

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen

## GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1992



**Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen  
Grundstücksmarktbericht 1992**

**Herausgeber:** Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen

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

**Auflage :** 700

**Druck :** Stadt Solingen

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

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen  
Grundstücksmarktbericht 1992

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.....	15
3.2 Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	20
3.3 Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM.....	25
4. Bodenrichtwerte	
4.1 Definition der Bodenrichtwerte.....	29
4.2 Verwendung der Bodenrichtwerte.....	31
4.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	34
5. Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung	
5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland.....	36
5.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	38
5.3 Marktanpassung im Sachwertverfahren.....	40
6. Überregionale Vergleiche.....	41

## 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 1992 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 5. Teil 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.

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 19.4.1993 verabschiedet.

Solingen, im April 1993

gez. Schmeck  
Vorsitzender

gez. Schmitz  
Geschäftsführer

## 1. Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt im Jahr 1992 wird von einer allgemeinen Aufwärtsentwicklung gekennzeichnet.

Das Gesamtvolumen des Grundstücksmarktes wuchs in 1992 um 7,8% auf 411 Millionen DM an. Bei teilweise zweistelligen Preissteigerungsraten setzte sich der überdurchschnittliche Preisanstieg des Jahres 1991 fort.

Wohnbaugrundstücke, deren Zahl in den letzten Jahren stark abnehmend war, wurden wieder in deutlich größerem Maß gehandelt. Die Kaufpreise stiegen hier im Jahr 1992 mit 13% deutlich stärker an als im Vorjahr. Zunehmend wurden Baulücken in den bestehenden Wohngebieten aktiviert. Die dabei gezahlten Kaufpreise lagen zum Teil noch deutlich über der allgemeinen Steigerungsrate.

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, rd. 600 qm groß, kostete im Jahre 1992 in Solingen etwa 190.000,-- DM. Für Reihenhausgrundstücke von 240 qm Größe wurden im Schnitt 95.000,-- DM bezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Preisentwicklung im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE - Wohngebäude - war insgesamt betrachtet uneinheitlich und betrug im Durchschnitt 6 %. Schlüsselfertig erstellte Einfamilienreihen- und Doppelhäuser kosteten im Durchschnitt rd. 400.000,-- DM. Sie waren damit um 7,0 % teurer als im Vorjahr.

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen erlangt, wie bereits im Vorjahr erkennbar, eine immer stärkere Bedeutung. Hier betrug die Preissteigerung im Mittel 9 %. Neue Eigentumswohnungen kosteten in der Regel deutlich über 3.000,- DM/qm Wohnfläche. Mehr als jede 3. veräußerte Immobilie war 1992 bereits eine Eigentumswohnung.

## 2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Die Tabelle 1 vermittelt eine Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt. Sie gibt die in Solingen zwischen 1987 und 1992 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 ansteigender Verkaufstätigkeit im Jahr 1991 wurden im Jahr 1992 nochmals insgesamt 6 % mehr Vertragsabschlüsse registriert. Dabei weisen jedoch die Teilmärkte unterschiedliche Tendenzen auf: Während sich im Bereich des WOHN- und TEILEIGENTUMS stetig wachsende Umsatzzahlen ergeben, ist im Bereich der BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE nahezu eine Stagnation eingetreten.

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 1989 und dem Jahr 1992, die beide eine etwa gleich große Zahl von Vertragsabschlüssen aufweisen, ergibt sich eine Geldumsatzsteigerung von 309,6 Mio. DM auf 411,1 Mio. DM, was rd. 33 % Steigerung insgesamt oder über 8 % Steigerung pro Jahr bedeutet.

Der Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE weist gegenüber den Vorjahren im Verhältnis zu den übrigen Teilmärkten die größte Steigerungsrate des Geldumsatzes auf, wobei sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge nur geringfügig verändert hat. Dies resultiert neben der allgemeinen Preissteigerungsrate aus dem Tatbestand, daß im Jahr 1992 aussergewöhnlich viele Grundstücke für den Geschößwohnungsbau mit entsprechend hohem Kaufpreisvolumen veräußert wurden.

Tabelle 1: Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHNEIGENTUM
1987	Geldumsatz(Mio DM) zum Vorjahr	260,0 -2,8%	24,9 +1,6%	196,3 -5,9%	38,8 +12,8%
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.180 -4,8%	330 +16,2%	621 -8,6%	229 -0,1%
1988	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	281,7 +8,3%	27,1 +8,8%	201,0 +2,4%	53,6 +38,1%
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.325 +12,3%	316 -4,2%	619 -0,3%	390 +70,3%
1989	Geldumsatz(Mio DM) zum Vorjahr	309,6 +9,9%	37,0 +36,5%	210,1 +4,5%	62,5 +16,6%
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.413 +6,6%	335 +6,0%	684 +10,5%	394 +1,5%
1990	Geldumsatz(Mio DM) zum Vorjahr	357,0 +15,3%	27,9 -24,6%	250,5 +19,2%	78,6 +25,8%
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.232 -12,8%	277 -17,3%	519 -24,1%	436 +10,7%
1991	Geldumsatz(Mio DM) zum Vorjahr	381,6 +6,4%	27,1 -2,9%	254,9 +1,8%	99,6 +26,7%
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.311 +6,3%	245 -12,0%	571 +10,0%	495 +13,5%
1992	Geldumsatz(Mio DM) zum Vorjahr	411,5 +7,8%	42,0 +55,0%	255,8 +0,4%	113,7 +14,1%
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.394 +6,3%	252 +4,1%	578 + 1,2%	564 +13,9%

...

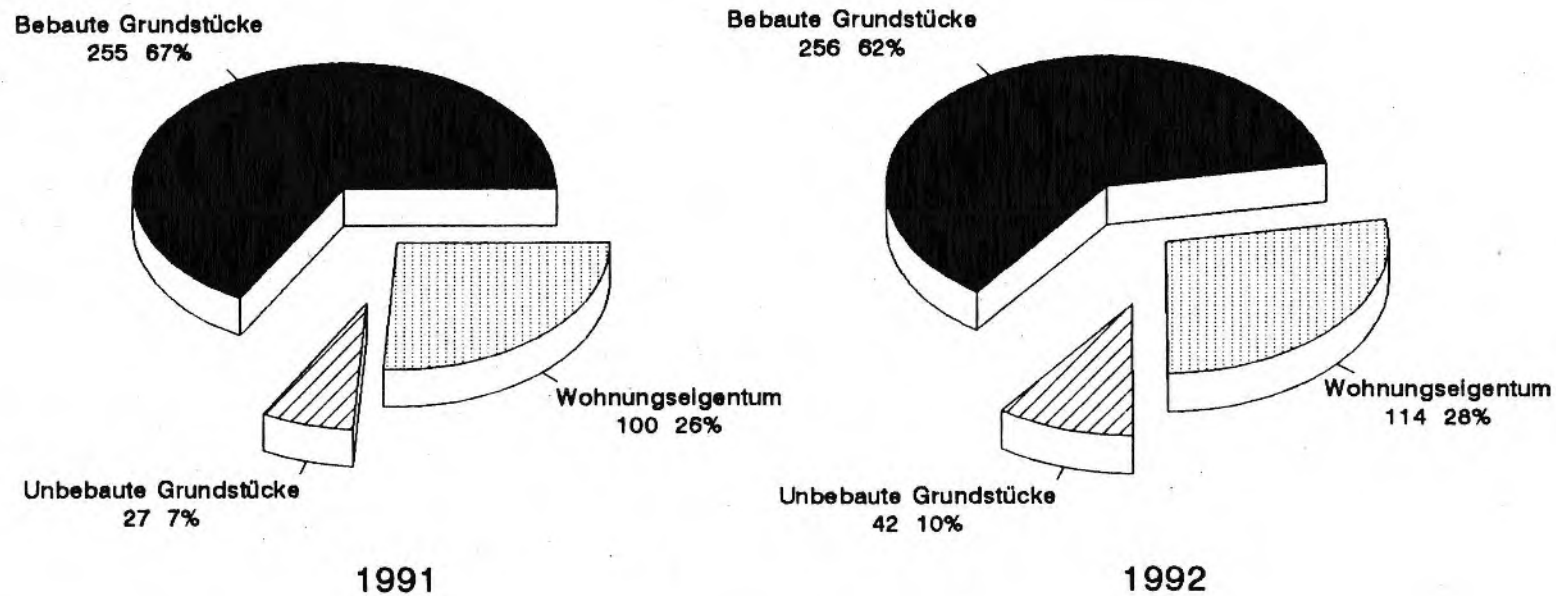


Die nachstehenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte. In Abbildung 1 ist der gestiegene Geldumsatz in den Teilmärkten UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE und WOHNUNGS- und TEILEIGENTUM erkennbar, was sich auch in den prozentualen Marktanteilen niederschlägt.

Besonders nach der Anzahl der Vertragsabschlüsse zeigt sich die zunehmende Bedeutung des WOHNUNGS- und TEILEIGENTUMS, bei dem in den letzten Jahren eine kontinuierliche Steigerung sowohl der Vertrags- als auch der Umsatzzahlen zu verzeichnen ist (Abbildungen 3 und 4). Die Vertragszahlen haben in etwa mit denen des Teilmarktes BEBAUTE GRUNDSTÜCKE gleichgezogen. Beim Geldumsatz bleibt der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE hingegen nach wie vor dominant.

