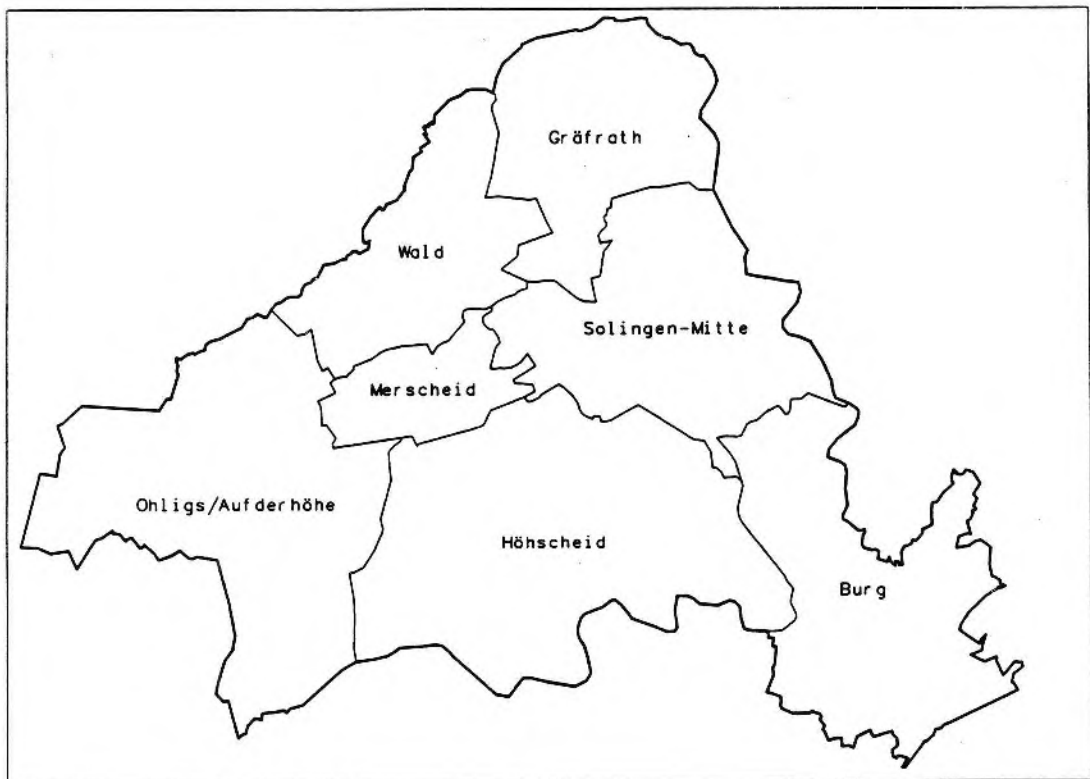




Grundstücksmarktbericht

1993



**Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen
Grundstücksmarktbericht 1993**

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

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

Auflage : 900

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.....	12
3.2 Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	20
3.3 Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM.....	24
4. Bodenrichtwerte	
4.1 Definition der Bodenrichtwerte.....	27
4.2 Besonderer Hinweis zur Bodenrichtwertkarte 1994....	29
4.3 Verwendung der Bodenrichtwerte.....	29
4.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	33
5. Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung	
5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland.....	35
5.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren.....	37
5.3 Marktanpassung im Sachwertverfahren.....	39
6. Überregionale Vergleiche.....	40

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 1993 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 29.4.1994 verabschiedet.

Solingen, im April 1994

gez. Schmeck
Vorsitzender

gez. Schmitz
Geschäftsführer

1. Zusammenfassung

Das Gesamtvolumen des Grundstücksmarktes wuchs im Jahre 1993 um 23 % auf 506 Millionen DM an. Bei rückläufiger bzw. stagnierender Umsatzentwicklung in den Teilmärkten UNBEBAUTE und BEBAUTE GRUNDSTÜCKE ist dieser ungewöhnlich hohe Umsatzanstieg ausschließlich auf den Teilmarkt WOHNUNGSEIGENTUM zurückzuführen.

In den übrigen Teilmärkten setzte sich bei teilweise zweistelligen Preissteigerungsraten der Preisanstieg des Jahres 1992 fort.

Die Anzahl und die Fläche der verkauften Wohngrundstücke lag in 1993 deutlich unter den Verhältnissen der Vorjahre. Die Kaufpreise stiegen dabei mit 12 % ähnlich stark an wie 1992.

Zunehmend wurden, wie bereits im Vorjahr erkennbar, Baulücken in den bestehenden Wohngebieten aktiviert. Die hier gezahlten Kaufpreise lagen z.T. noch deutlich über der durchschnittlichen Steigerungsrate.

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, rund 550 qm groß, kostete im Jahre 1993 in Solingen etwa 200.000,- DM. Für Reihenhaushausgrundstücke von ca. 240 qm Größe wurden im Schnitt 100.000,- DM bezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Preisentwicklung bei den Wohngebäuden (Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE) lag mit einer Zunahme von im Mittel 7 % unter der der Baugrundstücke, zeigte sich aber uneinheitlich. Schlüsselfertig erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosteten im Durchschnitt rund 445.000,- DM und waren damit um 12 % teurer als im Vorjahr.

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen erlangt, wie bereits im Vorjahr erkennbar, eine immer stärkere Bedeutung. Jede zweite veräußerte Immobilie war 1993 bereits eine Eigentumswohnung. Die Preissteigerung betrug im Mittel 6 %. Neue Eigentumswohnungen kosteten durchschnittlich 3.400,- DM/qm Wohnfläche.

2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Die Tabelle 1 vermittelt eine Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt. Sie gibt die in Solingen zwischen 1987 und 1993 getätigten Grundstücksverkäufe und Geldumsätze insgesamt und differenziert nach den drei hauptsächlichsten Teilmärkten

- UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (Bauplätze, Arrondierungsflächen, werden- des Bauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, zukünftige Gemeinbedarfsflächen)
- BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (Ein- und Zweifamilienhäuser, Miet- und Ge- werbeobjekte, gemischt genutzte Grundstücke)
- WOHN- und TEILEIGENTUM (Sondereigentum an Wohnungen, Teileigen- tum an Garagen und Stellplätzen sowie an gewerblichen Räumen)

an.

Nach leicht ansteigender Verkaufstätigkeit in den Jahren 1991 und 1992 wurden im Jahr 1993 insgesamt rd. 20 % mehr Vertragsabschlüsse regi- striert. Dies ist seit 1987 die größte Steigerungsrate.

Dabei weisen jedoch die Teilmärkte stark unterschiedliche Tendenzen auf.

Während der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE nahezu stagniert und im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE entgegen dem Vorjahr ein Vertragsab- schlußrückgang von rd. 8 % zu verzeichnen war, ist im Bereich des WOHN- und TEILEIGENTUMS die Anzahl der abgeschlossenen Verträge deut- lich angestiegen. Eine prozentual höhere Quote konnte bislang nur im Jahre 1988 verzeichnet werden.

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 Märkte in den einzelnen Jahren vorliegt, so läßt sich aufgrund der Daten dennoch ein deutlicher Trend ableiten: Betrug im Jahre 1989 der Durchschnittspreis für eine Immobilie noch 219.000,-- DM (Geldumsatz dividiert durch Vertragsanzahl), so ergibt sich für das Jahr 1993 ein Betrag von 303.000,-- DM, was eine Preis- steigerung von über 38 % gesamt oder rd. 8 % pro Jahr bedeutet.

Der Teilmarkt WOHN- und TEILEIGENTUM, dessen Geldumsatz in den Vorjah- ren kontinuierlich angestiegen ist, weist im Jahr 1993 seine bisher größte Steigerungsrate auf. Die Gesamtumsatzsteigerung von rd. 100 Mio DM ist ausschließlich auf diesen Teilmarkt zurückzuführen, da in den übrigen Märkten stagnierende bzw. rückläufige Tendenzen eingetreten sind.

Insgesamt betrachtet ist festzustellen, daß sich der Geldumsatz auf dem Solinger Grundstücksmarkt seit dem Jahre 1987 nahezu verdoppelt hat.

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 %
1993	Geldumsatz(Mio DM) zum Vorjahr	506,5 +23,1 %	36,6 -12,9 %	255,1 -0,3 %	214,8 +88,9 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.669 +19,7 %	232 -7,9 %	567 -1,9 %	870 +54,3 %

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

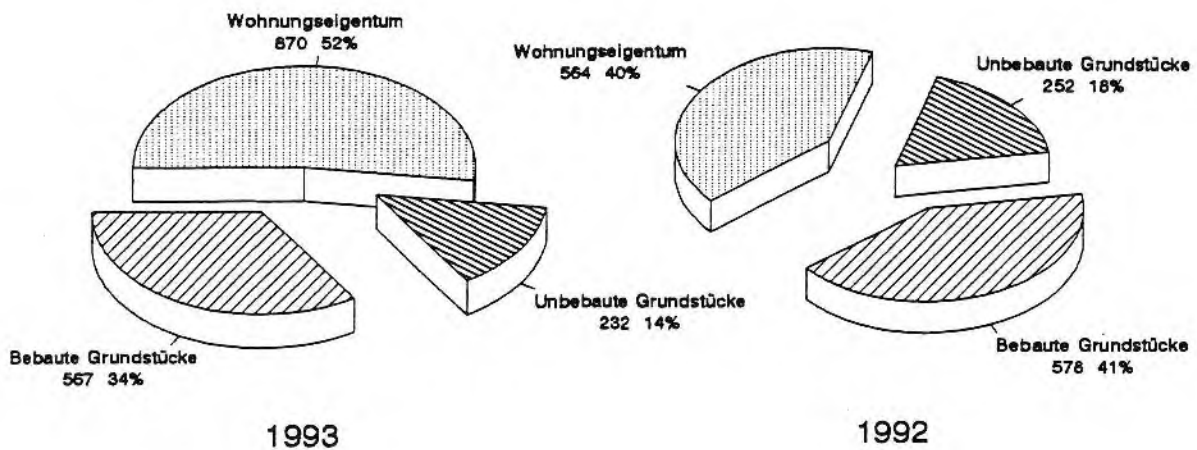
Die zunehmende Bedeutung des Teilmarktes WOHN- und TEILEIGENTUM wird in der Abbildung 2 - Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge - besonders verdeutlicht.

Bei stetigem Anstieg sowohl der Vertrags- als auch der Geldumsatzzahlen in den Vorjahren ist dieser Markt, was die Anzahl der Vertragsabschlüsse betrifft, erstmalig dominant.

Beim Geldumsatz hingegen bleibt der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE führend.

Abbildung 1: Grundstücksmarkt 1993 im Vergleich zum Vorjahr

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge



Entwicklung der Teilmärkte in Mio DM bzw. prozentual

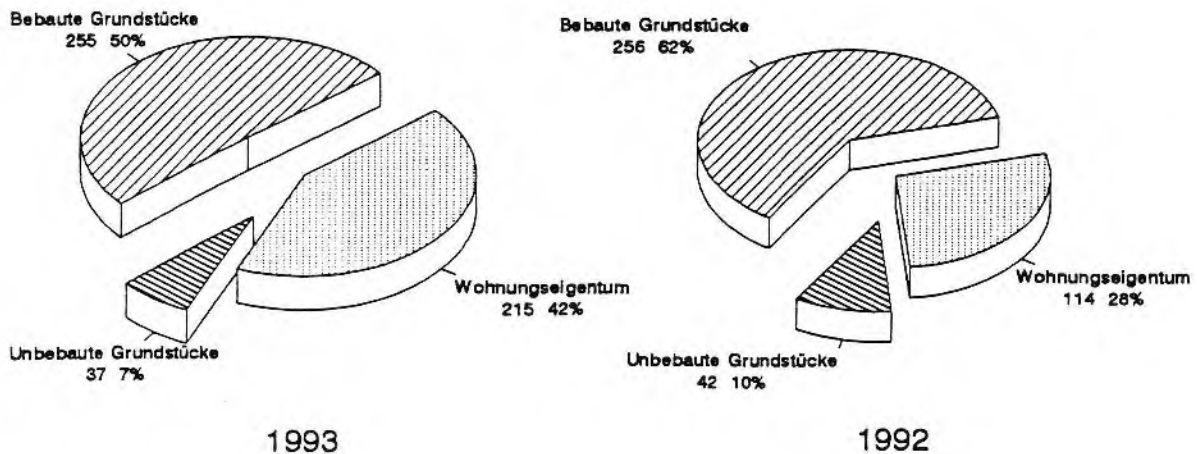
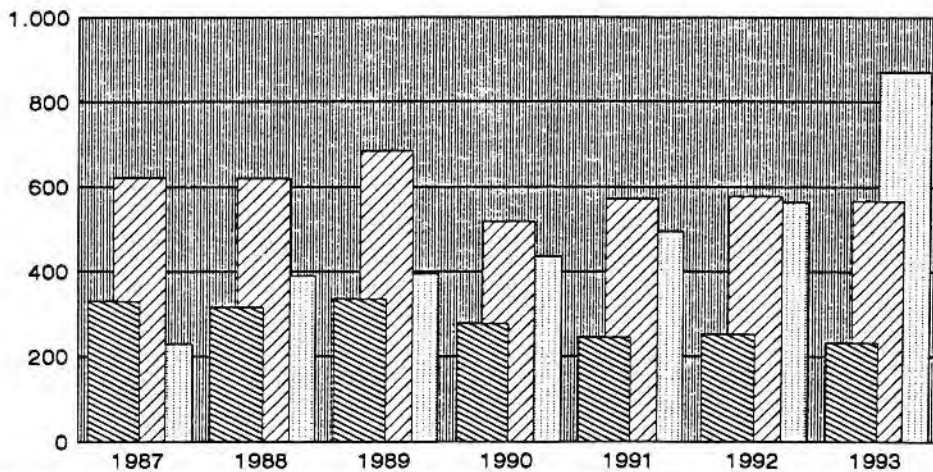
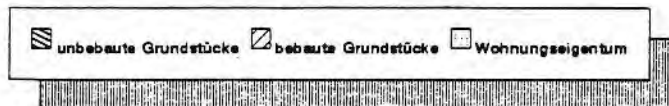


