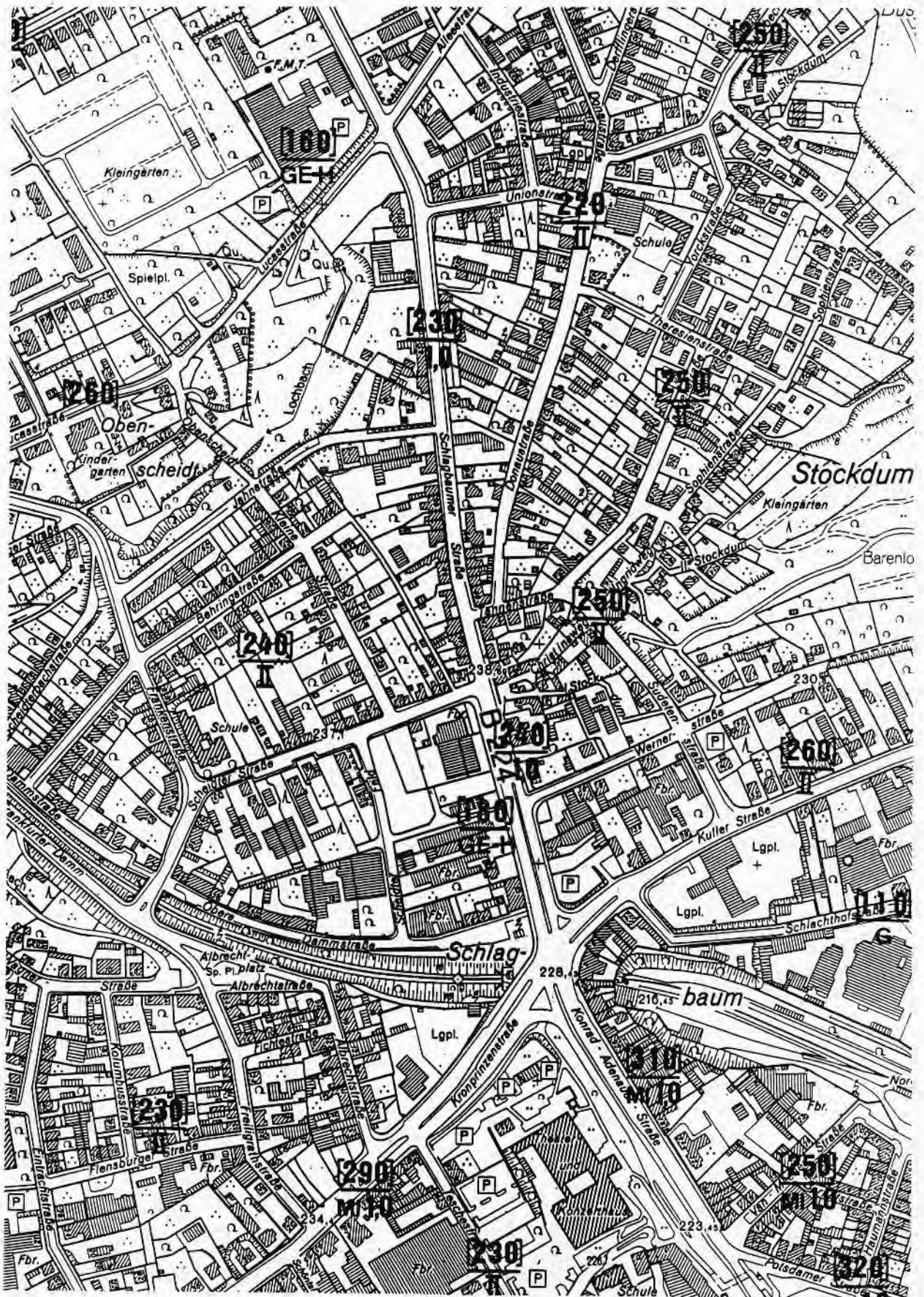
Abweichungen der einzelnen Grundstücke vom sog. Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung (offene Bauweise, RH, DH, GFZ), Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere die Grundstückstiefe) bewirken u.U. erhebliche Abweichungen seines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

Die Bodenrichtwerte werden in eine Karte eingetragen. Ein Auszug aus der Richtwertkarte 1992 (Richtwerte zum 31.12.1991) ist auf der nächsten Seite 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.

