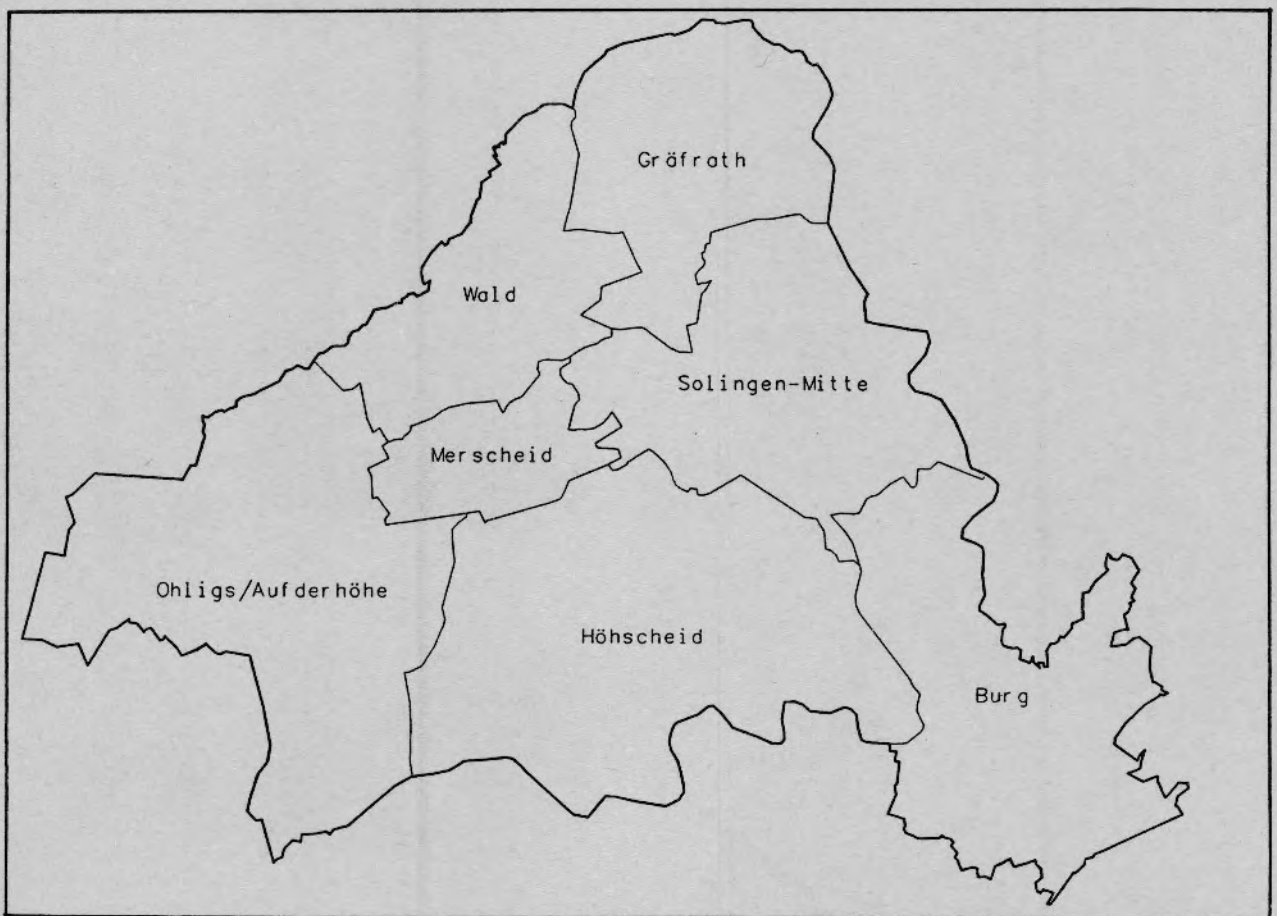


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen



Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Zimmer 10
Friedrich- Ebert -Straße 35

42719 Solingen

Tel. (0212) 290-4278 oder 290-4275

Öffnungszeiten:

Mo - Dienstag	8.30 Uhr - 16.00 Uhr
Mittwoch:	8.30 Uhr - 15.00 Uhr
Donnerstag:	8.30 Uhr - 17.00 Uhr
Freitag:	8.30 Uhr - 13.00 Uhr

Schutzgebühr:

DM 30,--

Inhaltsverzeichnis

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 1995	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 Rohertragsfaktoren	37
5.3	Marktanpassung im Sachwertverfahren	39
6.	Überregionale Vergleiche	40
7.	Statistische Angaben zur Stadt Solingen	48

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 Prüfmethoden 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 Jahre 1994 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 07.03.1990 erarbeitet und vom Gutachterausschuß in seiner Sitzung am 23.06.1995 verabschiedet.

Solingen, im Juni 1995

gez. Schmeck
Vorsitzender

gez. Schmitz
Geschäftsführer

1. Zusammenfassung

1.1 Umsatzentwicklung

Das Gesamtvolumen des Grundstücksmarktes wuchs im Jahre 1994 wiederum kräftig um 16 % auf 587 Millionen DM, bei annähernd gleicher Anzahl von Kaufverträgen, an. Damit hat sich der Geldumsatz auf dem Solinger Grundstücksmarkt seit 1988 mehr als verdoppelt.

In allen drei Teilmärkten - UNBEBAUTE und BEBAUTE GRUNDSTÜCKE sowie WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM - waren Umsatzzunahmen zu verzeichnen, wobei prozentual betrachtet die höchste Steigerungsrate im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE mit nahezu 50 % lag. In absoluten Zahlen war mit fast 50 Millionen DM Anstieg der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE führend.

Bei der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge fing der Anstieg im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE von über 16 % die stagnierenden bzw. rückläufigen Zahlen in den beiden anderen Teilmärkten auf, so daß hier insgesamt eine Stagnation eintrat. Zunehmend war insbesondere die Zahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau, während abnehmende Zahlen bei Eigentumswohnungen erkennbar waren.

1.2 Preisentwicklung

In allen Teilmärkten setzte sich der Preisanstieg des Jahres 1993 - allerdings abgeschwächt - fort.

Die Kaufpreise von Baugrundstücken stiegen dabei mit nahezu 10 % ähnlich stark wie 1993. Die Preissteigerungsrate resultierte hier vorrangig aus Verkäufen von Grundstücken für den Geschloßwohnungsbau, während bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise, Doppel- und Reihenhausbau) nur eine Preissteigerungsrate von 2 bis 5 % registriert wurde.

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

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, rund 550 qm groß, kostete im Jahre 1994 in Solingen etwa 205.000 DM. Für Reihenhausbaugrundstücke von ca. 240 qm Größe wurden im Schnitt 105.000 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 9 % etwa auf dem Niveau der unbebauten Wohngrundstücke, zeigte sich aber uneinheitlich.

Während bei Altbauten zum Teil zweistellige Preissteigerungsraten zu verzeichnen waren, betrug der prozentuale Preisanstieg bei Gebäuden neueren Datums zwischen 4 und 7 %. Schlüsselfertig erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosteten im Durchschnitt 465.000 DM und waren damit um rd. 4 % teurer als im Vorjahr.

Der Teilmarkt des WOHN- UND TEILEIGENTUMS war in der Anzahl der abgeschlossenen Verträge geringfügig rückläufig. Trotzdem war in 1994 wie auch im Vorjahr jede zweite veräußerte Immobilie eine Eigentumswohnung. Die Preissteigerung betrug im Mittel 5 %. Neue Eigentumswohnungen kosteten durchschnittlich rd. 3.700 DM/qm Wohnfläche, und waren somit um ca. 8 % teurer als im Vorjahr.

2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Die Tabelle 1 vermittelt eine Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt. Sie gibt die in Solingen zwischen 1988 und 1994 getätigten Grundstücksverkäufe und Geldumsätze insgesamt und differenziert nach den drei hauptsächlichen Teilmärkten

- UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (Bauplätze, Arrondierungsflächen, werdendes Bauland, land- und forstwirtschaftliche 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 gewerblichen Räumen)

an.

Nach deutlich ansteigender Verkaufstätigkeit im Jahre 1993 war die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge 1994 geringfügig rückläufig.

Dabei weisen die Teilmärkte wie auch in den Vorjahren unterschiedliche Tendenzen auf. Während der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE entgegen dem Geldumsatz in der Anzahl der Verträge nahezu stagniert und im Teilmarkt WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM zum Vorjahr ein Vertragsabschlußrückgang von rd. 9 % zu verzeichnen war, ist im Bereich der UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE die Vertragsanzahl deutlich angestiegen. Eine prozentual ähnlich hohe Zuwachsquote konnte bislang nur 1987 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 1994 ein Betrag von 360.000 DM, was eine Erhöhung von über 60 % gesamt oder rd. 10 % pro Jahr bedeutet.

Der Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM, dessen Geldumsatz 1993 um rd. 100 Millionen DM anstieg, hat offenbar den Zenit überschritten. Der leicht gestiegene Geldumsatz gründet auf einer hohen Anzahl von Verträgen über gewerbliches Teileigentum in einem Großobjekt. Die hierum bereinigte Umsatzzahl zeigt eine Stagnation.

Tabelle 1: Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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 %
1994	Geldumsatz(Mio DM) zum Vorjahr	587,1 +15,9 %	54,4 +48,3 %	302,2 +18,5 %	230,6 +7,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.629 -2,4 %	270 +16,4 %	565 -0,4 %	794 -8,7 %

Die nachstehenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte.

In der Abbildung 1 ist die gestiegene Vertragsanzahl im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE wie auch die gesunkene Vertragsanzahl im Teilmarkt WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM deutlich erkennbar, was sich natürlich auch in den prozentualen Marktanteilen niederschlägt.

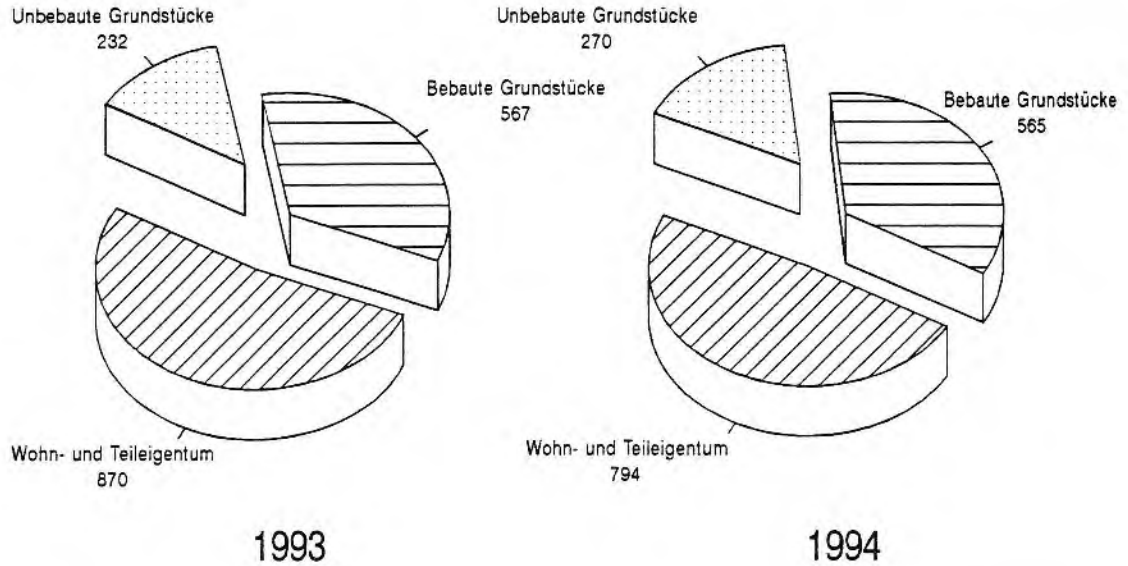
Im Geldumsatz hat der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE die dominierende Rolle beibehalten.

Die Abbildung 2 zeigt beim WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM erstmals seit 1987 wieder einen Vertragsrückgang, was offensichtlich auf eine zumindest vorübergehende Sättigung des Marktes schließen läßt.

Hervorzuheben ist auch die seit 1990 nahezu konstante Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE mit etwa gleichbleibendem Geldumsatz, der erst 1994 erheblich anstieg.