Abbildung 2: Umsatzentwicklung der Grundstücksteilmärkte

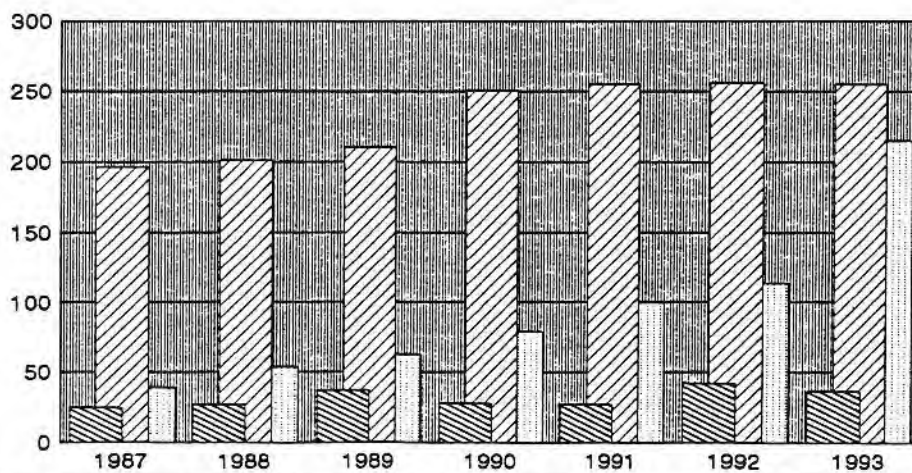
Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



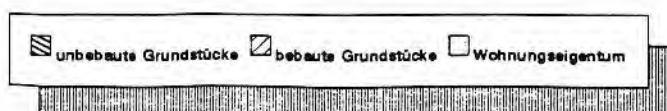
	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
unbebaute Grundstücke	330	316	335	277	245	252	232
bebaute Grundstücke	621	619	684	519	571	578	567
Wohnungseigentum	229	390	394	435	495	564	870



Geldumsatz in Mio. DM



	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
unbebaute Grundstücke	24,9	27,1	37	27,9	27,1	42	36,6
bebaute Grundstücke	196,3	201	210,1	250,5	254,9	255,8	255,1
Wohnungseigentum	38,8	53,6	62,5	78,6	99,6	113,7	214,8



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

Es zeigt sich, daß die abnehmende Zahl von Vertragsabschlüssen im Bereich UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE vorwiegend aus der Objektart INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU und GEWERBLICHE BAUGRUNDSTÜCKE resultiert, während bei den übrigen Objektarten eine weitgehende Stagnation zu verzeichnen ist. Ausgenommen von dieser Aussage ist die Objektart ROHBAULAND, wo bei gering angestiegener Vertragsanzahl der Geldumsatz entgegen den übrigen Objektarten deutlich zugenommen hat. Der Marktanteil der Stadt Solingen an den veräußerten Wohnbaugrundstücken (individueller Wohnungsbau und Geschößwohnungsbau) betrug im Jahr 1993 (in Klammern 1992) ca. 14 % (19 %) und bei den gewerblichen Baugrundstücken ca. 30 % (62 %), legt man die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse zugrunde. Ca. 15 % (42 %) der Fläche des gewerblichen Baulandes wurde von der Stadt Solingen veräußert. Die Bauträger waren im Bereich der Wohnbaugrundstücke als Veräußerer mit 11 % (33 %) der Kauffälle beteiligt.

Die Aufteilung der UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE nach Vertragsanzahl und Flächenumsatz ist in der Abbildung 3 graphisch dargestellt.

Im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE war bei den Reihen- und Doppelhäusern ein deutlicher Anstieg sowohl im Umsatz als auch in der Zahl der Kaufverträge zu verzeichnen, wobei sich die Steigerungsrate etwa gleichmäßig aus dem Verkauf schlüsselfertig erstellter Neubauten und aus Wiederverkäufen zusammensetzt.

Gleichfalls steigende Tendenz war bei den Gewerbeobjekten zu beobachten, wogegen die übrigen Objektarten, insbesondere die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser eine rückläufige Entwicklung zeigten.

Der Teilmarkt WOHN- und TEILEIGENTUM besteht im wesentlichen aus Eigentumswohnungen, deren Geldumsatz sich im Jahr 1993, entgegen der kontinuierlichen Steigerungsrate der Vorjahre, nahezu verdoppelt hat.

Entsprechend dieser Entwicklung hat die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge um rund 70 % zugenommen. Eigentständig veräußerte Garagen und Stellplätze nehmen dagegen wie auch in den Vorjahren nur eine unbedeutende Rolle ein.

Der Geldumsatz von gewerblichem Teileigentum, in 1992 erheblich abgesunken, hat in 1993 wieder den Stand der Vorjahre erreicht bzw. geringfügig überschritten.

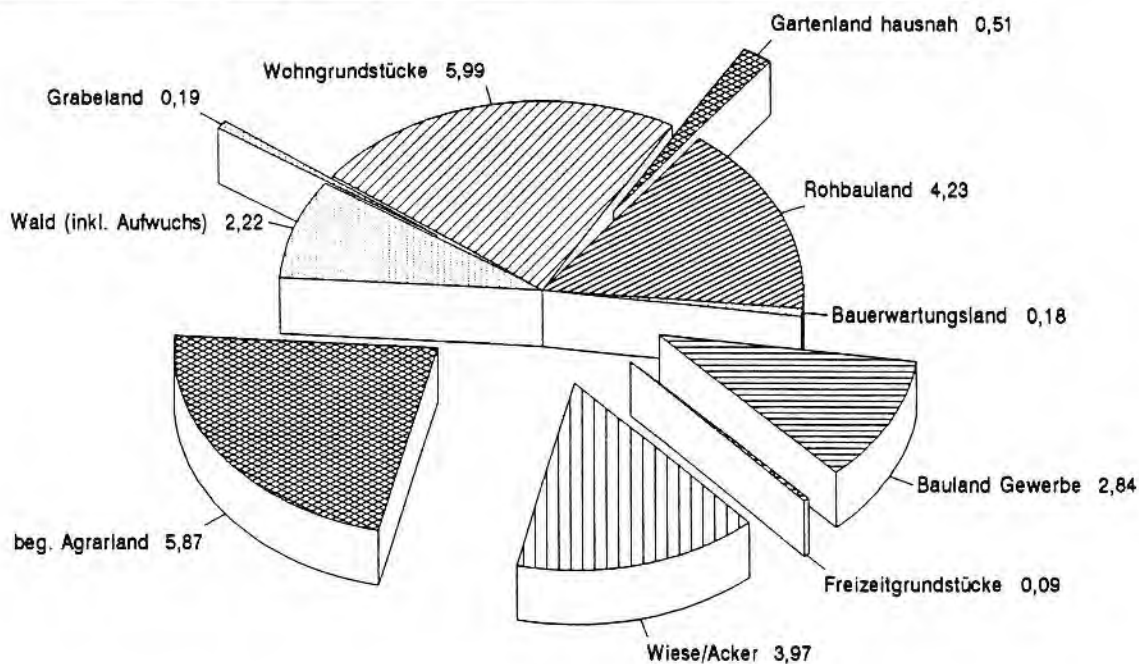
Tabelle 2: Weitere Untergliederung der Teilmärkte nach Objektarten

Teilmarkt	1991		1992		1993	
	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM
UNBEBAUT						
individueller Wohnungsbau	58	9,9	77	17,5	38	10,6
Geschoßwohnungsbau	20	4,8	25	9,4	26	8,5
Gewerbliche Baugrundstücke	19	3,5	17	3,5	10	3,2
Rohbauland, Bauerwartungsland (zur Wohnbebauung)	18	1,5	16	1,34	21	7,69
Gartengrundstücke	14	0,2	16	0,19	14	0,17
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	18	0,4	19	0,44	16	0,21
BEBAUT						
Ein- und Zweifamilienhäuser, (freistehend)	125	53,2	169	70,0	134	58,9
Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	153	53,6	104	36,8	147	58,4
Wohngebäude in Hofschäften und im Außenbereich	47	7,6	60	10,3	43	8,6
Dreifamilienhäuser	59	19,0	61	21,7	49	17,7
Mehrfamilienhäuser	81	84,1	98	74,0	76	65,4
Gewerbeobjekte	31	19,3	18	18,3	23	23,1
Gemischte Objekte (Wohnen, Gewerbe)	44	18,0	41	23,5	42	23,0
WOHN- UND TEILEIGENTUM						
Eigentumswohnungen	464	90,2	498	109,0	831	202,7
Teileigentum an Garagen und Stellplätzen (eigenständige Verkäufe)	16	0,3	18	0,2	26	0,3
Teileigentum an gewerblichen Räumen	9	9,1	13	4,5	13	11,8

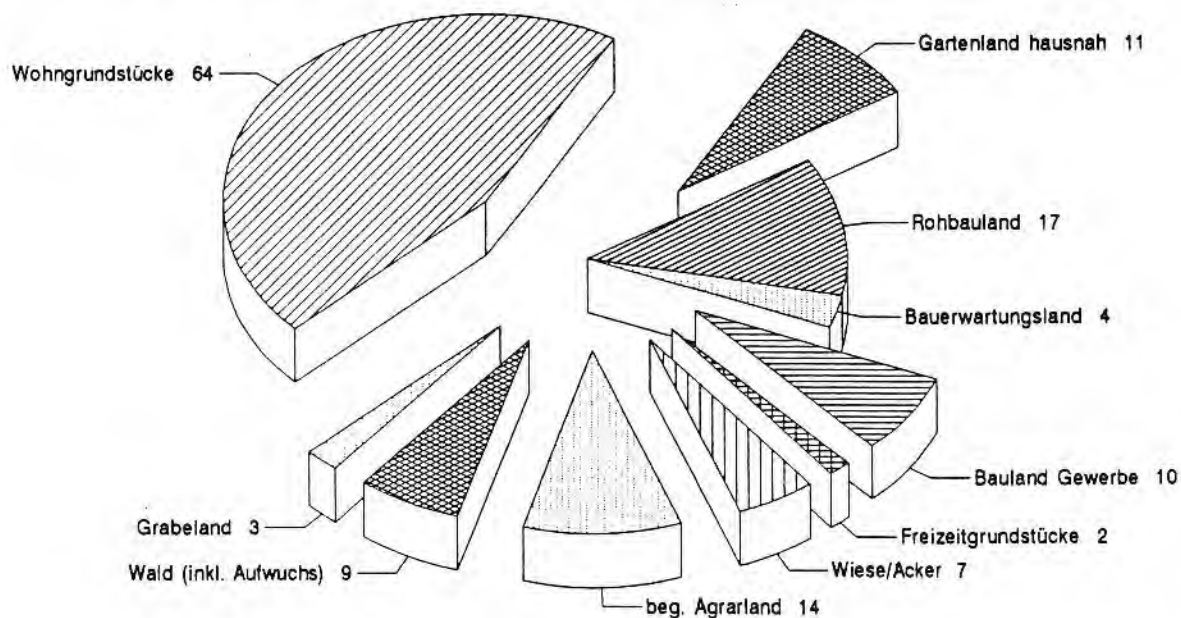
...

Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Flächenumsatz in Hektar (ha) im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE



Anzahl der Kauffälle 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 Wohngrundstücke sind im Jahr 1993 bei abnehmendem Umsatz (ha) und rückläufiger Vertragsanzahl im Durchschnitt um über 12 % angestiegen.

Wie bereits im Vorjahr war eine große Anzahl von Kaufverträgen über Baulücken in den Wohngebieten der Gründerzeit und der 20er/30er Jahre zu verzeichnen. Die hier erzielten Kaufpreise pro qm Grundstücksfläche lagen wiederum zum Teil deutlich über der allgemeinen Steigerungsrate, wobei es sich hierbei vorrangig um Grundstücke für den Geschößwohnungsbau (Eigentumwohnungen) handelte.

Besonders auffällig war der erheblich angestiegene Flächenumsatz von Rohbauland. Bei einem Durchschnittspreis von 180,-- DM/qm (+ 25 % zum Vorjahr) waren Bauträger als Erwerber mit nahezu 70 % am Umsatz beteiligt.

Aktiviert wurden hier besonders Flächen in Bereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

Entgegen der möglichen Schlußfolgerung einer rückläufigen Preisentwicklung aus dem Durchschnittspreis 1993 war auch bei den gewerblichen Baugrundstücken ein Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der in Tabelle 3 ausgewiesene Durchschnittspreis beinhaltet erschließungsbeitragsfreie wie auch erschließungsbeitragspflichtige Gewerbelandpreise. Durch den beitragsrechtlichen Zustand, der in den Jahren, bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge, ungleichmäßig auftritt, wird der Mittelwert entsprechend beeinflusst und kann so zu Fehlinterpretationen im Hinblick auf die Preisentwicklung führen (s. auch Tabelle 4, erschließungsbeitragsfreie Preise von Gewerbegrundstücken).

Der Flächenumsatz wie auch die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge war hingegen im gewerblichen Grundstücksbereich stark rückläufig.

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wie auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weisen in 1993 nur eine geringe Bewegung gegenüber 1992 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.