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Auszug aus der Richtwertkarte (Stand 31. 12. 1991)



4.2 Verwendung der Bodenrichtwerte

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

! Bodenrichtwert in DM/qm !		
! ----- !		
! Art der baulichen	-	! Grundstückstiefe bzw.
! Nutzung		! Geschoßflächenzahl (GFZ) !
! ----- !		

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

Geklammerte Werte beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien und 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 Abwasserleitung (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 Reihenhausbauweise
- DH = Grundstücke in Wohngebieten mit Doppelhausbauweise
- GH = Grundstücke in Wohngebieten mit Gartenhofhausbauweise

- 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-geschossige Wohnbebauung)

- 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.

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	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	Umrechnungs- koeffizient
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
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

aus: Richtlinien über die Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken (Wert R 91) - Anlage 23 -

4.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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 : Bodenrichtwertübersicht

Grundstücksart	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
A I	280	280	280	280	280	290	320
II	250	250	240	240	240	250	280
III	230	230	220	220	220	230	260
B I	230	230	230	230	240	260	270
II	210	210	210	210	220	240	250
III	190	190	190	190	200	220	230
C I	90	90	90	90	95	100	110
II	80	80	80	80	85	90	100
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 1963 = 100	Index 1979 = 100	Jahr	Index 1963 = 100	Index 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	973	142,5
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 Werte für Dreifamilienhäuser ergeben sich aus einer Untersuchung von rd. 20 Kaufpreisen aus dem Jahr 1991. Sie sind aufgrund der relativ geringen Datenbasis vorläufiger Art.

Tendentiell zeigten sich im Jahr 1991 leicht höhere Liegenschaftszinssätze und niedrigere Rohertragsfaktoren. Hier ist zu vermuten, daß die sprunghaft gestiegenen Mieten sich noch nicht voll in den Kaufpreisen niedergeschlagen haben. Die Entwicklung im Jahr 1992 bleibt abzuwarten.

Die Liegenschaftszinssätze sind in Tabelle 8 zusammengefaßt.

Die in 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 die Höhe des Mietwertes des Bewertungsobjektes von großer Bedeutung.

Tabelle 8 : Liegenschaftszinssätze nach § 11 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

! lfd. ! ! Nr. !	! Objektart !	! Baujahr !	! Zinssatz !	
			! Mittel !	! Spanne !
! 1 !	! Ein-und Zwei- ! familienhäuser !	!	! 2,5% !	! 2,0% - 3,0% !
! 2 !	! Dreifamilien- ! häuser !	!	! 3,75% !	! 2,0% - 5,0% !
! 3 !	! Mehrfamilien- ! häuser, auch mit ! gewerblichem ! Mietanteil ! unter 50% !	! bis 1949 ! nach 1949 !	! 5,5% ! 5,5% !	! 5,0% - 6,5% ! 5,0% - 6,5% !
! 4 !	! Geschäftshäuser, ! Gewerbeobjekte, ! gewerblicher Miet- ! anteil über 50 % !	!	! 6,5% !	! 6,0% - 7,0% !

Tabelle 9 : Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

fd. Nr.	Objektart	Baujahr	Rohertragsfaktor	
			Mittel	Spanne
1	Ein-und Zwei- familienhäuser	gute Lage	28,5	28 - 30
		mittlere Lage	25,5	23 - 30
2	Dreifamilien- häuser		15,5	12,5 - 20,0
3	Mehrfamilien- häuser, auch mit gewerblichem Mietanteil unter 50%	bis 1949 nach 1949	12,0 13,0	11 - 13,5 12 - 15
4	Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte, gewerblicher Miet- anteil über 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. Vereinzelt Überprüfungen durch Kauffälle aus dem Jahr 1991 bestätigen die aufgeführten Faktoren bei einer leichten Tendenz zu niedrigeren Abschlägen.

Die Tabellenwerte für Einfamilienreihen- und Doppelhäuser sind vorläufiger Art. Sie entstammen einer Untersuchung von rd. 20 Kauffällen aus dem Jahr 1991.

Tabelle 10 : Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

lfd Nnr.	Objektart	Baujahr Lage	Marktanpassung	
			Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
1	1-2-Familienhäuser	bis 1949	200.000,-	110
			300.000,-	95
2	1-2-Familienhäuser	nach 1949 mittlere Lage	300.000,-	100
			400.000,-	90
			500.000,-	80
3	1-2-Familienhäuser	nach 1949 gute Lage	400.000,-	100
			500.000,-	88
			600.000,-	82
			700.000,-	75
			1.000.000,-	65
4	Einfamilienreihen- und Doppelhäuser		200.000,-	116
			250.000,-	110
			300.000,-	104
			350.000,-	98
			400.000,-	93
			500.000,-	81

6. Überregionale Vergleiche

Die nachstehenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 1990 des **Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein - Westfalen** entnommen.