Abbildung 1

## Grundstücksmarkt 1992 im Vergleich zum Vorjahr Entwicklung der Teilmärkte in Mio DM bzw. prozentual



## Grundstücksmarkt 1992 im Vergleich zum Vorjahr Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge

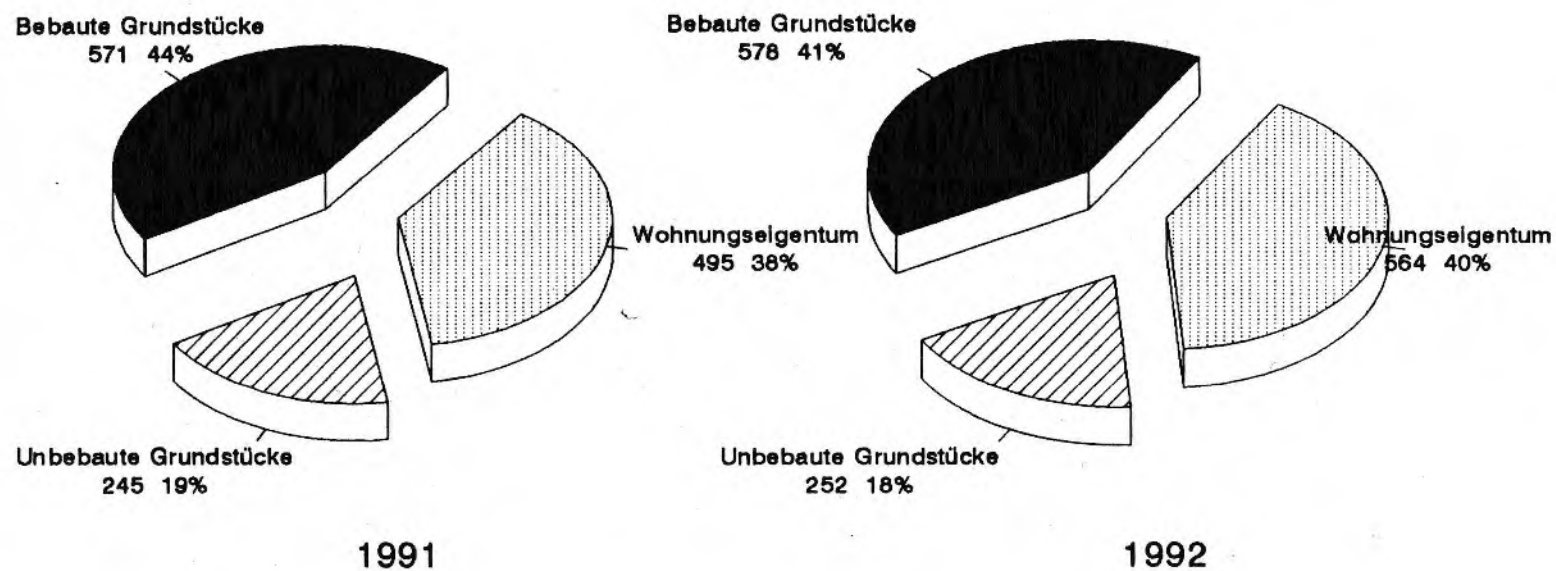


Abbildung 3

## Umsatzentwicklung der Grundstücksteilmärkte

Umsatz in Mio. DM

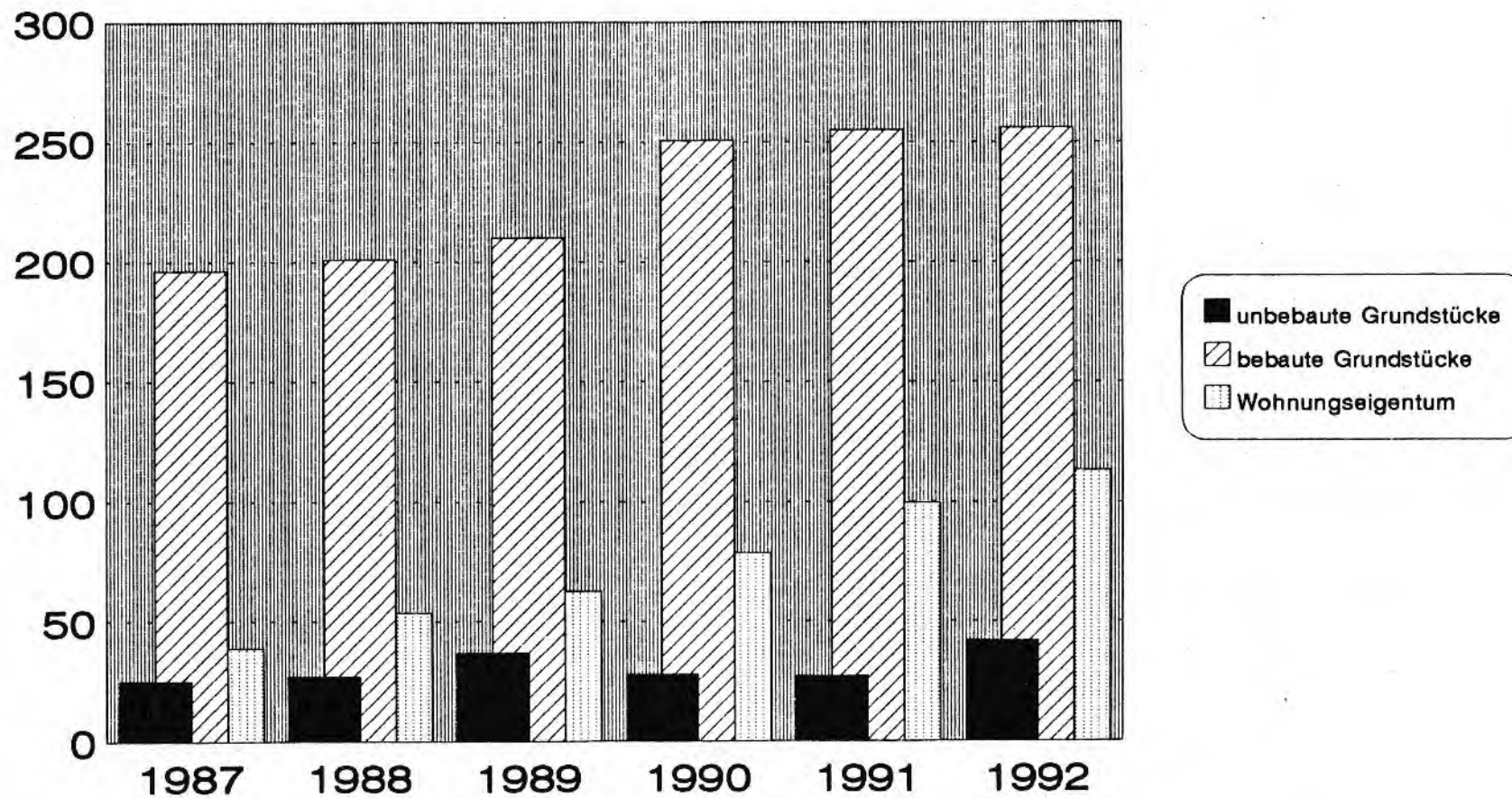
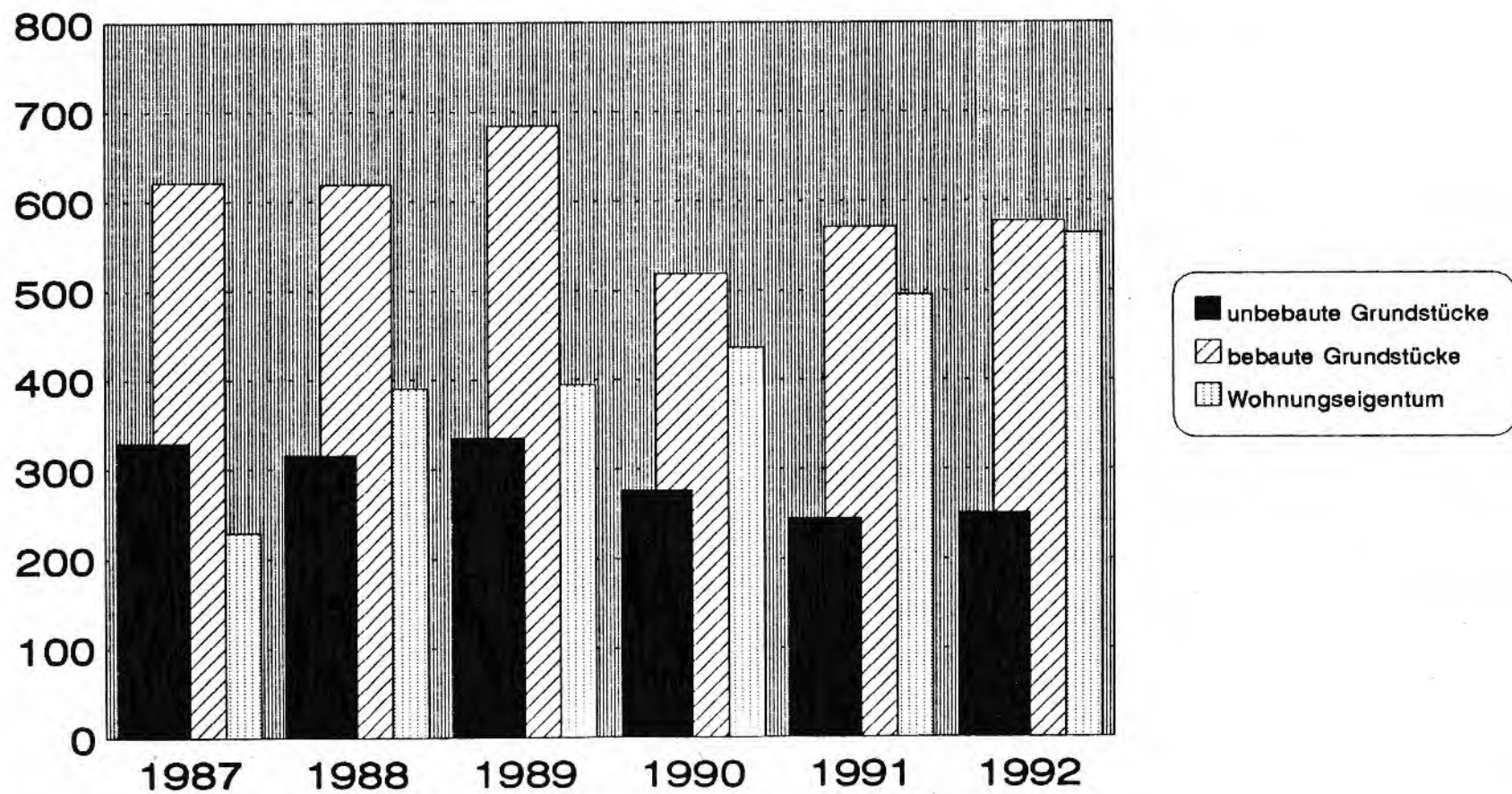


Abbildung 4

## Umsatzentwicklung der Grundstücksteilmärkte Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



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

Es zeigt sich, daß die zunehmende Zahl von Vertragsabschlüssen im Bereich UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE vorwiegend aus der Objektart WOHNGRUNDSTÜCKE resultiert, während bei den übrigen Objektarten eine weitgehende Stagnation zu verzeichnen ist. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen. Der Marktanteil der Stadt Solingen an den veräußerten Wohnbaugrundstücken betrug im Jahr 1992 (in Klammern 1991) ca. 19 % (17%) und bei den gewerblichen Baugrundstücken ca. 62 % (63 %), legt man die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse zugrunde. Ca. 42 % (76%) der Fläche des gewerblichen Baulandes wurde von der Stadt Solingen veräußert. Die Bauträger waren im Bereich der Wohnbaugrundstücke mit 33 % (40%) der Kauffälle beteiligt.

Die Aufteilung der UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE nach Vertragszahl und Flächenumsatz ist in den Abbildungen 5 und 6 graphisch dargestellt.

Im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE war eine deutliche Zunahme der Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zu verzeichnen. Das Umsatzvolumen gegenüber dem Jahr 1990 hat sich mehr als verdoppelt. Bei den Reihen- und Doppelhäusern ist demgegenüber ein deutlicher Rückgang sowohl in Umsatz als auch in der Zahl der Kaufverträge zu verzeichnen, dies ist insbesondere auf etwa 50% weniger Verkäufe von schlüsselfertig erstellten Neubauten zurückzuführen (s. auch Tabelle 5).

Der Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM besteht im wesentlichen aus den Eigentumswohnungen, die sowohl im Umsatz als auch in der Zahl der Verträge einen kontinuierlichen Anstieg aufweisen. Gewerbliches Teileigentum und eigenständig veräußerte Garagen und Stellplätze sind dagegen unbedeutend.

Tabelle 2: Weitere Untergliederung der Teilmärkte nach Objektarten

Teilmarkt	1990		1991		1992	
	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM
<b>UNBEBAUT</b>						
Wohnbaugrundstücke	91	15,8	78	14,7	102	26,9
Gewerbliche Baugrundstücke	22	5,0	19	3,5	17	7,0 - 3,5
Rohbauland, Bauerwartungsland (zur Wohnbebauung)	8	0,4	18	1,5	16	1,34
Gartengrundstücke	15	0,2	14	0,2	16	0,19
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	34	0,6	18	0,4	19	0,44
<b>BEBAUT</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser, (freistehend)	95	34,2	125	53,2	169	70,0
Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	137	42,6	153	53,6	104	36,8
Wohngebäude in Hofschafren und im Außenbereich	64	9,7	47	7,6	60	10,3
Dreifamilienhäuser	30	9,0	59	19,0	61	21,7
Mehrfamilienhäuser	86	87,6	81	84,1	98	74,0
Gewerbeobjekte	26	30,5	31	19,3	18	18,3
Gemischte Objekte (Wohnen, Gewerbe)	40	36,9	44	18,0	41	23,5
<b>WOHN- UND TEILEIGENTUM</b>						
Eigentumswohnungen	408	69,1	464	90,2	498	109,0
Teileigentum an Garagen und Stellplätzen	17	0,3	16	0,3	18	0,2
Teileigentum an gewerblichen Räumen	11	9,2	9	9,1	13	4,5

...