Abbildung 1: Grundstücksmarkt 1994 im Vergleich zum Vorjahr

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. DM bzw. prozentual

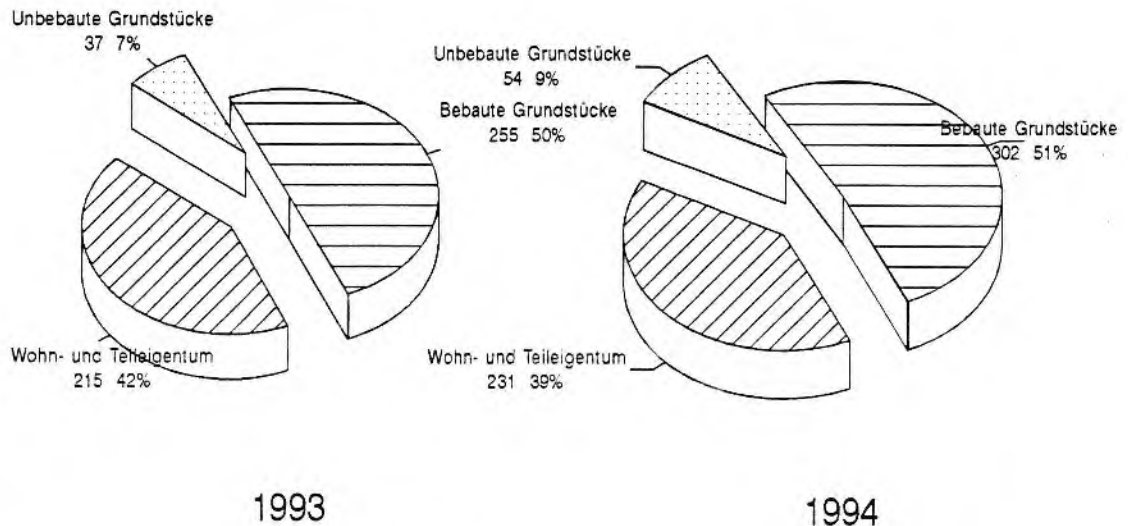
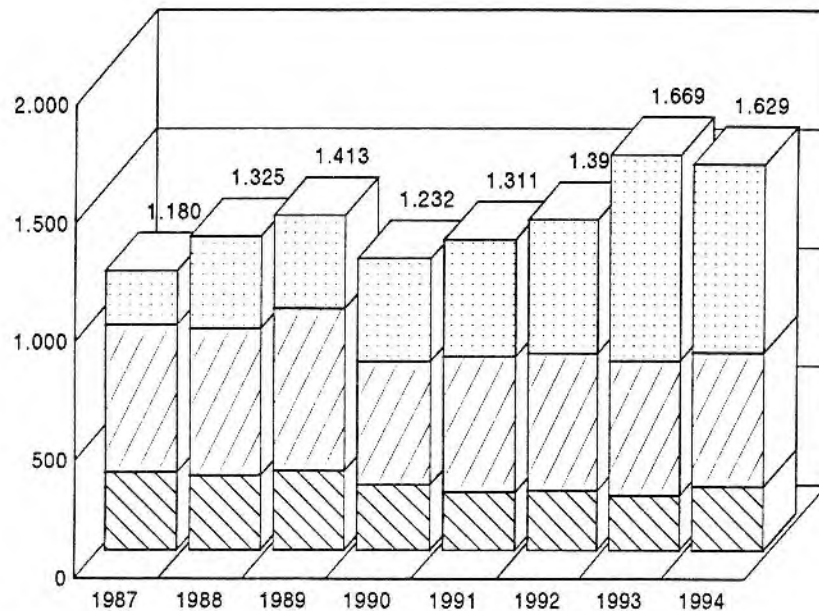


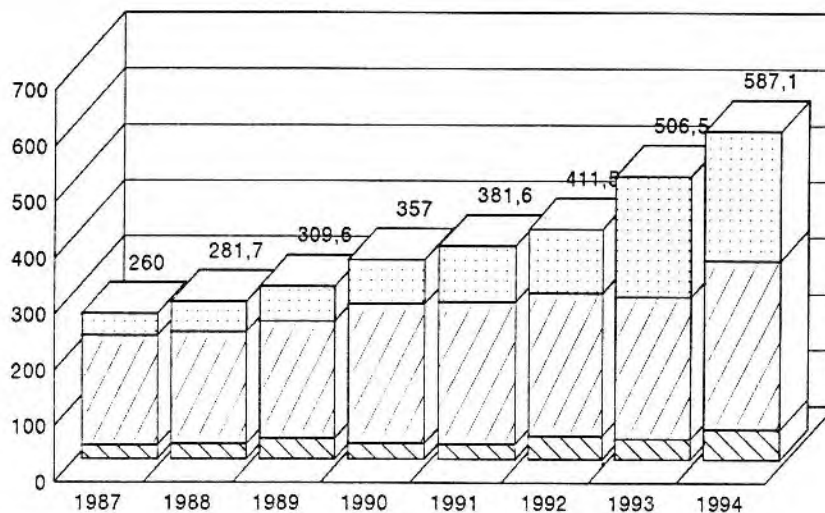
Abbildung 2: Umsatzentwicklung der Grundstücksteilmärkte

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge

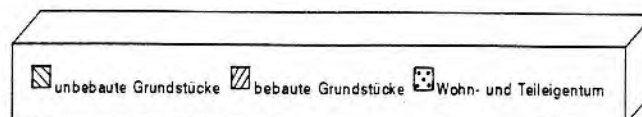


Wohn- und Teileigentum	229	390	394	436	495	564	870	794
bebaute Grundstücke	621	619	684	519	571	578	567	565
unbebaute Grundstücke	330	316	335	277	245	252	232	270

Geldumsatz in Mio. DM



Wohn- und Teileigentum	38,8	53,6	62,5	78,6	99,6	113,7	214,8	230,6
bebaute Grundstücke	196,3	201	210,1	250,5	254,9	255,8	255,1	302,2
unbebaute Grundstücke	24,9	27,1	37	27,9	27,1	42	36,6	54,3



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

Es zeigt sich, daß die zunehmende Zahl von Vertragsabschlüssen im Bereich UNBEBaute GRUNDSTÜCKE vorwiegend aus der Objektart Geschoßwohnungsbau resultiert, während bei den übrigen Objektarten eine weitgehende Stagnation bzw. ein Rückgang zu verzeichnen ist.

Die Steigerung des Geldumsatzes in der Objektart GEWERBLICHE BAUGRUNDSTÜCKE ist, bei nahezu stagnierender Vertragsanzahl, im wesentlichen auf einen einzelnen Kauffall zurückzuführen.

Der Marktanteil der Stadt Solingen an den veräußerten Wohnbaugrundstücken (individueller Wohnungsbau und Geschoßwohnungsbau) betrug im Jahr 1994 (in Klammern 1993) ca. 16 % (14 %) und bei den gewerblichen Baugrundstücken ca. 33 % (30 %), legt man die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse zugrunde.

Ca. 74 % (15 %) der Fläche des gewerblichen Baulandes wurde von der Stadt Solingen veräußert. Hiervon entfallen 63 % auf den Verkauf des zuvor erwähnten Einzelgrundstücks.

Die Bauträger waren im Bereich der Wohnbaugrundstücke als Veräußerer mit 7 % (11 %) der Kauffälle beteiligt.

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

Im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE war bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein Anstieg sowohl im Umsatz als auch in der Zahl der Kaufverträge zu verzeichnen. Gesamt betrachtet ist bei dem Teilbereich „individueller Wohnungsbau“ im v. g. Teilmarkt eine nahezu gleichbleibende Vertragsanzahl mit kontinuierlich steigender Geldumsatzzahl festzustellen.

Deutliche Veränderungen waren im Bereich der Mehrfamilienhäuser erkennbar, deren Umsatz bei fast gleichgebliebener Vertragsanzahl, stark zurückgegangen ist, weil vermehrt ältere und kleinere Objekte veräußert wurden.

Der entgegengesetzte Trend zeichnete sich bei den Gewerbeobjekten ab. Bei nahezu konstanter Vertragsanzahl im Vergleich zu den Vorjahren hat sich hierbei der Geldumsatz fast verdoppelt.

Der Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM besteht im wesentlichen aus Eigentumswohnungen, deren verdoppelte Geldumsatzsteigerungsrate aus 1993 im Jahre 1994 nahezu stagnierte.

Eigenständig veräußerte Garagen und Stellplätze nehmen - wie auch in den Vorjahren - nur eine unbedeutende Rolle ein.

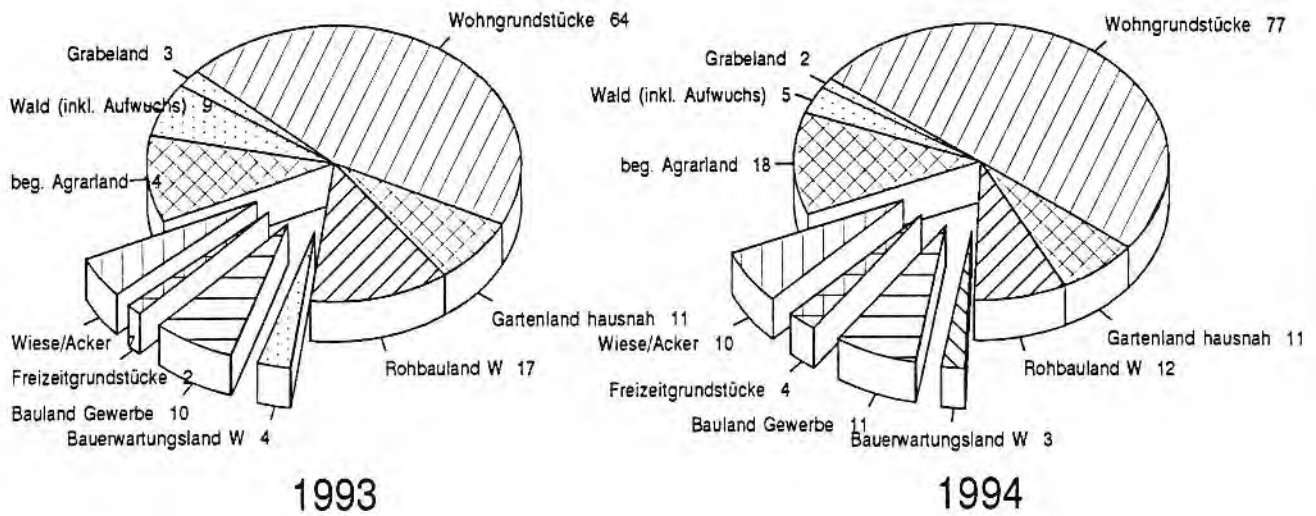
Der Geldumsatz wie auch die Anzahl der Kaufverträge von gewerblichem Teileigentum sind in 1994 erheblich von Kapitalanlegerankäufen in einem Großobjekt beeinflusst.

Tabelle 2: Weitere Untergliederung der Teilmärkte nach Objektarten

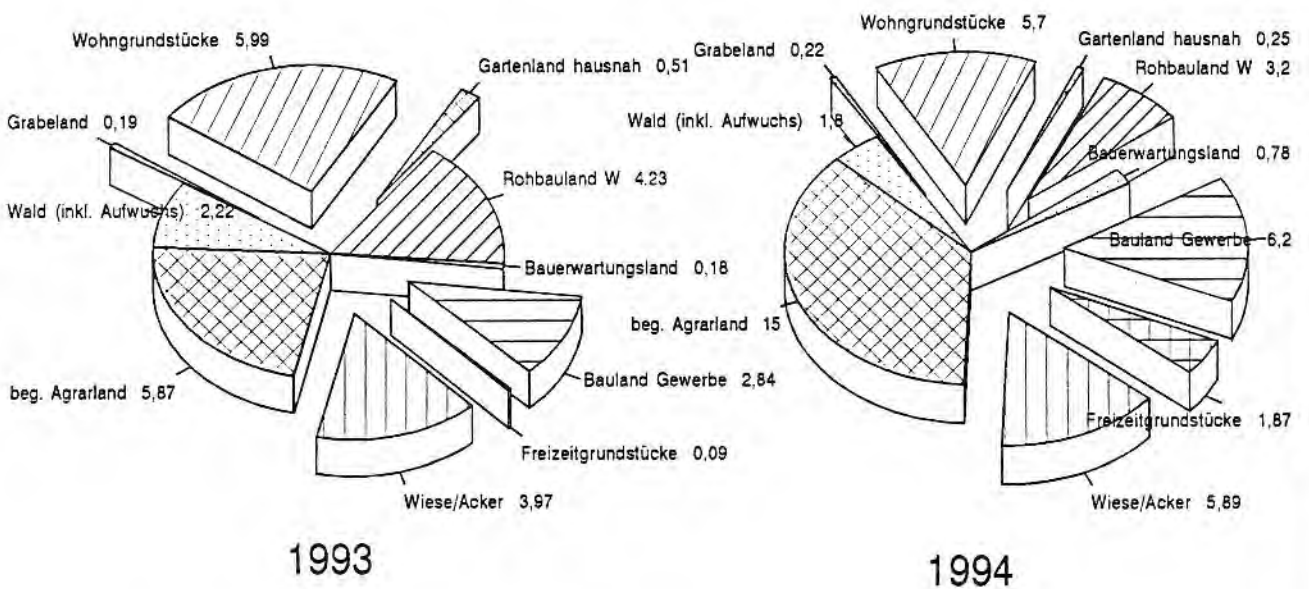
Teilmarkt	1992		1993		1994	
	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio.DM
UNBEBAUT						
individueller Wohnungsbau	77	17,5	38	10,6	36	7,0
Geschoßwohnungsbau	25	9,4	26	8,5	41	13,0
Gewerbliche Baugrundstücke	17	3,5	10	3,2	11	5,9
Rohbauland, Bauerwartungsland (zur Wohnbebauung)	16	1,34	21	7,69	15	7,1
Gartengrundstücke	16	0,19	14	0,17	13	0,1
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	19	0,44	16	0,21	15	0,29
BEBAUT						
Ein- und Zweifamilienhäuser, (freistehend)	169	70,0	134	58,9	151	66,4
Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser)	104	36,8	147	58,4	128	55,9
Typische Wohngebäude in Hof-schaften und im Außenbereich	60	10,3	43	8,6	40	8,8
Dreifamilienhäuser	61	21,7	49	17,7	38	15,6
Mehrfamilienhäuser	98	74,0	76	65,4	78	46,9
Gewerbeobjekte	18	18,3	23	23,1	25	42,0
Gemischte Objekte (Wohnen, Gewerbe)	41	23,5	42	23,0	43	26,3
WOHN- UND TEILEIGENTUM						
Eigentumswohnungen	498	109,0	831	202,7	667	207,4
Teileigentum an Garagen und Stellplätzen (eigenständige Verkäufe)	18	0,2	26	0,3	26	0,4
Teileigentum an gewerblichen Räumen	13	4,5	13	11,8	101	22,8

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

Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr



Flächenumsatz in Hektar (ha) im Vergleich zum Vorjahr



3. Durchschnittspreise und Preisentwicklung

3.1 Teilmarkt UNBEBAUT GRUNDSTÜCKE

Die Tabelle 3 zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für UNBEBAUT 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 1994 bei etwa stagnierendem Umsatz (ha) und steigender Vertragsanzahl im Durchschnitt um rd. 10 % 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 Geschoßwohnungsbau - Eigentumswohnungen - handelte.

Auffällig war auch der seit nunmehr drei Jahren kontinuierliche Preisanstieg des Rohbaulandes, der 1994 rd. 74 % über dem Durchschnittspreis des Jahres 1991 lag. Bei einem Durchschnittspreis von 207,00 DM/qm (+ 15 % zum Vorjahr) waren Bauträger als Erwerber mit über 70 % an den Vertragsabschlüssen und über 50 % am Geldumsatz beteiligt. Aktiviert wurden hier besonders Flächen in Bereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bei den gewerblichen Baugrundstücken war nur ein geringer Preisanstieg gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen.