Abb. 17 zeigt den gleichen rückläufigen Umsatztrend bei den unbebauten Grundstücken (Bauland), wie er auch in Solingen festzustellen ist, bei fast allen nordrhein-westfälischen Großstädten. Eine Ausnahme bildet hier nur die Stadt Köln.

Bei der Höhe des Geldumsatzes lag Solingen im Jahr 1990 gleichauf mit Städten wie Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Mülheim, Leverkusen und Oberhausen.

Im Bereich der bebauten Grundstücke (1-2-Familienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) setzte der Markt in Solingen soviel um wie in Gelsenkirchen, Leverkusen und Mönchengladbach. Er hebt sich ab von Städten wie Hagen, Hamm, Herne, Oberhausen und Remscheid (s. Abb. 20).

Abb. 17: **Umsatz - Kreisfreie Städte**
 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

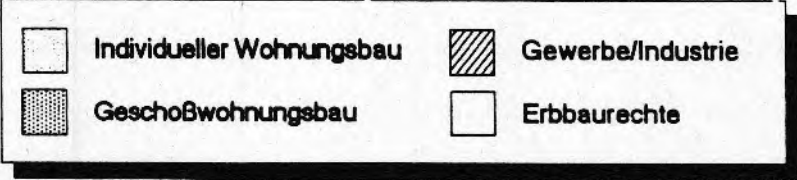
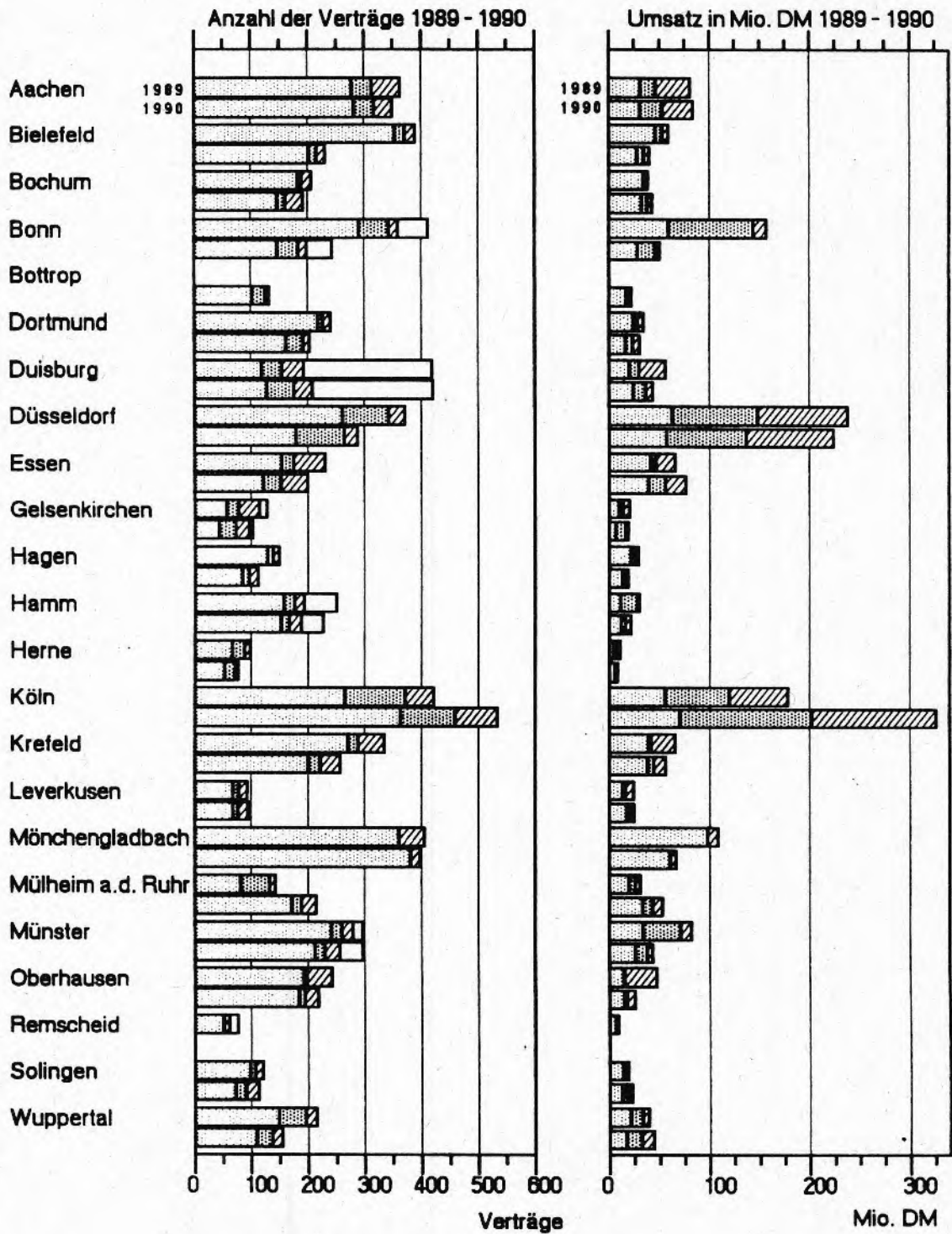