Abbildung 5

### Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

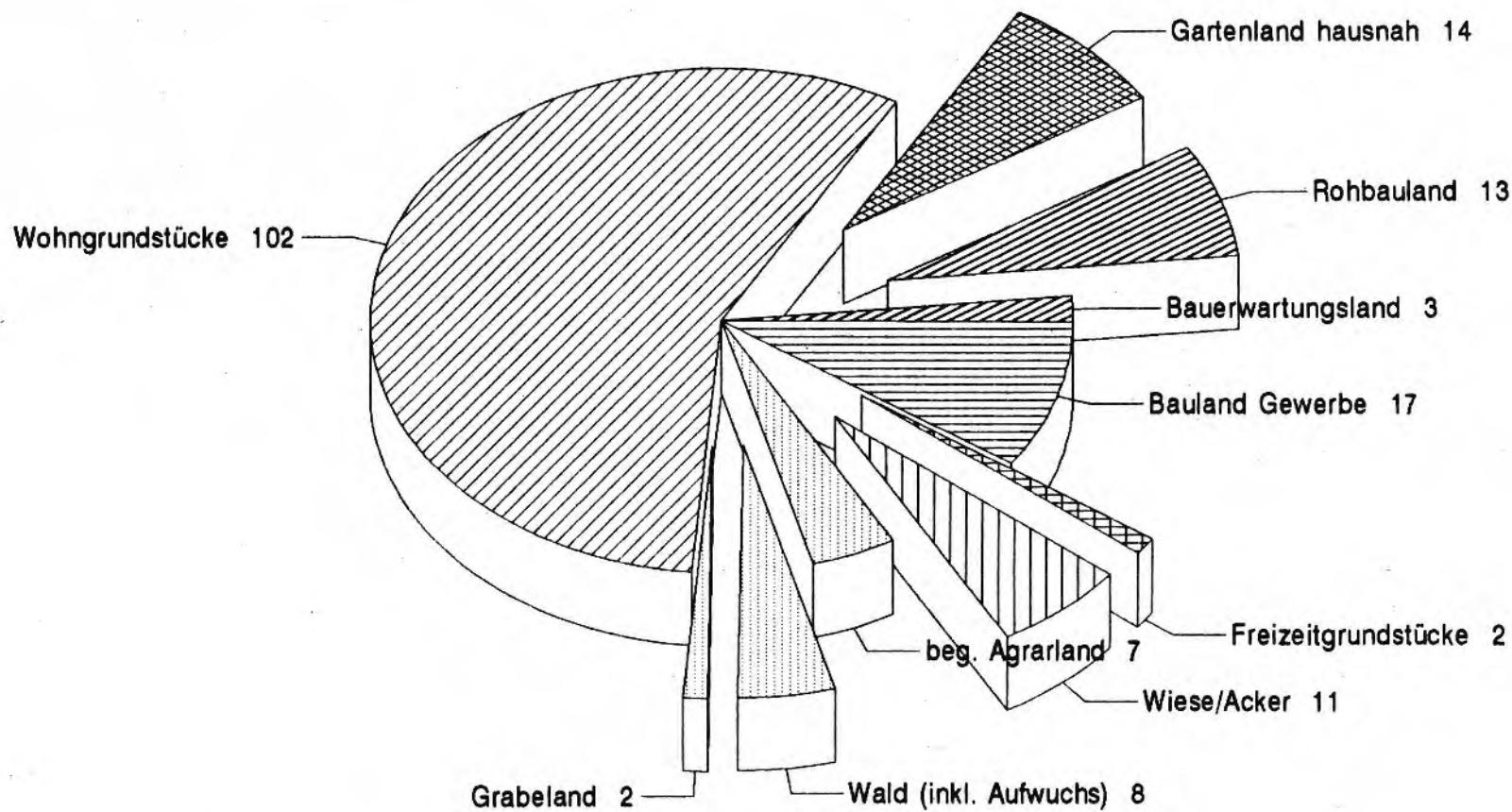
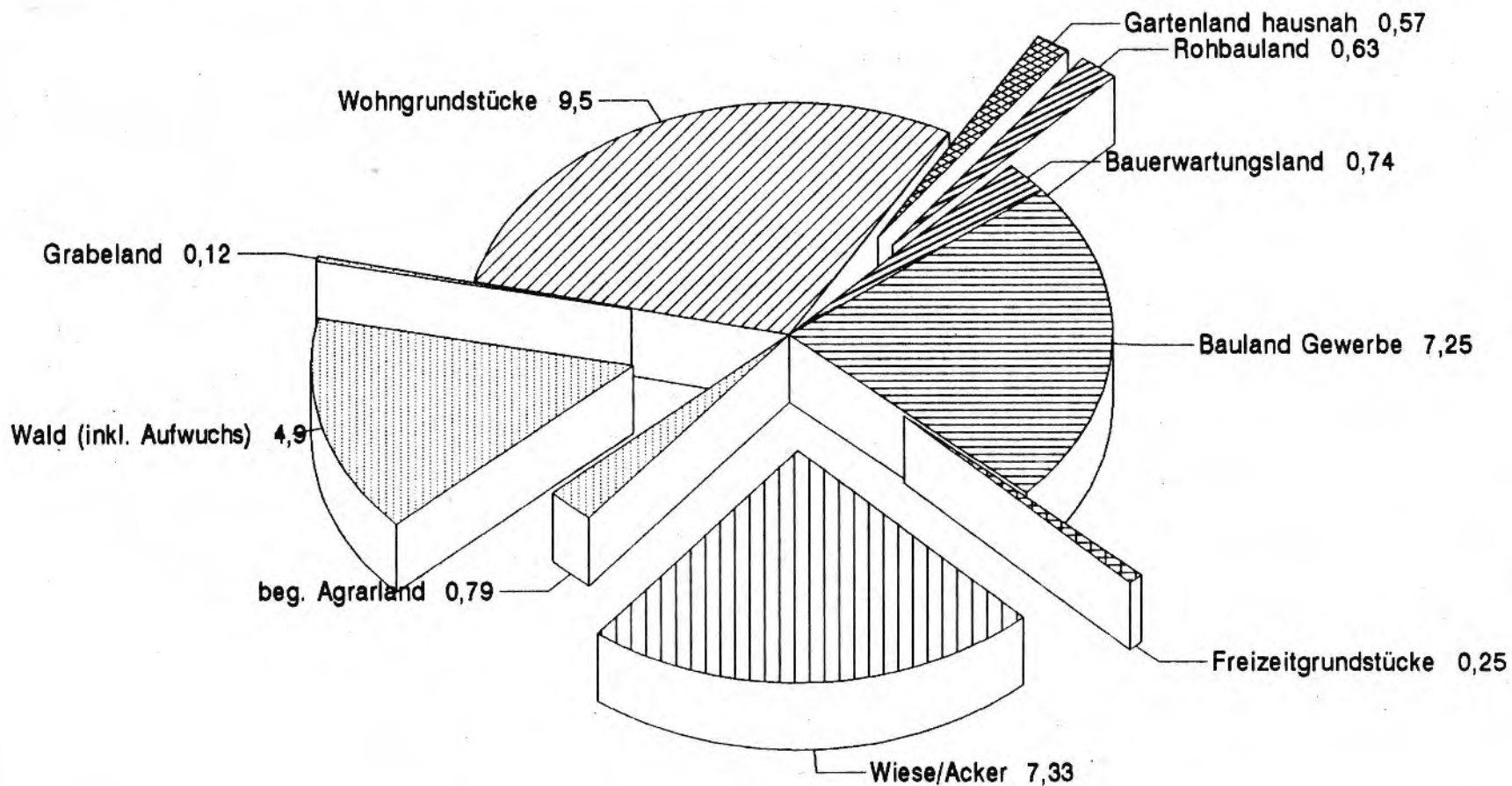




Abbildung 6

## Flächenumsatz in Hektar ( ha ) im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE



### 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.

Die Preise für Wohnbaugrundstücke sind im Jahr 1992 bei zunehmendem Umsatz im Durchschnitt um 13 % gestiegen. Sie haben damit erstmalig das Preisniveau von 1981, welches bisher das Maximum auf dem Solinger Grundstücksmarkt nach einer mehrjährigen Preisexplosion Ende der 70er Jahre darstellte, überschritten (Abbildung 7). Der Preisanstieg liegt noch über dem des Vorjahres.

Besonders auffällig war eine zunehmende Anzahl von Kaufverträgen über Baulücken in den Wohngebieten der Gründerzeit und der 20iger/30iger Jahre. Die hier erzielten Kaufpreise pro qm Grundstücksfläche lagen zum Teil deutlich über der allgemeinen Steigerungsrate.

Bei den gewerblichen Baugrundstücken ist ebenso wie bei den Wohngrundstücken ein deutlicher Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Der Flächenumsatz hat sich hier bei geringfügig rückläufiger Vertragsanzahl um mehr als verdoppelt, weil eine besonders große Fläche in 1992 zu Buche schlägt.

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wie auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weisen in 1992 nur eine geringe Bewegung gegenüber 1991 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.

Ausgenommen von dieser Aussage ist das sog. hausnahe Gartenland. Hier zeigt sich gegenüber den fast konstanten Preisen der Vorjahre ein deutlicher Preisanstieg.

Tabelle 3 : Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

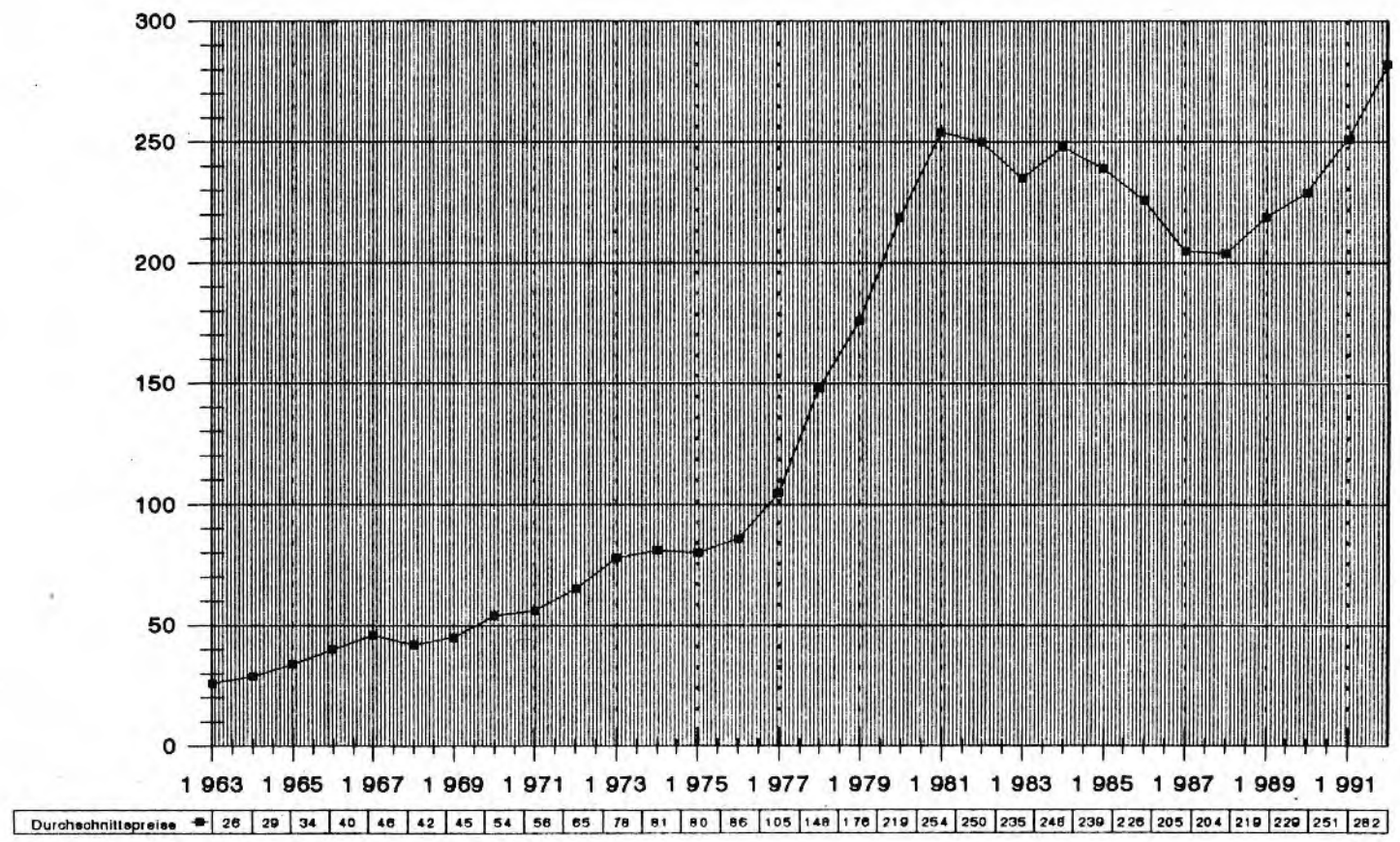
Nutzungsart		1988	1989	1990	1991	1992
<b>Wohnen</b>						
Baugrundstücke	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	204,- 6,9 98	219,- 7,5 110	229,- 6,9 91	251,- 5,9 78	282,- 9,5 102
Rohbauland	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	131,- 1,1 8	143,- 0,6 5	119,- 0,25 6	119,- 0,88 10	142,- 0,63 13
Bauerwartungsland	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	52,- 0,1 2	57,- 0,2 3	35,- 0,1 2	45,- 0,92 8	60,- 0,74 3
<b>Gewerbe</b>						
Baugrundstücke	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	82,- 1,8 10	92,- 3,5 14	99,- 5,0 22	(88,-)* 3,5 19	121,- 7,25 17
<b>Gartengrundstücke</b>						
hausnaher Garten	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	21,- 0,61 12	24,- 0,29 5	23,- 0,25 8	22,- 0,81 6	29,- 0,57 14
Grabeland	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	20,- 2 2	16,- 3 3	15,- 0,47 5	15,- 0,37 8	16,- 0,12 2
Freizeitgrundstücke	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	29,- 0,38 5	24,- 0,40 3	31,- 0,17 2	30,- 0,43 6	25,- 0,25 2
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>						
Begünstigtes Agrarland	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	14,- 12,7 9	12,- 6,9 15	10,- 2,0 8	10,- 2,90 10	10,- 0,8 7
Wiese/Acker	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	4,00 5,4 11	4,40 5,3 10	3,60 8,0 14	4,10 1,27 2	4,50 7,33 11
Wald (inkl. Aufwuchs)	Preis (DM/qm) Umsatz (ha) Anzahl	2,10 3,9 9	1,60 3,2 8	2,30 3,2 12	2,50 3,16 6	2,30 4,9 8

\* überwiegend ohne Erschließungsbeiträge

...

