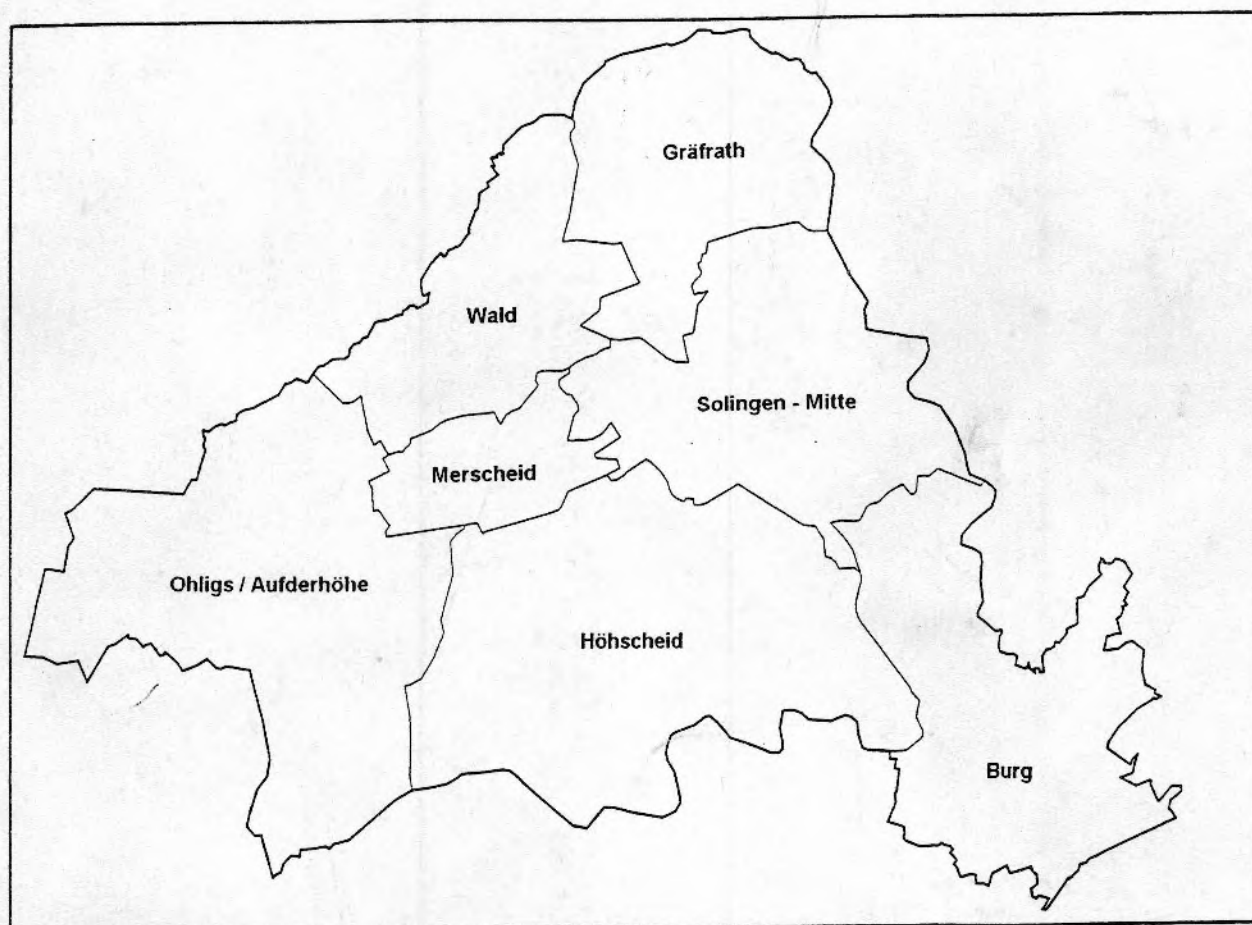


# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen



**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

<b>Inhalt</b>		<b>Seite</b>
	<b>Grundlagen, Zielsetzung</b>	1
<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	3
<b>2.</b>	<b>Vertragsabschlüsse und Geldumsatz</b>	4
<b>3.</b>	<b>Durchschnittspreise und Preisentwicklung</b>	
3.1	Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	12
3.2	Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	20
3.3	Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM	24
<b>4.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	
4.1	Definition der Bodenrichtwerte	27
4.2	Hinweise zur Benutzung der Bodenrichtwertkarte 1996	29
4.3	Verwendung der Bodenrichtwerte	29
4.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	33
<b>5.</b>	<b>Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung</b>	
5.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland	35
5.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	37
5.3	Marktanpassung im Sachwertverfahren	39
<b>6.</b>	<b>Überregionale Vergleiche</b>	40
<b>7.</b>	<b>Statistische Angaben zur Stadt Solingen</b>	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 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 Jahre 1995 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 29.04.1996 verabschiedet.

Solingen, im Mai 1996

gez. Schmeck  
Vorsitzender

gez. Schmitz  
Geschäftsführer



## 1. Zusammenfassung

### 1.1 Umsatzentwicklung

Das Gesamtvolumen des Solinger Grundstücksmarktes erreichte im Jahr 1995 **nicht** das Ergebnis von 1994 und lag bei einem Geldumsatz von rd. 555 Millionen DM etwa 5,5 % unter der Umsatzzahl des Vorjahres. Entsprechend ist die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge um ca. 2,3 % auf insgesamt 1592 gesunken.

In den Teilmärkten - UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE sowie WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM - waren jeweils Umsatzrückgänge zu verzeichnen, wobei sich prozentual betrachtet der höchste Rückgang mit nahezu 14 % im Teilmarkt WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM ergab. In absoluten Zahlen betrachtet, entspricht dies einem Rückgang von über 30 Millionen DM. Der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE stieg hingegen nach dem außergewöhnlichen Zuwachs im Jahre 1994 in 1995 weiter, wenn auch nur verhalten an.

Bei der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge konnte der geringe Anstieg im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE von 3,5 % die rückläufigen Zahlen in den beiden anderen Teilmärkten nicht kompensieren, so daß hier insgesamt ein Rückgang eintrat. Die rückläufige Vertragsanzahl im Teilmarkt WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM resultiert im wesentlichen aus der im Vorjahr ungleichmäßig beeinflussten Vertragsanzahl über Teileigentum an gewerblichen Räumen durch Verkäufe in einem Großobjekt. Eigentumswohnungen wurden in 1995 wieder häufiger gehandelt als im Vorjahr.

### 1.2 Preisentwicklung

Im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE setzte sich der Preisanstieg des Jahres 1994 - allerdings abgeschwächt - fort.

Die Kaufpreise von Baugrundstücken stiegen dabei mit etwa 3 % deutlich verhaltener als im Vorjahr an. Die Preissteigerungsrate resultierte hier fast ausschließlich aus Verkäufen von Grundstücken für den Geschoßwohnungsbau, während bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise, Doppel- und Reihenhausbau) nur geringe Preissteigerungsraten registriert wurden.

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

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, rund 550 qm groß, kostete im Jahr 1995 in Solingen etwa 210.000 DM. Für Doppelhausgrundstücke von ca. 360 qm Größe wurden etwa 140.000 DM bezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen **erschließungsbeitragsfreien Zustand**.

Die Preisentwicklung bei den Wohngebäuden (Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE) war im Mittel mit rund 3% zunehmend, zeigte sich aber uneinheitlich.

Während bei Dreifamilienhäusern im Bauzeitraum bis 1918 eine zweistellige Preissteigerungsrate zu verzeichnen war, betrug der prozentuale Preisanstieg bei Reihen- und Doppelhäusern neueren Datums zwischen 2 % und 6 %. Schlüsselfertig erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosteten im Durchschnitt 495.000 DM und waren damit um rd. 6 % teurer als im Vorjahr.

Der Teilmarkt des WOHN- UND TEILEIGENTUMS war in der Anzahl der abgeschlossenen Verträge rückläufig, was auf die ungewöhnlich hohe Vertragsanzahl über gewerbliches Teileigentum im Jahr 1994 zurückzuführen ist. Trotzdem war in 1995 wie auch im Vorjahr nahezu jede zweite veräußerte Immobilie eine Eigentumswohnung. Neue Eigentumswohnungen kosteten durchschnittlich rd. 3.800 DM/qm Wohnfläche, und waren somit um ca. 3 % teurer als im Vorjahr.

## 2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Die Tabelle 1 vermittelt eine Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt. Sie gibt die in Solingen zwischen 1989 und 1995 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 in den Jahren 1990 bis 1993 war die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge 1995 ebenso wie bereits 1994 geringfügig rückläufig.

Dabei weisen die Teilmärkte wie auch in den Vorjahren unterschiedliche Tendenzen auf. Während im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE in der Anzahl der Verträge ein Plus von rd. 4 % registriert werden konnte, waren in den Teilmärkten WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM und UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE zum Vorjahr Vertragsabschlußrückgänge von rd. 5 % bzw. 7 % zu verzeichnen.

Der Geldumsatz auf dem Solinger Grundstücksmarkt, in den Vorjahren kontinuierlich angestiegen, war im Jahre 1995 erstmalig wieder rückläufig. Dieser Umsatzrückgang resultiert primär aus dem Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM, dessen Geldumsatz 1995 um rd. 30 Millionen DM zurückgegangen ist, was aber überwiegend aus einem geringen Umsatz im Bereich des Teileigentums an gewerblichen Räumen herrührt. Allerdings war auch bei den Eigentumswohnungen ein Geldumsatzrückgang feststellbar, obgleich die Vertragsanzahl wieder anstieg.

Tabelle 1: Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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
1995	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	555,0 - 5,5 %	48,2 - 11,4 %	307,4 + 1,7 %	199,4 - 13,5 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1592 - 2,3 %	251 - 7,0 %	585 + 3,5 %	756 - 4,8 %



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

In der Abbildung 1 ist die gesunkene 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.

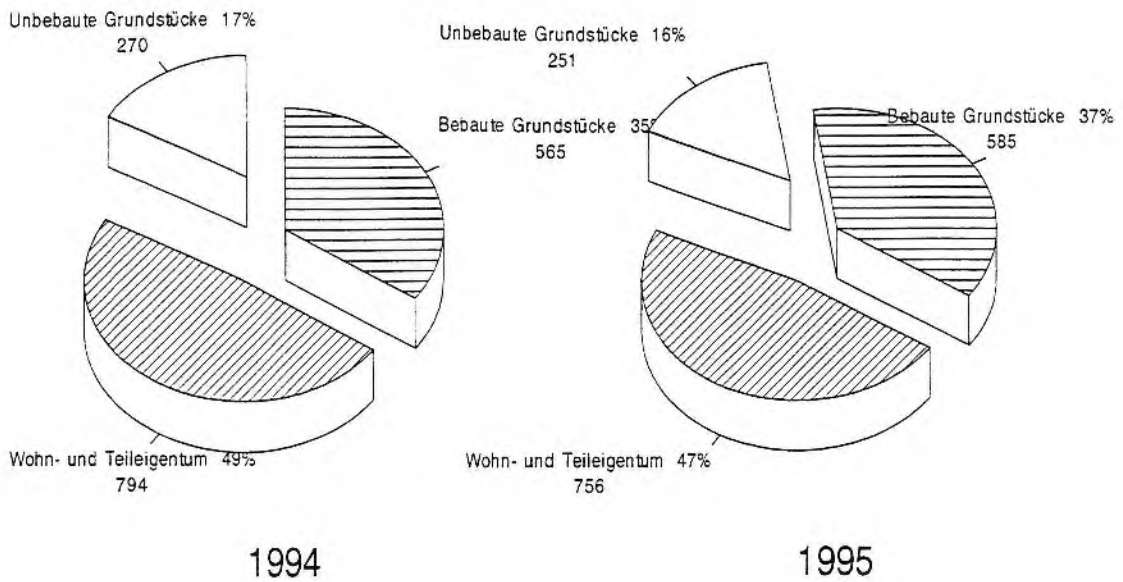
Im Geldumsatz hat der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE die dominierende Rolle beibehalten.