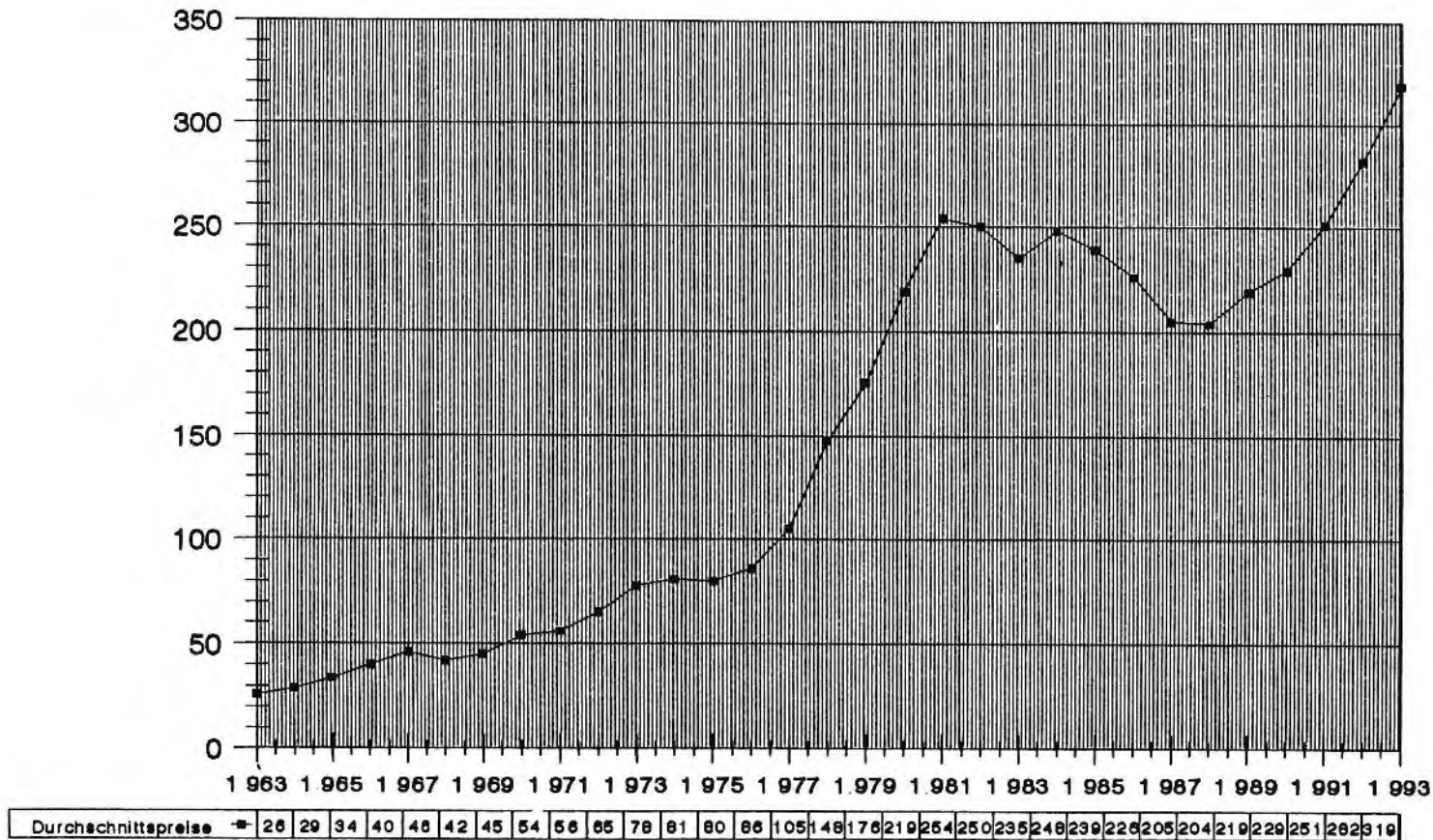
Tabelle 3 : Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Nutzungsart		1988	1989	1990	1991	1992	1993
Wohnen							
Baugrundstücke	Preis (DM/qm)	204,-	219,-	229,-	251,-	282,-	319,-
	Umsatz (ha)	6,9	7,5	6,9	5,9	9,5	6,0
	Anzahl	98	110	91	78	102	64
Rohbauland	Preis (DM/qm)	131,-	143,-	119,-	119,-	142,-	180,-
	Umsatz (ha)	1,1	0,6	0,25	0,88	0,63	4,23
	Anzahl	8	5	6	10	13	17
Bauerwartungsland	Preis (DM/qm)	52,-	57,-	35,-	45,-	60,-	49,-
	Umsatz (ha)	0,1	0,2	0,1	0,92	0,74	0,18
	Anzahl	2	3	2	8	3	4
Gewerbe							
Baugrundstücke	Preis (DM/qm)	82,-	92,-	99,-	(88,-)*	121,-	(114,-)*
	Umsatz (ha)	1,8	3,5	5,0	3,5	7,25	2,84
	Anzahl	10	14	22	19	17	10
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis (DM/qm)	21,-	24,-	23,-	22,-	29	28,-
	Umsatz (ha)	0,61	0,29	0,25	0,81	0,57	0,51
	Anzahl	12	5	8	6	14	11
Grabeland	Preis (DM/qm)	20,-	16,-	15,-	15,-	16,-	16,-
	Umsatz (ha)			0,47	0,37	0,12	0,19
	Anzahl	2	3	5	8	2	3
Freizeitgrundstücke	Preis (DM/qm)	29,-	24,-	31,-	30,-	25,-	28,-
	Umsatz (ha)	0,38	0,40	0,17	0,43	0,25	0,09
	Anzahl	5	3	2	6	2	2
Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis (DM/qm)	14,-	12,-	10,-	10,-	10	9,-
	Umsatz (ha)	12,7	6,9	2,0	2,90	0,8	5,87
	Anzahl	9	15	8	10	7	14
Wiese/Acker	Preis (DM/qm)	4,00	4,40	3,60	4,10	4,50	4,10
	Umsatz (ha)	5,4	5,3	8,0	1,27	7,33	3,97
	Anzahl	11	10	14	2	11	7
Wald (inkl. Aufwuchs)	Preis (DM/qm)	2,10	1,60	2,30	2,50	2,30	2,10
	Umsatz (ha)	3,9	3,2	3,2	3,16	4,9	2,22
	Anzahl	9	8	12	6	8	9

* überwiegend ohne Erschließungsbeiträge

Abbildung 4

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



Gegenüber der Gesamtheit der in Solingen verkauften Grundstücke unterschiedlicher Qualitäten, die in Tabelle 3 aufgeführt sind, zeigt die Tabelle 4 gesondert die Wohngrundstücke für den individuellen und Geschoswohnungsbau sowie gewerblich nutzbare Grundstücke.

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 Steigerungsrate beträgt beim individuellen Wohnungsbau und Geschoswohnungsbau rd. 12%.

Der rückläufige Umsatz in Vertragsanzahl und Fläche beim individuellen Wohnungsbau wurde nur im Jahr 1992 unterbrochen. Im Jahr 1993 wurde die bislang geringste Vertragsanzahl registriert.

Im Geschoswohnungsbau war die Vertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Flächenumsatz (ha) und somit auch die mittlere Grundstücksgröße waren hingegen rückläufig.

Bei den Gewerbegrundstücken ist der Rückgang der Kauffälle und des Flächenumsatzes besonders auffällig.

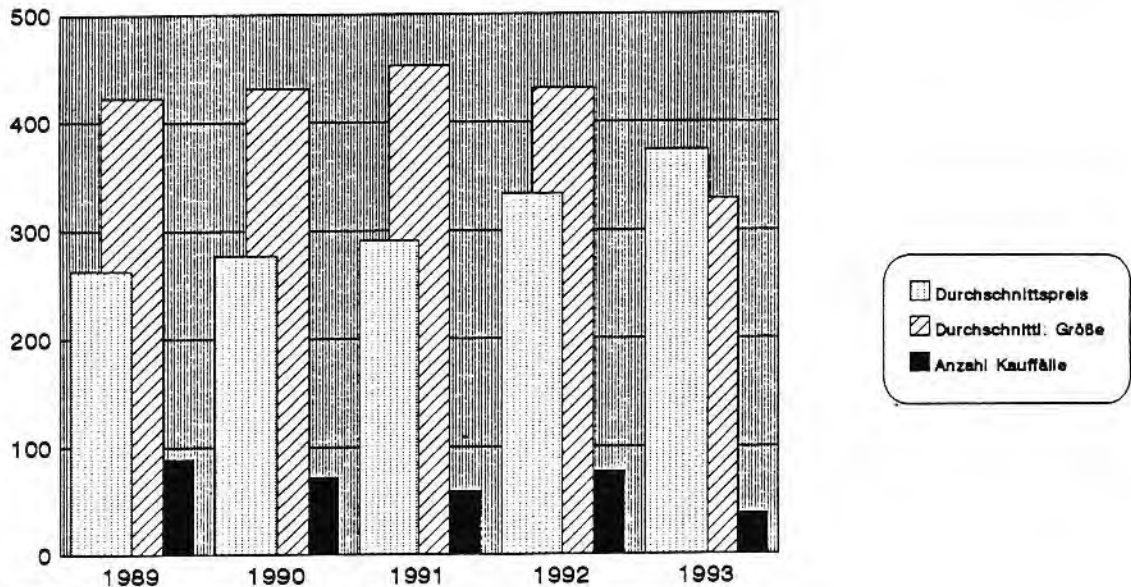
**Tabelle 4 : Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUTE
GRUNDSTÜCKE / Baugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei)**

Art		1989	1990	1991	1992	1993
individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilien- häuser)	Preis (DM/qm)	263,-	277,-	291,-	334,-	374,-
	Umsatz (ha)	4,9	4,5	3,4	5,3	3,4
	mittl. Größe (qm)	422	431	452	431	329
	Anzahl	89	72	59	77	38
	- Kauffälle - Grundstücke	117	105	75	122	102
Geschoßwohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	Preis (DM/qm)	244,-	262,-	258,-	318,-	356,-
	Umsatz (ha)	1,8	1,9	1,7	3,6	2,6
	mittl. Größe (qm)	808	929	906	1138	932
	Anzahl	20	19	19	25	26
	- Kauffälle - Grundstücke	22	21	19	32	26
Gewerbegrundstücke	Preis (DM/qm)	95,-	107,-	117,-	123,-	129,-
	Umsatz (ha)	3,5	5,0	3,5	7,25	2,84
	mittl. Größe (qm)	2521	2252	1888	4264	2839
	Anzahl - Kauffälle	14	22	19	17	10

...

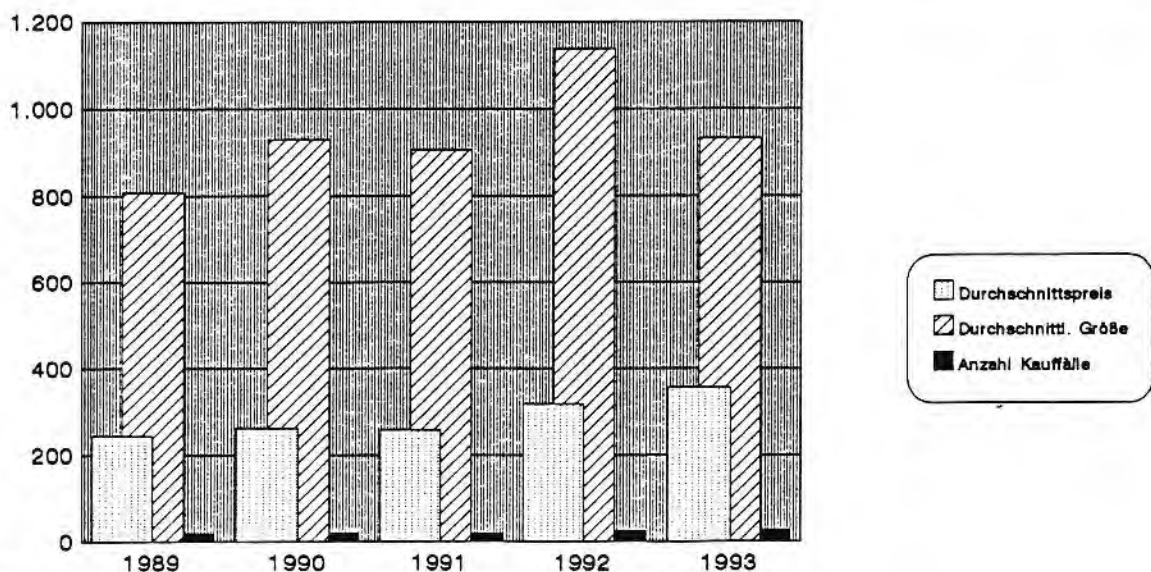
Abbildung 5: Durchschnittliche Kaufpreise [DM/qm] für Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau



Durchschnittspreis	263	277	291	334	374
Durchschnittl. Größe	422	431	452	431	329
Anzahl Kauffälle	89	72	59	77	38

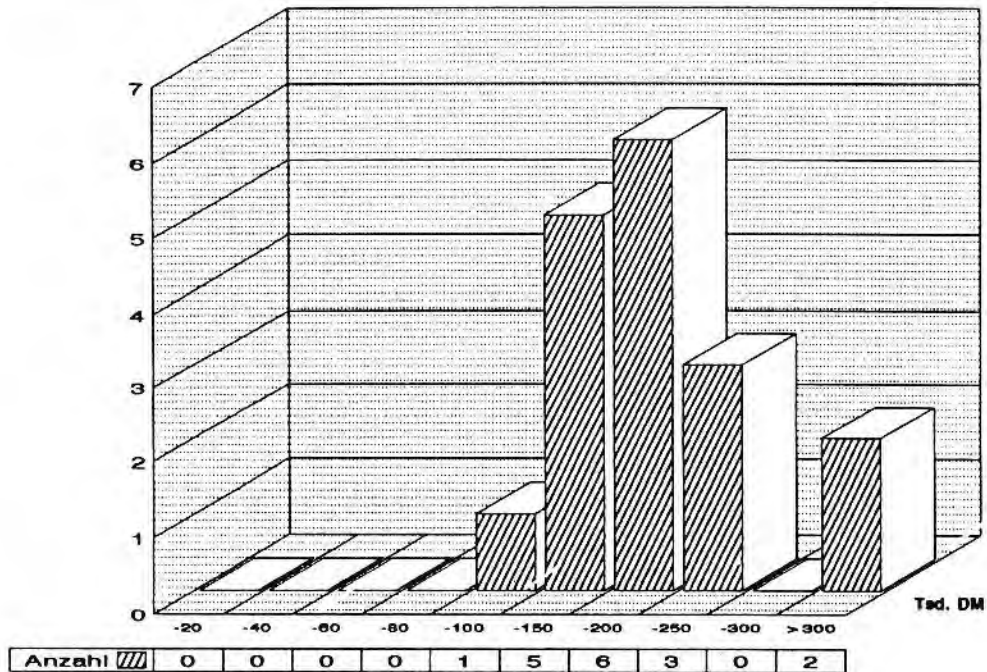
Geschoßwohnungsbau



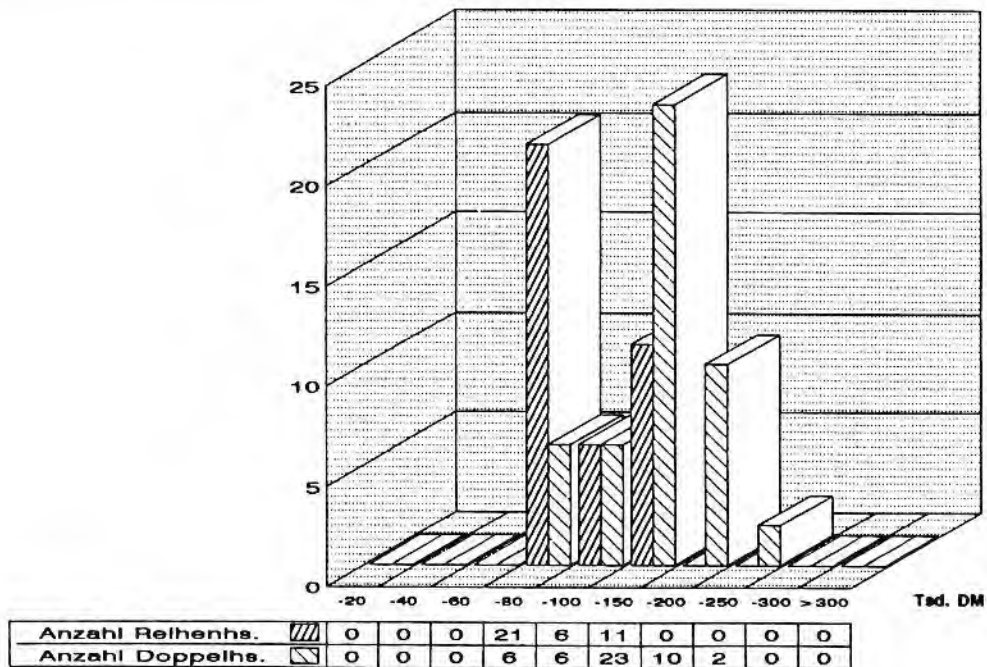
Durchschnittspreis	244	262	258	318	356
Durchschnittl. Größe	806	929	905	1.138	932
Anzahl Kauffälle	20	19	19	25	26

Abbildung 6: Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Höhe der Kaufpreise

Häufigkeitsverteilung des durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Grundstückspreises von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau - freistehende Bauweise -



von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau - Reihen- und Doppelhausgrundstücke -



3.2 Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Tabelle 5 führt die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohngebäude in Solingen auf. Sie wurden, soweit bei dem vorliegenden Datenmaterial sinnvoll, nach Bauzeiträumen unterschieden.