Abbildung 7

## Baulandpreisentwicklung in Solingen für alle Wohngrundstücke ( inkl. bzw. ohne Erschließungsbeiträge nach BauGB )



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 erschließungsbeitragsfreien 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 291,-DM auf 334,-DM/qm beträgt rd. 15% .

Während seit 1989 der Umsatz in Vertragsanzahl und Fläche rückläufig war, zeigt er in 1992 wieder eine steigende Tendenz. Dies resultiert zum Teil aus einer zunehmenden Aktivierung innerstädtischer Baulücken, die allerdings mit einem überdurchschnittlich starken Preisanstieg verbunden ist.

Abbildung 8 gibt einen graphischen Überblick. Gegenüber Anfang der 80iger Jahre sind die verkauften Baugrundstücke im Durchschnitt deutlich kleiner geworden, während die Kaufpreise erstmalig im Jahr 1992 auch im Durchschnitt den Betrag von 300,- DM/qm überschritten haben.

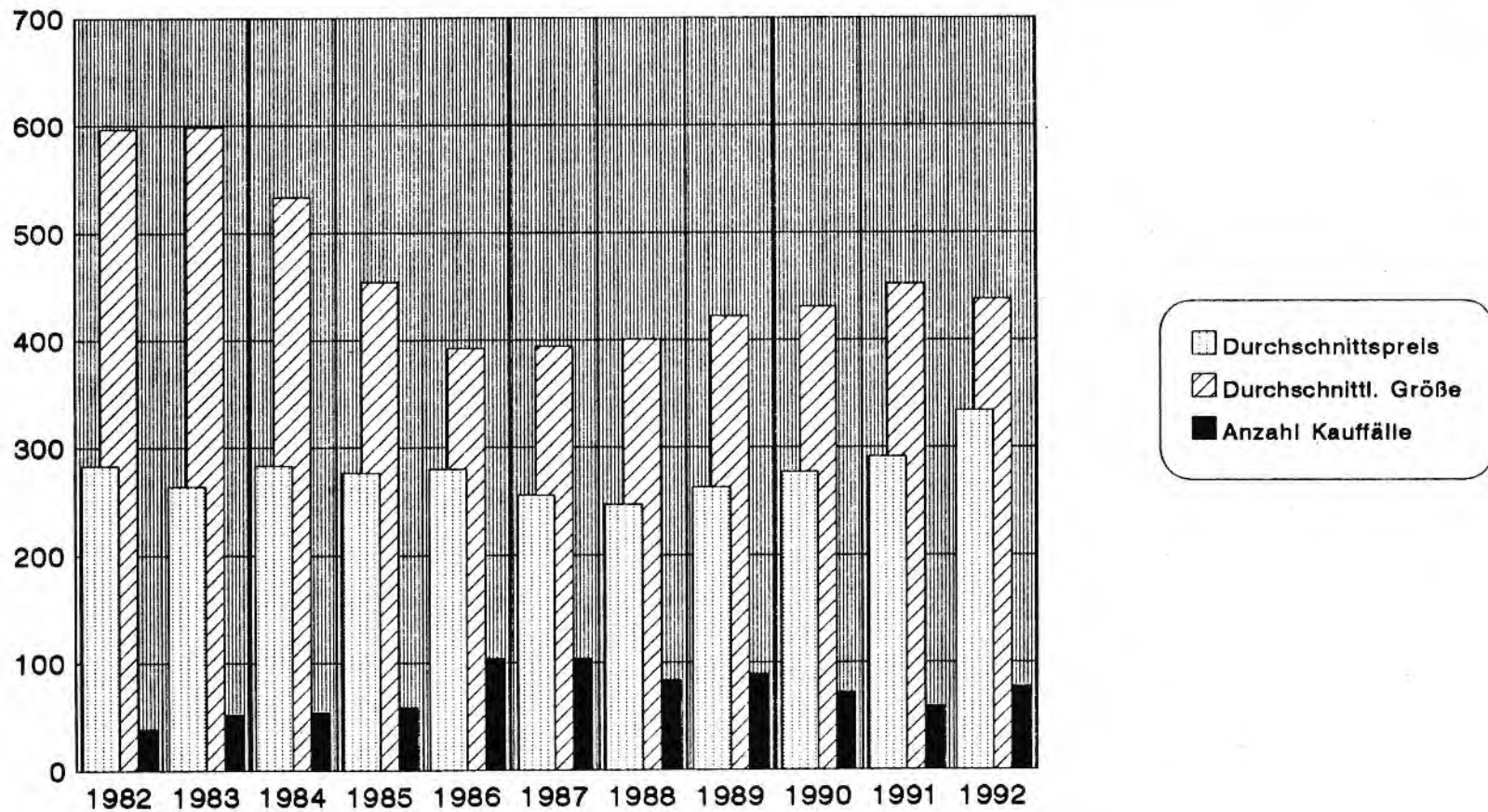
**Tabelle 4 : Durchschnittliche Kaufpreise von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise**

Jahr	Preis	durchschnittl. Grundstücks- größe ( qm)	Anzahl		Fläche gesamt (ha)
	(DM/qm)		Kauffälle	Grundstücke	
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
1991	291,-	452	59	75	3,4
1992	334,-	438	77	122	5,3

...

Abbildung 8

## Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in offener und geschlossener Bauweise



### 3.2 Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Tabelle 5 führt die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohngebäude in Solingen auf. Der Preisanstieg liegt mit im Mittel ca. 6 % unter dem des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke und ist nicht einheitlich. Während freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei starkem Umsatz um durchschnittlich 3 % teurer waren, ergibt sich bei den Doppel- und Reihenhäusern eine durchschnittliche Preissteigerung von 6 % und bei den Dreifamilienhäusern um 9 % .

Neue Reiheneigenheime, die in Solingen nunmehr um 400.000,- DM kosten, konnten nur in vergleichsweise geringer Zahl abgesetzt werden. ( - 46 % zum Vorjahr).

Die Dreifamilienhäuser insbesondere aus der Gründerzeit (Bauzeitraum 1890 - 1918), die oft zur Eigennutzung unter Zusammenlegung zweier Wohnungen erworben werden, weisen ein deutlich erhöhtes Preisniveau auf.

Innerhalb der letzten 5 Jahre haben sich die Durchschnittspreise der Wohngebäude kontinuierlich erhöht (s. auch Abbildung 8). Der niedrigste Preisanstieg ergibt sich bei den Doppel- und Reihenhäusern (im Durchschnitt 5 % / a), der höchste bei den Dreifamilienhäusern (im Durchschnitt 10 % / a). Hier spielen vermutlich auch zunehmende Standardverbesserungen (Modernisierungen) eine Rolle.

Der Bauindex stieg in NW zwischen 1988 und 1992 im Vergleich um 4,6 %.

Abbildung 9 veranschaulicht die Preisentwicklung, in Abbildung 10 werden die dazugehörigen Vertragszahlen dargestellt. Abbildung 11 zeigt die Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe auf.

Tabelle 5 : Durchschnittliche Kaufpreise für Wohngebäude

Jahr	freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser			Dreifamilienhäuser	
		Gesamt	Neubauten (Erstbezug)	Wieder- verkäufe	Gesamt	Bauzeitraum 1890 - 1918
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
1992						
Kaufpreis	414.000,-	373.000,-	396.000,-	344.000,-	350.000,-	330.000,-
Anzahl	169	104	36	68	61	41

...



Abbildung 9

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" für Wohngebäude  
Preisentwicklung aller Verkäufe ( Neubauten und Wiederverkäufe ) von 1988 bis 1992

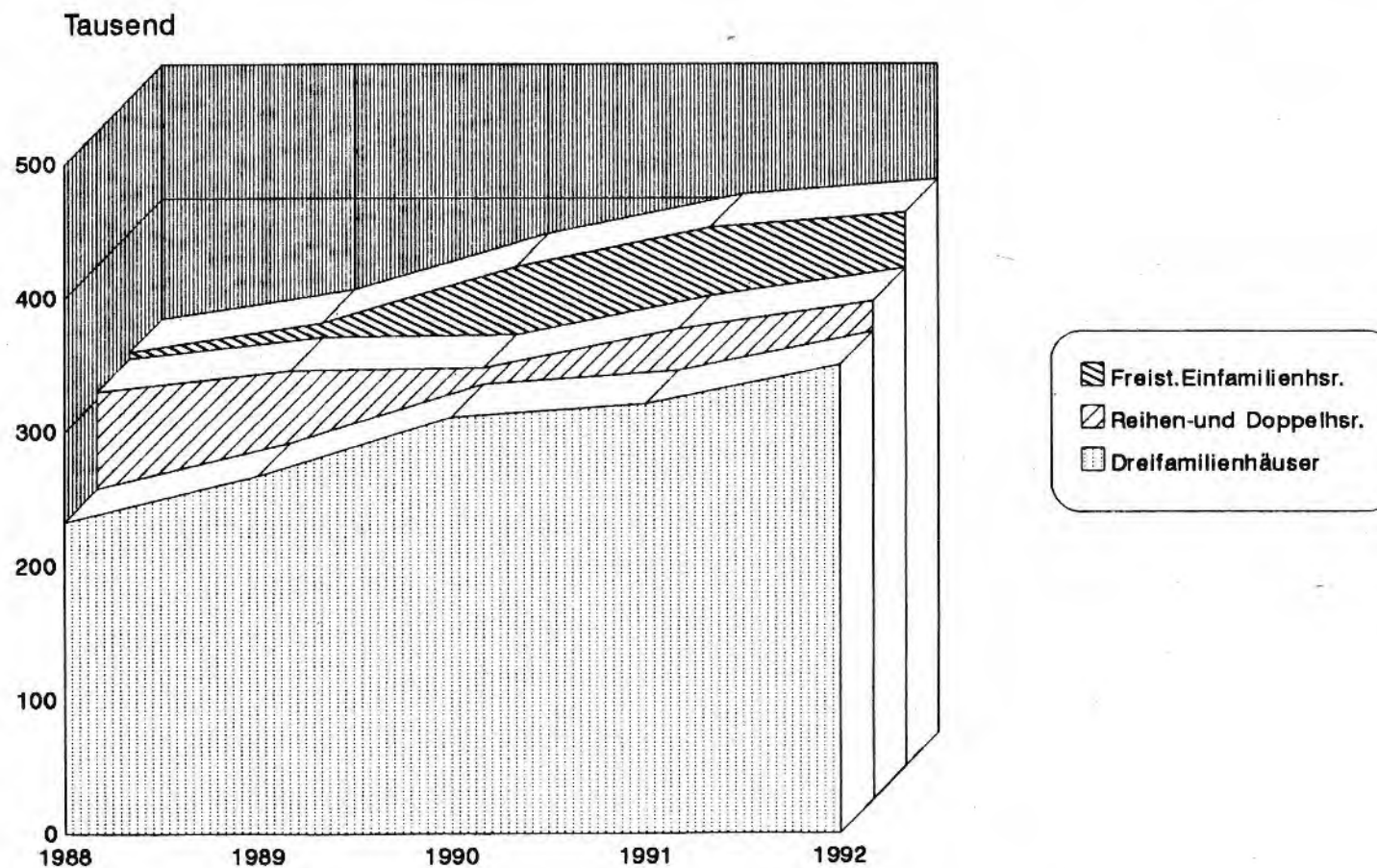


Abbildung 10

Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE für Wohngebäude  
Vertragsentwicklung ( gesamt ) unterteilt nach der Art der Bebauung