Der in Tabelle 3 ausgewiesene Durchschnittspreis beinhaltet über die Jahre hinweg erschließungsbeitragsfreie wie auch erschließungsbeitragspflichtige Gewerbelandpreise. Durch den betragsrechtlichen 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 Gewerbestandstücken).

Der Durchschnittspreis 1994 in Tabelle 3 wurde ausnahmslos aus erschließungsbeitragsfreien Preisen gebildet. Der Flächenumsatz hat entgegen der stagnierenden Vertragsanzahl deutlich zugenommen, weil ein einzelnes, sehr großes Grundstück veräußert wurde.

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wie auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weisen in 1994 nur eine geringe Bewegung gegenüber 1993 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 Wiese), 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		1989	1990	1991	1992	1993	1994
Wohnen							
Baugrundstücke	Preis (DM/qm)	219,-	229,-	251,-	282,-	319,-	351,-
	Umsatz (ha)	7,5	6,9	5,9	9,5	6,0	5,7
	Anzahl	110	91	78	102	64	77
Rohbauland	Preis (DM/qm)	143,-	119,-	119,-	142,-	180,-	207,-
	Umsatz (ha)	0,6	0,25	0,88	0,63	4,23	3,2
	Anzahl	6	10	13	17	12	12
Bauerwartungsland	Preis (DM/qm)	57,-	35,-	45,-	60,-	49,-	74,-
	Umsatz (ha)	0,2	0,1	0,92	0,74	0,18	0,78
	Anzahl	3	2	8	3	4	3
Gewerbe							
Baugrundstücke	Preis (DM/qm)	92,-	99,-	(88,-)*	121,-	(114,-)*	132,-
	Umsatz (ha)	3,5	5,0	3,5	7,25	2,84	6,18
	Anzahl	14	22	19	17	10	11
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis (DM/qm)	24,-	23,-	22,-	29,-	28,-	24,-
	Umsatz (ha)	0,29	0,25	0,81	0,57	0,51	0,25
	Anzahl	5	8	6	14	11	11
Grabeland	Preis (DM/qm)	16,-	15,-	15,-	16,-	16,-	16,-
	Umsatz (ha)			0,37	0,12	0,19	0,22
	Anzahl	3	5	8	2	3	2
Freizeitgrundstücke	Preis (DM/qm)	24,-	31,-	30,-	25,-	28,-	22,-
	Umsatz (ha)	0,40	0,17	0,43	0,25	0,09	1,87
	Anzahl	3	2	6	2	2	4
Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis (DM/qm)	12,-	10,-	10,-	10	9,-	11,-
	Umsatz (ha)	6,9	2,0	2,90	0,8	5,87	15,0
	Anzahl	15	8	10	7	14	18
Wiese/Acker	Preis (DM/qm)	4,40	3,60	4,10	4,50	4,10	4,20
	Umsatz (ha)	5,3	8,0	1,27	7,33	3,97	5,89
	Anzahl	10	14	2	11	7	10
Wald (inkl. Aufwuchs)	Preis (DM/qm)	1,60	2,30	2,50	2,30	2,10	2,30
	Umsatz (ha)	3,2	3,2	3,16	4,9	2,2	1,8
	Anzahl	9	8	12	6	8	5

* überwiegend ohne Erschließungsbeiträge

Baulandpreisentwicklung von 1963 bis 1994
für alle Wohngrundstücke (inkl. bzw. ohne Erschließungsbeiträge nach BauGB)

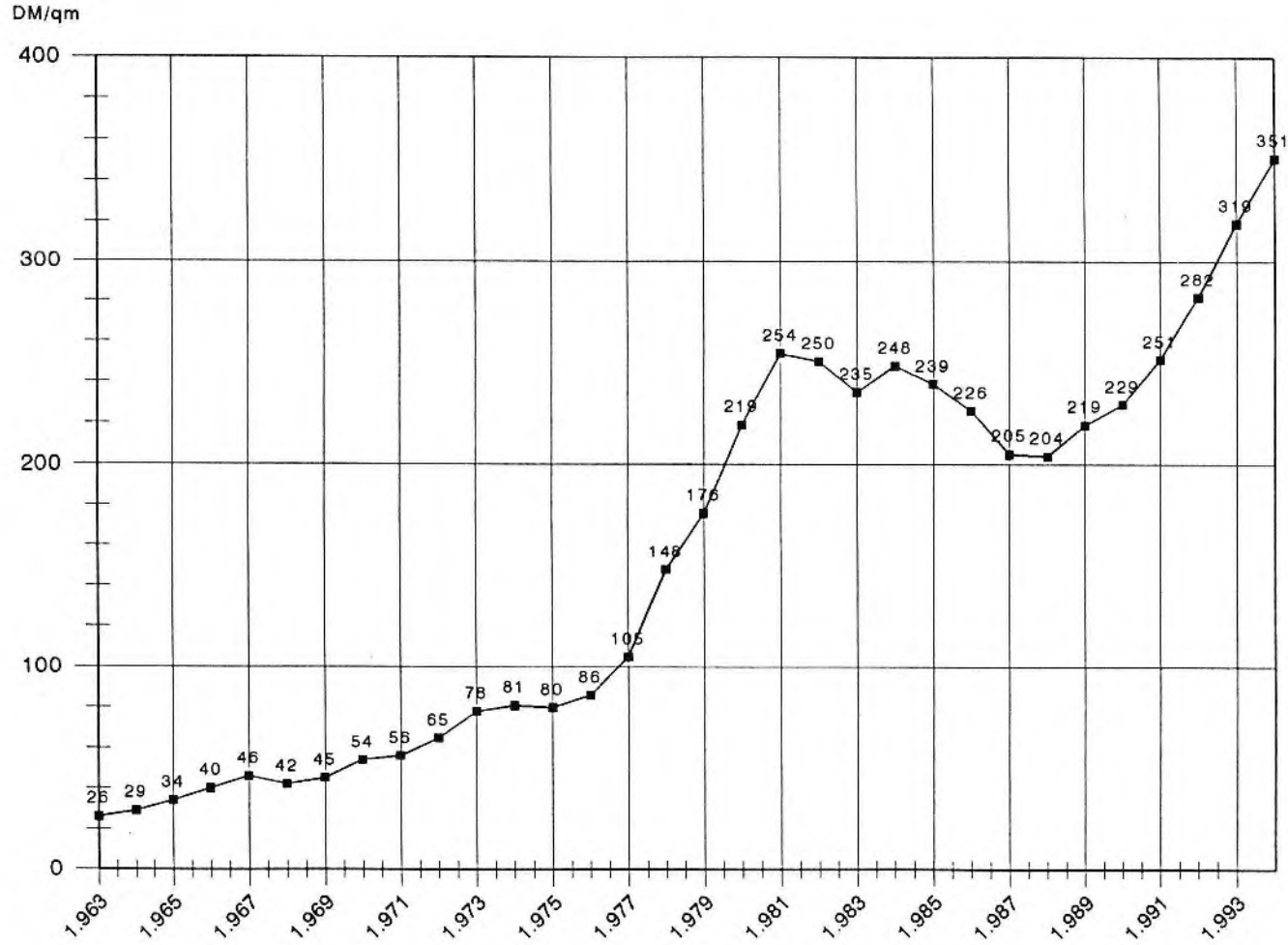


Abbildung 4:

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 Geschößwohnungsbau sowie gewerbliche nutzbare Grundstücke.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand bezogen und im Gegensatz zur Tabelle 3 nicht nach Flächengröße gewichtet.

Sie sind für die Ableitung einer Preisentwicklung jedoch nur bedingt geeignet, da sich die zugrunde liegenden Kauffälle im Jahresdurchschnitt in den wertbestimmenden Merkmalen (u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage) nicht gleich zusammensetzen.

Der Trend zur fast 10 % tigen Preissteigerung pro Jahr innerhalb der letzten 5 Jahre ist auch in der Größe der Baugrundstücke und einer vermehrten Anzahl von Doppel- und Reihenhausgrundstücken begründet.

Der rückläufige Umsatz in Vertragsanzahl und Fläche beim individuellen Wohnungsbau wurde nur im Jahr 1992 unterbrochen. Im Jahr 1994 wurde die bislang geringste Vertragsanzahl registriert.

Im Geschößwohnungsbau ist die Vertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen. Gleichfalls war eine Steigerung im Flächenumsatz zu verzeichnen, wobei allerdings die mittlere Grundstücksgröße den geringsten Stand seit 1989 erreicht hat.

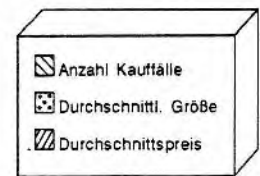
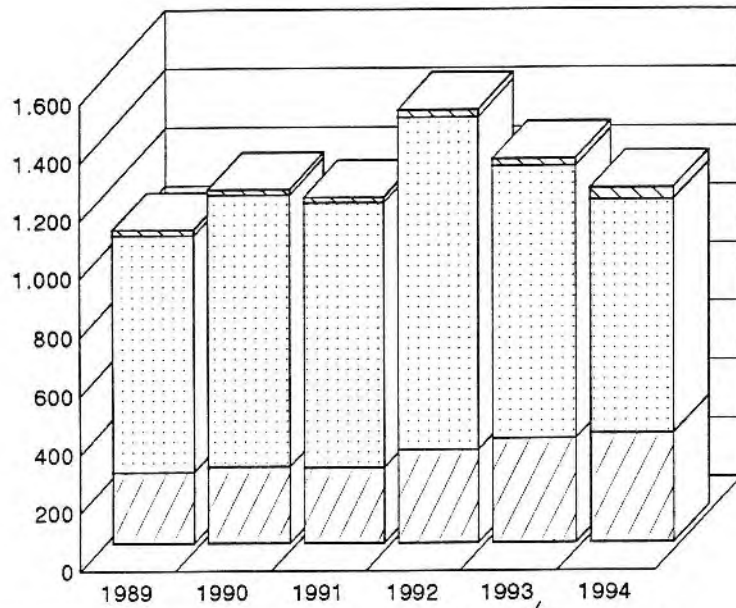
Bei Gewerbegrundstücken ist die Zunahme des Flächenumsatzes bei nahezu stagnierender Vertragsanzahl besonders auffällig, was allerdings, wie bereits dargelegt, auf einem einzelnen Kaufpreis beruht.

Tabelle 4: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Unbebaute Grundstücke - Baugrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem Rechtszustand

Art		1990	1991	1992	1993	1994
individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Preis (DM/qm)	277,-	291,-	334,-	374,-	409,-
	Umsatz (ha)	4,5	3,4	5,3	3,4	2,1
	mittl. Größe (qm)	431	452	431	329	348
	Anzahl					
	- Kauffälle	72	59	77	38	36
	- Grundstücke	105	75	122	102	53
Geschoßwohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	Preis (DM/qm)	262,-	258,-	318,-	356,-	372,-
	Umsatz (ha)	1,9	1,7	3,6	2,6	3,6
	mittl. Größe (qm)	929	906	1138	932	800
	Anzahl					
	- Kauffälle	19	19	25	26	41
	- Grundstücke	21	19	32	26	42
Gewerbegrundstücke	Preis (DM/qm)	107,-	117,-	123,-	129,-	132,-
	Umsatz (ha)	5,0	3,5	7,25	2,84	6,18
	mittl. Größe (qm)	2252	1888	4264	2839	5622
	Anzahl					
	- Kauffälle	22	19	17	10	11

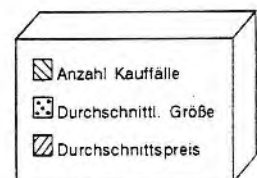
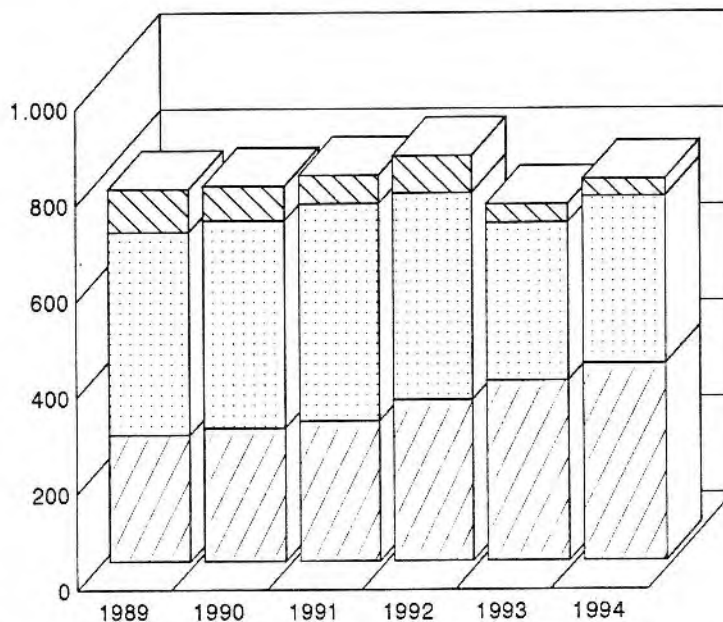
Abbildung 5: Durchschnittliche Kaufpreise [DM/m²] für Baugrundstücke

Geschoßwohnungsbau



Anzahl Kauffälle	20	19	19	25	26	41
Durchschnittl. Größe	808	929	906	1.138	932	800
Durchschnittspreis	244	262	258	318	356	372