Die Abbildung 2 zeigt beim WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM, wie bereits im Vorjahr wieder einen Vertragsrückgang. Eine Sättigung des Marktes für Eigentumswohnungen kann aber hieraus nicht abgeleitet werden, da dessen Vertragsanzahl ansteigend war.

Hervorzuheben ist auch die seit 1990 nahezu konstante Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE mit etwa gleichbleibendem Geldumsatz, der erst 1994 erheblich anstieg und auch 1995 noch eine Steigerungsrate zu verzeichnen hatte.

Abbildung 1: Grundstücksmarkt 1995 im Vergleich zum Vorjahr

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. DM bzw. prozentual

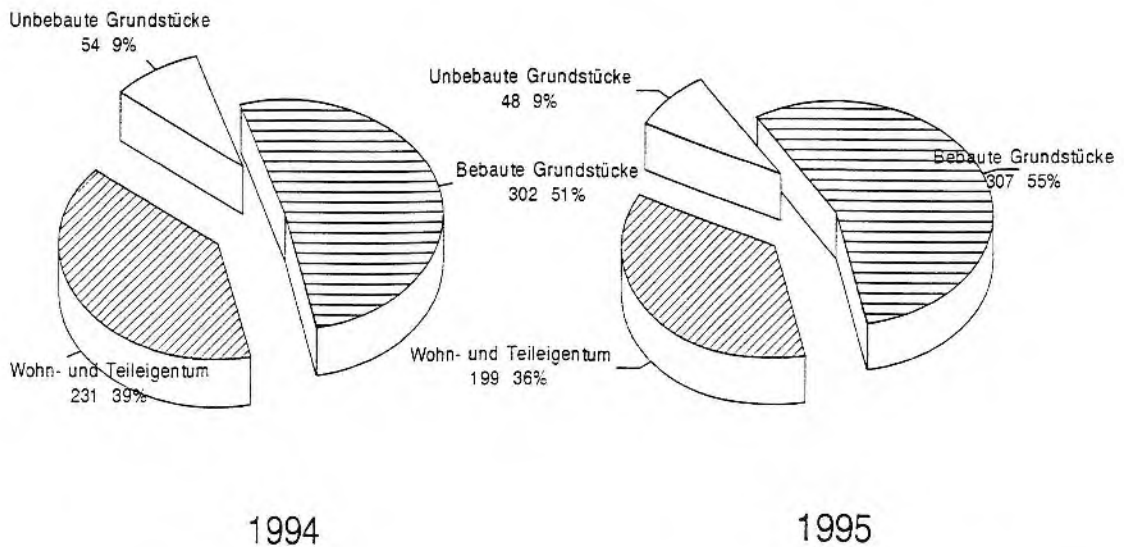
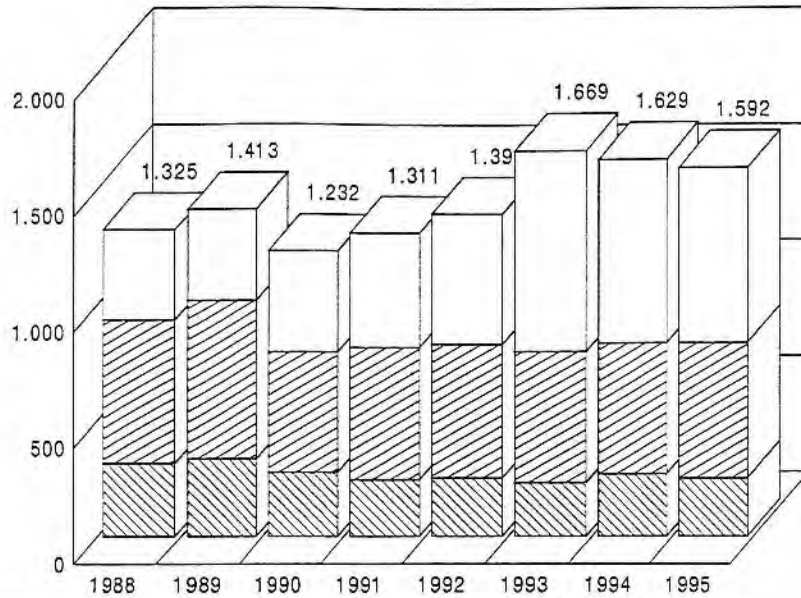


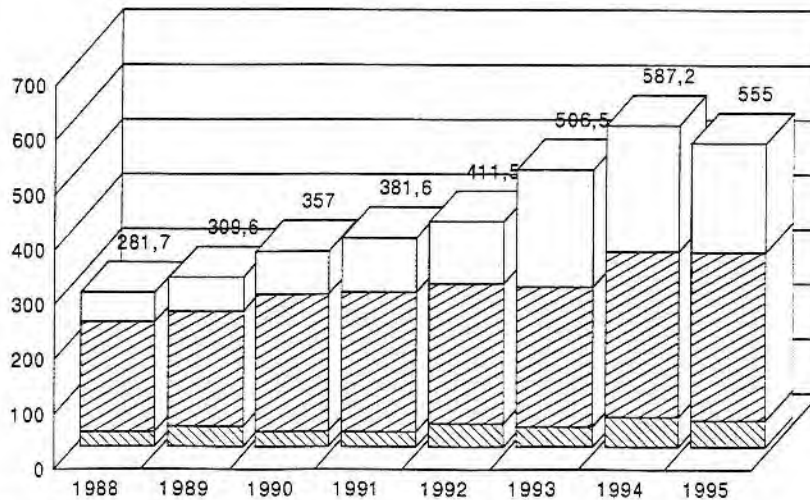
Abbildung 2: Umsatzentwicklung der Grundstücksteilmärkte

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge

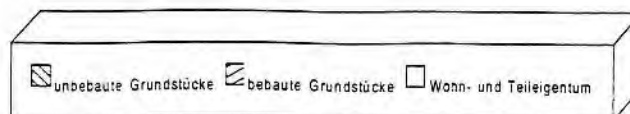


Wohn- und Teileigentum	390	394	436	495	564	870	794	756
bebaute Grundstücke	619	684	519	571	578	567	565	585
unbebaute Grundstücke	316	335	277	245	252	232	270	251

Geldumsatz in Mio. DM



Wohn- und Teileigentum	53,6	62,5	78,6	99,6	113,7	214,8	230,6	199,4
bebaute Grundstücke	201	210,1	250,5	254,9	255,8	255,1	302,2	307,4
unbebaute Grundstücke	27,1	37	27,9	27,1	42	36,6	54,4	48,2



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

Es zeigt sich, daß im Bereich **UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE** die Vertragsanzahl der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben ist, wogegen Grundstücke für die Objektart Geschoßwohnungsbau deutlich geringer gehandelt wurden als im Vorjahr.

In der Objektart Gewerbegrundstücke ist bei ansteigender Vertragsanzahl ein Rückgang im Geldumsatz festzustellen. Wie die folgenden Tabellen 3 und 4 zeigen beruht dies im wesentlichen auf der durchschnittlichen Flächengröße, die sich etwa halbiert hat.

Der Marktanteil der Stadt Solingen an den veräußerten Wohnbaugrundstücken (individueller Wohnungsbau und Geschoßwohnungsbau) betrug im Jahr 1995 (in Klammern 1994) ca. 9 % (16 %) und bei den gewerblichen Baugrundstücken ca. 38 % (33 %), legt man die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse zugrunde.

Ca. 23 % (74 %) der Fläche des gewerblichen Baulandes wurde von der Stadt Solingen veräußert. Die Vorjahresprozentzahl ist allerdings nur bedingt vergleichbar, da 63 % des Flächenumsatzes auf den Verkauf eines Einzelgrundstücks zurückzuführen sind.

Die Bauträger und Immobilienfirmen waren im Bereich der Wohnbaugrundstücke als Veräußerer mit 12 % (7 %) 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. Der Umsatz entsprach in Relation zur Vertragsanzahl etwa dem des Vorjahres, was die Schlußfolgerung zuläßt, daß neben der Preisentwicklung die Qualität und Größe der veräußerten Objekte im **Durchschnitt** gleich geblieben ist.

Anders zeigte sich die Entwicklung bei den Reihen- und Doppelhäusern, deren Geldumsatz bei abnehmender Vertragsanzahl nahezu konstant geblieben ist, was auf **durchschnittlich** qualitativ höherwertigere Objekte schließen läßt.

Ein ähnlicher Trend war im Bereich der Mehrfamilienhäuser erkennbar, deren Umsatz bei gesteigerter Vertragsanzahl überrelational gegenüber dem Vorjahr zugenommen hat, weil offensichtlich vermehrt größere Objekte veräußert wurden. Zu berücksichtigen ist aber auch hier die Preisentwicklung.

Eine entgegengesetzte Situation zeichnete sich bei den Gewerbeobjekten ab. Bei nahezu konstanter Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr hat sich hierbei der Geldumsatz um fast 5 Mio. DM verringert.

Der Teilmarkt **WOHN- UND TEILEIGENTUM** besteht im wesentlichen aus Eigentumswohnungen, deren Geldumsatz nicht das hohe Niveau der Vorjahre erreichte, während die Vertragsanzahl höher liegt als im Vorjahr. Der Gutachterausschuß geht hier davon aus, daß diese Zahlen von einer geringeren Größe der verkauften Wohnungen herrühren. Keinesfalls kann eine Sättigung des Marktsegmentes für 1995 konstatiert werden, da die Vertragszahl angestiegen ist. Zunehmend werden Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage und Vermietung erworben.

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 1995 auf das Normalmaß der Vorjahre zurückgegangen. Die Umsatzzahlen aus 1994 waren von Kapitalanlegerankäufen in einem Großobjekt beeinflusst.