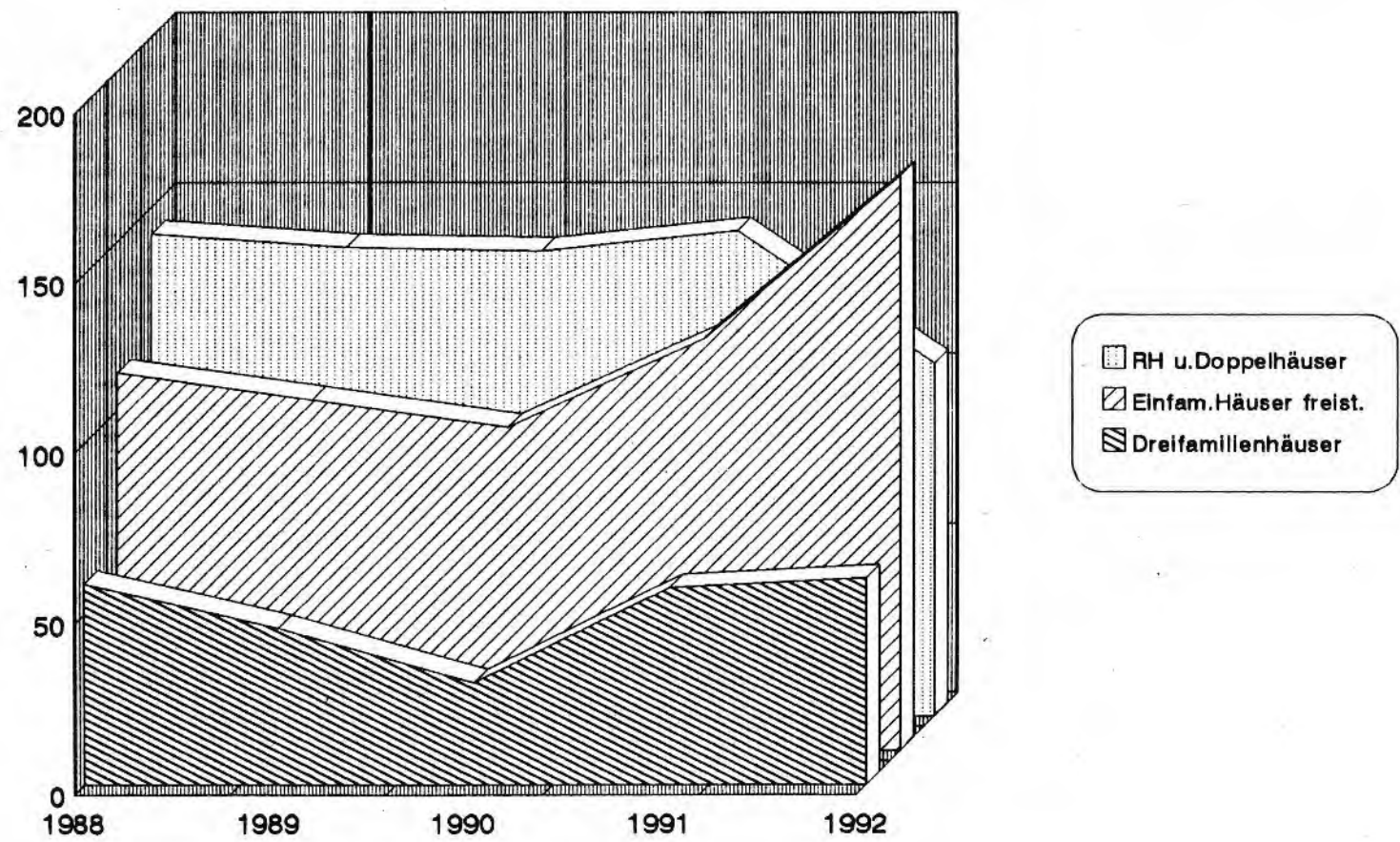
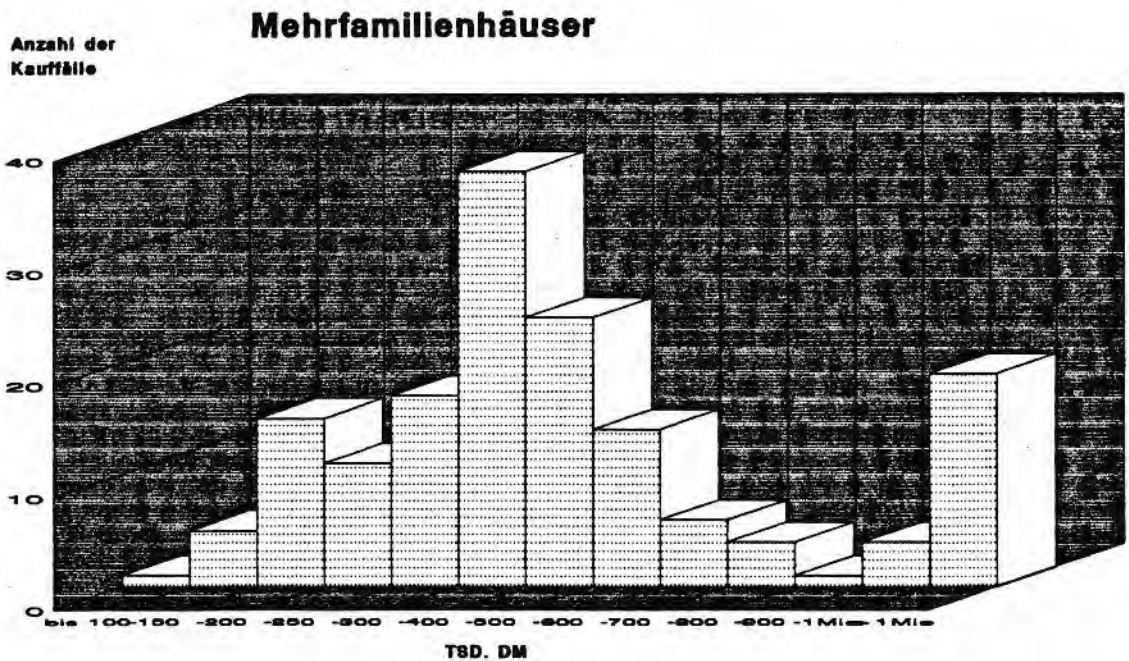
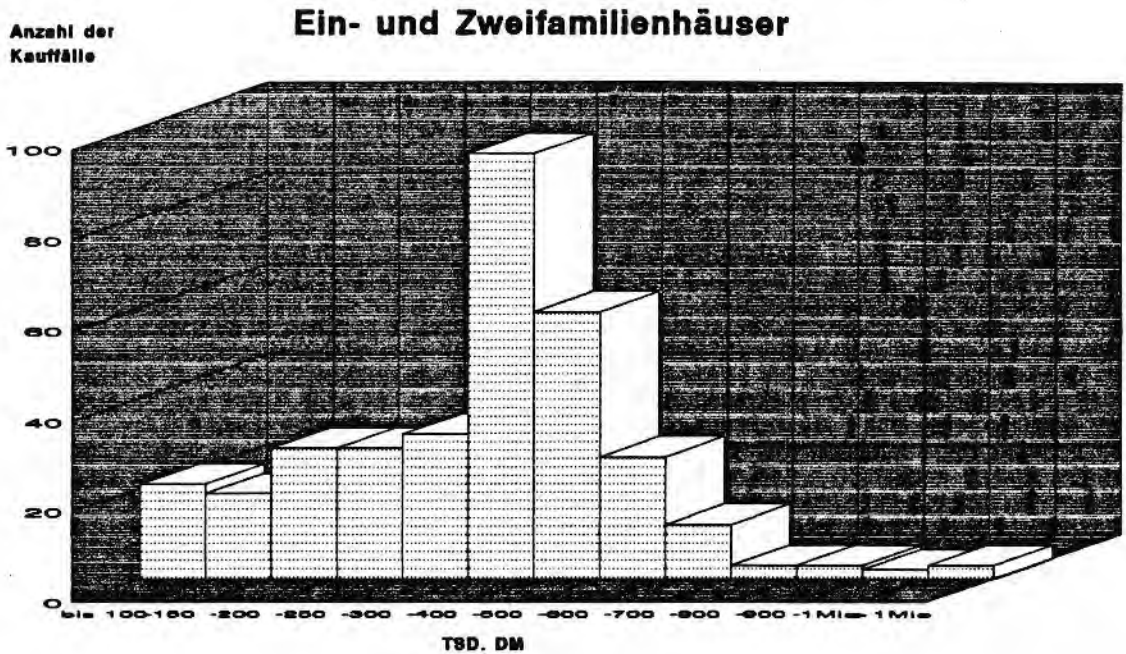


Abbildung 11

### Kauffälle differenziert nach der Höhe der Kaufpreise



### 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 (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Objekte bezogen.

Die zum Vorjahr erheblich gestiegenen Vertrags- und Objektzahlen ergeben sich aus einer verstärkten Auswertetätigkeit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in diesem Bereich, in dem die Käufer in besonders hohem Maße bereit waren, die versandten Fragebögen zu beantworten.

Im Jahr 1992 wurden die zweistelligen Preissteigerungsraten des Vorjahres nicht ganz erreicht. Sowohl bei den Neubauten als auch den zwischen 1958 und 1991 errichteten Wohnungen liegt die durchschnittliche Preissteigerungsrate bei 9 % . Neue Eigentumswohnungen liegen nunmehr deutlich über 3.000,- DM/qm Wohnfläche. Spitzenobjekte nähern sich dem Preis von 4.000,- DM/qm.

Abbildung 12 veranschaulicht die Preisentwicklung. Es zeigt sich ein relativ stetiger Anstieg bei den älteren Wohnungen, während die Preise der neuen Wohnungen bis 1990 eher stagnierten, danach aber verstärkt anstiegen. Abbildung 13 zeigt die Verteilung der verkauften Wohnungen differenziert nach der Kaufpreishöhe auf.

Garagen und Tiefgaragenplätze kosteten in der Regel zwischen 11.000,- und 16.000,- DM. Stellplätze im Teileigentum wurden selbstständig nicht gehandelt.

Tabelle 6 : Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Jahr		Neubauten (Erst- bezug)	1978-1990 bzw. Vorjahr	1967-1977	1958-1966	Altbauten	
						moderni- siert	nicht mo- dernisiert
1988	Durchschnittspreis (DM/qm)	2.690,-	2.400,-	1.780,-	1.680,-	1.610,-	
	Preisspanne von bis	2.400,- 3.300,-	2.050,- 3.000,-	1.350,- 2.200,-	1.350,- 1.950,-	1.450,- 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,- 3.250,-	2.050,- 2.750,-	1.650,- 2.300,-	1.450,- 2.050,-	1.550,- 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,- 2.950,-	2.200,- 2.900,-	1.800,- 2.500,-	1.600,- 2.300,-	1.400,- 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,- 3.300,-	2.100,- 2.800,-	1.900,- 2.700,-	1.700,- 2.500,-	2.000,- 2.400,-	1.100,- 1.400,-
	Anzahl der Verträge	28	30	80	33	8	5
	Anzahl der Objekte	20	16	26	12	8	5
1992	Durchschnittspreis (DM/qm)	3.290,-	2.830,-	2.380,-	2.240,-	2.250,-	1.620,-
	Preisspanne von bis	2.800,- 3.600,-	2.500,- 3.200,-	2.000,- 2.800,-	1.900,- 2.600,-	2.000,- 2.800,-	1.100,- 1.800,-
	Anzahl der Verträge	85	55	86	36	11	15
	Anzahl der Objekte	33	22	43	21	8	9

...