Der Preisanstieg liegt mit im Mittel ca. 7 % (im Vorjahr 6%) wiederum unter dem des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke und ist nicht einheitlich. Während freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei geringerem Umsatz um durchschnittlich 5 % teurer waren, ergibt sich bei den Doppel- und Reihenhäusern eine durchschnittliche Preissteigerung von über 10 %. Hier nahm der Umsatz um fast 50 % zu. Dreifamilienhäuser wurden im Durchschnitt etwa zum Vorjahrespreis abgesetzt.

Neue Reiheneigenheime sind in Solingen seit 1990 um 100.000,- DM teurer geworden. Dies entspricht einer Steigerungsrate von 30 % in 4 Jahren.

Der Bauindex stieg in NW zwischen 1990 und 1993 im Vergleich um 18,3 %

Abbildung 7 veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen. Abbildung 8 zeigt die Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe auf.

Tabelle 5 : Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE / Wohngebäude

Jahr	Dreifamilien- häuser Bauzeitraum 1890 - 1918	Reihen- und Doppelhäuser				freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	
		1890 - 1949	Bauzeitraum 1950 - 1974	ab 1975	Neubauten	1890 - 1949	1950 - 1974
1991							
Kaufpreis	288.000,-	268.000,-	303.500,-	347.000,-	368.000,-	321.000,-	400.000,-
Anzahl	37	17	18	40	70	51	51
1992							
Kaufpreis	330.000,-	261.500,-	325.500,-	387.000,-	397.500,-	300.000,-	458.500,-
Anzahl	41	9	25	30	36	78	54
1993							
Kaufpreis	320.000,-	304.000,-	335.000,-	428.000,-	446.500,-	319.000,-	480.500,-
Anzahl	36	32	23	37	55	60	51

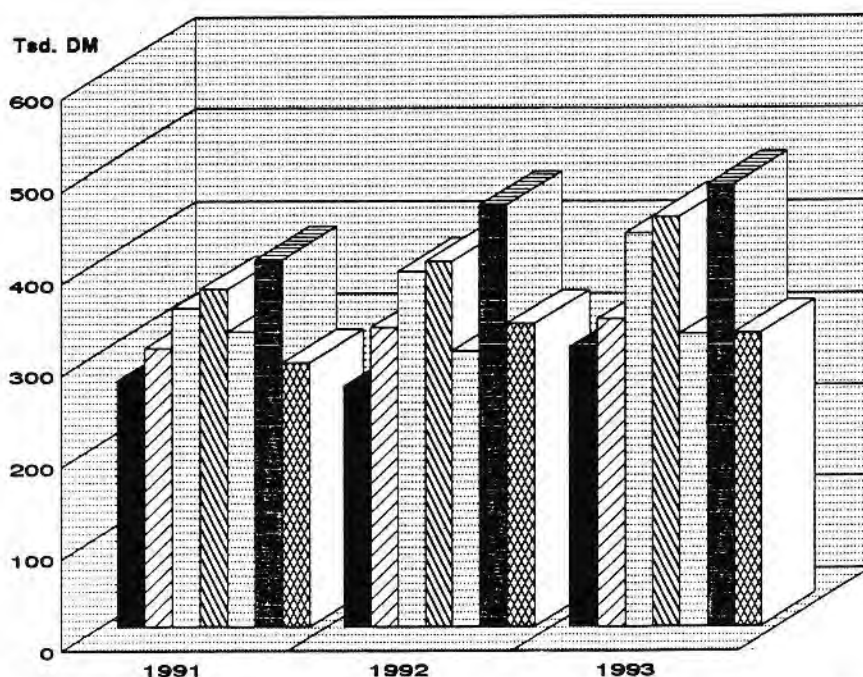
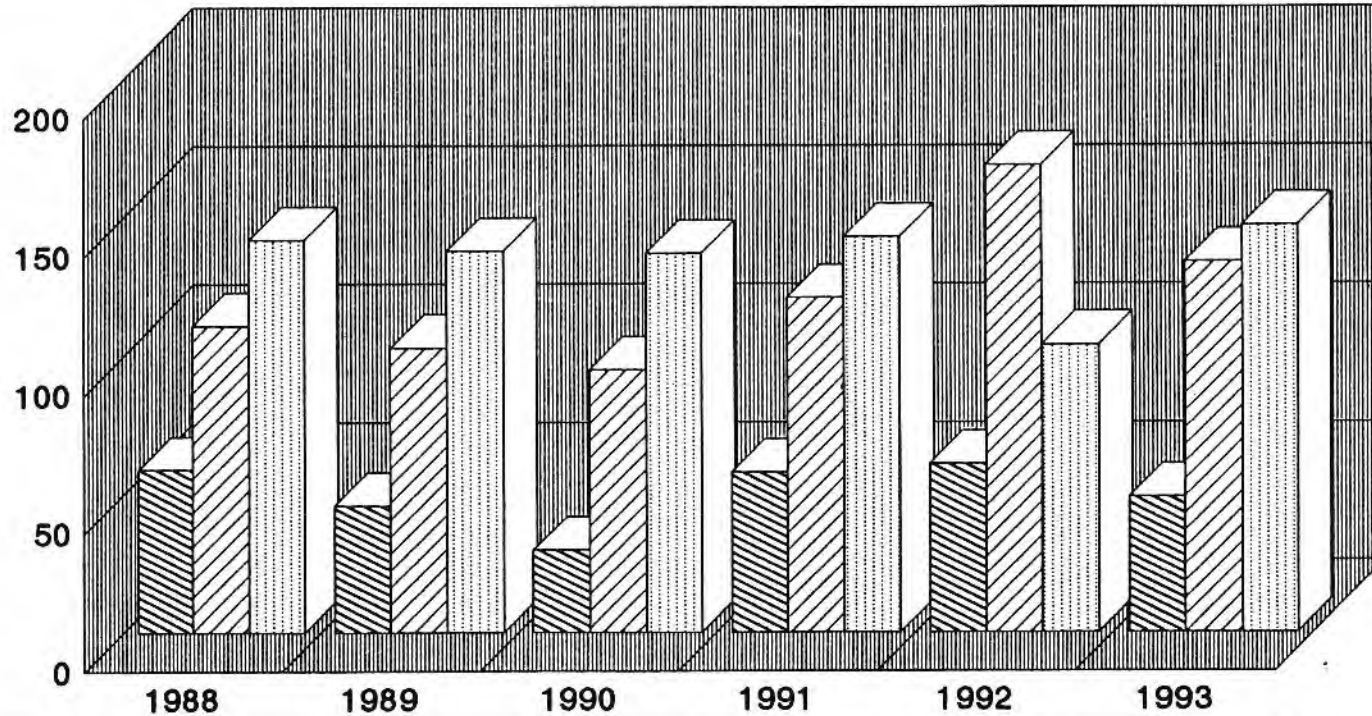


Abbildung 7 :

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

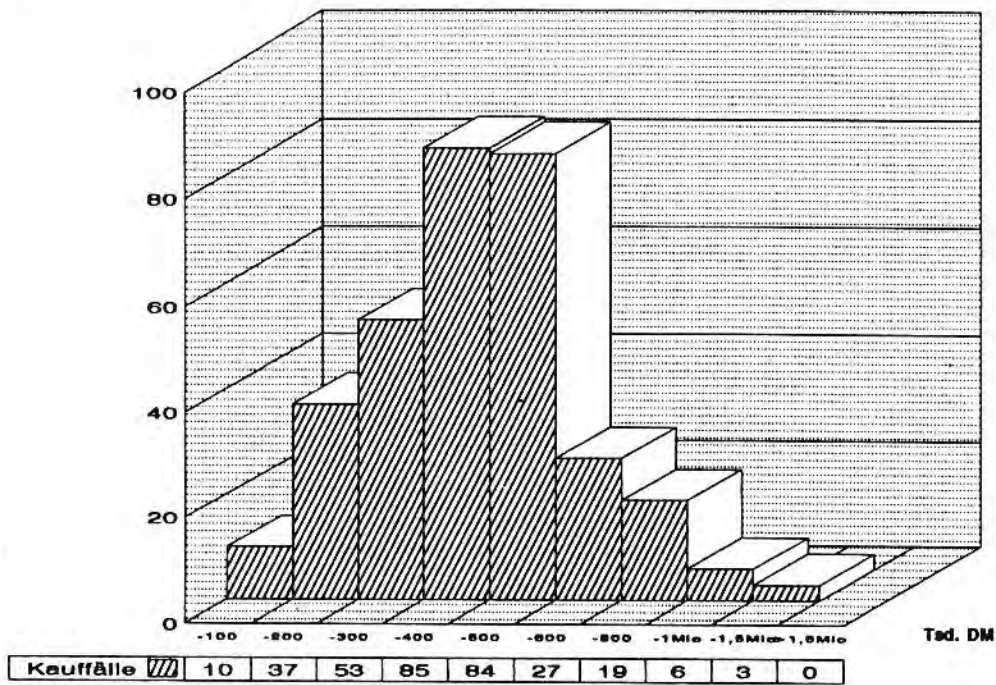


Dreifamilienhäuser	59	46	30	58	61	49
Einfam.Häuser freist.	111	103	95	121	169	134
Reihen/Doppelhsr.	142	138	137	143	104	147

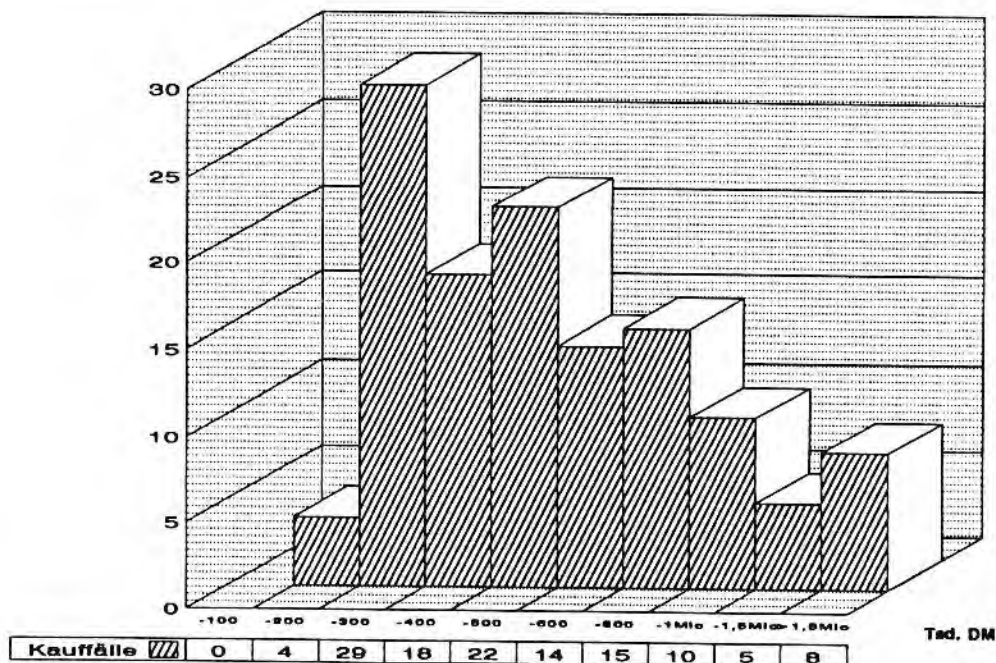


Abbildung 8: Kauffälle von Wohngebäuden

Kauffälle differenziert nach der Höhe der Kaufpreise
 Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Bauweise, Reihen- und Doppelhäuser -



Drei- und Mehrfamilienhäuser



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

Die zum Vorjahr erheblich gestiegenen Vertrags- und Objektzahlen ergeben sich sowohl 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, als auch aus dem um über 50 % höheren Umsatz.

Im Jahr 1993 wurde die Preissteigerungsrate des Vorjahres, trotz erheblich gesteigener Nachfrage, nicht erreicht.

Auffällig war dies insbesondere bei Neubauten als auch bei zwischen 1978 und 1992 errichteten Wohnungen. Waren hier im Vorjahr noch Preisanstiege von 9 % bzw. 13 % zu verzeichnen, so reduzierten sich diese im Jahr 1993 auf 3 % bzw. 4 %.

Neue Eigentumswohnungen liegen nunmehr bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.400,-- DM/qm Wohnfläche. Spitzenobjekte nähern sich dem Preis von 4.000,-- DM/qm Wohnfläche.

Abbildung 9 zeigt die Verteilung der verkauften Wohnungen differenziert nach der Kaufpreishöhe auf. Desweiteren wird die Preisentwicklung veranschaulicht. 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.

Garagen und Tiefgaragenplätze kosteten in der Regel bei Neubauten zwischen 15.000,-- DM und 25.000,-- DM; Stellplätze zwischen 5.000,-- DM und 8.000,-- DM.