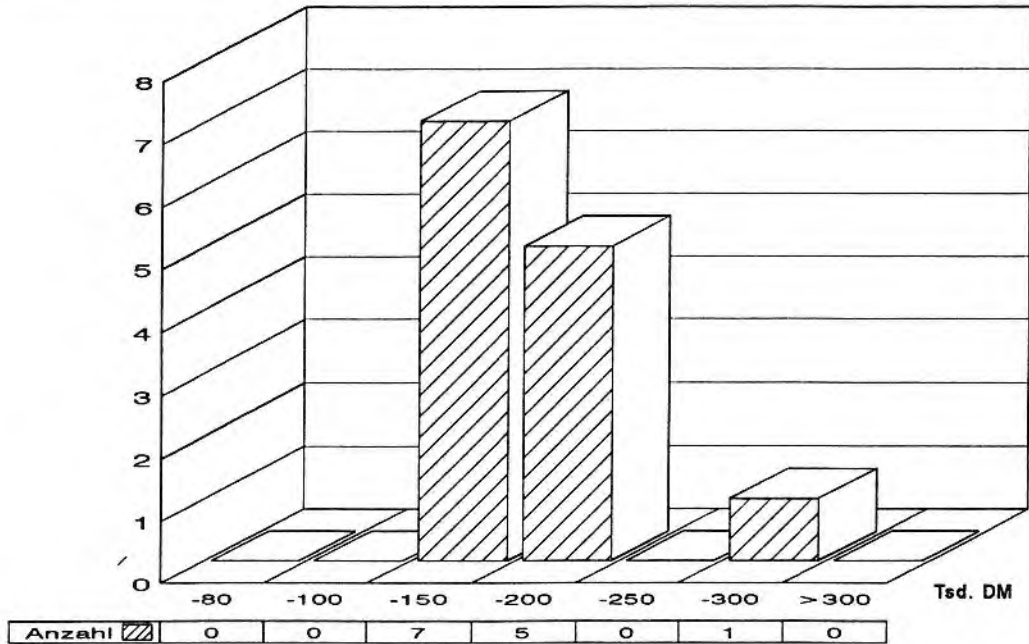
Individueller Wohnungsbau



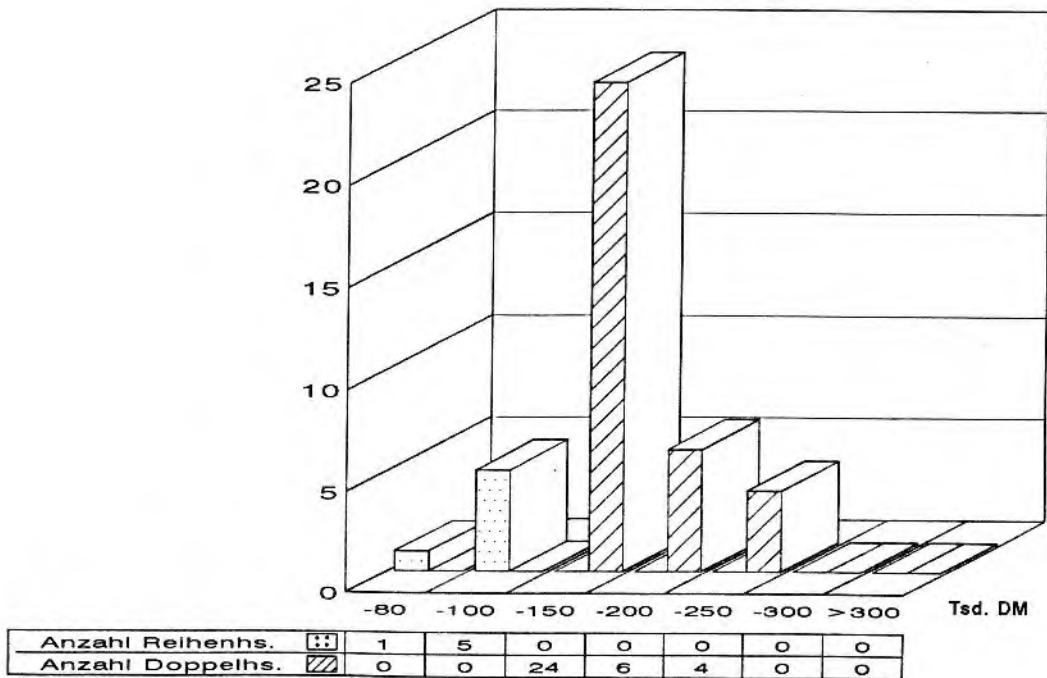
Anzahl Kauffälle	89	72	59	77	38	36
Durchschnittl. Größe	422	431	452	431	329	348
Durchschnittspreis	263	277	291	334	374	409

Abbildung 6: Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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 im Mittel mit über 9 % (im Vorjahr 7 %) im Trend des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke, ist aber nicht einheitlich.

Während bei Gebäuden neueren Baujahres und Neubauten nur ein geringer Preisanstieg zu verzeichnen war, haben Altbauten im Bereich der Dreifamilienhäuser und Doppel- bzw. Reihenhäuser eine zweistellige Preissteigerungsrate zu verzeichnen. Hier konnte eine Preissteigerungsrate von 14 bis 17 % registriert werden.

Neue Doppel- und Reihenhauseigenheime sind in Solingen seit 1990 um 120.000 DM teurer geworden. Dies entspricht einer Steigerungsrate von 35 % in 5 Jahren.

Im Gegensatz dazu sind die Baukosten in Nordrhein- Westfalen zwischen 1990 und 1994 nur um rund 21 % gestiegen. Hier scheinen sich die höheren Anforderungen der Käufer an Komfort und Größe der Häuser auszuwirken.

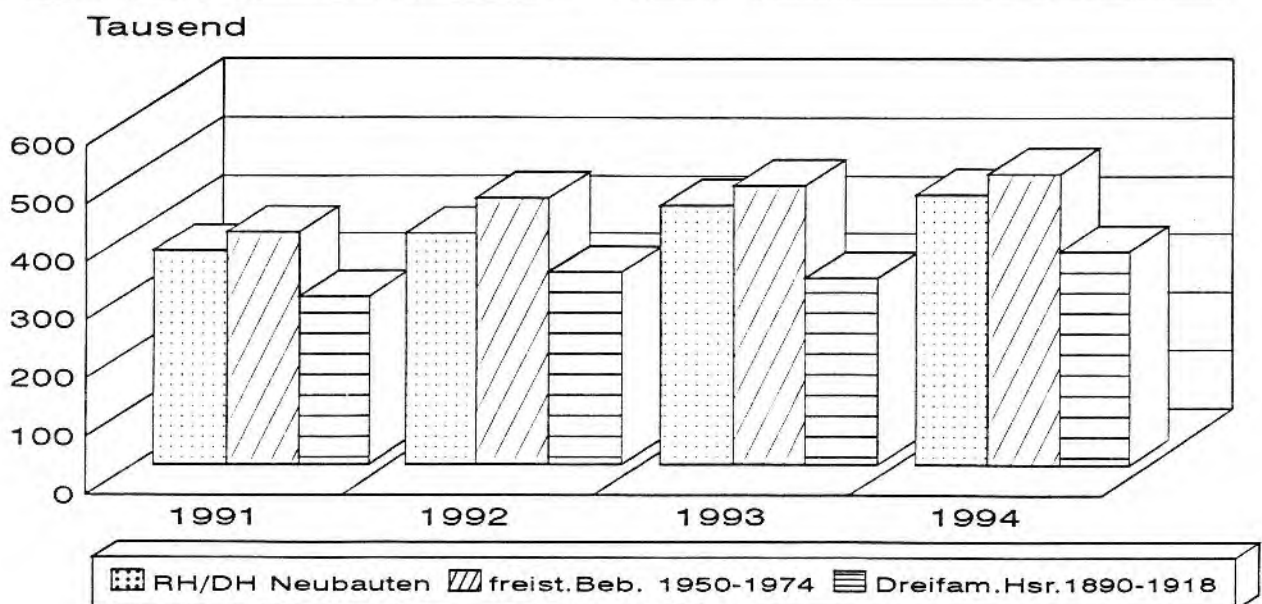
Abbildung 7 veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen.

Abbildung 8 zeigt die Anzahl der Kauffälle auf, differenziert nach der Kaufpreishöhe.

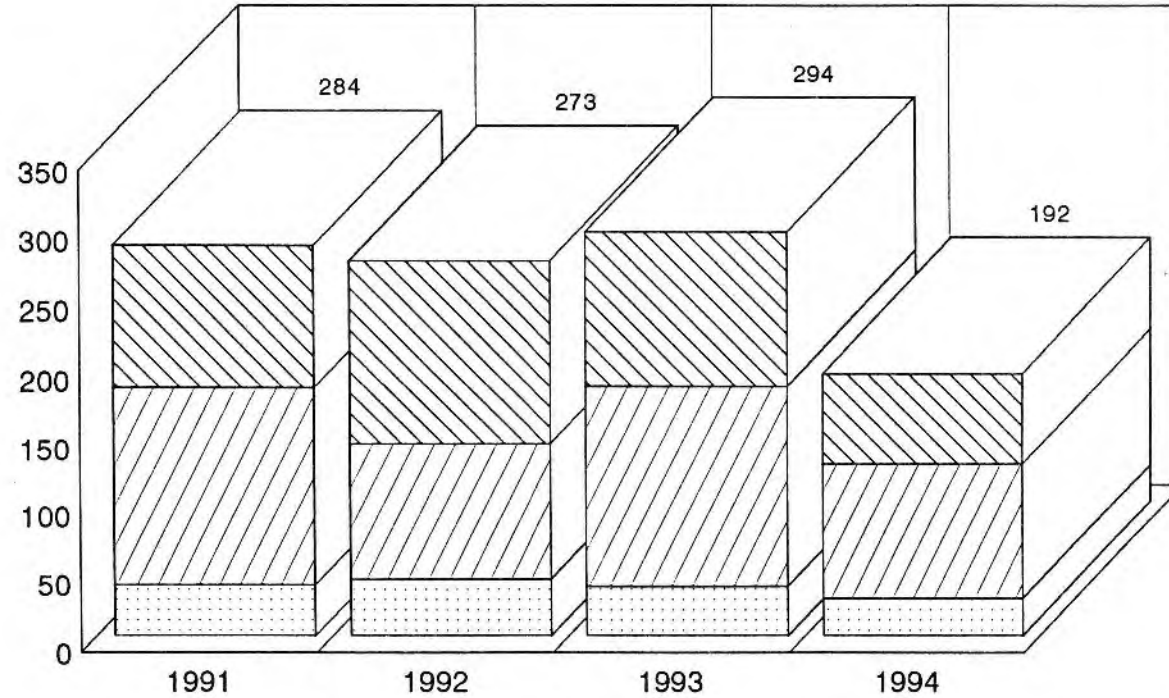
Tabelle 5: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE - Wohngebäude

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
1994							
Kaufpreis	367.000,-	356.000,-	368.000,-	458.000,-	465.000,-	344.000,-	501.000,-
Anzahl	27	10	14	24	51	36	30

Durchschnittliche Preisentwicklung in DM



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



	1991	1992	1993	1994
Einfam. Häuser freist.	102	132	111	66
RH u. Doppelhäuser	145	100	147	99
Dreifamilienhäuser	37	41	36	27

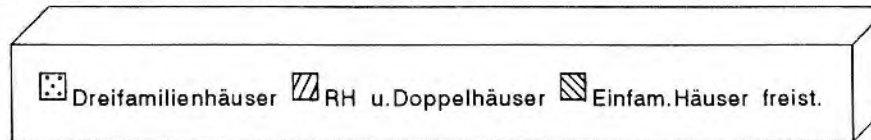
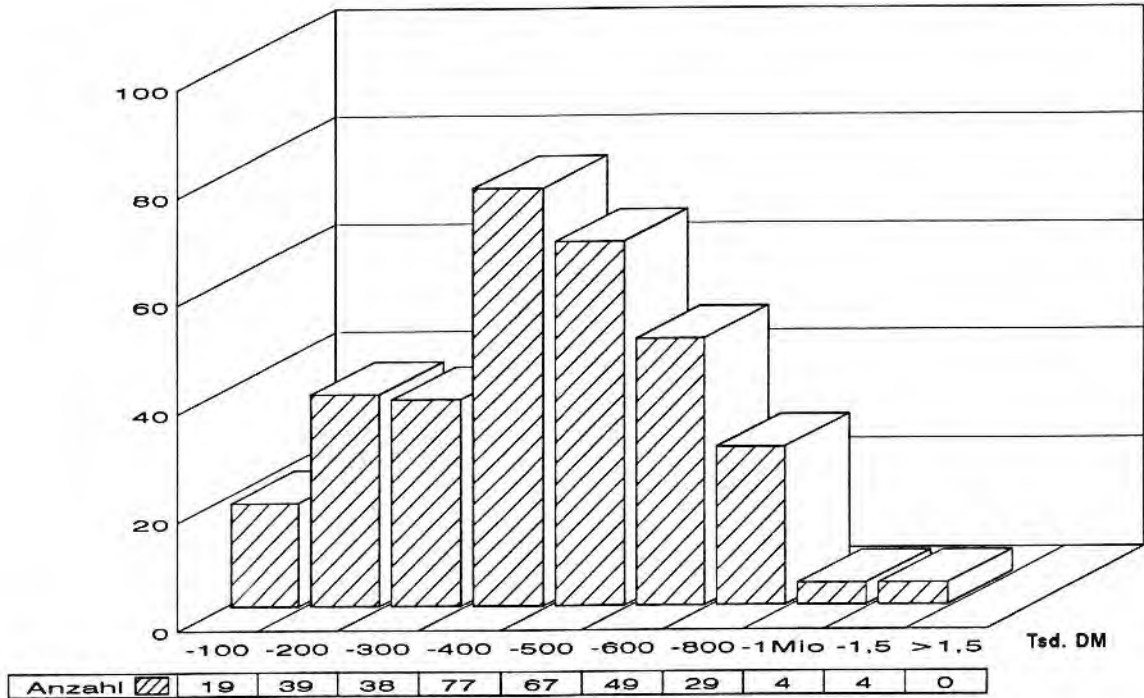


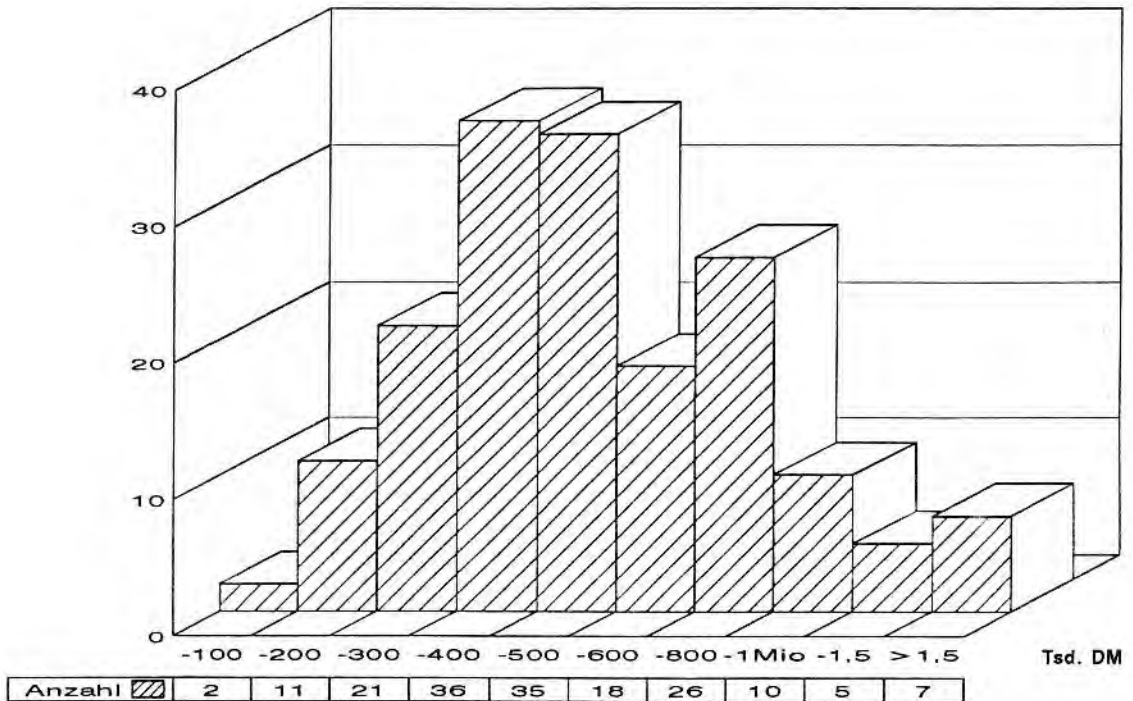
Abbildung 7:

Abbildung 8: Kauffälle von Wohngebäuden differenziert nach der Kaufpreishöhe

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 **ausgewerteten** 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.