Abbildung 12

### Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen Preisentwicklung je qm Wohnfläche unterteilt nach Bauzeiträumen

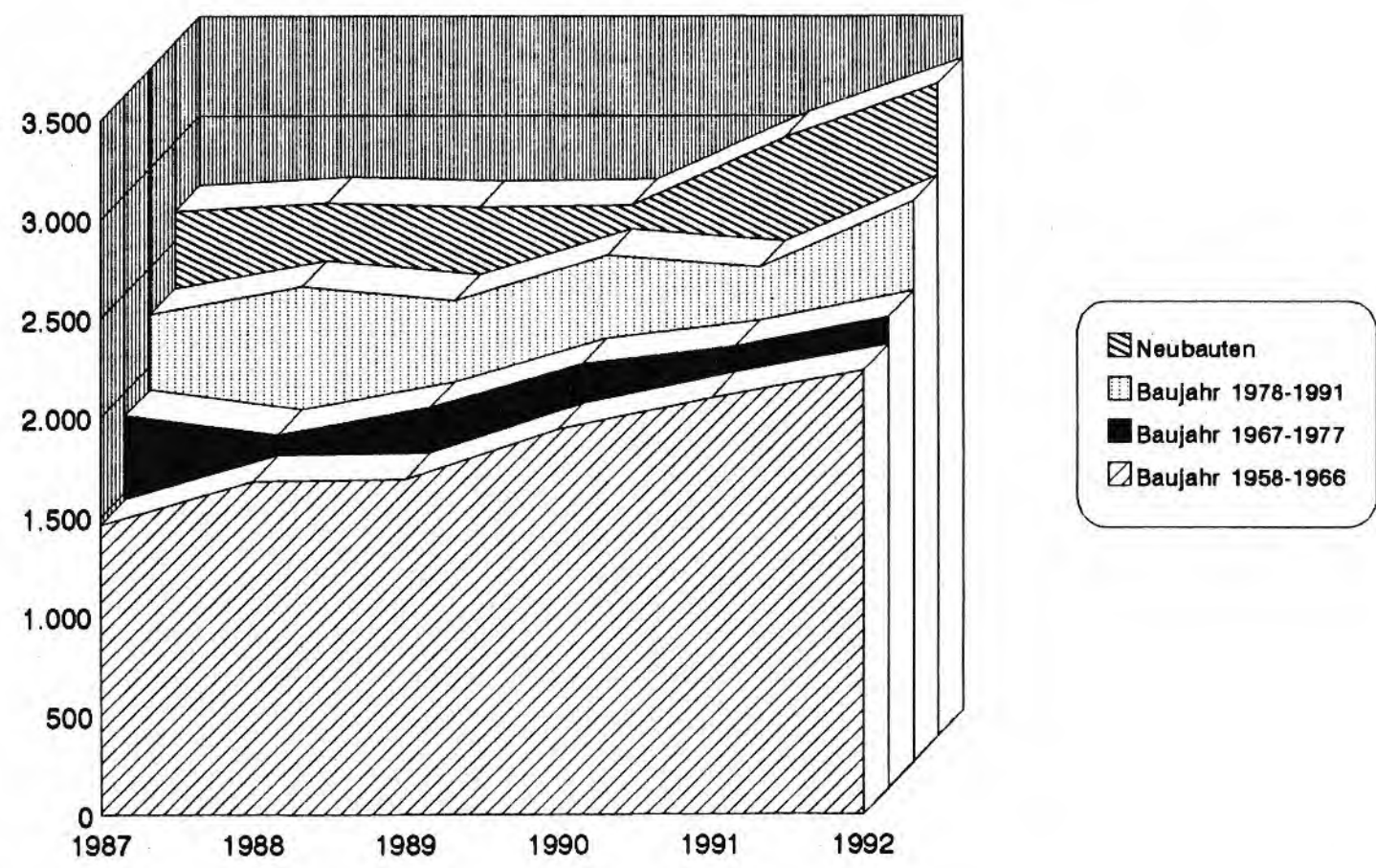
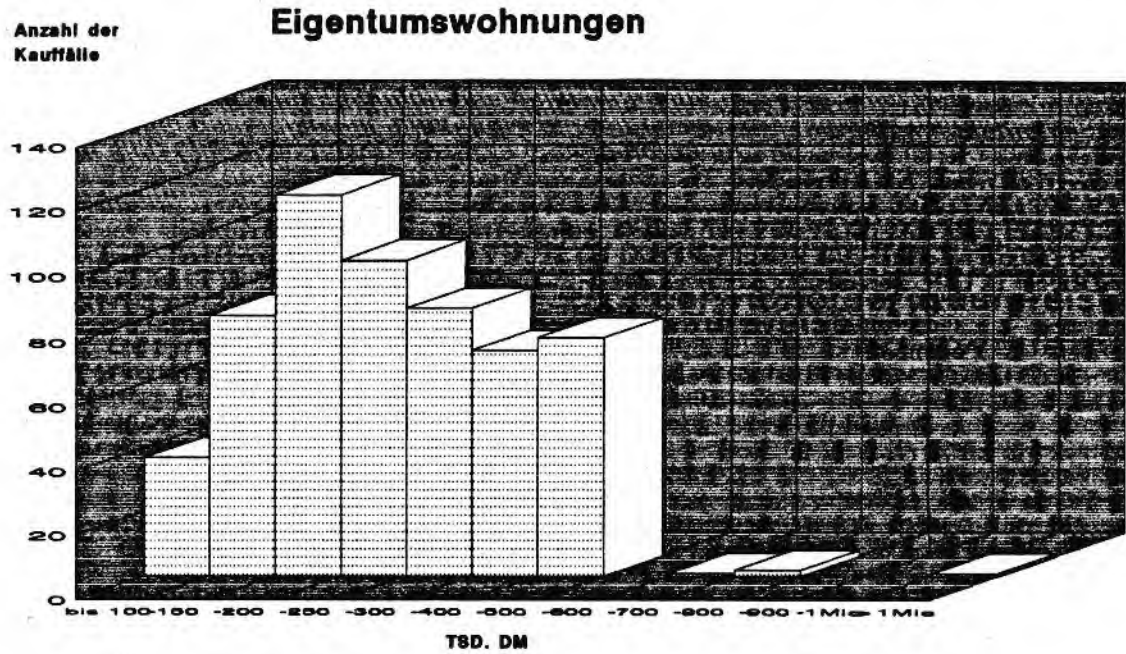


Abbildung 13

### Kauffälle differenziert nach der Höhe der Kaufpreise



#### 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).

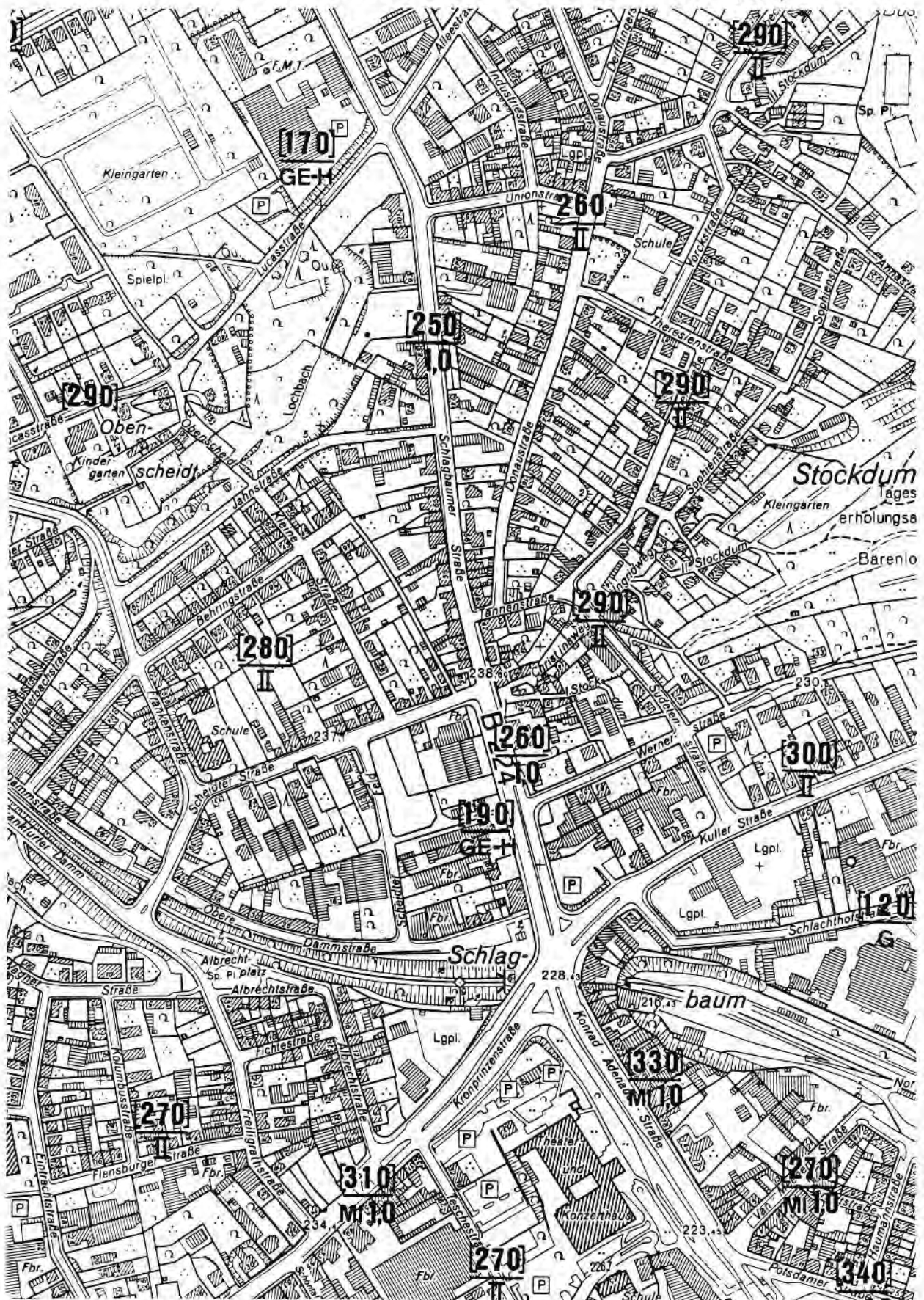
Abweichungen der einzelnen Grundstücke vom sog. Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung (offene Bauweise, RH, DH, GFZ), Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere die Grundstückstiefe) bewirken u.U. erhebliche Abweichungen seines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

Die Bodenrichtwerte werden in eine Karte eingetragen. Ein Auszug aus der Richtwertkarte 1993 (Richtwerte zum 31.12.1992) 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.



Auszug aus der Richtwertkarte (Stand 31. 12. 1992)



#### 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 Nutzung	- Grundstückstiefe bzw. Geschößflächenzahl (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 Reihenhausbebauung
- DH = Grundstücke in Wohngebieten mit Doppelhausbebauung
- GH = Grundstücke in Wohngebieten mit Gartenhofhausbebauung
  
- 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 = Geschößflächenzahl (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

Die Baulücken in den alten Wohngebieten werden auch bei II-geschossiger Bauweise vorrangig nach der erreichbaren Geschoßflächenzahl (GFZ) bewertet.

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	Lage	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (I-geschossig, 40 m tief)	gut	280	280	280	280	290	320	350
	mittel	250	240	240	240	250	280	310
	mäßig	230	220	220	220	230	260	290
Bauflächen für den Geschößwohnungsbau (Geschößflächenzahl 1,0)	gut	230	230	230	240	260	270	290
	mittel	210	210	210	220	240	250	270
	mäßig	190	190	190	200	220	230	250
Gewerbliche Bauflächen (produzierendes Gewerbe)	gut	90	90	90	95	100	110	130
	mittel	80	80	80	85	90	100	110
	mäßig	--	--	--	--	--	--	--

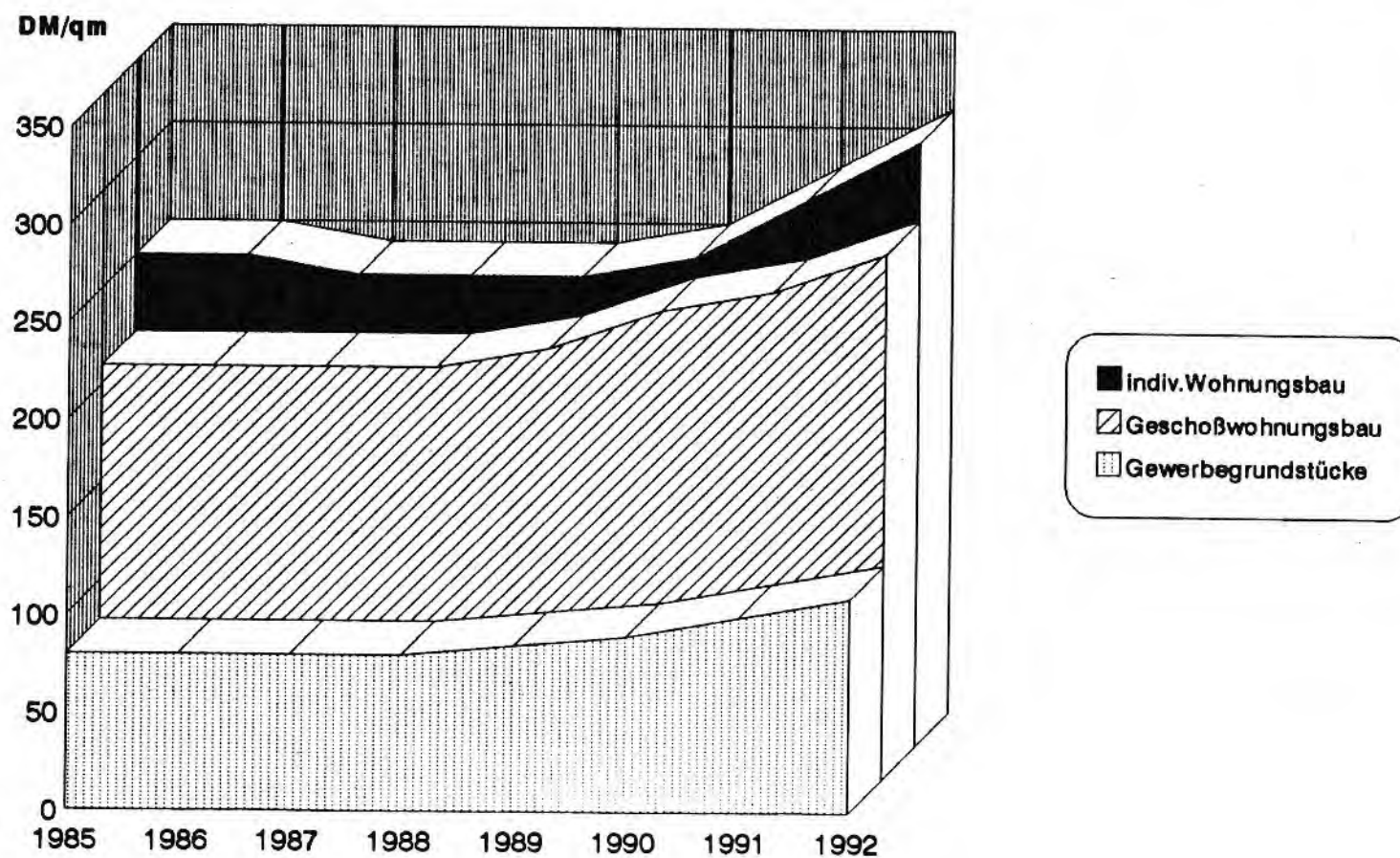
Abbildung 14 veranschaulicht die Entwicklung der Bodenrichtwerte.