Abb. 20: Umsatz - Kreisfreie Städte
 Teilmarkt bebaute Grundstücke

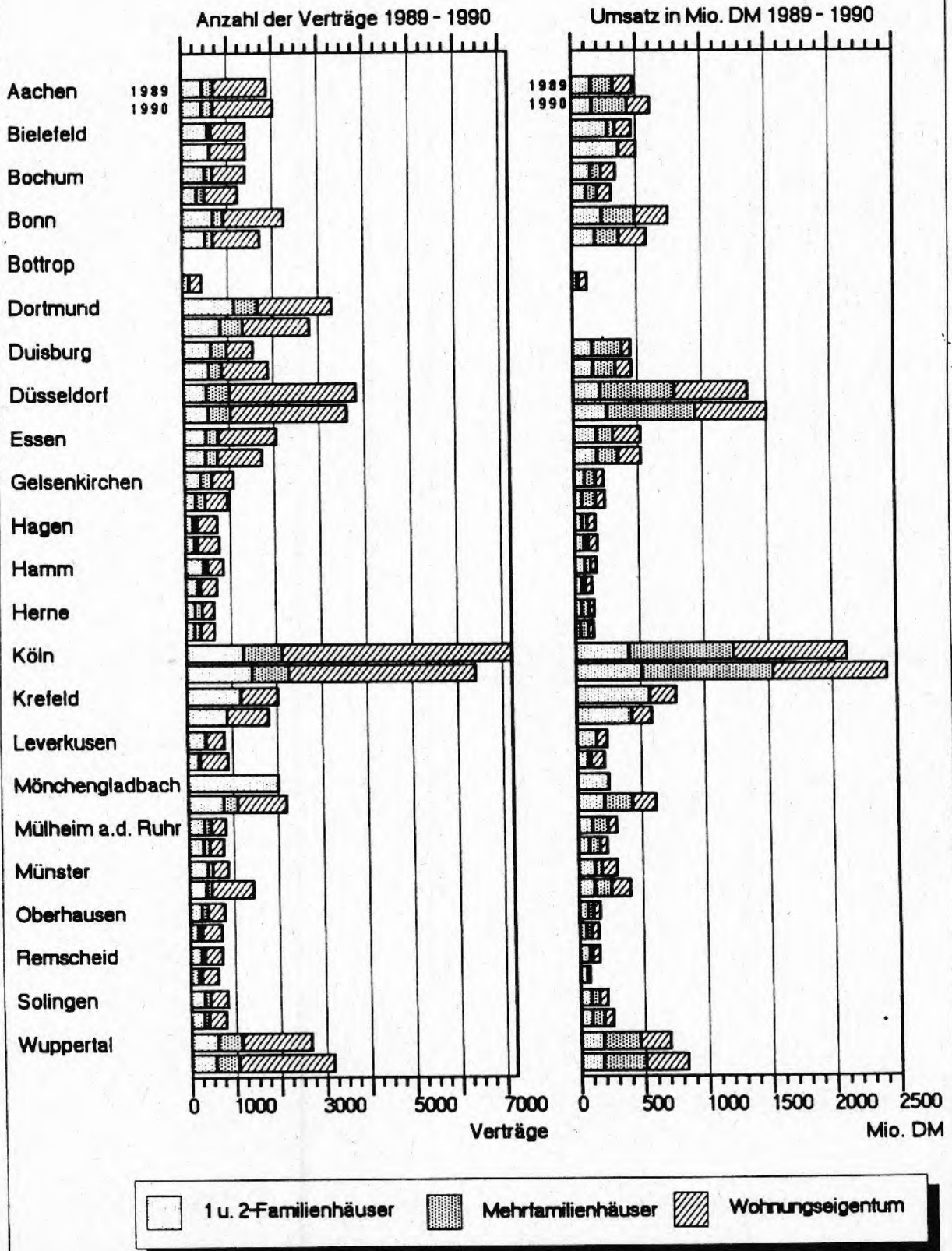
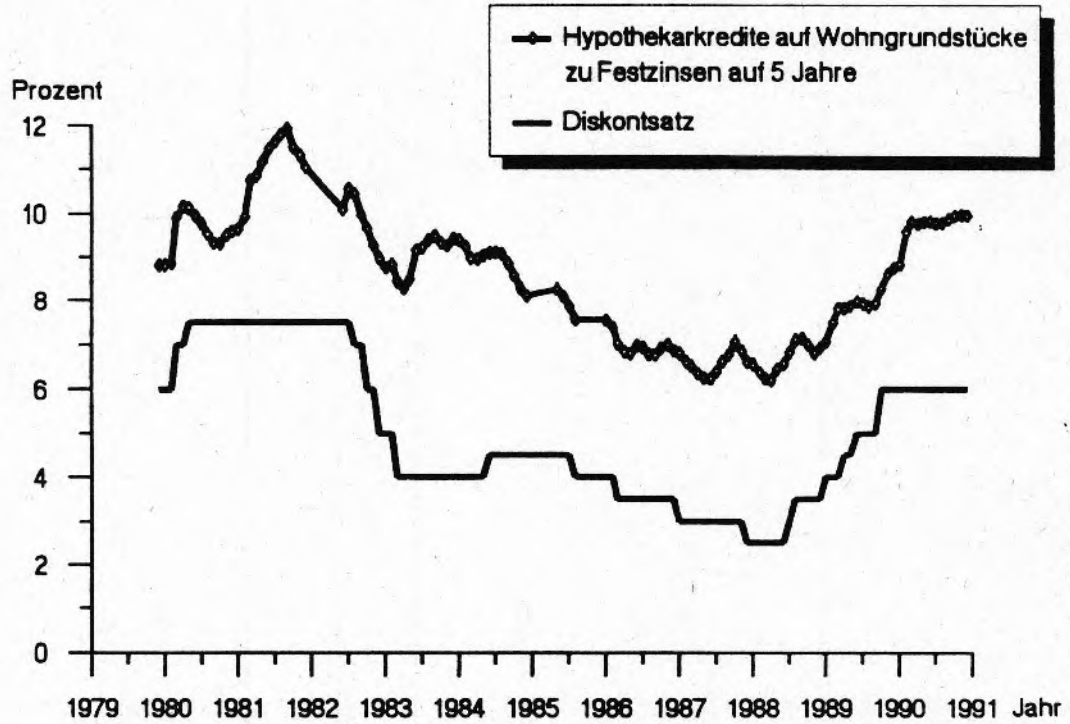