Positiv hervorzuheben ist die Mitwirkung der Käufer, die in besonders hohem Maße bereit waren, die versandten Fragebögen zu beantworten.

Die Preissteigerungsrate des Vorjahres wurde trotz rückläufiger Vertragsanzahl überschritten.

Auffällig war dies insbesondere bei Neubauten. War hier im Vorjahr nur ein Preisanstieg von rd. 3 % zu verzeichnen, so erhöhte er sich im Jahre 1994 auf über 8 %.

Neue Eigentumswohnungen liegen nunmehr bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.700,-- DM/qm Wohnfläche. Spitzenobjekte haben bereits die vermeintliche Schallgrenze von 4.000,-- DM/qm Wohnfläche deutlich überschritten.

Abbildung 9 zeigt die Verteilung der verkauften Wohnungen differenziert nach der Kaufpreishöhe auf. Des weiteren wird die Preisentwicklung veranschaulicht. Es zeigt sich ein relativ stetiger Preisanstieg bei älteren Wohnungen, der allerdings in 1994 in verschiedenen Bauzeiträumen stagnierte, während die Preise für Neubauwohnungen 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.

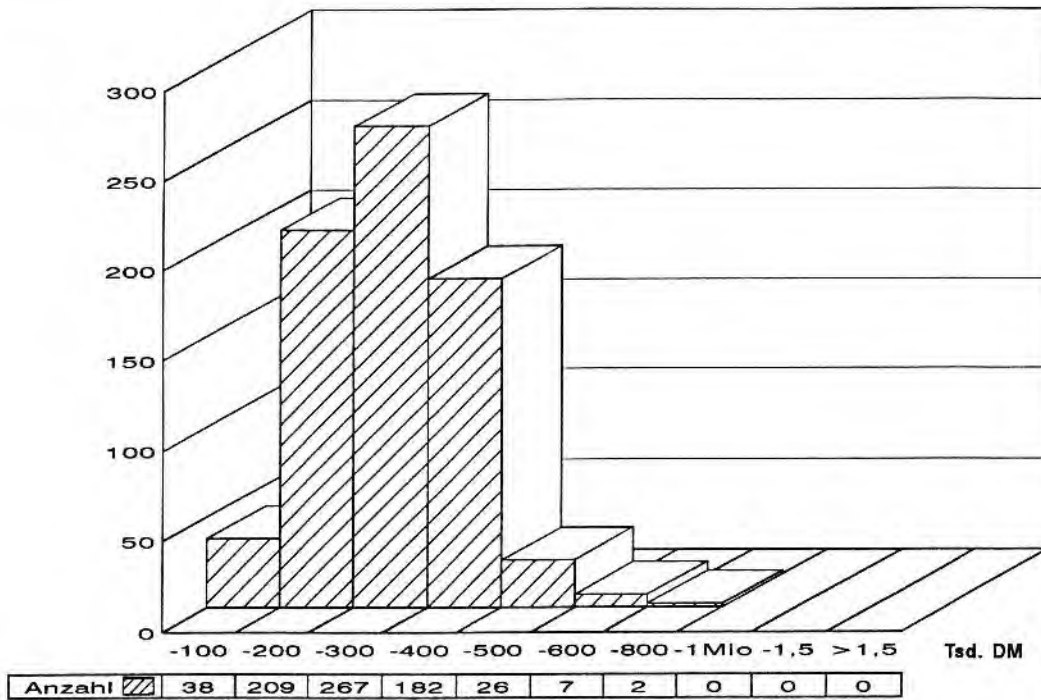
Bei Wiederverkäufen lagen die Preise von Garagen und Tiefgaragenplätzen zwischen 10.000 DM und 17.000,-- DM. Stellplätze wurden durchschnittlich mit 5.000,-- DM bis 7.000,-- DM gehandelt.

Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

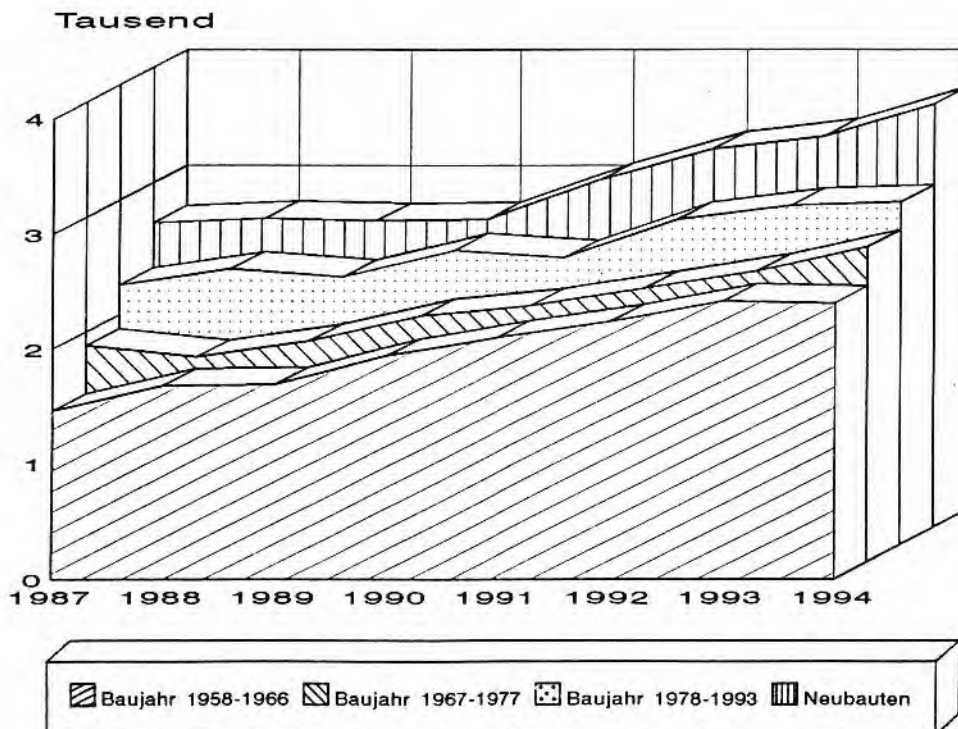
Jahr		Neubauten (Erst- bezug)	1978-1993 bzw. Vorjahr	1967-1977	1958-1966	Altbauten	
						moderni- siert	nicht mo- dernisiert
1989	Durchschnittspreis (DM/qm)	2.670,-	2.330,-	1.920,-	1.690,-	1.700,-	
	Preisspanne von bis	2.350,- 3.250,-	2.050,- 2.750,-	1.650,- 2.300,-	1.450,- 2.050,-	1.550,- 2.200,-	
	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
1994	Durchschnittspreis (DM/qm)	3.680,-	2.980,-	2.740,-	2.400,-	2.610,-	1.680,-
	Preisspanne von bis	3.250,- 4.250,-	2.450,- 3.550,-	2.250,- 3.150,-	2.150,- 2.700,-	2.200,- 3.050,-	1.650,- 1.800,-
	Anzahl der Verträge	225	56	46	27	22	11
	Anzahl der Objekte	53	43	41	18	21	7
	durchschnittliche Wohnungsgröße (qm)	85	77	69	72	66	82

Abbildung 9: Kauffälle von Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe/Preisentwicklung

Kauffälle differenziert nach der Höhe der Kaufpreise



Preisentwicklung je qm Wohnfläche unterteilt nach Bauzeiträumen



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.

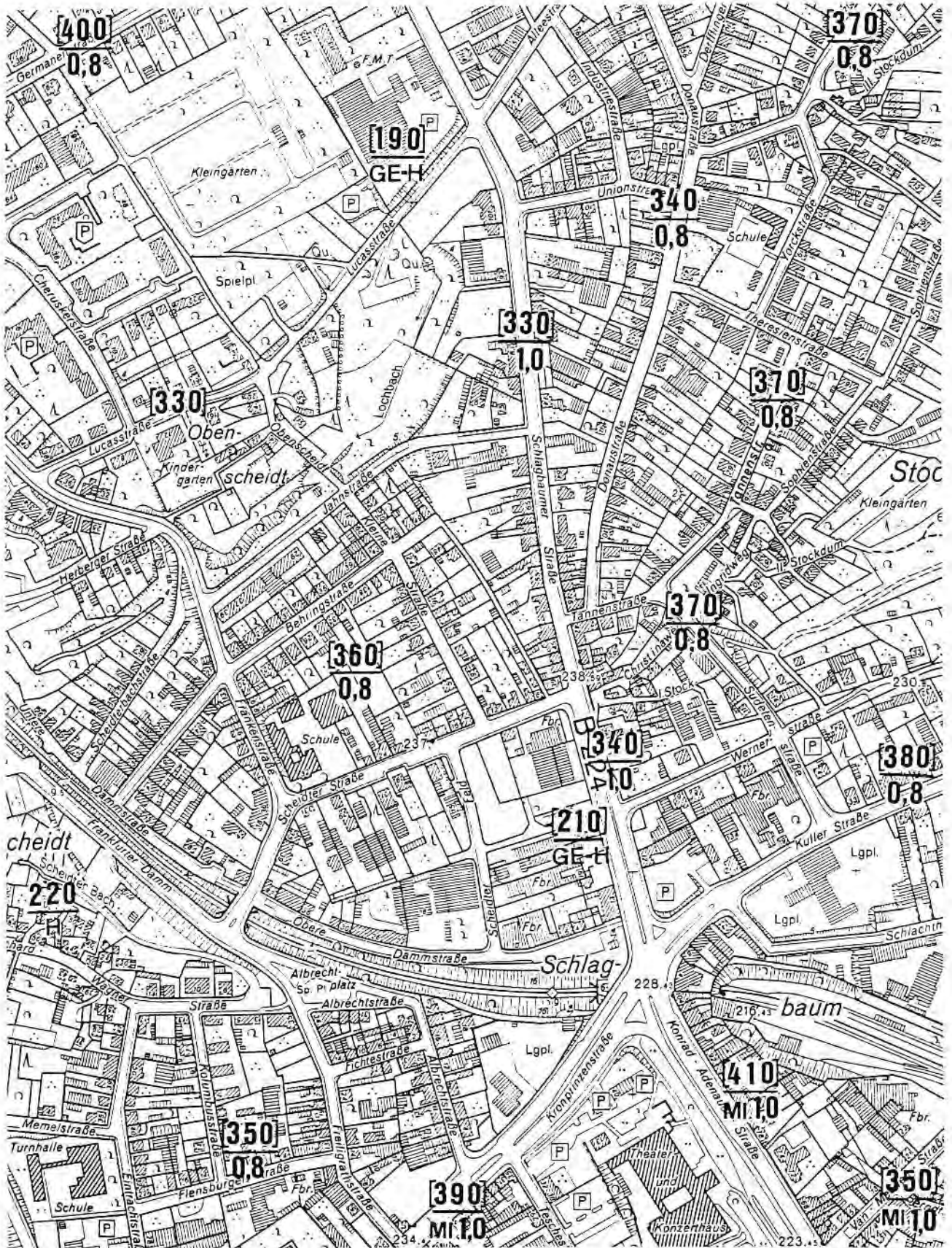
Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

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 unter Umständen **erhebliche Abweichungen** seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Bodenrichtwerte werden in eine Karte eingetragen. Ein Auszug aus der Richtwertkarte 1995 (Richtwerte zum 31.12.1994) 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. **DIN A 4 Auszüge** der Richtwertkarte mit dazugehöriger Erläuterung können gegen eine **Gebühr von 20,- DM** bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Auswertungsstand 31.12.1994)



4.2 Besonderer Hinweis zur Richtwertkarte 1995

Die Richtwerte in den sog. W II-Lagen (II-geschossige Wohnbebauung - 40 m Grundstückstiefe) wurden bereits in der Richtwertkarte 1994 auf die Geschoßflächenzahl - GFZ - 0,8 umgestellt.

Die **Geschoßflächenzahl der Richtwerte** bezieht sich auf die **tatsächliche Geschoßfläche** entsprechend der Baunutzungsverordnung **BauNVO des Jahres 1986**, d. h. die im Dachgeschoß befindlichen Wohn-/Nutzflächen sind grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

Auf eine Umstellung der Richtwerte auf die BauNVO 1990, die diese Flächen **nicht** berücksichtigt, wurde bewußt verzichtet, um **den bundesweiten Vergleich der Richtwerte** weiterhin zu **gewährleisten**, da die Baunutzungsverordnungen in den Bundesländern uneinheitlich sind.