...

Abbildung 14

## Übersicht über die Bodenrichtwerte

Entwicklung der Richtwerte für Gewerbe- und Wohngrundstücke in mittlerer Lage



## 5. Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung

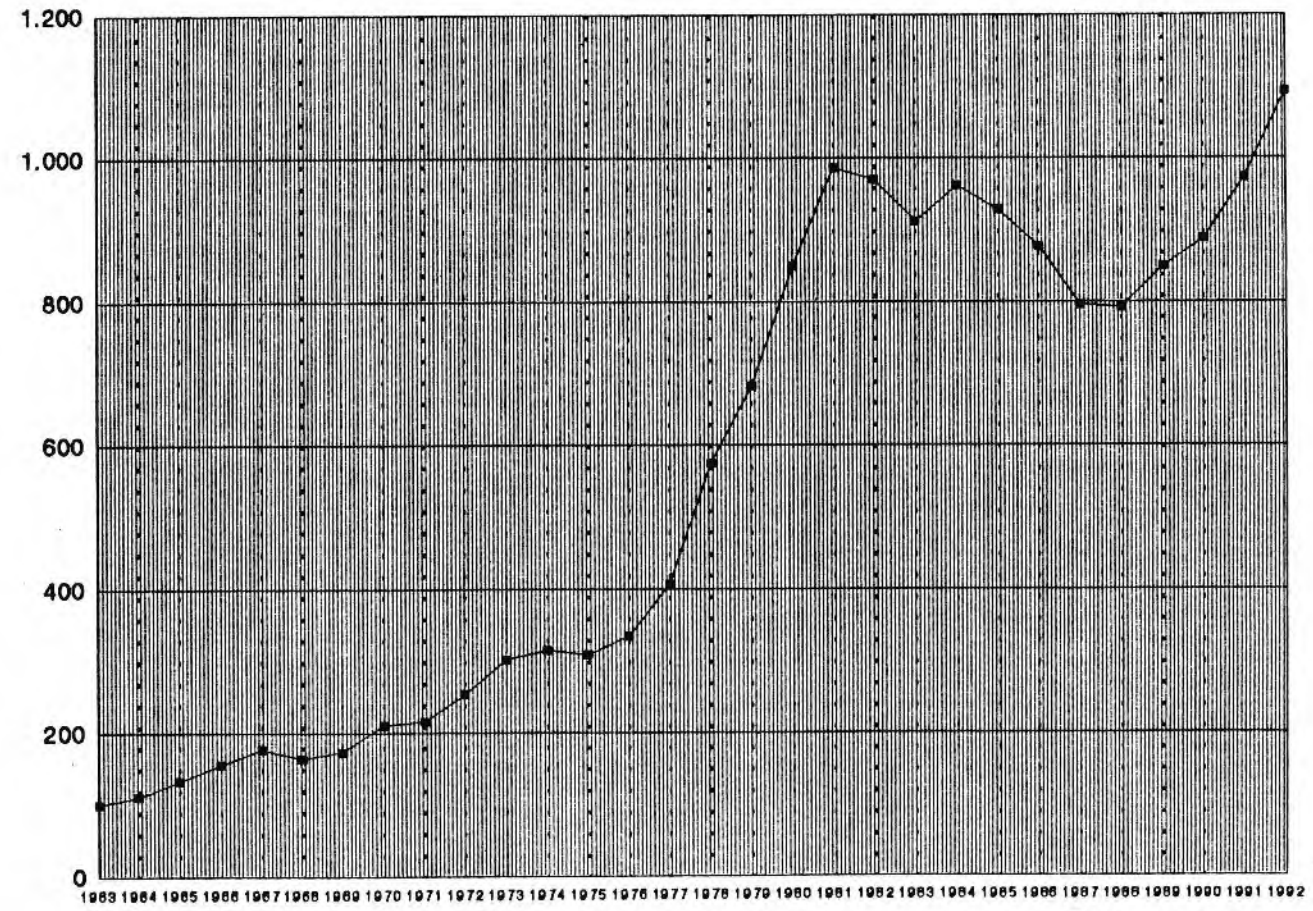
## 5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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. In Abbildung 15 ist der Solinger Wohnbaulandindex graphisch dargestellt.

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	1992	1.093	160,9
1975	309	45,2			
1976	335	49,0			
1977	407	59,6			
1978	574	84,0			
1979	683	100,0			
1980	850	124,5			

Abbildung 15

Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung  
Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen 1963 = 100





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

In den Jahren 1991 und 1992 wertete die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ca. 130 Kaufverträge nach den Liegenschaftszinssätzen und den Rohertragsfaktoren aus. Die im letztjährigen Marktbericht veröffentlichten Zinssätze und Faktoren bestätigten sich im wesentlichen, können nunmehr aber differenzierter aufgeführt werden. Dabei zeigt sich, daß eine Differenzierung nach den (nachhaltig erzielbaren) Roherträgen die plausibelsten Durchschnittswerte liefert.

Die Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren sind in Tabelle 8 zusammengefaßt. Die Ertragsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotient von Kaufpreis und nachhaltig erzielbarem Jahresrohertrag.

In der Tabelle 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.

Tabelle 8 : Liegenschaftszinssätze nach § 11 WertV und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

lfd. Nr.	Objektart	Rohertrag DM	Zinssatz		Rohertragsfaktor	
			Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
1	Renditeobjekte (Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten)	< 40.000,-	5,0%	4,5% - 5,5%	13	11,5 - 14
		< 80.000,-	6,0%	5,5% - 6,5%	12	10 - 14
		> 80.000,-	7,0%	6,0% - 8,0%	11	9 - 13
2	Dreifamilien- häuser	< 20.000,-	2,5%	2,0% - 3,5%	18	14,5 - 21,5
		> 20.000,- Bj. vor 1918	4,0%	3,5% - 5,0%	14,5	12,5 - 17,5
		> 20.000,- Bj. nach 1918	4,5%	4,0% - 5,0%	15	13 - 17
3	Reihen- und Doppelhäuser	< 16.000,-	3,0%	2,5% - 3,5%	23	21,5 - 25
		< 20.000,-	4,0%	3,5% - 5,0%	19,5	17,5 - 22
		> 20.000,-	5,0%	4,5% - 5,5%	16,5	16 - 17,5
4	Ein-und Zwei- familienhäuser (offene Bauweise)	< 25.000,-	2,5%	2,0% - 3,5%	23	20,5 - 26
		> 25.000,-	4,0%	3,5% - 4,5%	19	16 - 21,5

...

5.3 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren nach § 7 WertV

Eine Analyse von rd. 65 in den Jahren 1991 und 1992 ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppel- und Reihenhäusern bestätigte den im Vorjahr erkennbaren Trend zu niedrigeren Abschlägen von den Sachwerten. Dementsprechend sind die Werte der Tabelle 9 fortgeschrieben worden.

Tabelle 9 : Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

lfd Nr.	Objektart	Lage	Marktanpassung	
			Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
1	1-2-Familienhäuser	mittlere Lage	200.000,-	115
			300.000,-	105
			400.000,-	95
			500.000,-	85
2	1-2-Familienhäuser	gute Lage	400.000,-	105
			500.000,-	92
			600.000,-	86
			700.000,-	79
			1.000.000,-	65
3	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 nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 1991 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen entnommen.

Abbildung 16 zeigt, daß die landesweiten Umsatzanteile nach Anzahl der Verträge etwa dem Solinger Markt entsprechen.

In Abbildung 17 ist der gleiche rückläufige Umsatztrend (Vertragsanzahl) von 1990 nach 1991, wie er auch in Solingen festzustellen war, bei fast allen nordrhein-westfälischen Großstädten erkennbar.

Eine Ausnahme bildet hier nur die Stadt Köln.

Bei der Höhe des Geldumsatzes lag Solingen im Jahr 1991 gleich mit Städten wie Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne und Bottrop.

Im Bereich der bebauten Grundstücke (1- u. 2-Familienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) setzte der Markt in Solingen, was die Vertragsanzahl betrifft, etwa soviel um wie in Gelsenkirchen, Leverkusen und Oberhausen. Er hebt sich damit von Städten wie Hagen, Hamm, Herne, Mülheim a.d.Ruhr, Bottrop und Remscheid ab (s. Abbildung 18).

Im Geldumsatz je Einwohner liegt Solingen bei den v.g. Städten hinter Leverkusen an zweiter Stelle.