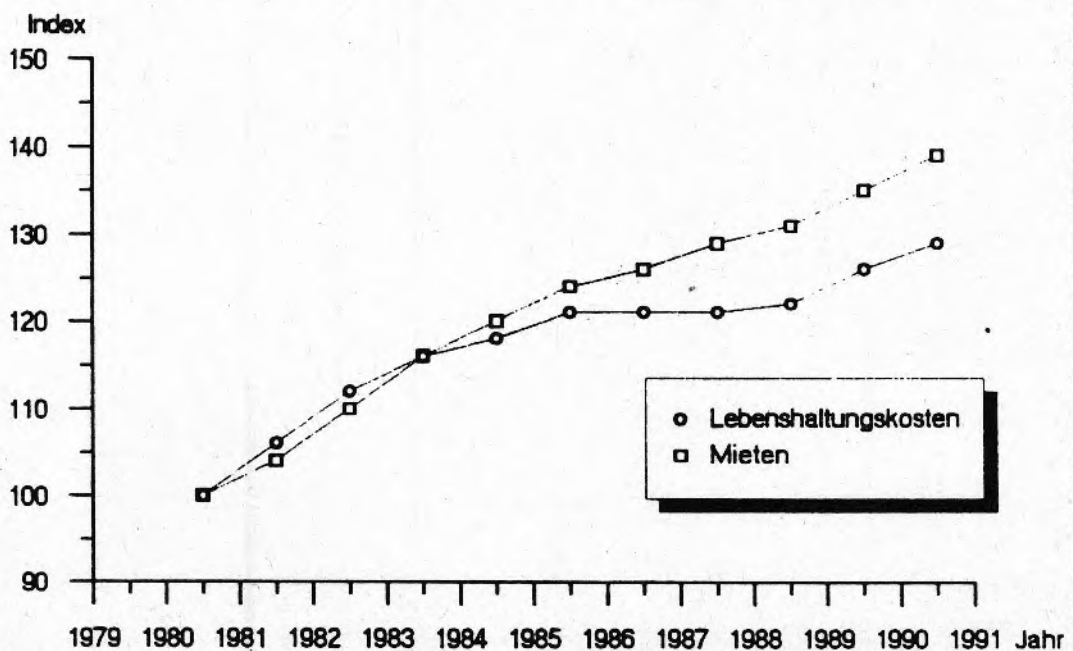
Abb. 2: Zinsenentwicklung 1980 bis 1990



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Oberer Gutachterausschuß NRW

Abb. 3: Entwicklung der Lebenshaltungskosten/Mieten 1980 bis 1990



Quelle: Statistisches Bundesamt u. DWV

Oberer Gutachterausschuß NRW

Abb. 4: Entwicklung Wohnungs- und Grundstücksmarkt 1980 bis 1990

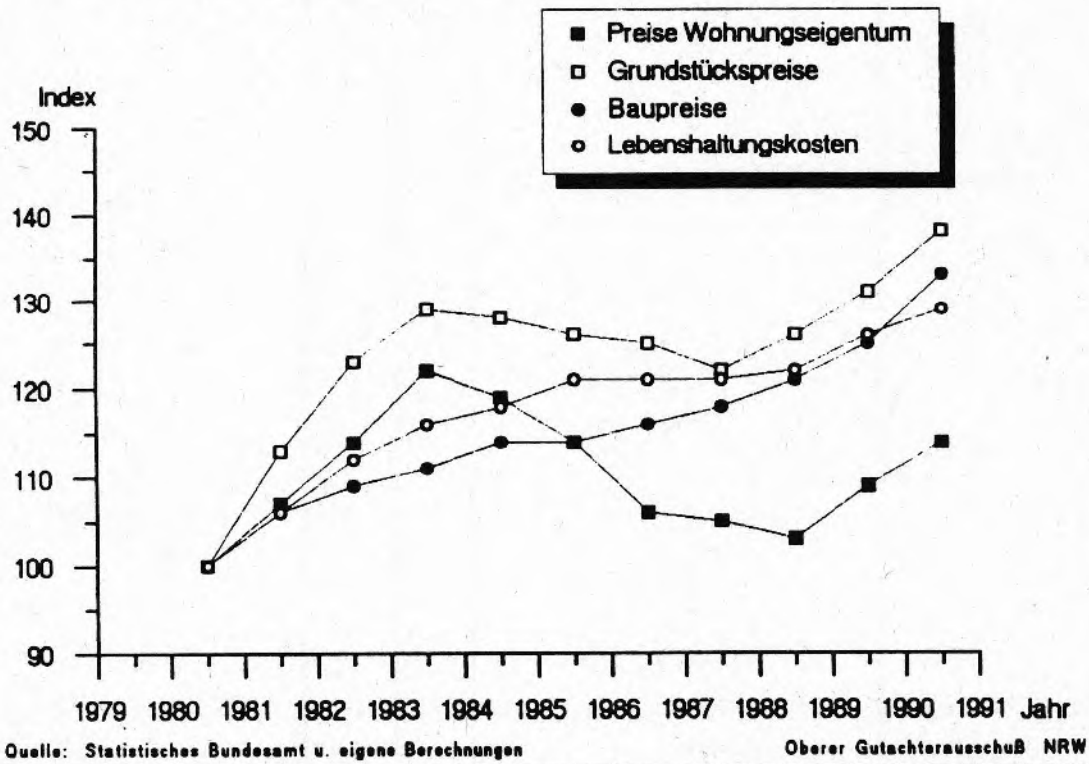


Abb. 5: Entwicklung des Wohnungsbaues 1980 bis 1990