**Tabelle 2: Weitere Untergliederung der Teilmärkte nach Objektarten**

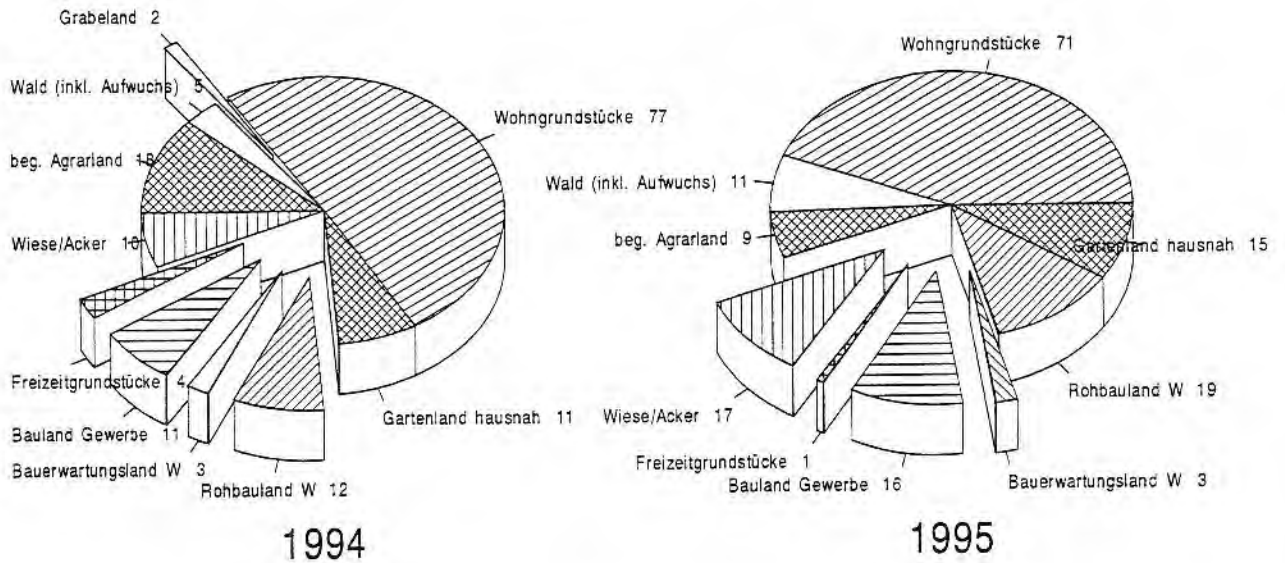
Teilmarkt	1993		1994		1995	
	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz Mio. DM
<b>UNBEBAUT</b>						
individueller Wohnungsbau	38	10,6	36	7,0	37	7,7
Geschoßwohnungsbau	26	8,5	41	13,0	31	10,3
Gewerbegrundsücker	10	3,2	11	5,9	16	5,6
Rohbauland, Bauerwartungsland - zur Wohnbebauung	21	7,7	15	7,1	22	10,6
Gartengrundstücke	14	0,17	13	0,10	15	0,22
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	16	0,21	15	0,29	28	0,46
<b>BEBAUT</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	134	58,9	151	66,4	161	68,7
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	147	58,4	128	55,9	116	55,8
Typische Wohngebäude in Hofschaften und im Außenbereich	43	8,6	40	8,8	36	10,7
Dreifamilienhäuser	49	17,7	38	15,6	49	22,6
Mehrfamilienhäuser	76	65,4	78	46,9	90	63,3
Gewerbeobjekte	23	23,1	25	42,0	26	37,4
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	42	23,0	43	26,3	28	19,3
<b>WOHN- UND TEILEIGENTUM</b>						
Eigentumswohnungen	831	202,7	667	207,4	718	189,8
Teileigentum Garagen/Stellpl. eigenständige Verkäufe	26	0,3	26	0,4	19	0,3
Teileigentum an gewerblichen Räumen	13	11,8	101*	22,8	19	9,3

\* hohe Vertragsanzahl resultiert aus Kapitalanlegerkäufen in einem Großobjekt

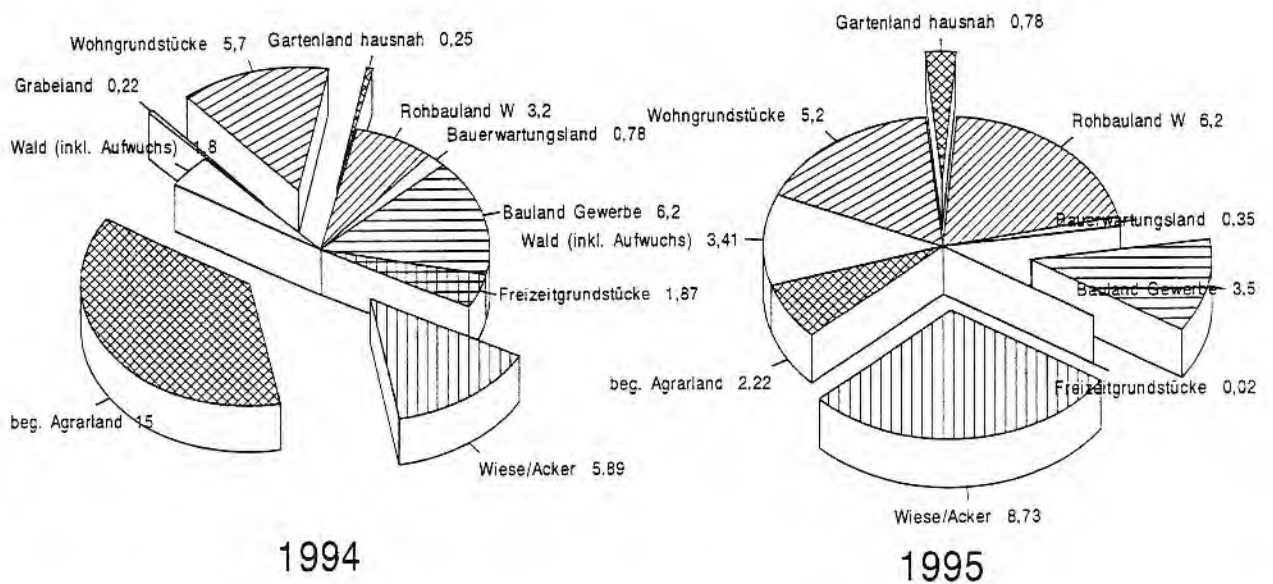


Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr



Flächenumsatz in Hektar (ha) im Vergleich zum Vorjahr



### 3. Durchschnittspreise und Preisentwicklung

#### 3.1 Teilmarkt 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 1995 bei geringfügigem Rückgang im Flächenumsatz (ha) und in der Vertragsanzahl verglichen zu den Vorjahren nur verhalten angestiegen. Im Mittel betrug die Preissteigerungsrate rd. 3 %.

Wie bereits in den Vorjahren, 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 über der allgemeinen Steigerungsrate, wobei es sich hierbei vorrangig um Grundstücke für den Geschoßwohnungsbau - Eigentumswohnungen - handelte.

Der seit nunmehr vier Jahren kontinuierliche Preisanstieg des Rohbaulandes, dessen Preis 1994 rd. 74 % über dem Durchschnittspreis des Jahres 1991 lag, war 1995 nicht mehr gegeben. Bei einem Durchschnittspreis von 166,00 DM/qm, der etwa 20 % unter dem des Vorjahres lag, wurden insgesamt 6,2 ha Fläche umgesetzt (Vorjahr 3,2 ha). Somit war die durchschnittlich umgesetzte Fläche je Kauffall deutlich höher als 1994, was neben ggf. längeren Entwicklungszeiten bis zur Baureife und möglicherweise aufwendigeren Erschließungsmaßnahmen auch als ein Indiz für den Preisrückgang gewertet werden kann. 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 **gewerblich nutzbaren Baugrundstücken** war nur ein geringer Preisanstieg gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen, auch wenn der Durchschnittspreis eine gegenteilige Aussage vermuten läßt. Hier sind prinzipiell weitere Differenzierungen erforderlich, wegen der geringen Vertragszahlen jedoch nur bedingt möglich ( s. Tabelle 4, Seite 17 ).

Der in Tabelle 3 ausgewiesene Durchschnittspreis beinhaltet über die Jahre hinweg 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. Hinzukommt, daß in den Vorjahren nahezu ausschließlich Gewerbestandstücke zu Produktionszwecken veräußert wurden. 1995 hingegen war der Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken in den sogenannten Handelslagen außergewöhnlich groß. Da deren Preise in der Regel 20 % bis 25 % über den Preisen der Flächen für produzierendes Gewerbe liegen (s. auch Tabelle 4, erschließungsbeitragsfreie Preise von Gewerbestandstücken), wird hierdurch der Durchschnittspreis wesentlich beeinflusst.

Der Flächenumsatz hat entgegen der gestiegenen Vertragsanzahl deutlich abgenommen.

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wie auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weisen in 1995 nur eine geringe Bewegung gegenüber 1994 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.

Der Preis des begünstigten Agrarlands steigt seit 1993 kontinuierlich an. Eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

Nach § 4 Absatz 1 WertV 1988 handelt es sich bei begünstigtem Agrarland um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für **außerlandwirtschaftliche** oder **außerforstwirtschaftliche** Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

**Tabelle 3: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE**

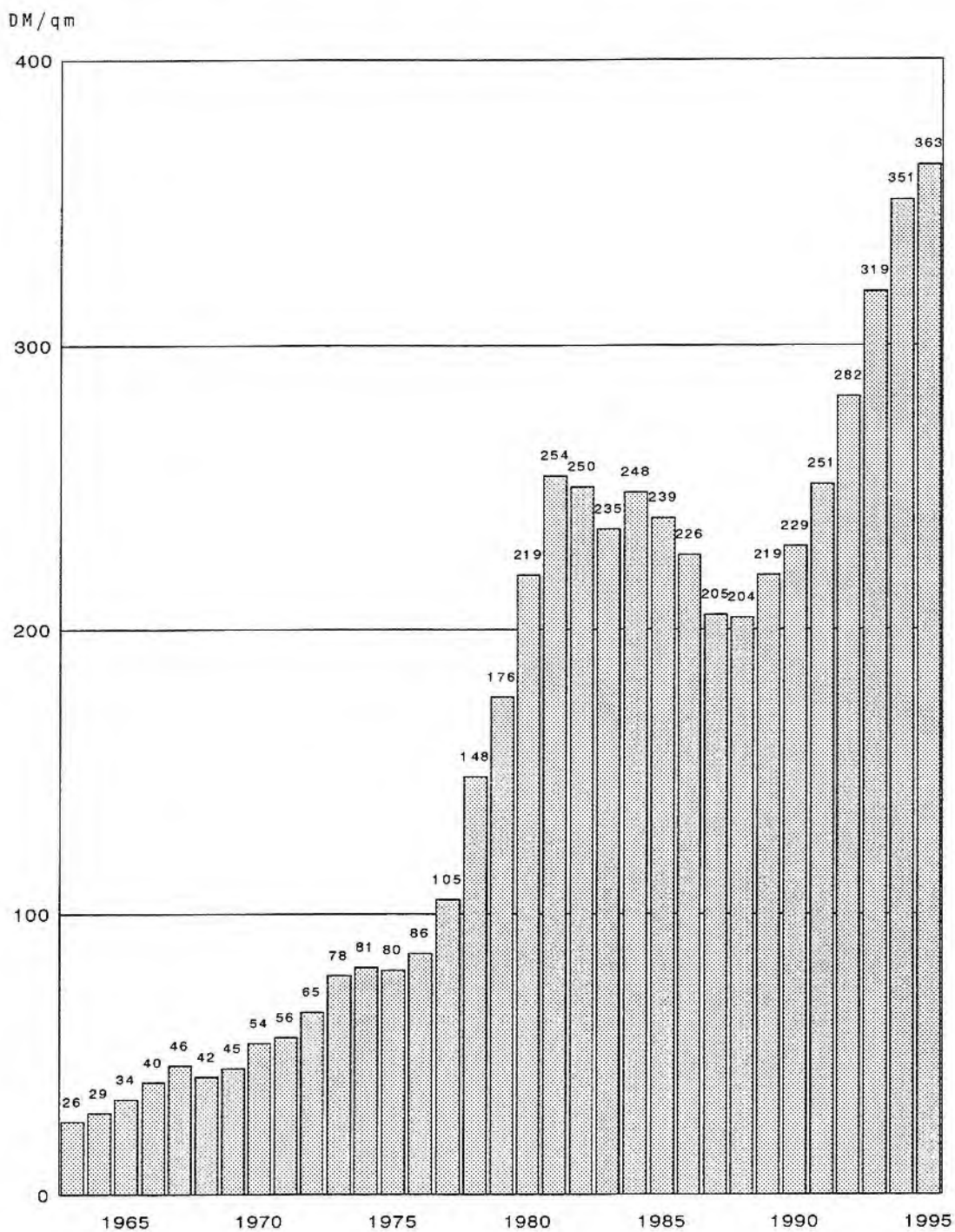
Nutzungsart		1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Wohnen</b>							
Baugrundstücke	Preis in DM/qm	229,--	251,--	282,--	319,--	351,--	363,--
	Umsatz in ha	6,9	5,9	9,5	6,0	5,7	5,2
	Vertragsanzahl	91	78	102	64	77	71
Rohbauland	Preis in DM/qm	119,--	119,--	142,--	180,--	207,--	166,--
	Umsatz in ha	0,25	0,88	0,63	4,23	3,2	6,2
	Vertragsanzahl	10	13	13	17	12	19
Bauerwartungsland	Preis in DM/qm	35,--	45,--	60,--	49,--	74,--	81,--
	Umsatz in ha	0,1	0,92	0,74	0,18	0,78	0,35
	Vertragsanzahl	2	8	3	4	3	3
<b>Gewerbe</b>							
Baugrundstücke	Preis in DM/qm	99,--	88,--*	121,--	114,--*	132,--	160,--**
	Umsatz in ha	5,0	3,5	7,25	2,84	6,18	3,5
	Vertragsanzahl	22	19	17	10	11	16
<b>Gartengrundstücke</b>							
hausnaher Garten	Preis in DM/qm	23,--	22,--	29,--	28,--	24,--	28,--
	Umsatz in ha	0,25	0,81	0,57	0,51	0,25	0,78
	Vertragsanzahl	8	6	14	11	11	15
Grabeland	Preis in DM/qm	15,--	15,--	16,--	16,--	16,--	kein geeigneter Vertrag
	Umsatz in ha	0,47	0,37	0,12	0,19	0,22	
	Vertragsanzahl	5	8	2	3	2	
Freizeitgrundstücke	Preis in DM/qm	31,--	30,--	25,--	28,--	22,--	26,--
	Umsatz in ha	0,17	0,43	0,25	0,09	1,87	0,02
	Vertragsanzahl	2	6	2	2	4	1
<b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>							
Begünstigtes Agrarland	Preis in DM/qm	10,--	10,--	10,--	9,--	11,--	13,--
	Umsatz in ha	2,0	2,9	0,8	5,87	15,0	2,22
	Vertragsanzahl	8	10	7	14	18	9
Wiese/Acker	Preis in DM/qm	3,60	4,10	4,50	4,10	4,20	4,50
	Umsatz in ha	8,0	1,27	7,33	3,97	5,89	8,73
	Vertragsanzahl	14	2	11	7	10	17
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in DM/qm	2,30	2,50	2,30	2,10	2,30	2,10
	Umsatz in ha	3,2	3,16	4,90	2,2	1,8	3,41
	Vertragsanzahl	8	6	6	9	5	11