Abbildung 16

Abbildung 8

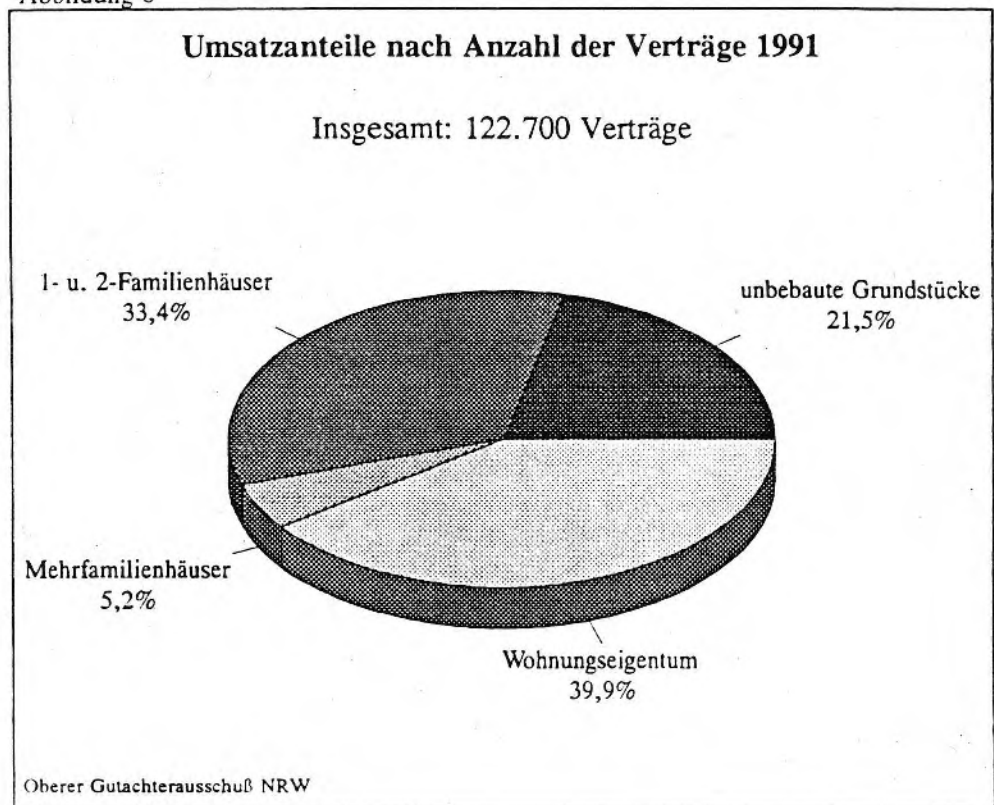


Abbildung 17

Abbildung 17

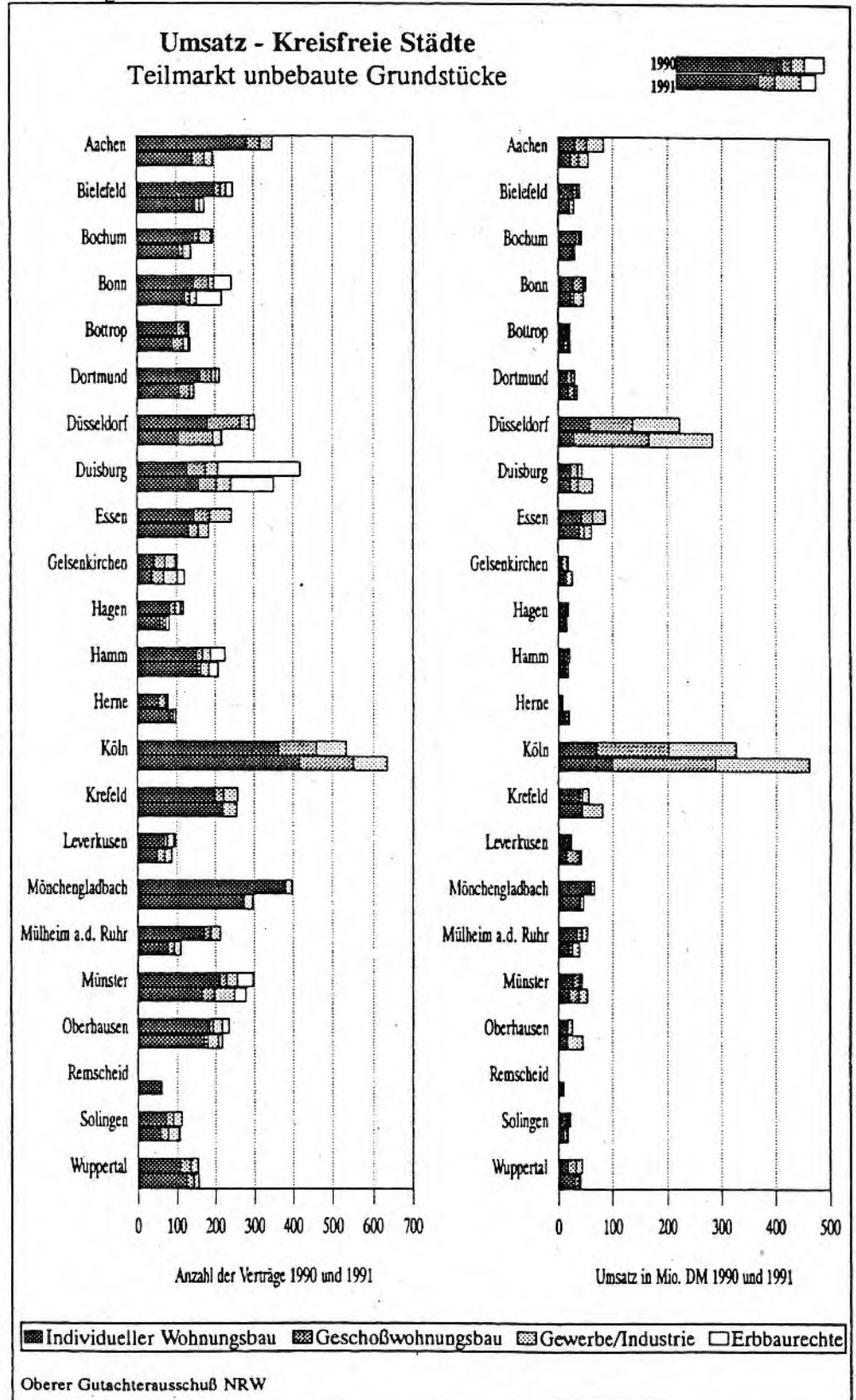


Abbildung 18

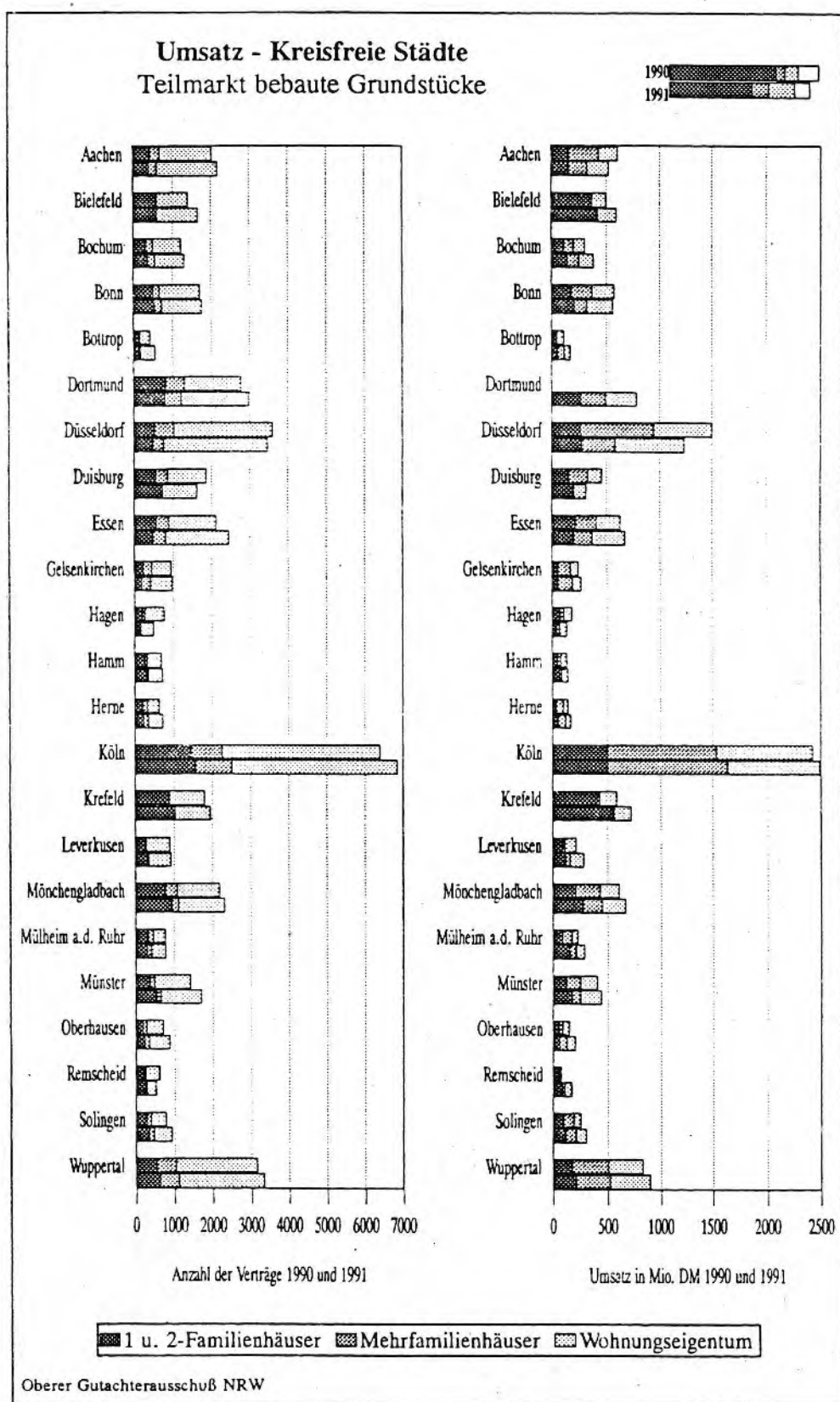


Abbildung 19

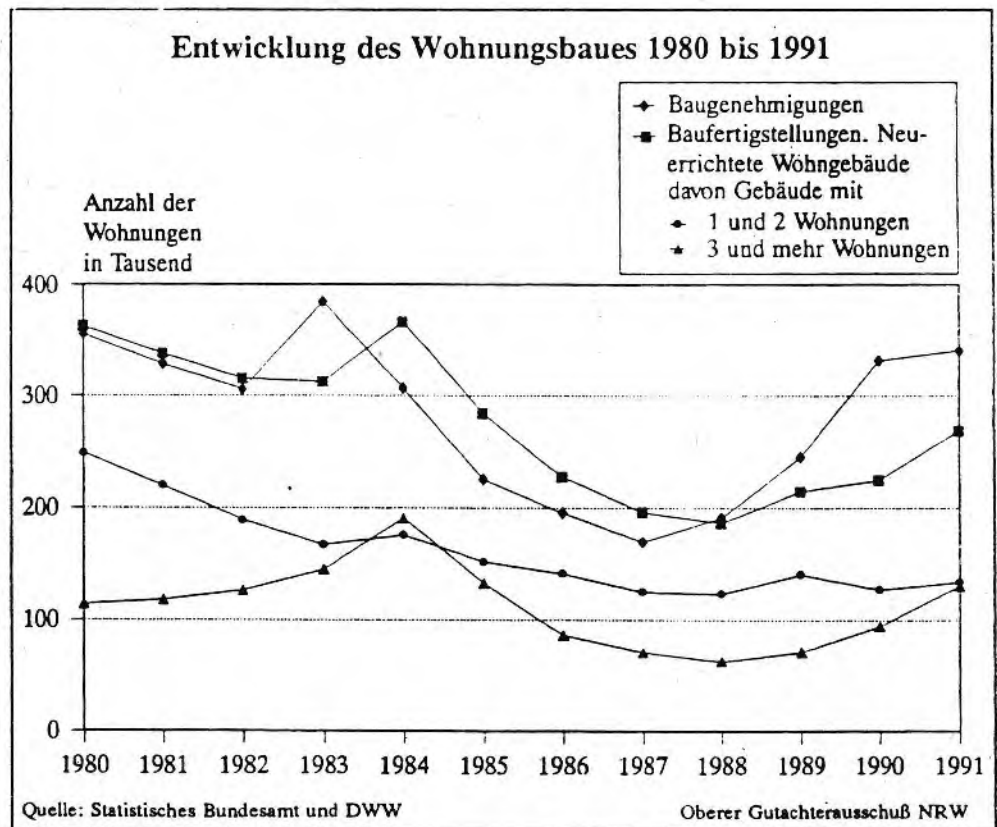
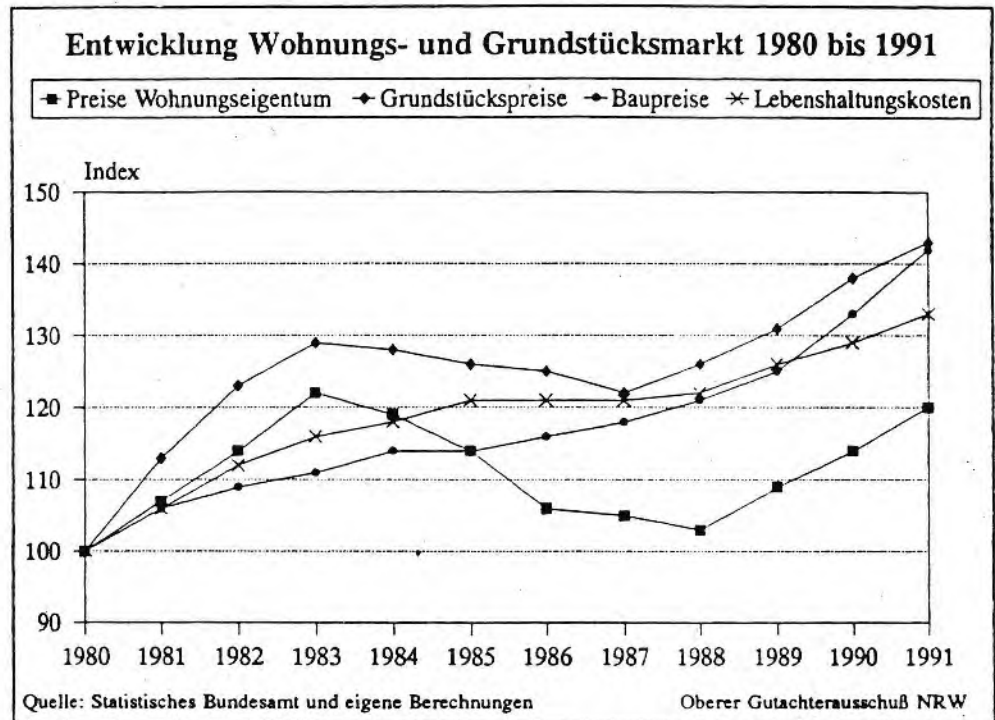




Abbildung 20