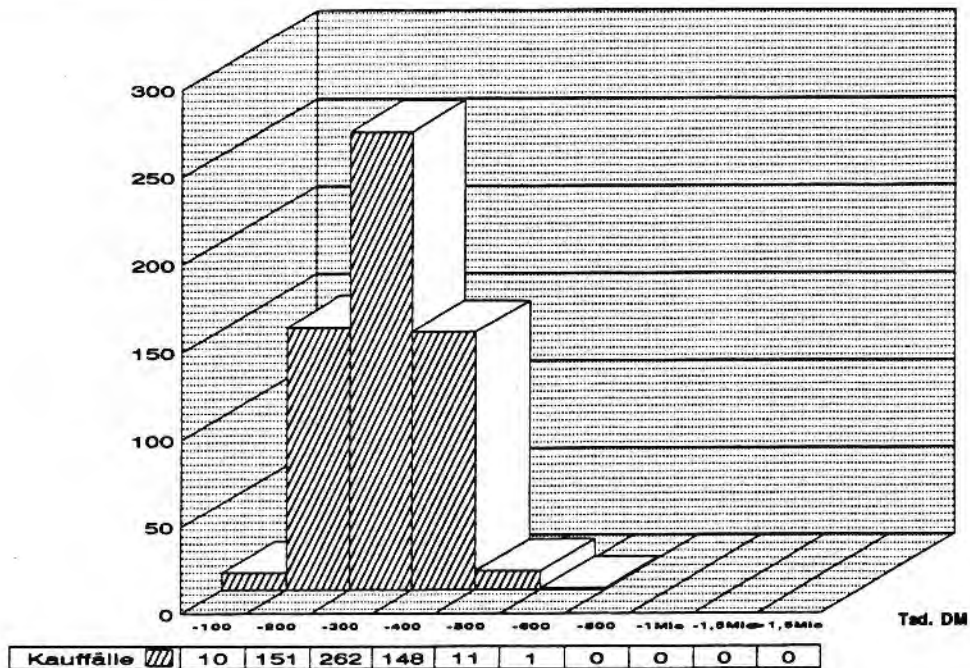
Bei Wiederverkäufen lagen die Preise von Garagen und Tiefgaragenplätzen zwischen 10.000,-- DM und 17.000,-- DM. Stellplätze wurden durchschnittlich mit 3.500,-- DM gehandelt.

Tabelle 6 : Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

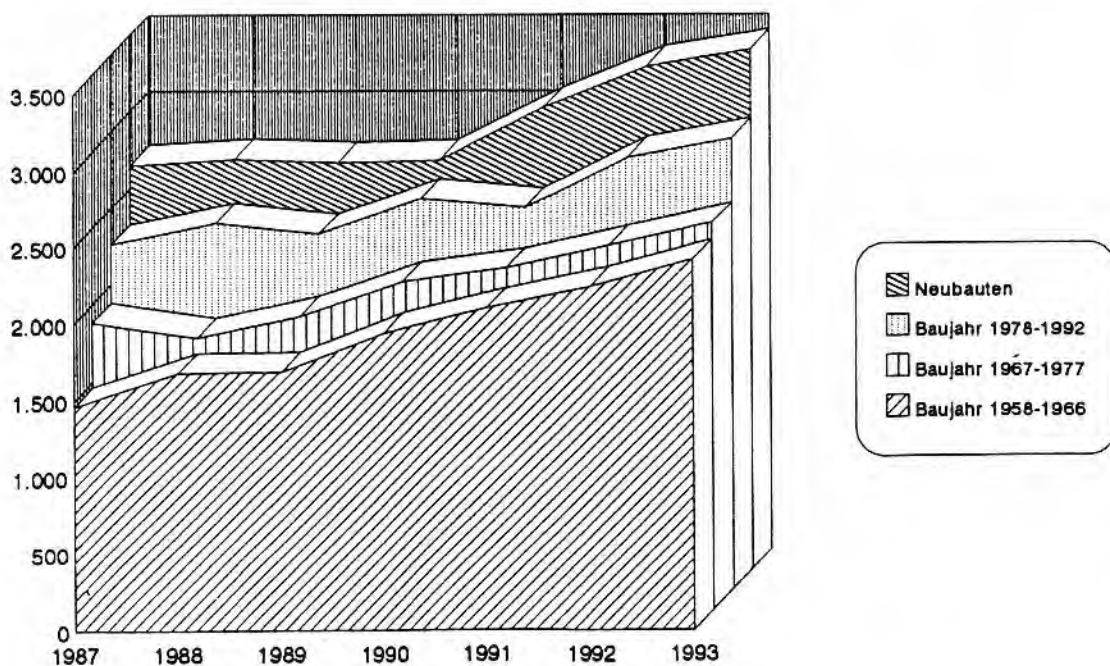
Jahr		Neubauten (Erst- bezug)	1978-1992 bzw. Vorjahr	1967-1977	1958-1966	Altbauten	
						moderni- siert	nicht mo- dernisiert
1988	Durchschnittspreis (DM/qm)	2.690,-	2.400,-	1.780,-	1.680,-	1.610,-	
	Preisspanne von bis	2.400,- 3.300,-	2.050,- 3.000,-	1.350,- 2.200,-	1.350,- 1.950,-	1.450,- 1.800,-	
	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
1993	Durchschnittspreis (DM/qm)	3.400,-	2.950,-	2.530,-	2.420,-	2.390,-	1.610,-
	Preisspanne von bis	2.950,- 3.700,-	2.400,- 3.550,-	1.950,- 3.000,-	2.150,- 2.700,-	2.050,- 2.850,-	1.300,- 1.800,-
	Anzahl der Verträge	315	96	72	29	45	16
	Anzahl der Objekte	58	60	46	23	34	14
	durchschnittliche Wohnungsgröße (qm)	79	79	77	76	91	96

Abbildung 9: Kauffälle von Eigentumswohnungen

Kauffälle differenziert nach der Höhe der Kaufpreise
Eigentumswohnungen



Preisentwicklung je qm Wohnfläche unterteilt nach Bauzeiträumen
Eigentumswohnungen



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.

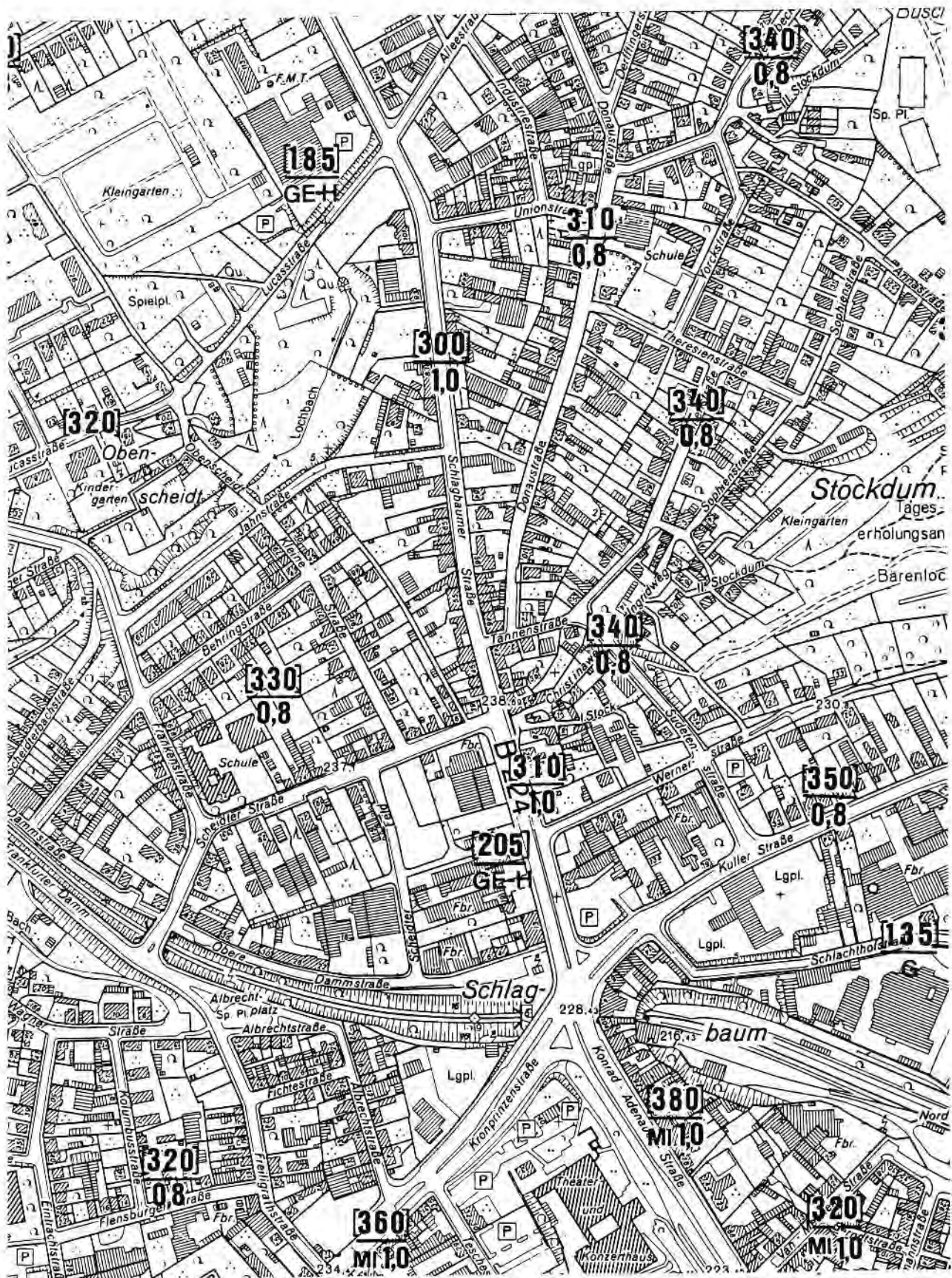
Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

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 1994 (Richtwerte zum 31.12.1993) 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 Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.1993)



4.2 Besonderer Hinweis zur Richtwertkarte 1994

Die Richtwerte in den sog. W II-Lagen (II-geschossige Wohnbebauung - 40 m Grundstückstiefe) wurden auf die Geschößflächenzahl -GFZ- 0,8 umgestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung betrug bei der der vormaligen Richtwertdefinition zugrundeliegenden Grundstückstiefe von 40 m durchschnittlich GFZ 0,65.

Die umgestellten Bodenrichtwerte beinhalten folglich nicht nur die allgemeine Preissteigerungsrate des Grundstücksmarktes, sondern auch die Preissteigerung, die sich aus dem höheren Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Anmerkung: Die Geschößflächenzahl bezieht sich auf die tatsächliche Geschößfläche einschließlich der im Dachgeschoß befindlichen Wohn-/Nutzflächen.

4.3 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 Reihenhausbauung
DH = Grundstücke in Wohngebieten mit Doppelhausbauung
GH = Grundstücke in Wohngebieten mit Gartenhofhausbauung

MI = Grundstücke mit gemischt genutzter Bauung
(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)

ohne Angabe = Grundstückstiefe 40 m (offene Bauweise)

- 30 = Grundstückstiefe 30 m (offene Bauweise)

1,0 = 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) individueller Wohnungsbau

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) Geschößwohnungsbau

bauliche Ausnutzbarkeit GFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
0,65	0,81
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 -

4.4 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	1993
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (I-geschossig, 40 m tief)	gut	280	280	280	280	290	320	350	380
	mittel	250	240	240	240	250	280	310	340
	mäßig	230	220	220	220	230	260	290	320
Bauflächen für den Geschößwohnungsbau (Geschößflächenzahl 1,0)	gut	230	230	230	240	260	270	290	340
	mittel	210	210	210	220	240	250	270	320
	mäßig	190	190	190	200	220	230	250	300
Gewerbliche Bauflächen (produzierendes Gewerbe)	gut	90	90	90	95	100	110	130	145
	mittel	80	80	80	85	90	100	110	125
	mäßig	--	--	--	--	--	--	--	--

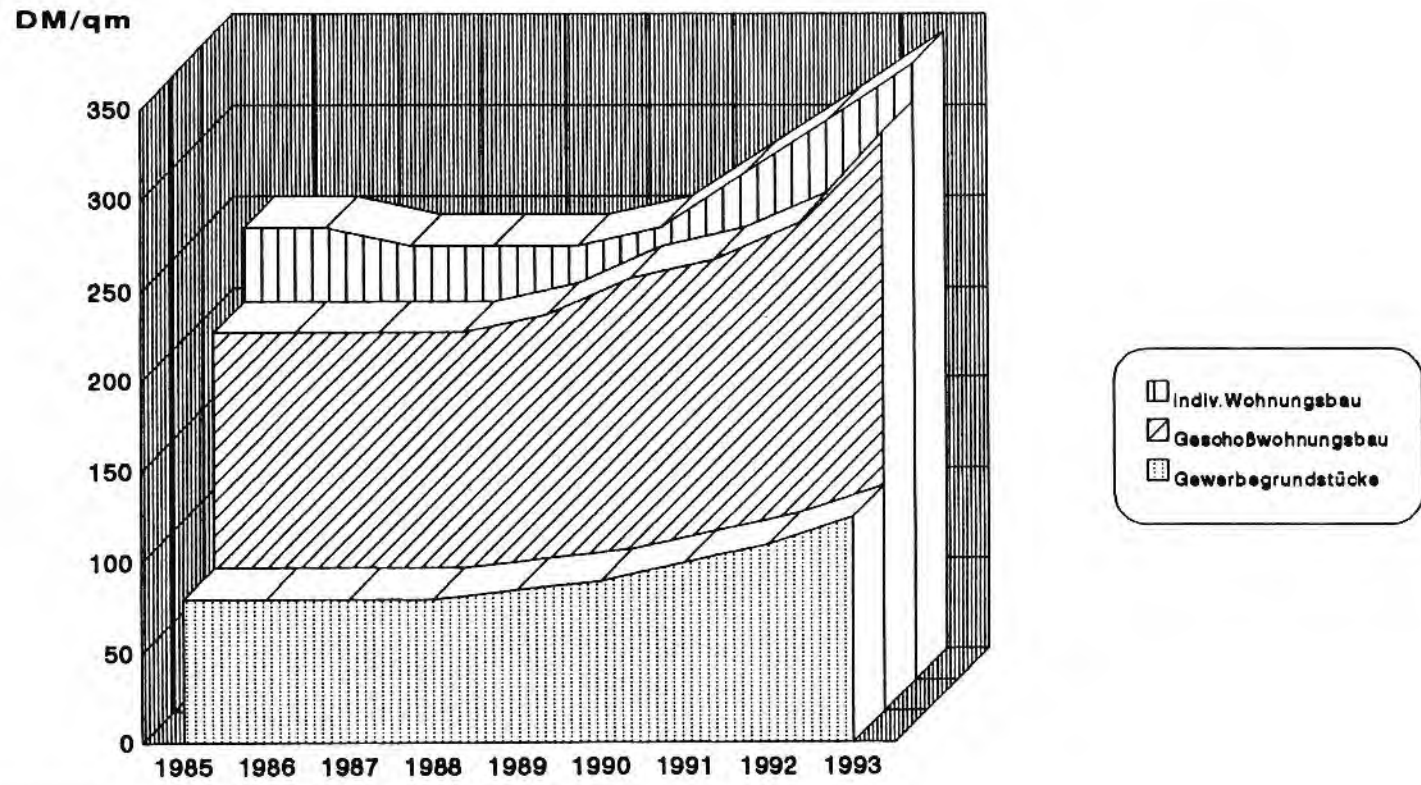
Abbildung 10 veranschaulicht die Entwicklung der Bodenrichtwerte.

...