\* überwiegend ohne Erschließungsbeiträge

\*\* hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken in Handelslagen, siehe hierzu Tabelle 4

Abbildung 4:

Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 1995 - in der Stadt 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 Geschößwohnungsbau sowie gewerblich 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.

Auffällig im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** ist die Preisstagnation, betrachtet man die teilweise zweistelligen Preissteigerungsraten der Vorjahre. Neben der allgemeinen Beruhigung des Marktes ist dies auch, wie die angestiegene Flächengröße zeigt, auf einen hohen Vertragsanteil von Grundstücken für eine freistehende Bauweise zurückzuführen, deren m<sup>2</sup> - Preise regelmäßig niedriger liegen als die der Reihen- und Doppelhausgrundstücke. Die Vertragsanzahl wie auch die Zahl der Grundstücke zeigte sich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Im **Geschoßwohnungsbau** ist die Vertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Der Durchschnittspreis wie auch die mittlere Flächengröße sind hingegen geringfügig angestiegen.

Bei **Gewerbegrundstücken** ist die Abnahme des Flächenumsatzes bei zunehmender Vertragsanzahl besonders auffällig, was allerdings darauf beruht, das im Jahr 1994 ein außergewöhnlich großes Einzelgrundstück veräußert wurde.

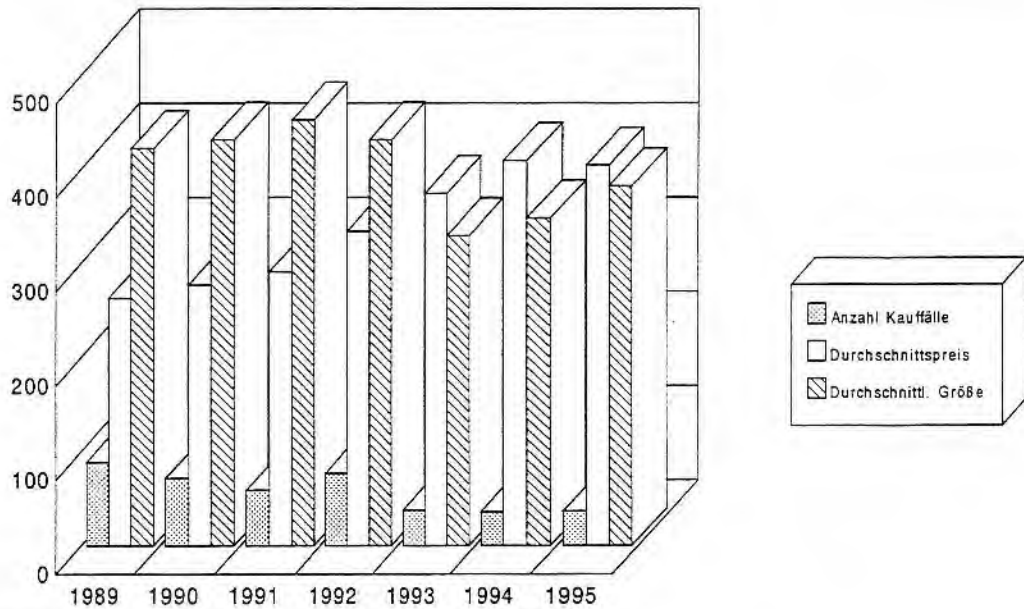
Da in den Vorjahren nahezu ausschließlich gewerblich bebaubare Grundstücke zu Produktionszwecken veräußert wurden, war bislang eine differenzierte Betrachtung des Durchschnittspreises nicht notwendig. In 1995 wurden allerdings 5 Kauffälle über gewerblich bebaubare Grundstücke in Handelslagen registriert. Da diese Durchschnittspreise regelmäßig 20 % bis 25 % über den Preisen der Flächen für produzierendes Gewerbe liegen, wurde zur Vermeidung von Fehlinterpretationen hinsichtlich der Preisentwicklung Tabelle 4 entsprechend ergänzt.

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

Grundstücksart		1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>individueller Wohnungsbau</b> Ein- und Zweifamilienhäuser	Preis in DM/qm	277,--	291,--	334,--	374,--	409,--	404,--
	Umsatz in ha	4,5	3,4	5,3	3,4	1,8	2,1
	mittl. Größe in qm	431	452	431	329	348	382
	Anzahl						
	- Kauffälle	72	59	77	38	36	37
- Grundstücke	105	75	122	102	53	54	
<b>Geschoßwohnungsbau</b> Mehrfamilienhäuser	Preis in DM/qm	262,--	258,--	318,--	356,--	372,--	383,--
	Umsatz in ha	1,9	1,7	3,6	2,6	3,6	2,9
	mittl. Größe in qm	929	906	1138	932	800	858
	Anzahl						
	- Kauffälle	19	19	25	26	41	31
- Grundstücke	21	19	32	26	42	34	
<b>Gewerbegrundstücke</b> zu Produktionszwecken	Preis in DM/qm	107,--	117,--	123,--	129,--	132,--	140,--
	Umsatz in ha	5,0	3,5	7,2	2,8	6,2	2,3
	mittl. Größe in qm	2252	1888	4264	2839	5622	2122
	Anzahl						
- Kauffälle	22	19	17	10	11	11	
<b>Gewerbegrundstücke</b> in Handelslagen	Preis in DM/qm						191,--
	Umsatz in ha						1,2
	mittl. Größe in qm						2339
	Anzahl						
- Kauffälle						5	

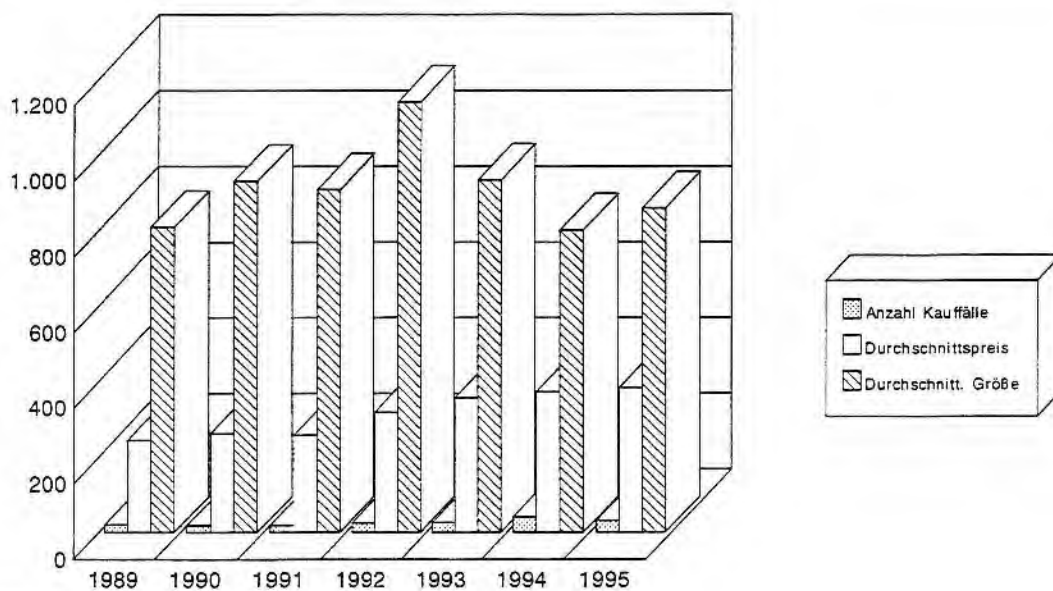
Abbildung 5: Durchschnittliche Kaufpreise [ DM/m<sup>2</sup> ] für Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau



Anzahl Kauffälle	89	72	59	77	38	36	37
Durchschnittspreis	263	277	291	334	374	409	404
Durchschnittl. Größe	422	431	452	431	329	348	382

Geschoßwohnungsbau

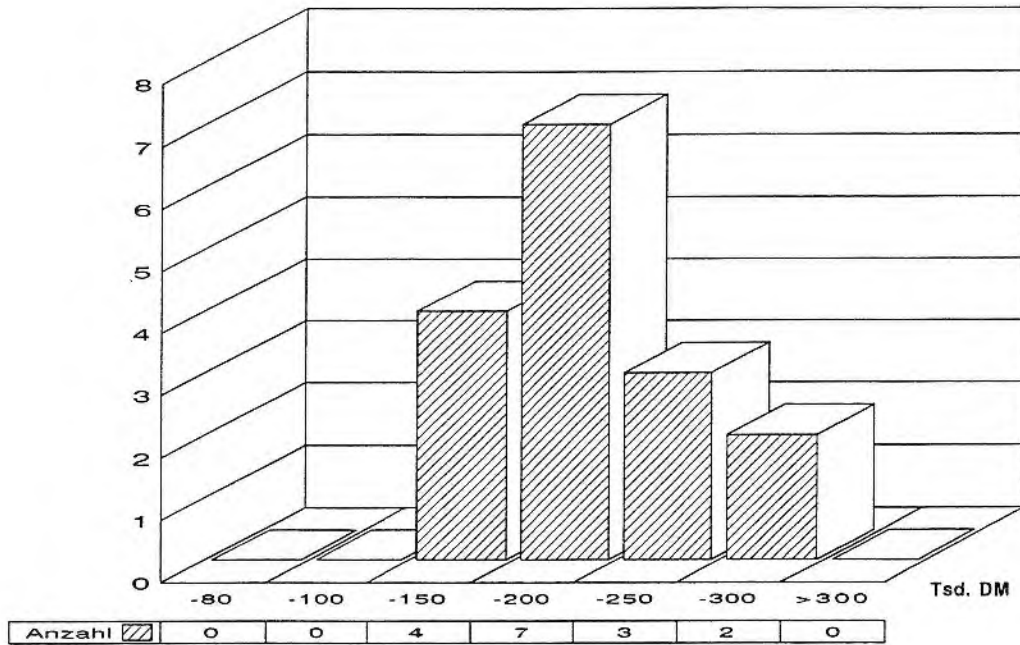


Anzahl Kauffälle	20	19	19	25	26	41	31
Durchschnittspreis	244	262	258	318	356	372	383
Durchschnittl. Größe	808	929	906	1.138	932	800	858