Eine Fehlanwendung dieser Richtwerte kann zu erheblichen Differenzen in der Bodenwertermittlung führen!

4.3 Verwendung der Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwert in DM/qm

Art der baulichen Nutzung	- Grundstückstiefe bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ)	
z. B. RH / DH	z. B. - 30	bzw. 0,8

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. Geschäftsnutzung im Erdgeschoß, Büro- 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 - Lage an Hauptdurchgangsstraßen
ohne Angabe	=	Grundstückstiefe 40 m - offene Bauweise
- 30	=	Grundstückstiefe 30 m - offene Bauweise
0,8	=	Geschoßflächenzahl - GFZ

Für gewerblich nutzbare Grundstücke entfällt die Tiefenbegrenzung. Hofschaftsgrundstücke sind in der Regel etwa 300 bis 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
Grundstücktiefe	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) Umrechnungsfaktoren Geschoßwohnungsbau

bauliche Ausnutzbarkeit GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4 0,5 0,6 0,7 0,8 0,9	0,66 0,72 0,78 0,84 0,90 0,95
1,0 1,1 1,2 1,5	1,00 1,05 1,10 1,24
2,0 2,2 2,5	1,45 1,53 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 der Gutachterausschußverordnung NW beschließt der Gutachterausschuß auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

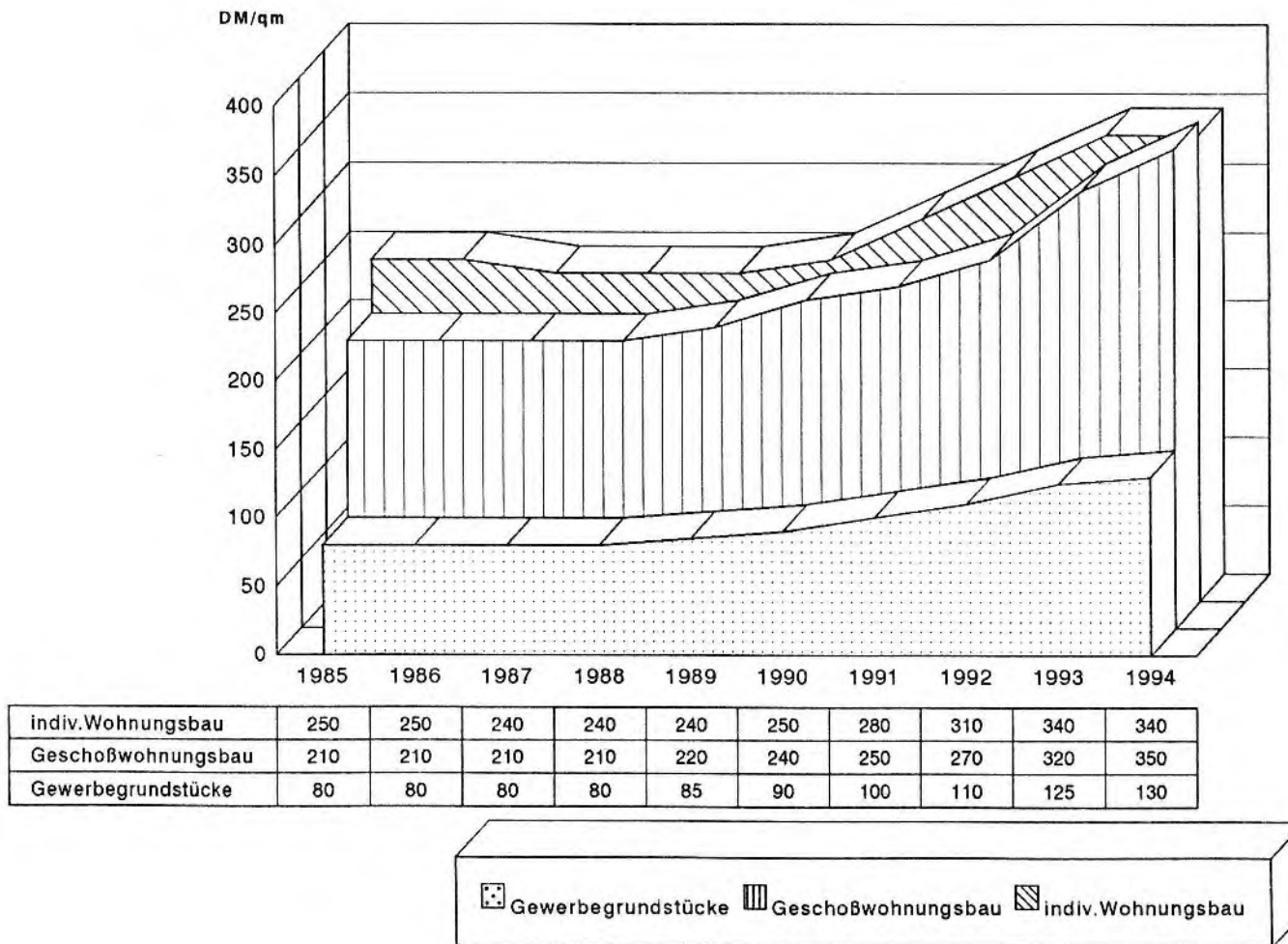
Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand jeweils zum 31.12. des angegebenen Jahres ermittelt und in DM/qm in Tabelle 7 angegeben.

Tabelle 7: Bodenrichtwertübersicht

Grundstücksart	Lage	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (I-geschossig, 40 m tief, offene Bauweise)	gut	280	280	280	290	320	350	380	380
	mittel	240	240	240	250	280	310	340	340
	mäßig	220	220	220	230	260	290	320	320
Bauflächen für den Geschoßwohnungsbau (Geschoßflächenzahl 1,0)	gut	230	230	240	260	270	290	340	370
	mittel	210	210	220	240	250	270	320	350
	mäßig	190	190	200	220	230	250	300	330
Gewerbliche Bauflächen (produzierendes Gewerbe)	gut	90	90	95	100	110	130	145	150
	mittel	80	80	85	90	100	110	125	130
	mäßig	--	--	--	--	--	--	--	--

Abbildung 10: Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

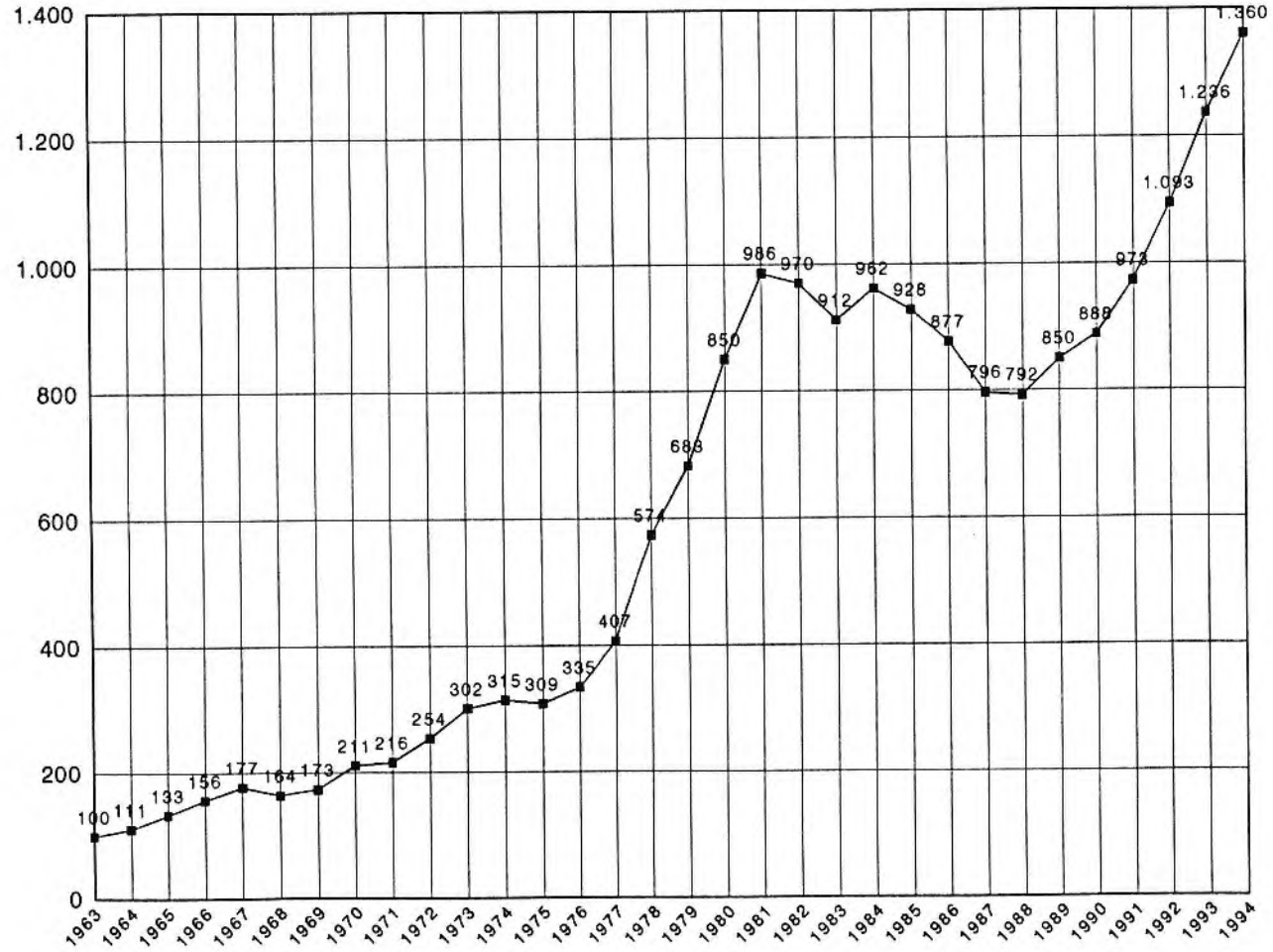
Die nachstehend aufgeführten Indexzahlen werden von den durchschnittlichen Kaufpreisen, die sich als Quotient aus dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz eines jeden Jahres ergeben und sämtliche Grundstücksarten im Bereich des Wohnbaulandes enthalten, ermittelt.

In Abbildung 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
			1994	1.360	199,0
1976	335	49,0			
1977	407	59,6			
1978	574	84,0			
1979	683	100,0			
1980	850	124,5			

Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen 1963 = 100

Abbildung 11:



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. Im Jahr 1994 wurden die Auswertungsergebnisse des Vorjahres durch Einzelauswertungen in den Objektarten überprüft. Die Ergebnisse bestätigten im allgemeinen die Vorjahreswerte.

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 ¾ 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%	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 punktuell durchgeführte Auswertung von Ein- und Zweifamilienhaus- und Doppel- und Reihenhauskaufverträgen im Jahr 1994 führte etwa zu den Ergebnissen des Vorjahres. Dementsprechend sind die Werte der Tabelle 9 beibehalten 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 1993 des **Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen** entnommen.

Abbildung 12 zeigt, daß der Solinger Grundstücksmarkt 1993 in seiner Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle tendenziell dem Landesdurchschnitt entsprach. Geringe Verschiebungen sind im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE und WOHN- und TEILEIGENTUM erkennbar.

Die Entwicklung im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE wird in **Abbildung 13** verdeutlicht. Auffallend ist die in Solingen hohe Anzahl von Kaufverträgen über Grundstücke für den Geschößwohnungsbau, die sich deutlich von der Vertragsanzahl in den Nachbarstädten Remscheid und Leverkusen abhebt.

In **Abbildung 14** ist die Preisentwicklung 1993 von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. Hier liegt Solingen mit einer Preissteigerungsrate von 12 % im Vergleich zu den Nachbarstädten an der Spitze.

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung des Teilmarktes BEBAUTE GRUNDSTÜCKE. Kauffälle und Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind ähnlich hoch wie in den Nachbarstädten. Bei den umgesetzten Mehrfamilienhäusern liegt Solingen über dem Niveau vergleichbarer Städte. Gewerbe- und Industrieobjekte wurden nur in geringer Anzahl, ähnlich wie in Remscheid und Leverkusen verkauft.

Die Entwicklung im Teilmarkt WOHNUNGSEIGENTUM zeigt die **Abbildung 16**. Kauffälle und Geldumsatz sind hier ähnlich wie in Leverkusen. Beim Durchschnittspreis DM/m² Wohnfläche liegt Solingen unter dem Preisniveau der Nachbarstädte.