Abbildung 10

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Entwicklung der Richtwerte für Gewerbe- und Wohngrundstücke in mittlerer Lage



Indiv.Wohnungsbau	250	250	240	240	240	250	280	310	340
Geschoßwohnungsbau	210	210	210	210	220	240	250	270	320
Gewerbegrundstücke	80	80	80	80	85	90	100	110	125

5. Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung

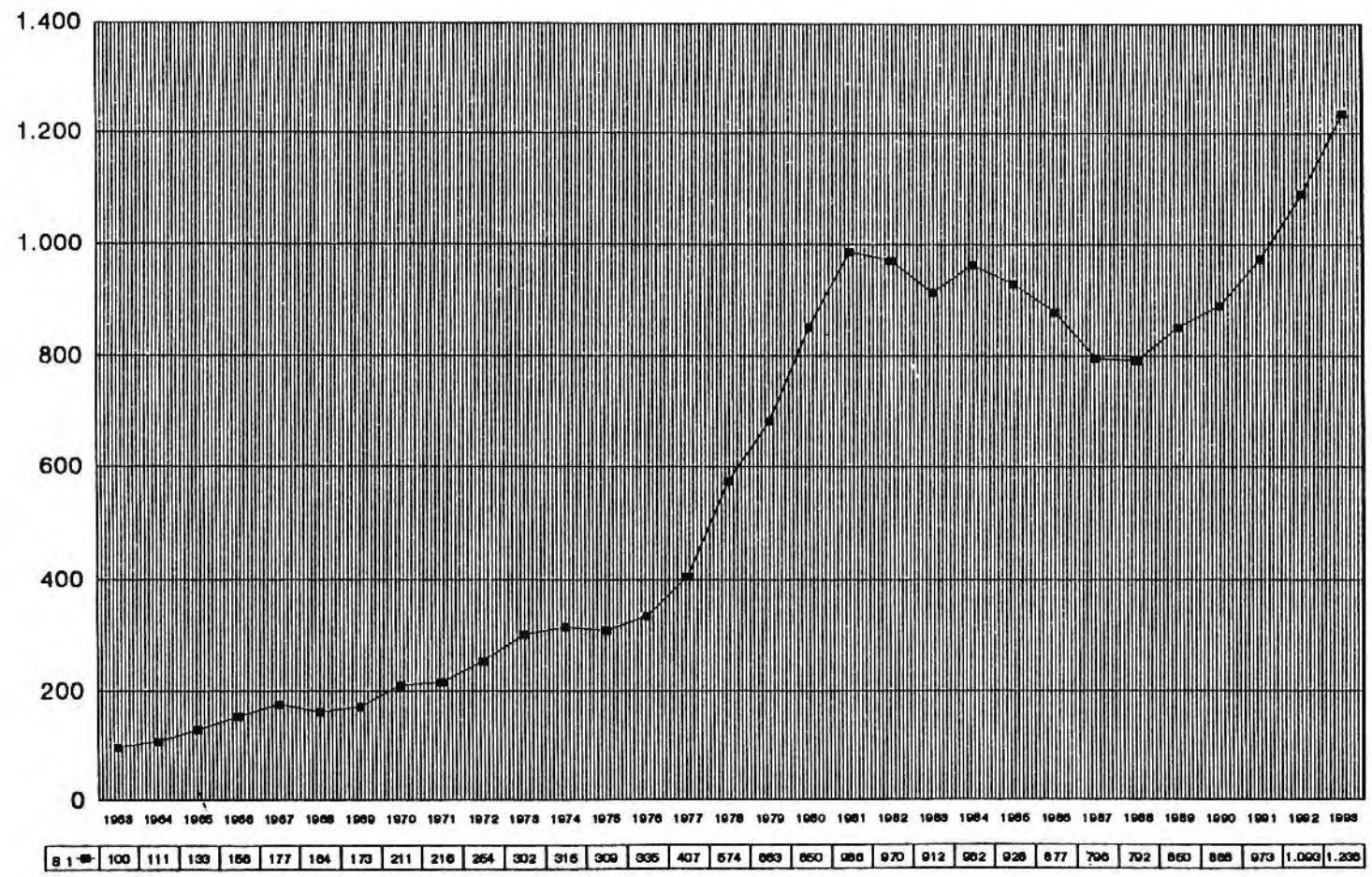
5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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 11 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
			1984	962	140,8
1966	156	22,8	1985	928	135,9
1967	177	25,9			
1968	164	24,0	1986	877	128,4
1969	173	25,3	1987	796	116,5
1970	211	30,9	1988	792	116,0
			1989	850	124,5
1971	216	31,6	1990	888	130,0
1972	254	37,2			
1973	302	44,2	1991	973	142,5
1974	315	46,1	1992	1.093	160,9
1975	309	45,2	1993	1.236	181,0
1976	335	49,0			
1977	407	59,6			
1978	574	84,0			
1979	683	100,0			
1980	850	124,5			

Abbildung 11

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



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

Im Jahr 1993 wertete die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 75 Kaufverträge nach den Liegenschaftszinssätzen und den Rohertragsfaktoren aus. Die Ergebnisse bestätigen im allgemeinen die 1992 veröffentlichten Werte. Eine Fortschreibung der Tabelle war lediglich für die Rohertragsfaktoren der Reihen- und Doppelhäuser erforderlich, die im Jahr 1993 signifikant höher lagen als in den Vorjahren. Die Zinssätze und Rohertragsfaktoren für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser konnten weiter differenziert werden.

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

Ifd. 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%	26	23 - 29
		< 20.000,-	4,0%	3,0% - 4,5%	22	19 - 25
		> 20.000,-	5,0%	4,0% - 5,5%	18,5	16,5 - 21,5
4	Ein-und Zwei- familienhäuser (offene Bauweise)	< 16.000,-	2,0%	1,5% - 2,5%	28	25 - 29,5
		< 25.000,-	3,0%	2,5% - 4,0%	23	19 - 25
		> 25.000,-	4,0%	3,5% - 5,0%	19	16 - 23

...

5.3 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren nach § 7 WertV

Eine Analyse von 55 im Jahr 1993 ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppel- und Reihenhäusern bestätigte den in den Vorjahren erkennbaren Trend zu niedrigeren Abschlägen von den Sachwerten. Dem entsprechend sind die Werte der Tabelle 9 wiederum 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,-	110
			400.000,-	100
			500.000,-	90
			600.000,-	85
2	1-2-Familienhäuser	gute Lage	400.000,-	105
			500.000,-	95
			600.000,-	91
			700.000,-	84
			1.000.000,-	70
3	Einfamilienreihen- und Doppelhäuser		250.000,-	116
			300.000,-	110
			350.000,-	104
			400.000,-	99
			500.000,-	92
			600.000,-	86

6. Überregionale Vergleiche

Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 1992 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen entnommen.

Abbildung 12 zeigt die Entwicklung der Anteile der unterschiedlichen Marktsektoren in Nordrhein-Westfalen auf. Der Solinger Grundstücksmarkt entspricht dieser Entwicklung mit etwa einjähriger Verzögerung (56 % Anteil Eigentumswohnungen / 12 % unbebaute Grundstücke landesweit in 1992 gegenüber 52 % / 14 % in Solingen 1993).

Abbildung 13 zeigt die Verhältnisse im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE. Auffallend sind die erheblichen Einbrüche in den umsatzstärksten Städten Köln und Düsseldorf insbesondere im Bereich der Gewerbegrundstücke. Bei der Höhe des Geldumsatzes lag Solingen im Jahr 1992 höher als die Städte wie Bottrop, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Leverkusen, Oberhausen, Remscheid und Wuppertal.

Abbildung 14 vergleicht die Preisentwicklung für ein- und zweigeschossig bebaubares Wohnbauland in Nordrhein-Westfalen im Jahr 1992. Hier liegt Solingen mit 12,5 % deutlich im oberen Bereich wie die Städte Mülheim, Düsseldorf und Aachen.

Im Bereich der bebauten Grundstücke (1- u. 2-Familienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) setzte der Markt in Solingen, was den Geldumsatz betrifft, etwa soviel um wie in Gelsenkirchen, Duisburg, Leverkusen und Mülheim. Er hebt sich damit von Städten wie Hagen, Hamm, Bottrop, Oberhausen und Remscheid ab (s. Abbildung 15).

Das Preisniveau im Teilmarkt WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM ist in Abbildung 16 veranschaulicht. Hier liegt Solingen mit den Städten Wuppertal, Mülheim, Hagen, Duisburg und Remscheid im mittleren Bereich.

Auf den Seiten 46 und 47 sind statistische Kenngrößen der nordrhein-westfälischen Städte und Kreise aufgeführt und dargestellt.

Abbildung 12

Entwicklung der Teilmärkte von 1987 bis 1992
Umsatzentwicklung nach Anzahl der Verträge