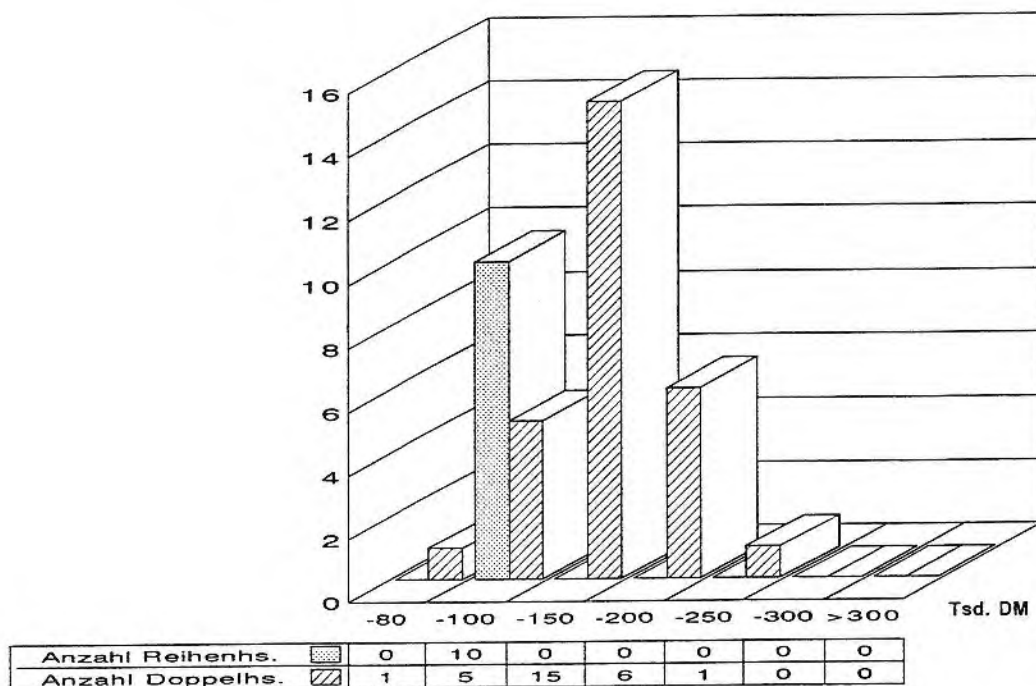
Abbildung 6: Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

Häufigkeitsverteilung des durchschnittlichen Grundstückspreises von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau

freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausbebauung



### 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.

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung des Teilmarkts eine stagnierende Tendenz, ist aber nicht einheitlich.

Während bei Dreifamilienhäusern eine zweistellige Preissteigerungsrate zu verzeichnen war, wurden ältere Reihen- und Doppelhäuser in prozentual ähnlicher Größenordnung **unter** den Vorjahrespreisen gehandelt. Hierbei ist allerdings besonders darauf hinzuweisen, daß die Durchschnittspreise der älteren Gebäude durch den Modernisierungsgrad der veräußerten Objekte ungleichmäßig stark in den Jahren beeinflusst werden und sie daher für die Ableitung einer Preisentwicklung weniger geeignet sind.

Die Preise für Reihen- und Doppelhäuser jüngeren Baujahres stiegen verhalten an, während bei Neubauten eine 6,5 % tige Preissteigerung zu verzeichnen war.

Neue Reihen- und Doppelhauseigenheime sind in Solingen seit 1991 um 127.000 DM teurer geworden. Dies entspricht einer Steigerungsrate von 35 % in 5 Jahren.

Im Gegensatz dazu sind die Baukosten in Nordrhein- Westfalen zwischen 1991 und 1995 nur um rund 17 % gestiegen. Hier scheinen sich die höheren Anforderungen der Käufer an Komfort und Größe der Häuser auszuwirken.

Die Durchschnittspreise der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser waren in 1995 geringfügig ansteigend. Aber auch hier werden die Durchschnittspreise - insbesondere die des Bauzeitraums 1890 bis 1949 - in den Jahren durch die Qualität und die Größe der veräußerten Objekte ungleichmäßig beeinflusst, so daß eine definitive Aussage zur Preisentwicklung mit Vorbehalten belastet ist.

**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	Reihen - und Doppelhäuser				Ein- und Zweifamilien- häuser - freistehend - Bauzeitraum	
		Bauzeitraum				1890 - 1949	1950 - 1974
		1890 - 1918	1890 - 1949	1950 - 1974	ab 1975		
<b>1991</b>							
Kaufpreis	288.000,--	268.000,--	303.500,--	347.000,--	368.000,--	321.000,--	400.000,--
Anzahl	37	17	18	40	70	51	51
<b>1992</b>							
Kaufpreis	330.000,--	261.500,--	325.500,--	387.000,--	397.500,--	300.000,--	458.500,--
Anzahl	41	9	25	30	36	78	54
<b>1993</b>							
Kaufpreis	320.000,--	304.000,--	335.000,--	428.000,--	446.500,--	319.600,--	480.500,--
Anzahl	36	32	23	37	55	60	51
<b>1994</b>							
Kaufpreis	367.000,--	356.000,--	368.000,--	458.000,--	465.000,--	344.000,--	501.000,--
Anzahl	27	10	14	24	51	36	30
<b>1995</b>							
Kaufpreis	430.000,--	302.000,--	375.000,--	470.000,--	495.000,--	355.000,--	514.000,--
Anzahl	25	12	16	30	51	64	50

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

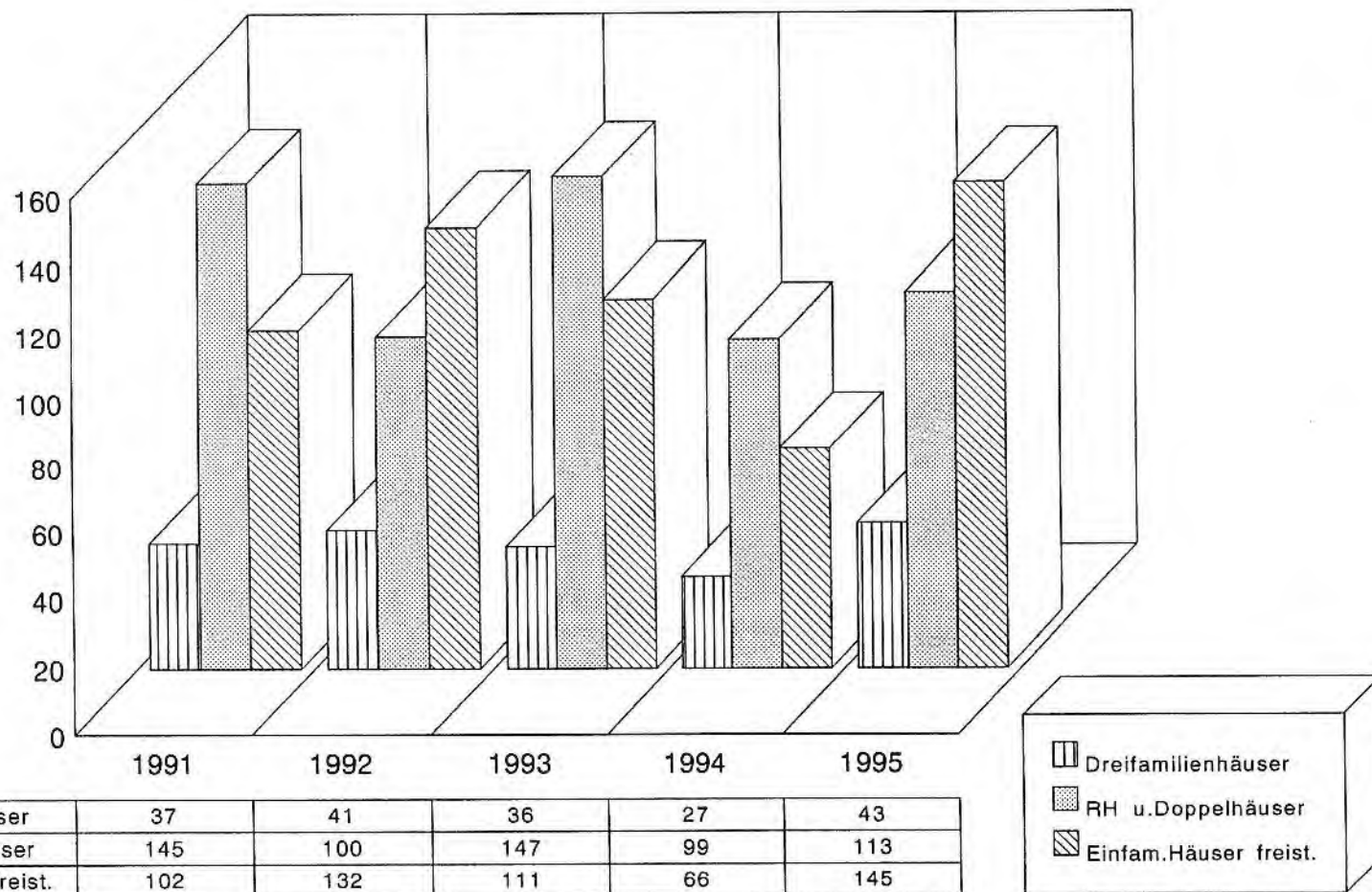
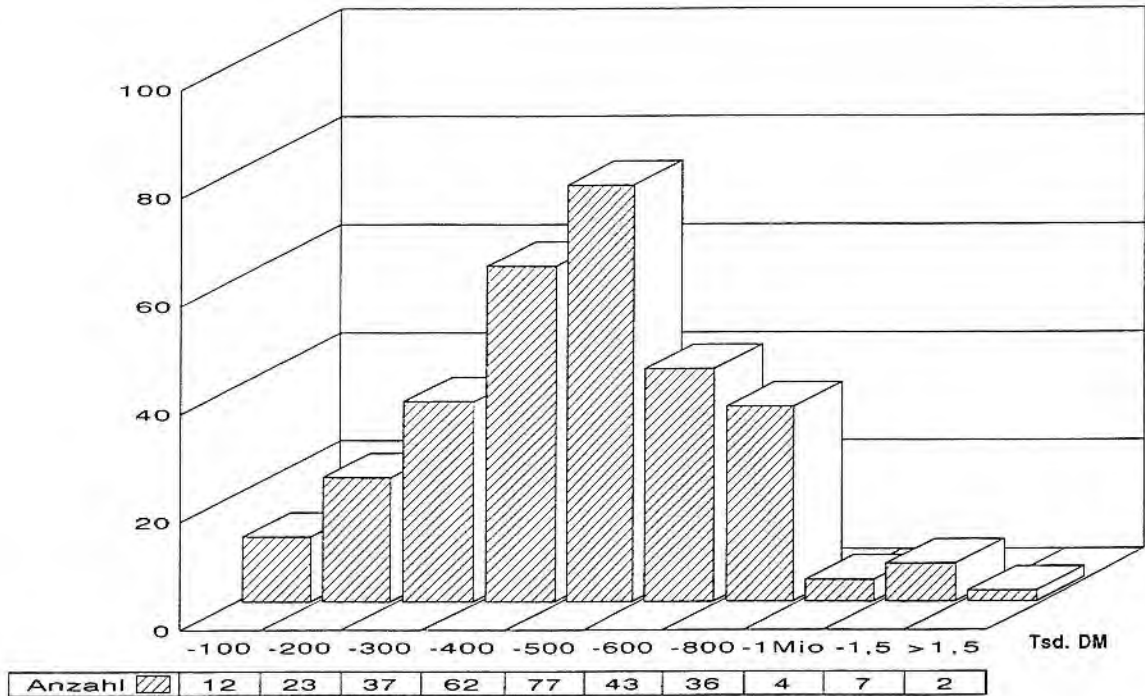