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 1993
Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

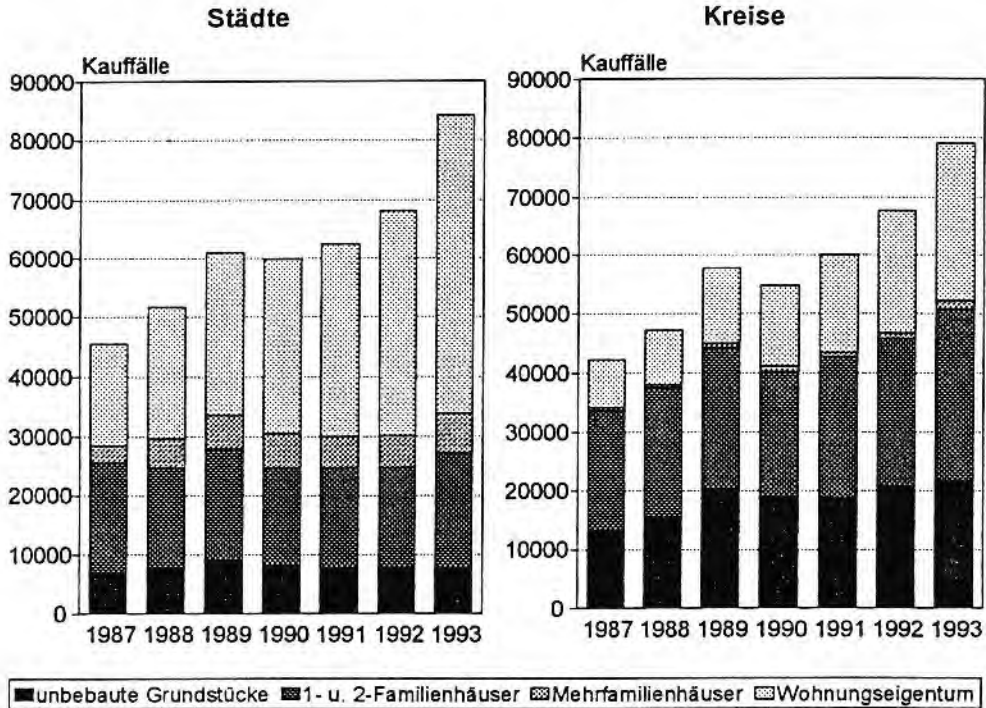


Abbildung 8

Entwicklung der Teilmärkte von 1987 bis 1993
Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle

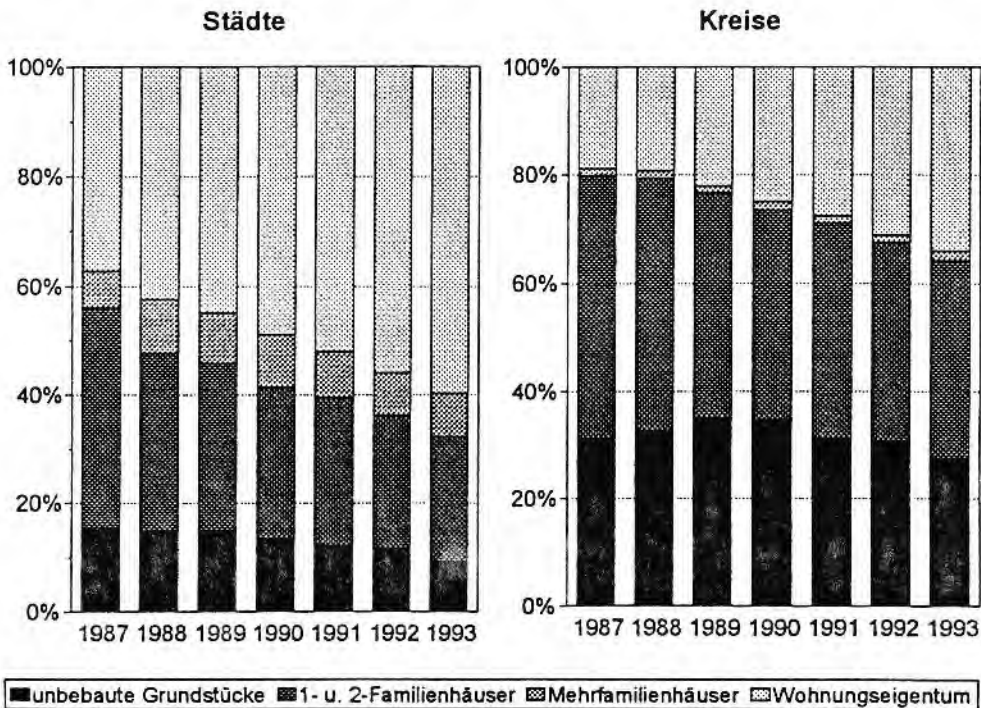
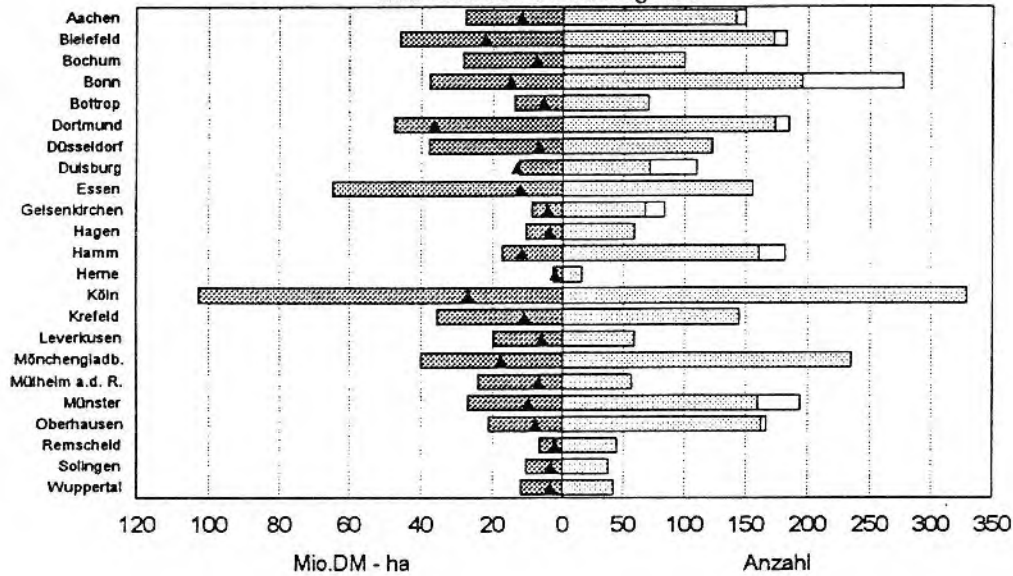


Abbildung 9

Abbildung 13:

**Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
Individueller Wohnungsbau**



**Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
Geschoßwohnungsbau**

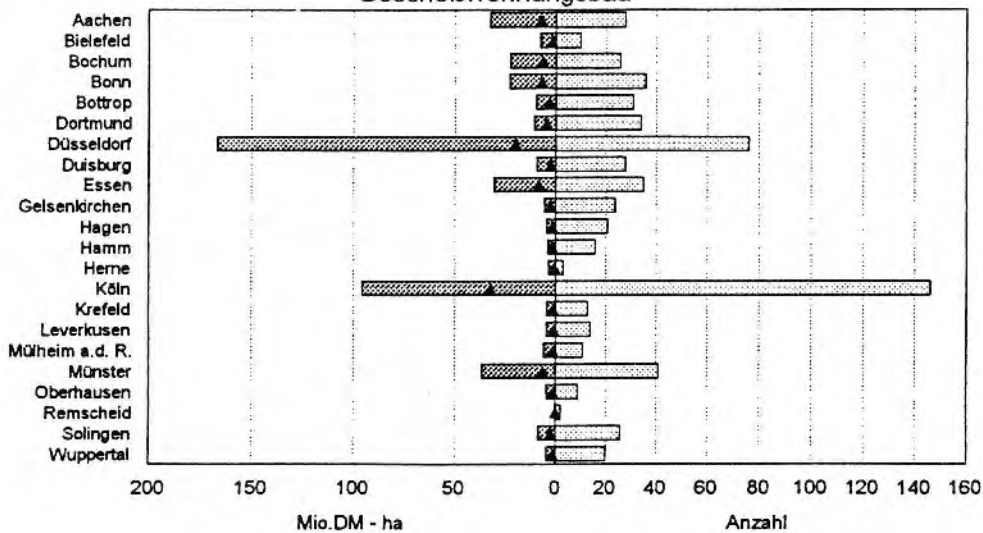


Abbildung 14:

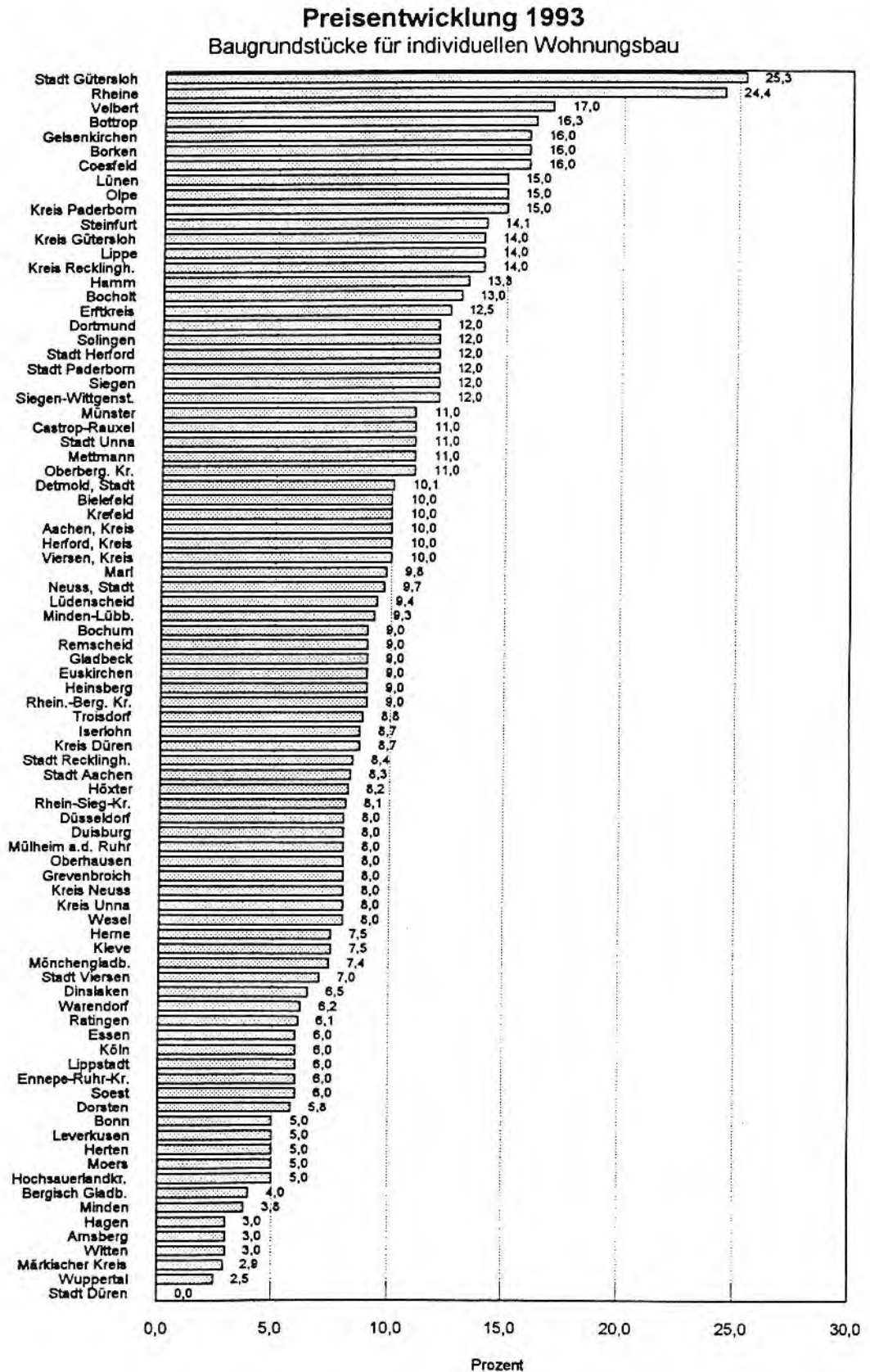
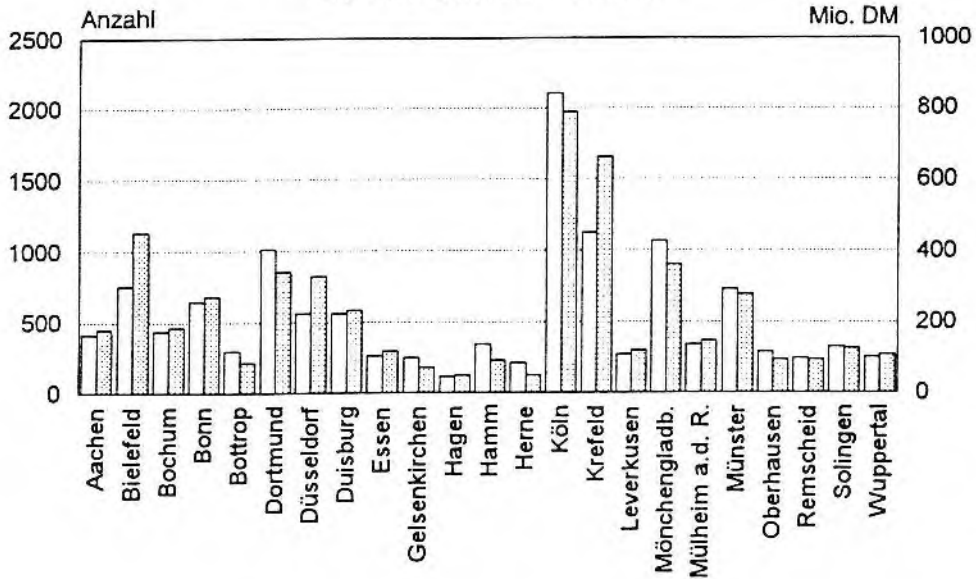
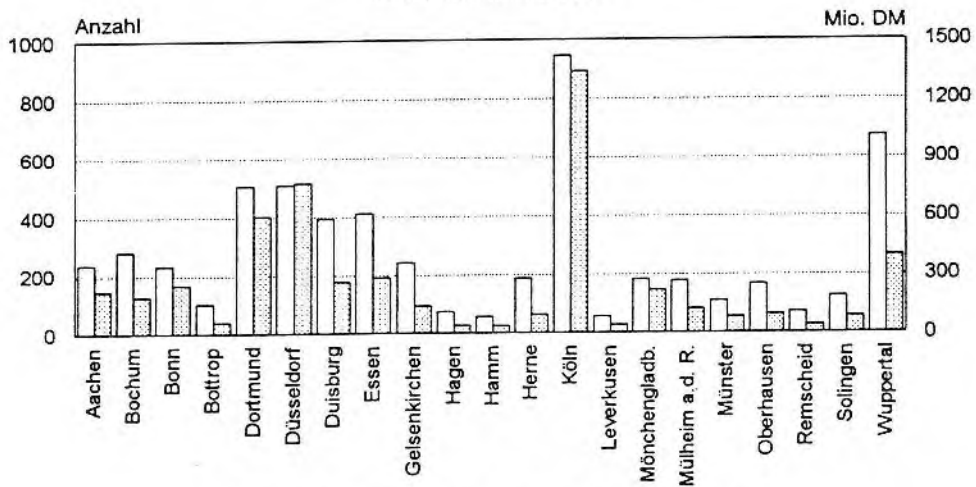


Abbildung 15:

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Mehrfamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Gewerbe- und Industrieobjekte