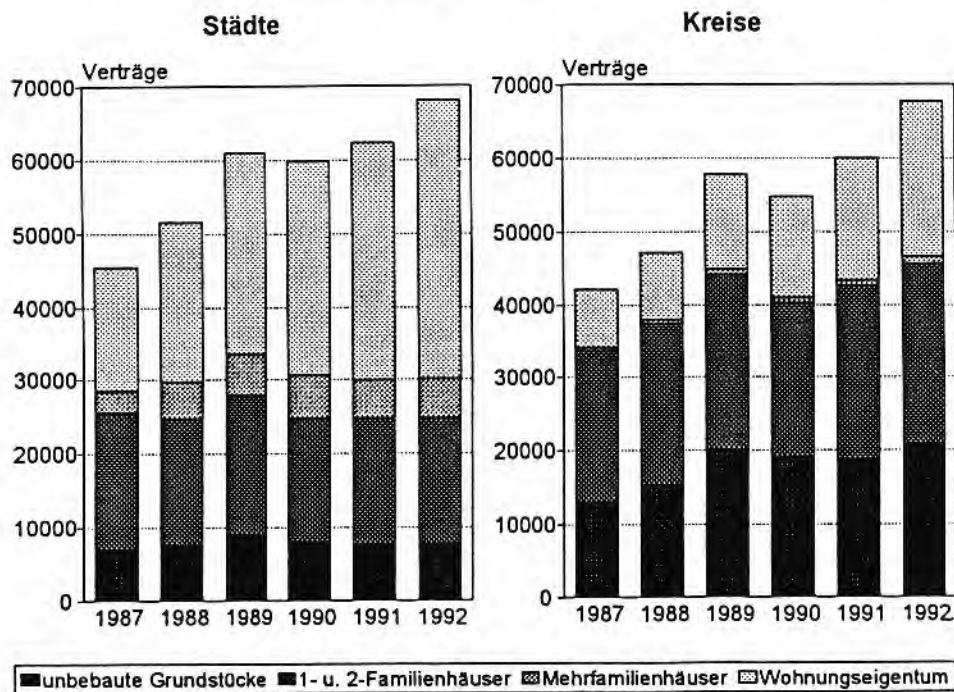


Abbildung 14

Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Verträge

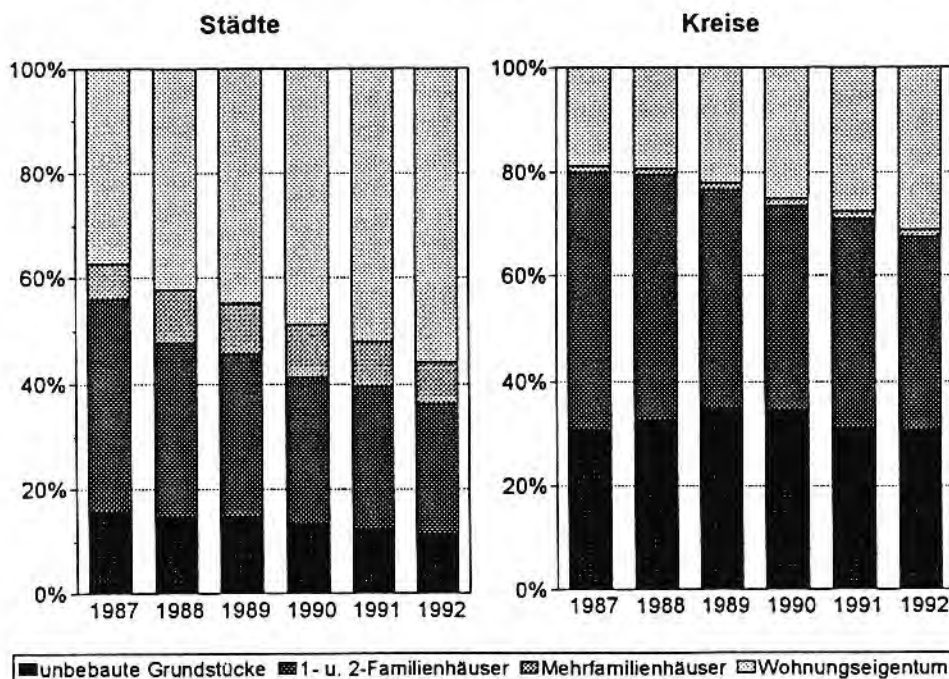


Abbildung 15

Abbildung 13

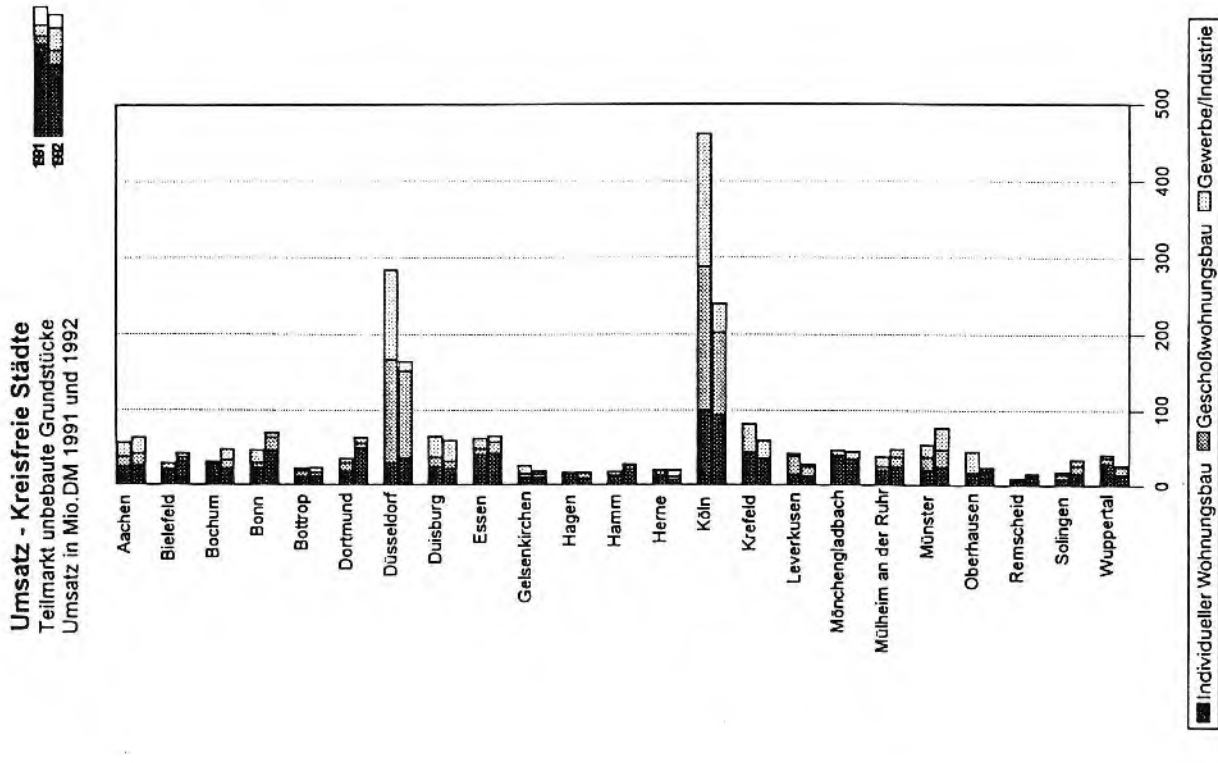


Abbildung 17

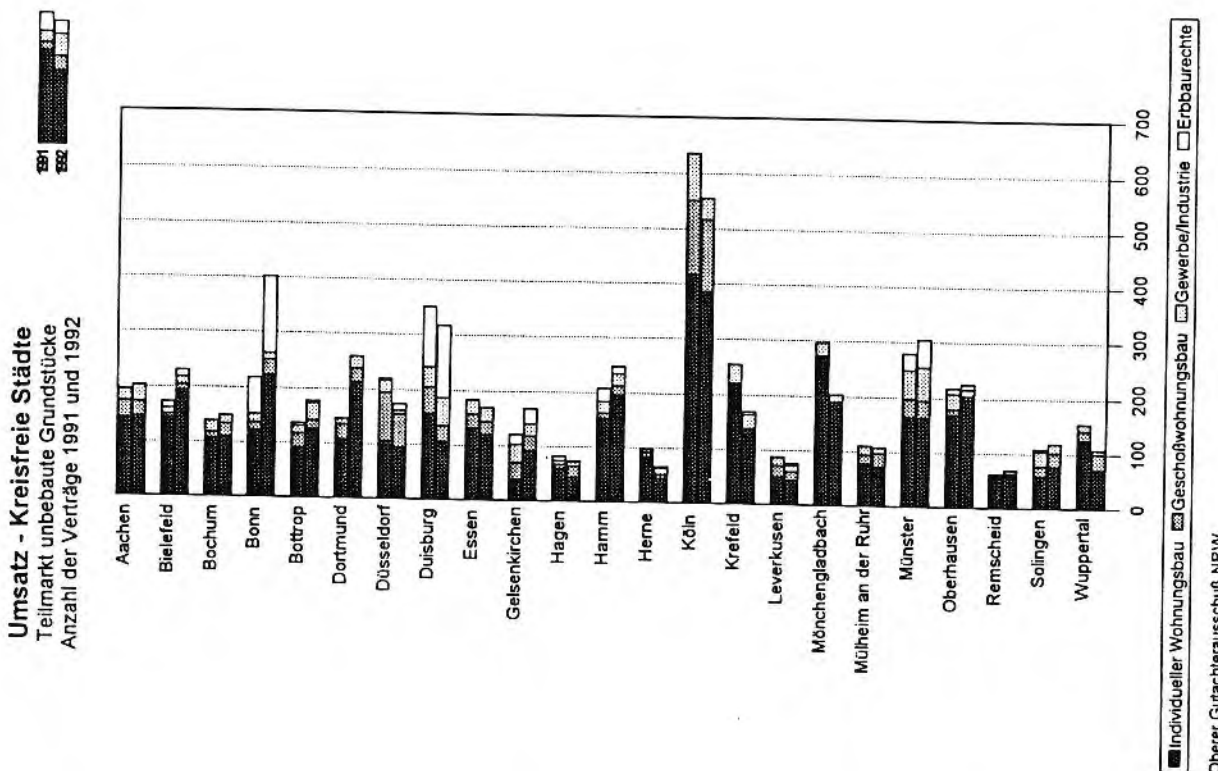


Abbildung 16

Abbildung 14

Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 1992
Preisentwicklung ein- und zweigeschossig bebaubares Wohnbauland

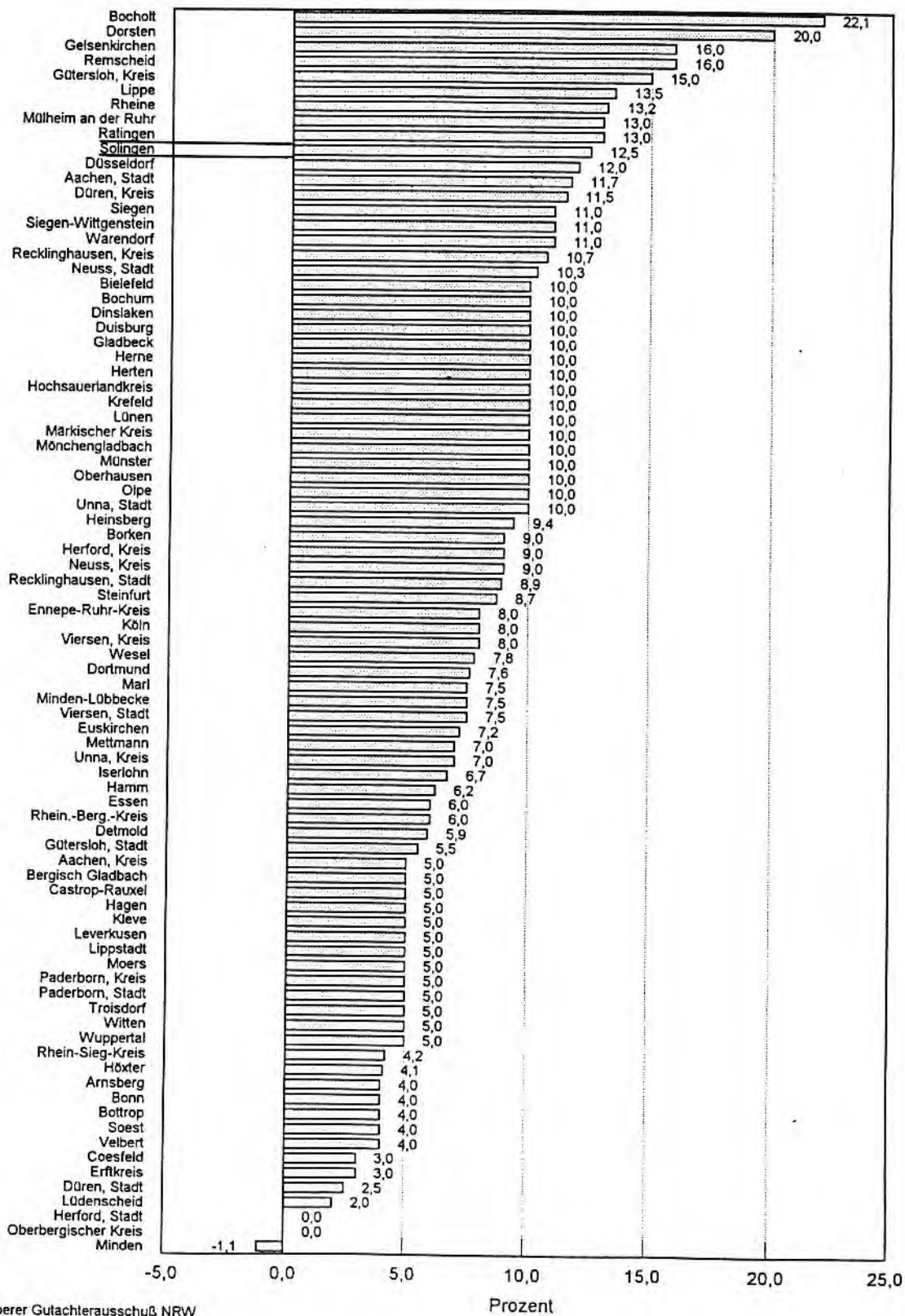


Abbildung 15

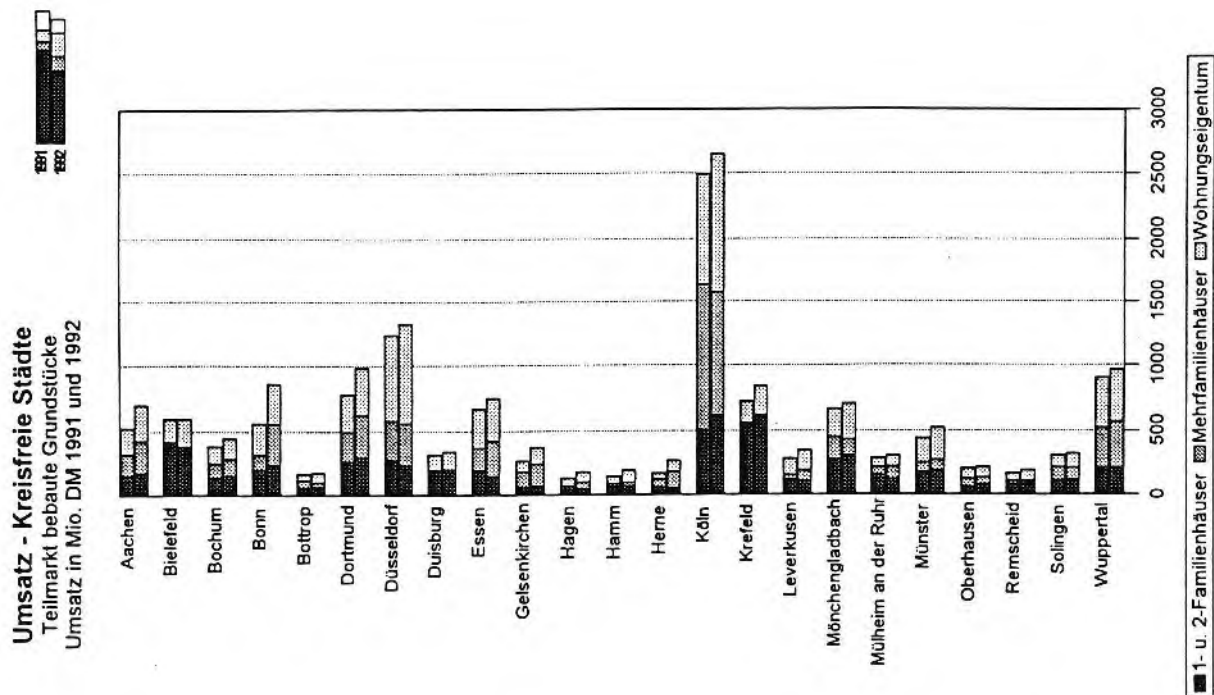


Abbildung 23

Oberer Gutachterausschuß NRW

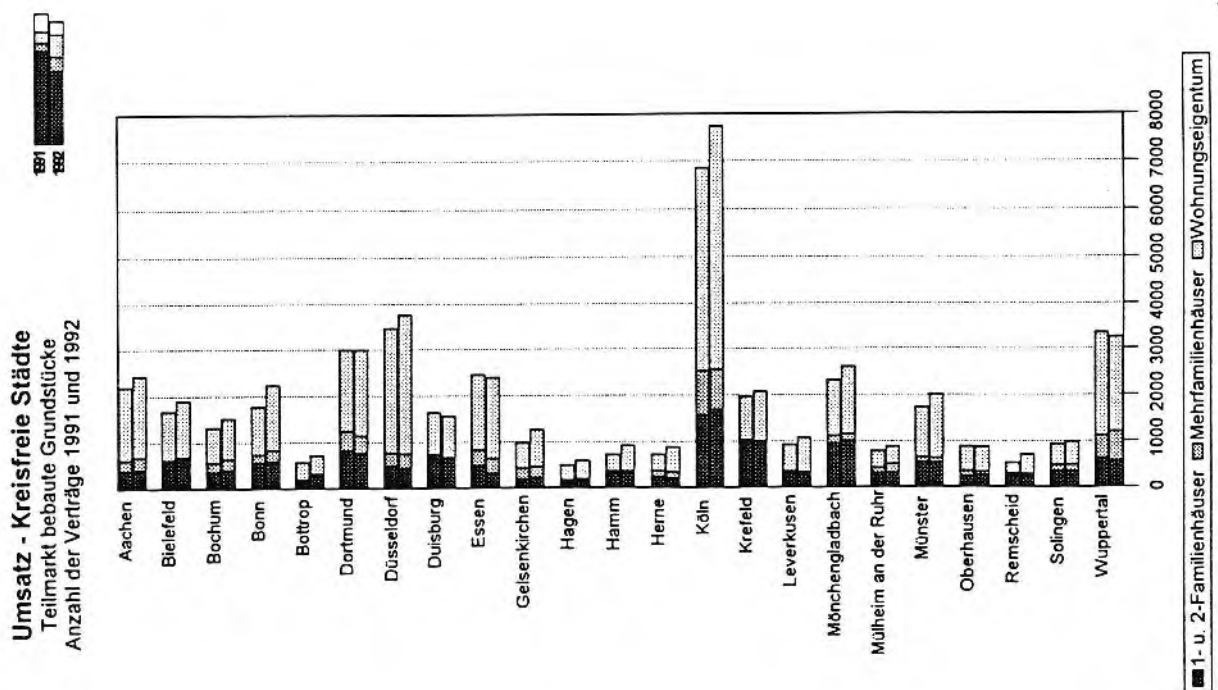
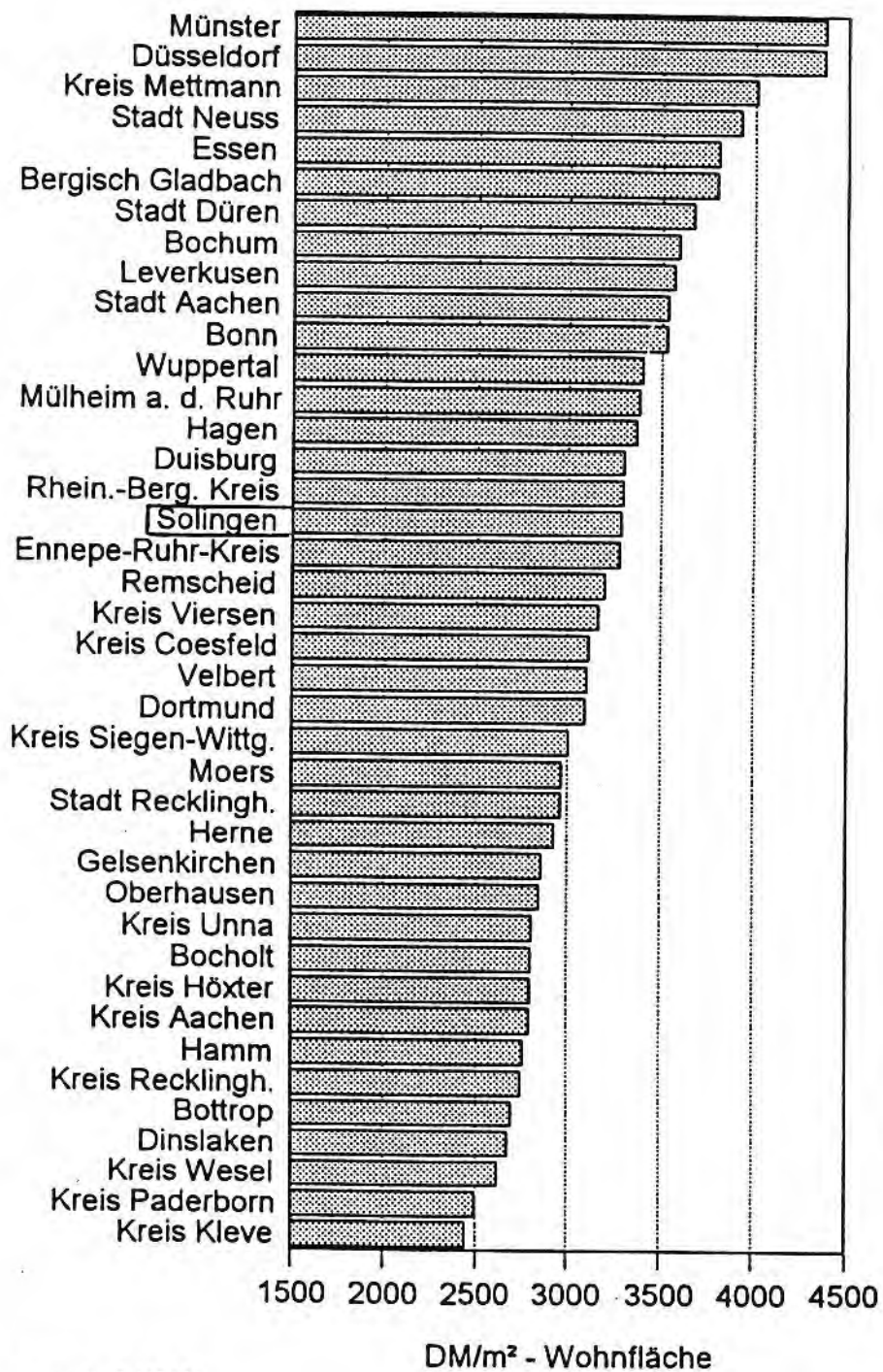