Abbildung 7:

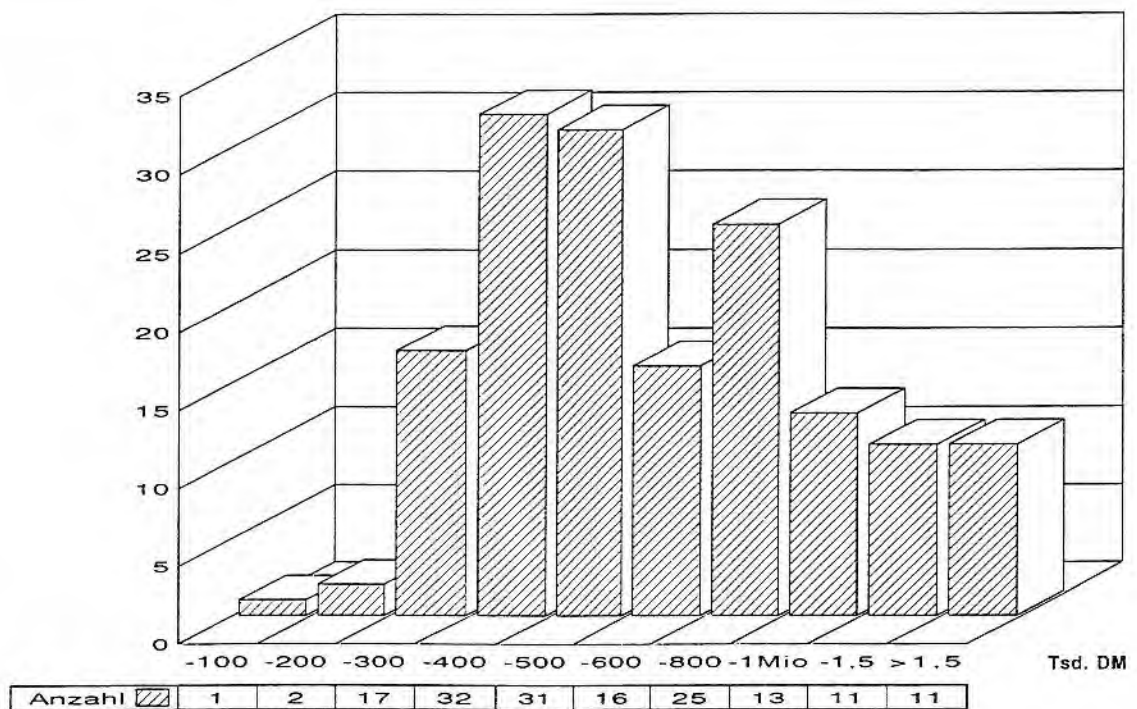
Dreifamilienhäuser	37	41	36	27	43
RH u. Doppelhäuser	145	100	147	99	113
Einfam. Häuser freist.	102	132	111	66	145

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 im Jahr 1995, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, nicht erreicht.

Auffällig war dies insbesondere bei Neubauten. War hier im Vorjahr noch ein Preisanstieg von rd. 8 % zu verzeichnen, so ging dieser im Jahre 1995 auf rd. 3 % zurück.

Neue Eigentumswohnungen liegen nunmehr bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.800,-- DM/qm Wohnfläche. Spitzenobjekte haben bereits den Preis von 4.000,-- DM/qm Wohnfläche deutlich überschritten.

Abbildung 9 zeigt die Verteilung der verkauften Wohnungen differenziert nach der Kaufpreishöhe auf. Des weiteren wird darunter die Preisentwicklung veranschaulicht. Es zeigt sich ein relativ stetiger Preisanstieg bei älteren Wohnungen, während die Preise für Neubauwohnungen bis 1990 eher stagnierten, danach aber verstärkt anstiegen.

Garagen kosteten in der Regel bei **Neubauten** etwa 14.000,-- DM, wobei die Preisspanne zwischen 8.000,-- DM und 16.000,-- DM lag. Die Preise von Tiefgaragenstellplätzen bewegten sich in einer Größenordnung von 16.500,-- DM bis 20.000,-- DM; im Mittel ca. 18.500,-- DM. Stellplätze und Carports wurden zwischen 8.000,-- DM und 12.000,-- DM gehandelt, der Mittelwert lag hier bei etwa 9.500,-- DM.

Bei **Wiederverkäufen** lag der Preis von Garagen im Mittel bei rund 12.000,-- DM, wobei die Preisspanne auf dem Niveau der Neubauten lag. Tiefgaragenplätze wurden nur unwesentlich höher gehandelt. Der Preis für offene Stellplätze betrug wie im Vorjahr durchschnittlich etwa 5.000,-- DM bis 7.000,-- DM.

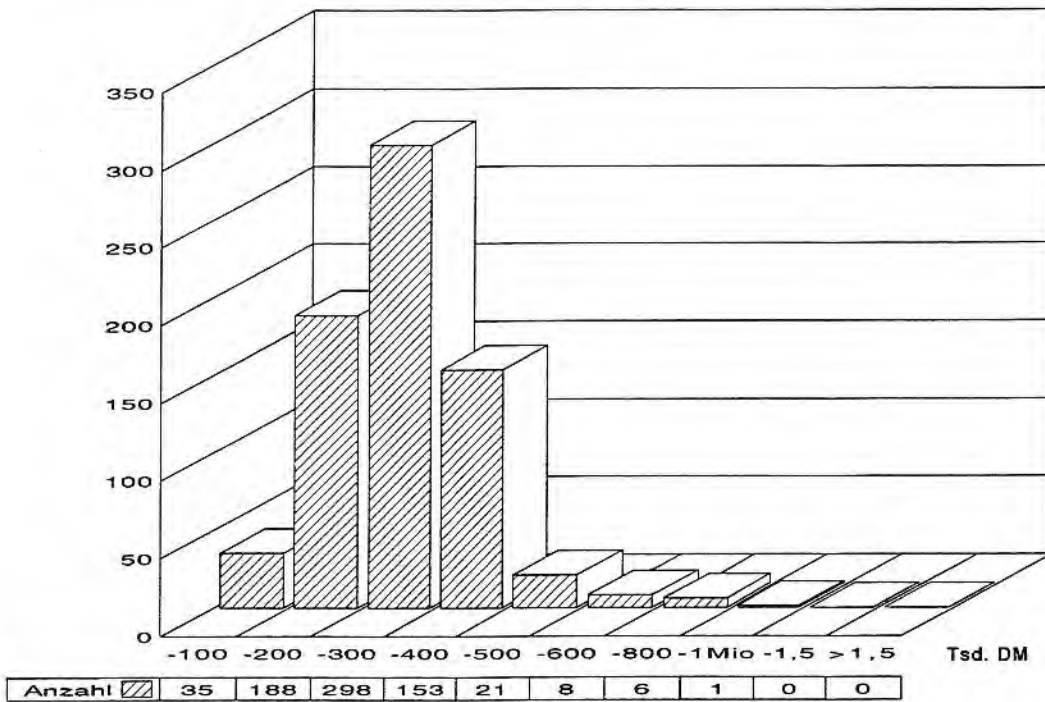
**Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen**

Jahr		Neubauten Erstbezug	1978-1994	1967-1977	1958-1966	Altbauten	
						modernisiert	nicht modernisiert
1990	Durchschnittspreis DM/qm	2.680,--	2.560,--	2.140,--	1.940,--	1.740,--	
	Preisspanne in DM/qm 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 Anzahl der Objekte	21 11	40 18	73 50	23 20	19 19	
1991	Durchschnittspreis DM/qm	3.020,--	2.500,--	2.230,--	2.100,--	2.160,--	1.300,--
	Preisspanne in DM/qm 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 Anzahl der Objekte	28 20	30 16	80 26	33 12	8 8	5 5
1992	Durchschnittspreis DM/qm	3.290,--	2.830,--	2.380,--	2.240,--	2.250,--	1.620,--
	Preisspanne in DM/qm 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 Anzahl der Objekte	85 33	55 22	86 43	36 21	11 8	15 9
1993	Durchschnittspreis DM/qm	3.400,--	2.950,--	2.530,--	2.420,--	2.390,--	1.610,--
	Preisspanne in DM/qm 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 Anzahl der Objekte	315 53	96 60	72 46	29 23	45 34	16 14
	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	79	79	77	76	91	96
1994	Durchschnittspreis DM/qm	3.680,--	2.980,--	2.740,--	2.400,--	2.610,--	1.680,--
	Preisspanne in DM/qm 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 Anzahl der Objekte	225 53	56 43	46 41	27 18	22 21	11 7
	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	85	77	69	72	66	82
1995	Durchschnittspreis DM/qm	3.780,--	3.120,--	2.590,--	2.550,--	2.590,--	1.830,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	3.200,-- 4.300,--	2.550,-- 3.700,--	2.100,-- 3.050,--	2.150,-- 3.000,--	2.150,-- 3.100,--	1.550,-- 2.100,--
	Anzahl der Verträge Anzahl der Objekte	220 57	47 34	64 35	21 14	26 21	11 7
	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	76	75	70	72	76	76

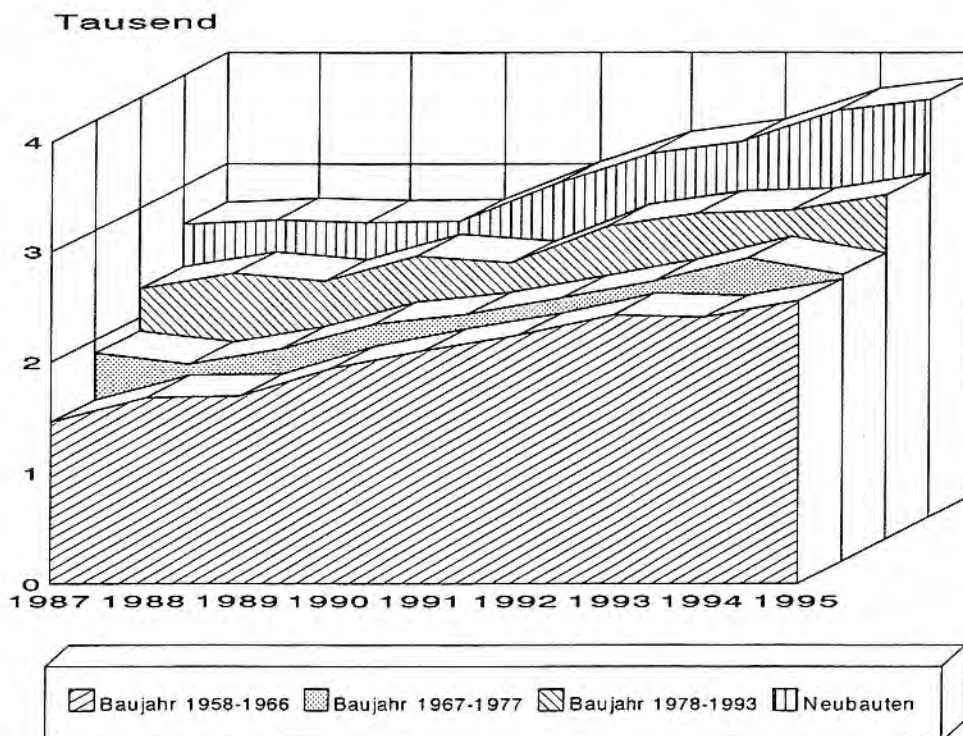


Abbildung 9: Kauffälle von Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe/Preisentwicklung

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 1996 (Richtwerte zum 31.12.1995) 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.