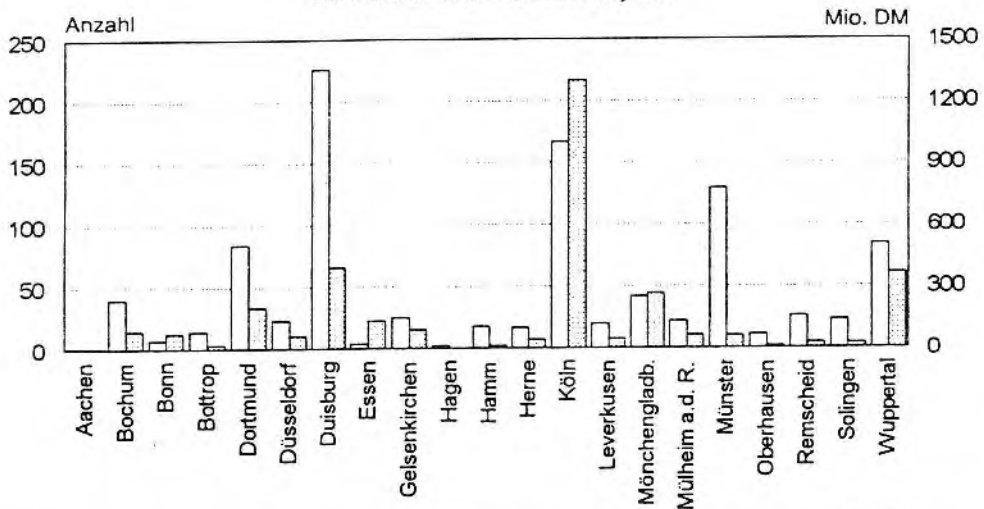
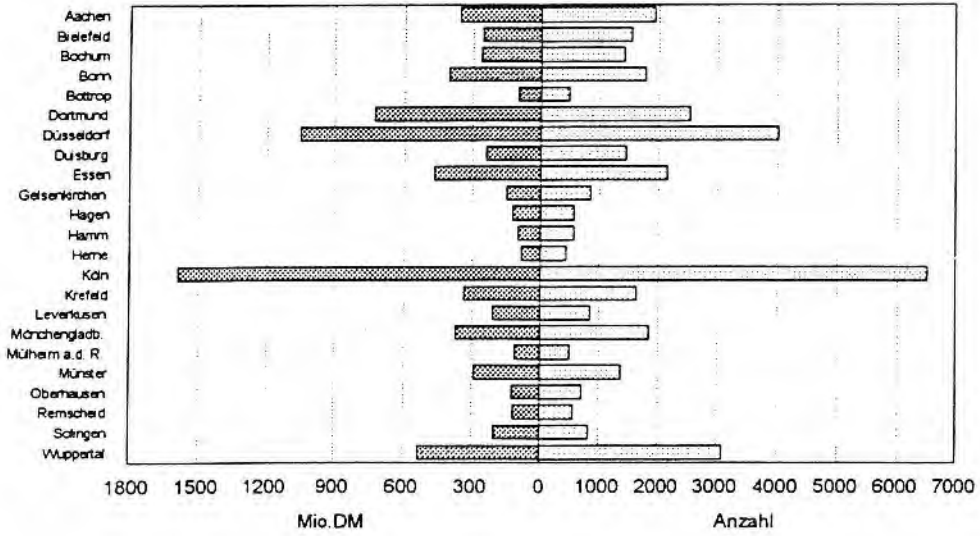
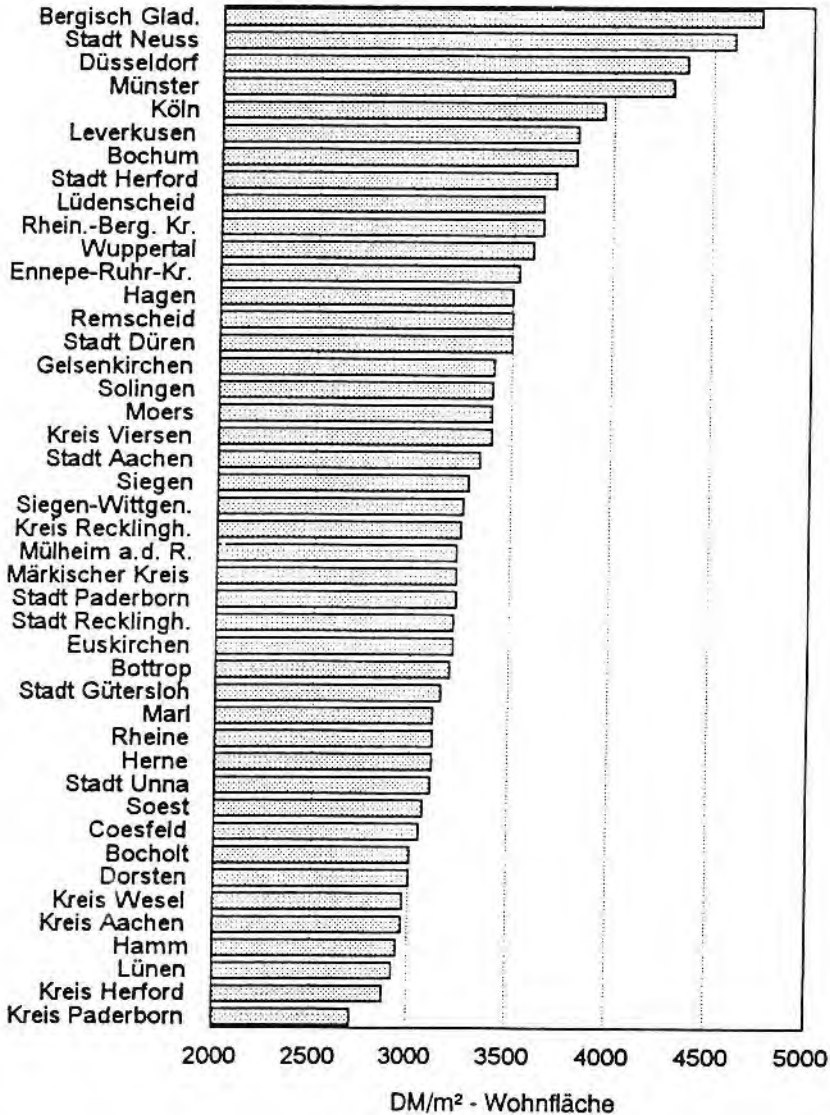


Abbildung 16:

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Wohnungseigentum**



**Preise Wohnungseigentum 1993
Erstverkäufe**



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Statistische Daten Nordrhein-Westfalen

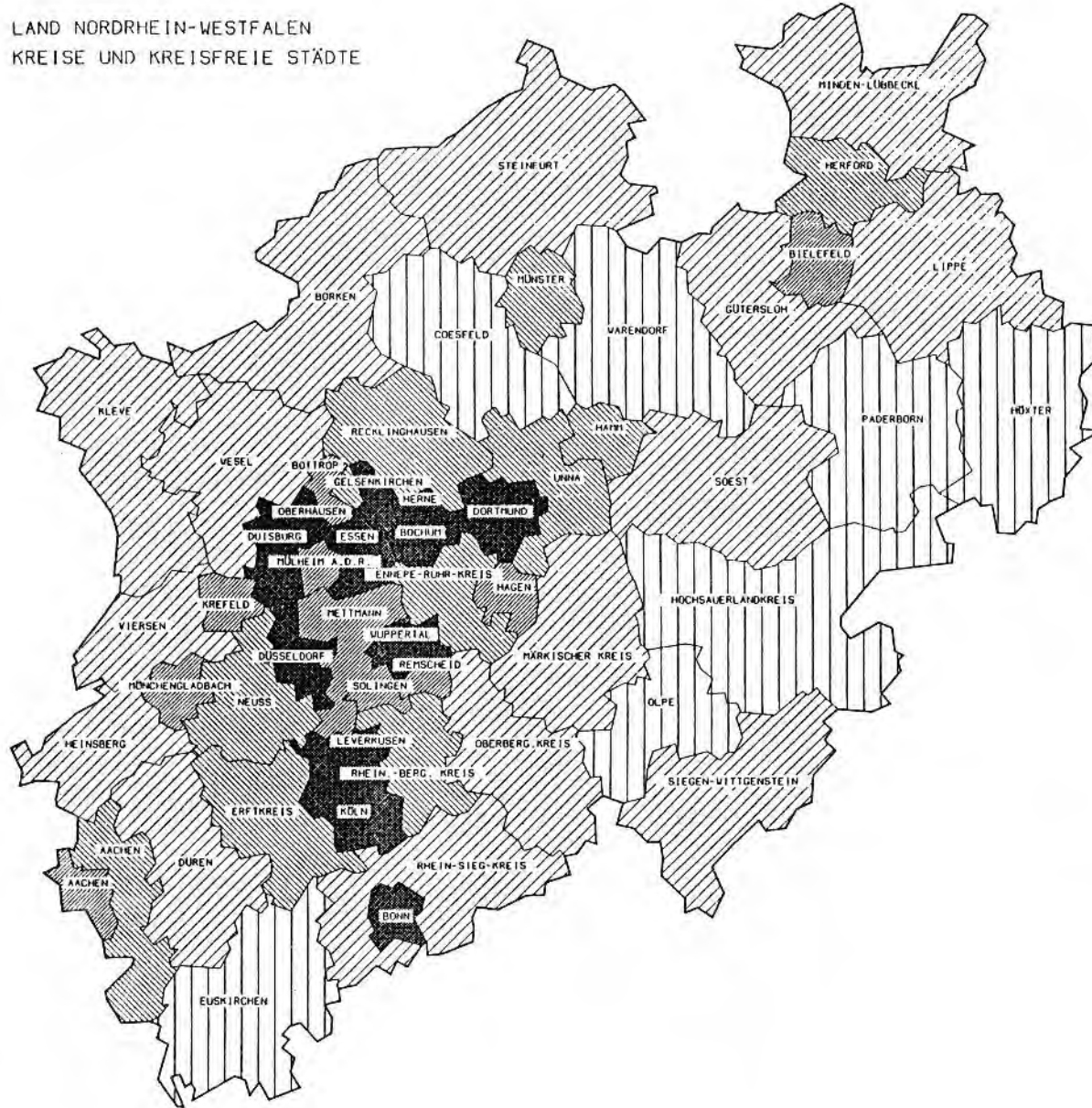
	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Fläche in km²	Einwohner je km²	Gebäude- und Freifläche		Landwirtschaftsfläche		Waldfläche	
					km²	%	km²	%	km²	%
Kreisfreie Städte										
Düsseldorf	1	578135	216,99	2664,3	68,4	31,5	54,2	25,0	23,4	10,8
Duisburg	1	536094	232,83	2315,4	81,7	35,1	50,3	21,6	19,3	8,3
Essen	1	627289	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	176952	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	26,2
Solingen	1	187112	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	489,7	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	286227	141,23	2111,6	43,8	31,0	27,0	19,1	39,3	27,8
Köln	1	980631	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	366,5	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	553,6	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										
Bottrop	1	119377	100,60	1186,7	22,1	22,0	37,9	37,1	20,4	20,3
Gelsenkirchen	1	285368	104,84	2817,3	45,0	42,9	18,3	17,5	5,9	5,6
Münster	1	267072	302,45	883,0	50,5	16,7	169,9	54,2	46,0	15,2
Kreise										
Borken	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	72,8	166,4	15,0
Recklinghausen	10	659158	780,19	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	4589,6	66,5	1056,0	15,3
Kreisfreie Stadt										
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	76,5	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	306896	1151,98	265,5	107,1	9,3	802,9	69,7	125,6	10,9
Paderborn	10	263426	1244,86	211,6	78,4	6,3	685,8	55,9	339,8	27,3
Reg.-Bez. Detmold	70	1954005	6517,54	299,8	586,6	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	600689	260,23	2143,5	97,8	34,9	90,0	32,1	27,2	9,7
Hagen	1	214812	160,36	1340,2	32,4	20,2	34,8	21,7	66,4	41,4
Hamm	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
Olpe	7	131791	710,34	189,8	39,1	5,5	186,8	26,3	422,6	59,5
Siegen-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	64,8	261,5	19,7
Unna	10	412858	542,50	761,0	90,6	16,7	317,4	58,5	62,9	11,8
Reg.-Bez. Arnsberg	53	3786513	7998,87	473,4	815,9	10,2	3063,5	38,3	3335,5	41,7
Nordrhein-Westfalen										
	396	17679166	34071,55	518,9	3815,9	11,2	17955,2	52,7	8415,4	24,7
davon										
Kreisfreie Städte	23	7591546	3883,52	1954,6	1087,5	29,4	1371,0	32,4	547,6	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	575,9	14,9

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
 Stand: 31.12.1991 und 31.12.1992
 Aktuelle Daten bezogen auf Juni 1994 sind beim Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik zu erhalten.

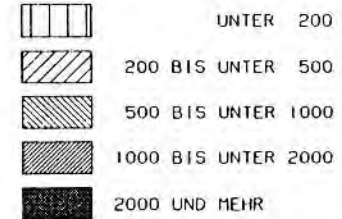
LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
KREISE UND KREISFREIE STÄDTE

BEVÖLKERUNGSDICHTE

STICHTAG : 31.8.1990



EINWOHNER PRO QUADRATKILOMETER



7. Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.1993	31.12.1994
Einwohner	164.879	164.638
Fläche	8.945 ha	8.946 ha
Einwohner pro ha	18,43	18,40
Gebäude mit Wohnungen	27.391	27.541
davon: Einfamilienhäuser	12.016 (43,9 %)	12.104 (43,9 %)
Zweifamilienhäuser	5.810 (21,2 %)	5.834 (21,2 %)
Mehrfamilienhäuser	9.558 (34,9 %)	9.596 (34,8 %)
Wohnungen - gesamt	74.033	74.615
Wohnungen in Wohngebäuden	72.884	73.466
davon in: Einfamilienhäusern	12.016 (16,5 %)	12.104 (16,5 %)
Zweifamilienhäusern	11.620 (15,9 %)	11.668 (15,9 %)
Mehrfamilienhäusern	49.247 (67,6 %)	49.693 (67,6 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,70	2,71
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,23	2,21

Quelle: Statistisches Amt der Stadt Solingen