Abbildung 22

Oberer Gutachterausschuß NRW

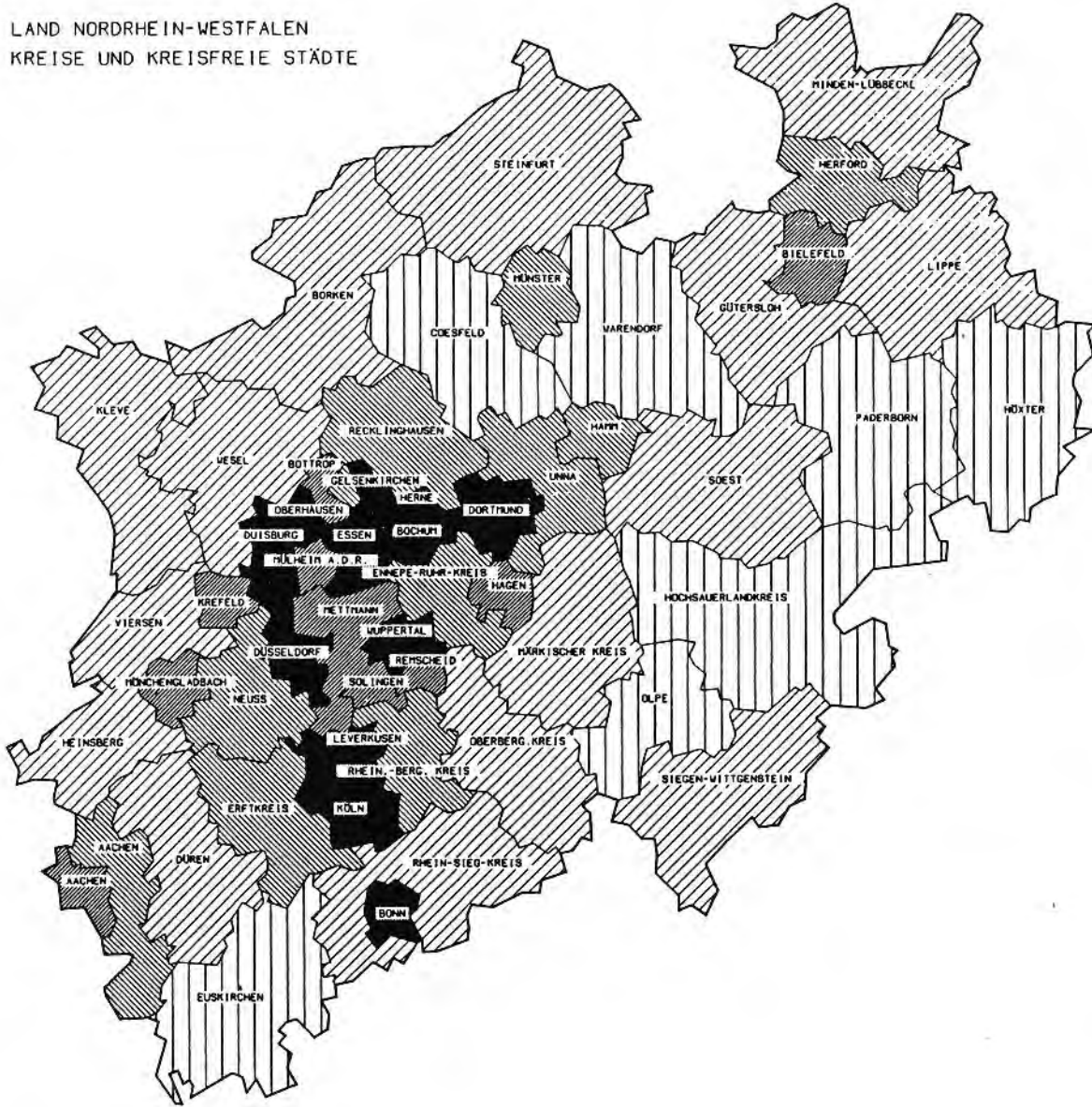
Abbildung 16

Preise Wohnungseigentum 1992
Erstverkäufe



Statistische Daten Nordrhein-Westfalen

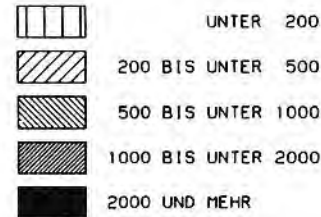
	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Fläche in km²	Einwohner je km²	Gebäude- und Freifläche		Landwirtschaftsfläche		Waldfläche	
					km²	%	km²	%	km²	%
Kreisfreie Städte										
Düsseldorf	1	578135	216,99	2664,3	68,4	31,5	54,2	25,0	23,4	10,8
Duisburg	1	539094	232,83	2315,4	81,7	35,1	50,3	21,6	19,3	8,3
Essen	1	627269	210,35	2982,0	81,0	38,5	42,1	20,0	25,4	12,1
Krefeld	1	248413	137,52	1806,4	42,5	30,9	53,8	39,1	9,2	6,5
Möchengladbach	1	265069	170,43	1555,3	43,3	25,4	77,2	45,3	14,8	8,7
Mülheim a.d.R.	1	176962	91,26	1936,1	28,8	31,6	25,7	28,2	15,0	16,5
Oberhausen	1	226025	77,03	2934,2	30,6	39,7	122	15,9	8,8	11,4
Remscheid	1	124106	74,60	1663,6	19,6	26,3	23,5	31,5	21,0	28,2
Solingen	1	167112	89,46	1868,0	26,7	29,9	28,9	32,3	20,7	23,1
Wuppertal	1	388102	168,37	2305,1	48,6	28,9	47,6	28,3	37,9	22,5
Kreise										
Kleve	16	279747	1231,30	227,2	94,8	7,7	860,7	69,9	171,2	13,9
Mettmann	10	506892	407,10	1245,1	87,5	21,5	186,8	45,9	68,4	16,8
Neuss	8	430242	576,08	746,8	85,3	14,8	364,7	63,3	35,1	6,1
Viersen	9	279558	562,86	469,7	70,3	12,5	328,1	58,3	100,7	17,9
Wesel	13	456539	1042,25	438,0	111,5	10,7	625,3	60,0	173,0	16,6
Reg.-Bez. Düsseldorf	66	5293265	5288,45	1000,9	920,2	17,4	2781,7	52,6	745,6	14,1
Kreisfreie Städte										
Aachen	1	245627	160,82	1527,3	35,7	22,2	69,2	43,0	29,1	18,1
Bonn	1	298227	141,23	2111,6	43,8	31,0	27,0	19,1	39,3	27,8
Köln	1	960631	405,12	2371,2	126,0	31,3	89,9	22,2	42,1	13,6
Leverkusen	1	162011	78,87	2054,2	27,1	34,4	23,9	30,3	8,2	10,4
Kreise										
Aachen	9	299091	546,55	547,2	68,9	12,6	217,5	39,8	184,2	33,7
Düren	15	251125	941,14	266,8	68,7	7,3	581,6	61,8	176,9	18,8
Erfkreis	10	431298	704,84	611,9	91,6	13,0	408,8	58,0	74,7	10,6
Euskirchen	11	176143	1249,20	141,0	60,0	4,8	614,6	49,2	443,4	35,5
Heinsberg	10	228935	627,70	364,7	62,3	10,4	434,4	69,2	61,5	9,8
Oberbergischer Kreis	13	272020	918,07	296,3	88,1	9,6	386,5	42,1	358,9	39,1
Rhein.-Berg.-Kreis	8	265728	437,63	607,2	64,3	14,7	176,4	40,3	159,3	36,4
Rhein-Sieg-Kreis	19	522631	1153,43	453,1	132,6	11,5	553,8	48,0	335,6	29,1
Reg.-Bez. Köln	99	4113467	7364,60	558,5	876,4	11,9	3586,5	48,7	1922,1	26,1
Kreisfreie Städte										
Boitrop	1	119377	100,60	1186,7	22,1	22,0	37,3	37,1	20,4	20,3
Gelsenkirchen	1	295368	104,84	2817,3	45,0	42,9	18,3	17,5	5,9	5,6
Münster	1	267072	302,45	883,0	59,5	16,7	169,9	54,2	46,0	15,2
Kreise										
Boiken	17	330941	1417,39	233,5	104,9	7,4	1005,0	70,9	211,2	14,9
Coesfeld	11	192956	1109,78	173,9	62,1	5,6	805,5	72,6	166,4	15,0
Recklinghausen	10	659158	760,19	867,1	130,0	17,1	318,5	41,9	191,6	25,2
Steinfurt	24	402342	1791,53	224,6	134,4	7,5	1263,0	70,5	250,8	14,0
Warendorf	13	264702	1314,30	201,2	82,8	6,3	978,4	74,4	165,7	12,6
Reg.-Bez. Münster	78	2408271	6899,76	349,0	628,0	9,1	4689,6	66,5	1056,0	15,3
Kreisfreie Städte										
Bielefeld	1	324287	257,65	1258,6	66,0	25,6	107,2	41,6	48,7	18,9
Kreise										
Gütersloh	13	315090	967,131	325,8	107,4	11,1	650,9	67,3	122,8	12,7
Herford	9	244465	449,91	543,4	75,5	17,0	289,7	64,4	36,9	8,2
Höxter	10	150036	1199,63	125,1	46,8	3,9	731,7	61,0	343,1	28,6
Lippe	16	349706	1246,38	280,6	107,2	8,6	658,1	52,8	349,0	28,0
Minden-Lübbecke	11	306995	1151,98	266,5	107,1	9,3	802,9	69,7	125,6	10,9
Paderborn	10	263426	1244,86	211,6	78,4	6,3	695,8	55,9	339,8	27,3
Reg.-Bez. Detmold	70	1954005	6517,54	299,8	686,6	9,0	3936,5	60,4	1368,6	21,0
Kreisfreie Städte										
Bochum	1	400356	145,40	2753,5	60,8	41,8	38,7	26,6	7,8	5,4
Dortmund	1	600669	280,23	2143,5	97,8	34,9	90,0	32,1	27,2	9,7
Hagen	1	214912	160,36	1340,2	32,4	20,2	34,8	21,7	66,4	41,4
Hamn	1	182640	226,10	807,8	40,7	18,0	133,8	59,2	17,9	7,9
Herne	1	180082	51,41	3502,9	23,3	45,3	9,2	17,9	2,2	4,3
Kreise										
Ennepe-Ruhr-Kreis	9	352260	408,24	862,9	70,6	17,3	170,6	41,8	122,5	30,0
Hochsauerlandkreis	12	275542	1956,47	140,8	88,0	4,5	641,7	32,8	1089,8	55,7
Märkischer Kreis	15	450468	1058,93	425,4	101,6	9,6	350,5	33,1	523,1	49,4
Ope	7	134791	710,34	189,8	39,1	5,5	186,8	26,3	422,6	59,5
Segen-Wittgenstein	11	296741	1131,42	262,3	80,3	7,1	231,9	20,5	729,7	64,5
Soest	14	285194	1327,47	214,8	90,3	6,8	857,5	64,6	261,5	19,7
Unna	10	412858	542,50	761,0	90,6	16,7	317,4	58,5	62,9	11,6
Reg.-Bez. Arnsberg	83	3786513	7998,87	473,4	815,9	10,2	3063,5	38,3	3335,6	41,7
Nordrhein-Westfalen										
davon	396	17679166	34071,56	518,9	3815,9	11,2	17965,2	62,7	8415,4	24,7
Kreisfreie Städte	23	7591546	3883,92	1954,6	1087,6	29,4	1371,0	32,4	647,6	14,7
Kreise	373	10087620	30187,62	334,2	2414,9	8,9	17205,9	55,3	7848,3	26,0
Ruhrgebiet	43	4876397	3864,99	1261,7	842,6	21,8	1719,9	44,5	378,9	14,9



BEVÖLKERUNGSDICHTE

STICHTAG : 31.8.1990

EINWOHNER PRO QUADRATKILOMETER



GRAFISCHE DATENVERARBEITUNG: LDS NW