#### 4.2 Hinweise zur Benutzung der Richtwertkarte 1996

Die nachfolgende Tabelle auf Seite 31 zeigt die Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaues**. Bauweise, Grundstückstiefe und die Lage des Gartens sind wertbeeinflussende Kriterien die bei der Bodenwertermittlung entsprechend zu berücksichtigen sind, das heißt, die Bodenrichtwerte sind ggf. umzurechnen.

Die Umrechnungskoeffizienten der Grundstücke für den **Geschoßwohnungsbau** beinhaltet die Tabelle auf Seite 32.

Hierbei ist auf folgendes hinzuweisen:

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 Nichtbeachtung der Umrechnungskoeffizienten bei Anwendung der Richtwerte kann ggf. 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

---

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>- Grundstückstiefe bzw. Geschoßflächenzahl ( GFZ )</b>	
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:**

<b>o</b>	=	Grundstücke in Wohngebieten - offene Bauweise
<b>RH</b>	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Reihenhausbebauung
<b>DH</b>	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Doppelhausbebauung
<b>GH</b>	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Gartenhofhausbebauung
<b>W</b>	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Geschoßwohnungsbau
<b>MI</b>	=	Grundstücke mit gemischt genutzter Bebauung ( z. B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoß, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen )
<b>MK</b>	=	Grundstücke im Kerngebiet
<b>H</b>	=	Grundstücke in Hofschaften
<b>G</b>	=	Grundstücke mit gewerblicher Nutzung
<b>GE - H</b>	=	Grundstücke mit gewerblicher Nutzung in Handelslagen - Lage an Hauptdurchgangsstraßen
<b>- 40</b>	=	Grundstückstiefe 40 m
<b>- 30</b>	=	Grundstückstiefe 30 m
<b>0,8</b>	=	Geschoßflächenzahl - GFZ nach BauNVO 1986

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) Grundstücke für den individuellen 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) Grundstücke für den Geschößwohnungsbau

bauliche Ausnutzbarkeit GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
0,7	0,84
0,8	0,90
0,9	0,95
1,0	1,00
1,1	1,05
1,2	1,10
1,5	1,24
2,0	1,45
2,2	1,53
2,5	1,65

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

#### 4.4 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	1995
<b>individueller Wohnungsbau</b>  Bauflächen für eine freistehende, 1 - geschossige Bauweise bei 40 m Grundstückstiefe	gut	280	280	280	290	320	350	380	380	390
	mittel	240	240	240	250	280	310	340	340	350
	mäßig	220	220	220	230	260	290	320	320	330
<b>Geschoßwohnungsbau</b>  Bauflächen für eine bauliche Ausnutzbarkeit Geschoßflächenzahl 1,0	gut	230	230	240	260	270	290	340	370	370
	mittel	210	210	220	240	250	270	320	350	350
	mäßig	190	190	200	220	230	250	300	330	330
<b>gewerbliche Nutzung</b>  Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	90	90	95	100	110	130	145	150	155
	mittel	80	80	85	90	100	110	125	130	135
	mäßig	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### Hinweise zur Bodenrichtwertübersicht:

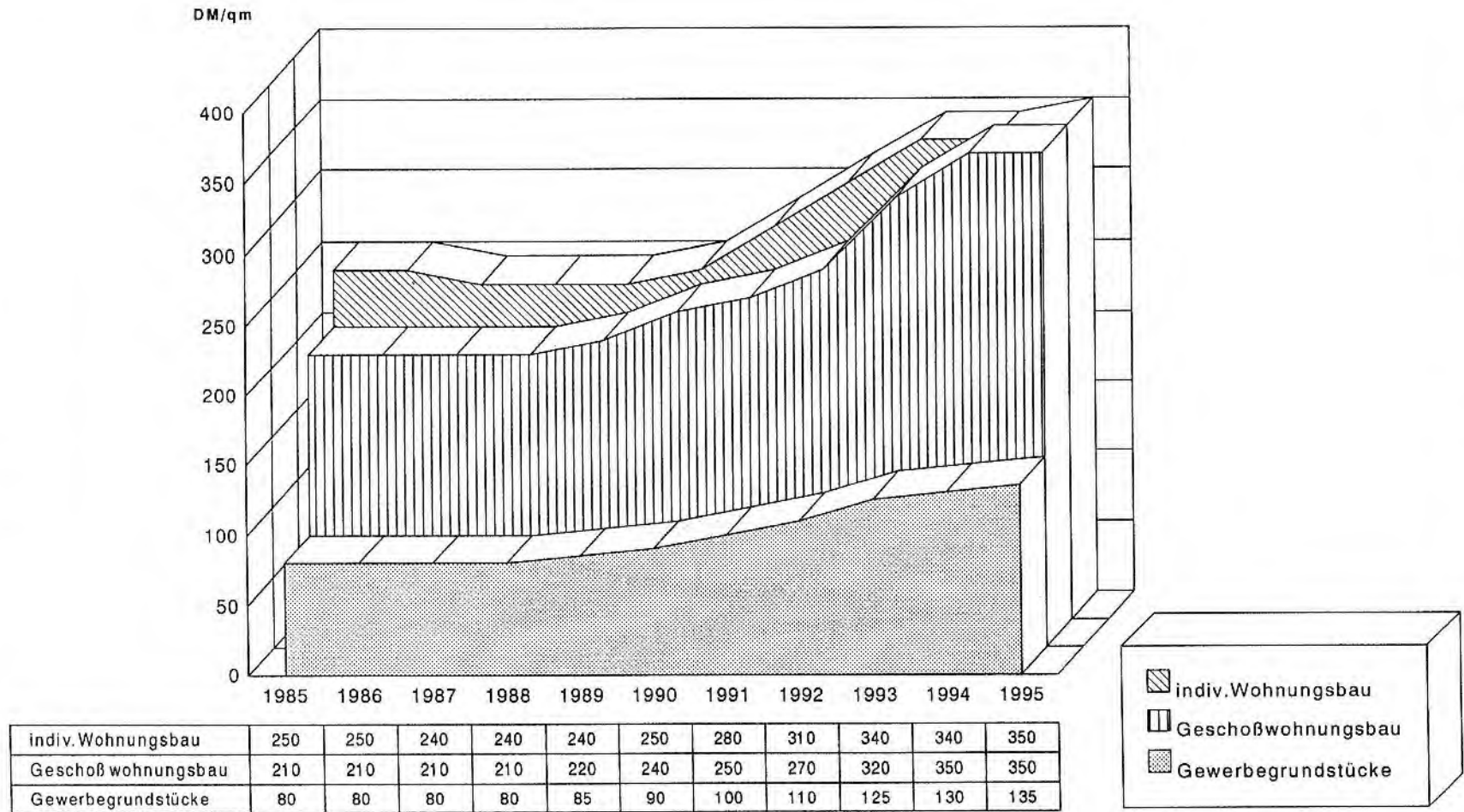
Die Bodenrichtwerte der Grundstücke für den **Geschoßwohnungsbau** mit der Ausnutzbarkeit Geschoßflächenzahl 1,0 blieben unverändert, da eine Preissteigerungsrate dieser Grundstücksart nur in Wohngebieten mit der Ausnutzbarkeit Geschoßflächenzahl 0,8 registriert wurde.

Die durchschnittlichen Preise für **gewerblich nutzbare Bauflächen in Handelslagen**, für z. B. Supermärkte, Baumärkte, Gartenzentren, Autohäuser o. ä. liegen in der Regel etwa **20 % bis 25 %** über den Preisen der Flächen für produzierendes Gewerbe.

## Übersicht über die Bodenrichtwerte

Entwicklung der Richtwerte für Gewerbe- und Wohngrundstücke in mittlerer Lage

Abbildung 10: Übersicht über die Bodenrichtwerte



## 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.

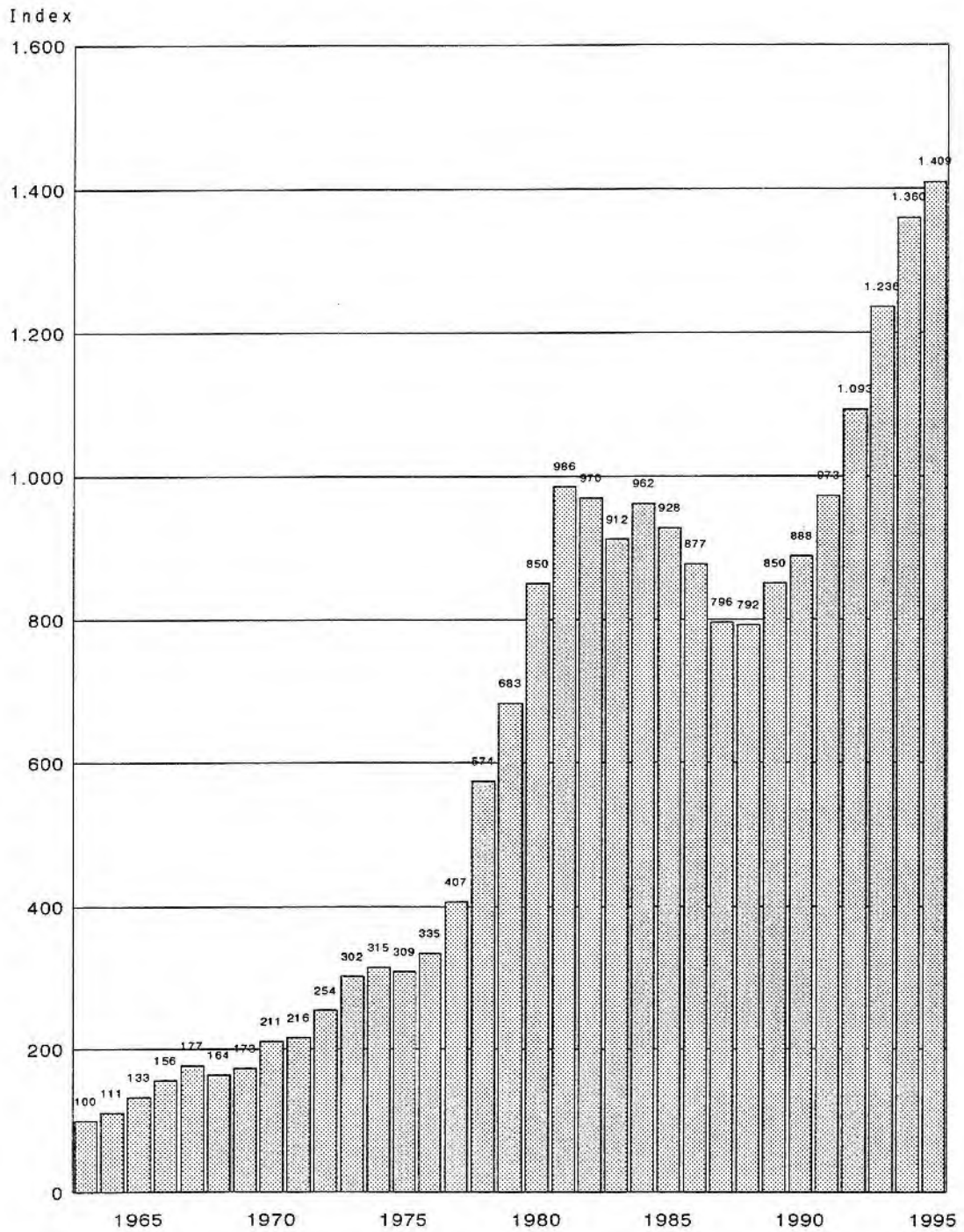
In Abbildung 11 ist der Solinger Wohnbaulandindex graphisch dargestellt.

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	974	142,5
1974	315	46,1	1992	1.094	160,9
1975	309	45,2	1993	1.238	181,0
			1994	1.362	199,0
1976	335	49,0	1995	1.409	206,3
1977	407	59,6			
1978	574	84,0			
1979	683	100,0			
1980	850	124,5			



Abbildung 11:

Bodenpreisindex für Wohnbauland in der Stadt Solingen  
Basisjahr 1963 = 100



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

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 1993 bis 1995 herangezogen. Hierbei war über die Jahre hinweg eine Kontinuität erkennbar. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 1994 wurden im Zuge der Auswertung überprüft und im wesentlichen beibehalten.

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  $\frac{3}{4}$  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	<b>Renditeobjekte</b> 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	<b>Dreifamilienhäuser</b>	< 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	<b>Reihen- und Doppelhäuser</b>	< 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	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> offene Bauweise	< 16.000,—	2,0 %	1,5 % - 2,5 %	28	25 - 30
		< 25.000,—	3,0 %	2,5 % - 4,0 %	23	20 - 26
		> 25.000,—	4,0 %	3,0 % - 4,5 %	21	17 - 25

### 5.3 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren nach § 7 WertV

Die Auswertung der Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser des Jahres 1995 führte in weiten Teilen etwa zu den Ergebnissen des Vorjahres. Die geringfügigen Veränderungen sind in die Tabelle 9 eingebracht worden.

**Tabelle 9: Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren**

Ifd. Nr.	Objektart	Lage	Marktanpassung	
			Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
1	Ein- Zweifamilienhäuser	mittlere Lage	200.000,--	115
			300.000,--	110
			400.000,--	100
			500.000,--	90
			600.000,--	85
			800.000,--	80
2	Ein- Zweifamilienhäuser	gute Lage	400.000,--	105
			500.000,--	95
			600.000,--	91
			700.000,--	84
			1.000.000,--	70
3	Einfamilienreihen und Doppelhäuser		300.000,--	110
			400.000,--	100
			500.000,--	95
			600.000,--	90

## 6. Überregionale Vergleiche

Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 1994 des **Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen** entnommen.

**Abbildung 12** zeigt, daß der Solinger Grundstücksmarkt 1994 in seiner Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle tendenziell dem Landesdurchschnitt entsprach. In allen Teilmärkten sind aber Verschiebungen erkennbar ( siehe hierzu Seite 7, Abbildung 1 ). Die Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten UNBEBAUTE und BEBAUTE GRUNDSTÜCKE bewegte sich rd. 5 % bzw. 7 % über dem Landesdurchschnitt der kreisfreien Städte, während im Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM Solingen über 10 % unter dem Durchschnitt liegt.

Die Entwicklung im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE wird in **Abbildung 13** verdeutlicht. In der Anzahl der Kauffälle der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt Solingen geringfügig unter der Vertragsanzahl der Nachbarstädte Remscheid und Leverkusen. Auffallend ist die in Solingen hohe Anzahl von Kaufverträgen über Grundstücke für den Geschößwohnungsbau in 1994, die sich deutlich von der Vertragsanzahl der Nachbarstädte abhebt.

In **Abbildung 14** ist die Preisentwicklung 1994 von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. Lag Solingen mit einer Preissteigerungsrate von 12 % im Jahr 1993 im Vergleich zu den Nachbarstädten noch an der Spitze so ist diese Entwicklung in 1994 deutlich zurückgegangen. Mit einer nur 2 % tigen Preissteigerungsrate ist Solingen nunmehr im unteren Tabellenbereich, vergleichbar mit Städten wie Remscheid und Leverkusen, angesiedelt. Dieser verhaltene Preisanstieg setzte sich auch im Jahr 1995 fort, wie die Ausführungen in diesem Marktbericht zeigen.

**Abbildung 15** zeigt die Entwicklung des Teilmarktes BEBAUTE GRUNDSTÜCKE. Kauffälle und Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind ähnlich hoch wie in vergleichbaren Städten. Bei den umgesetzten Mehrfamilienhäusern liegt Solingen, was die Vertragsanzahl und den Geldumsatz betrifft etwa auf dem Niveau von Städten wie Oberhausen, Herne und Bochum. Gewerbe- und Industrieobjekte wurden, legt man den Geldumsatz zugrunde in vergleichbarer Größenordnung zu den Städten Herne und Leverkusen verkauft.

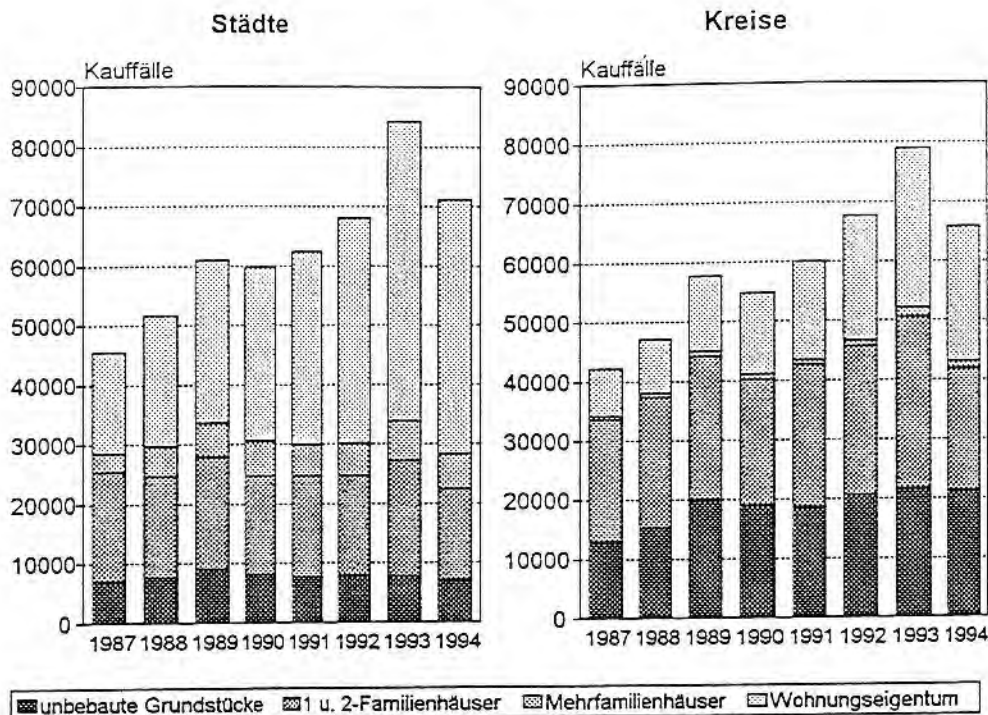
Die Entwicklung im Teilmarkt WOHNUNGSEIGENTUM zeigt die **Abbildung 16**. Kauffälle und Geldumsatz sind hier ähnlich wie in Leverkusen. Beim Durchschnittspreis DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Erstverkäufen in mittleren Wohnlagen liegt Solingen mit 3.680,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (1994) unter dem Preisniveau der Nachbarstädte Wuppertal und Leverkusen.

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 1994**  
Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle



**Entwicklung der Teilmärkte von 1987 bis 1994**  
Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle

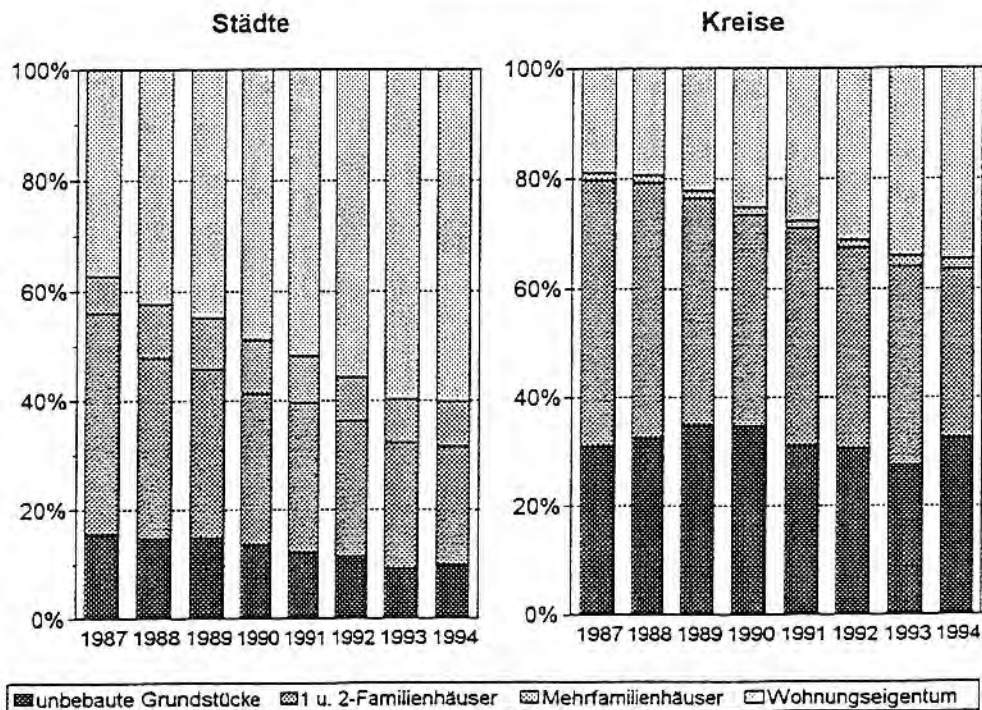
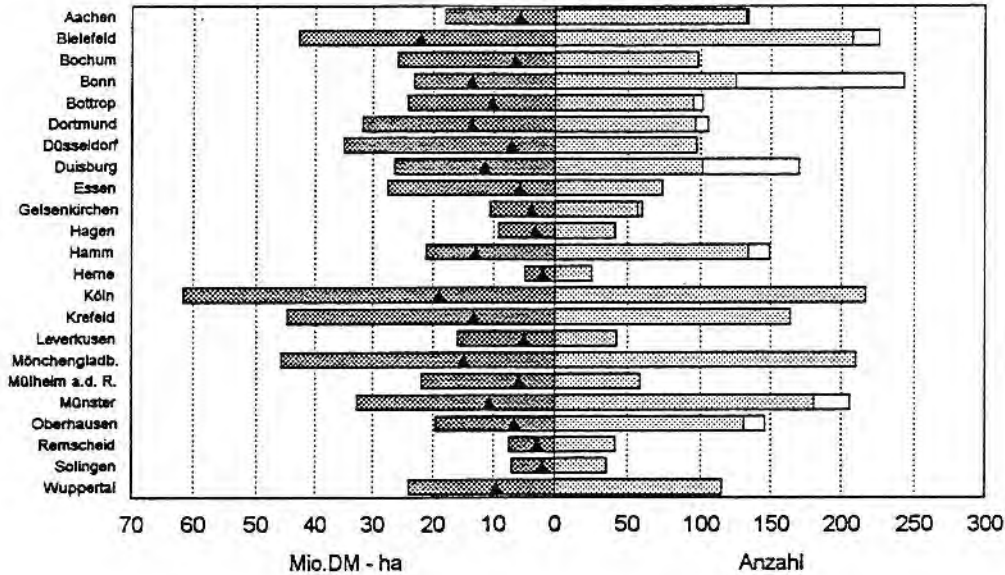


Abbildung 13:

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



**Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz**  
 Geschößwohnungsbau  
*Kreisfreie Städte*

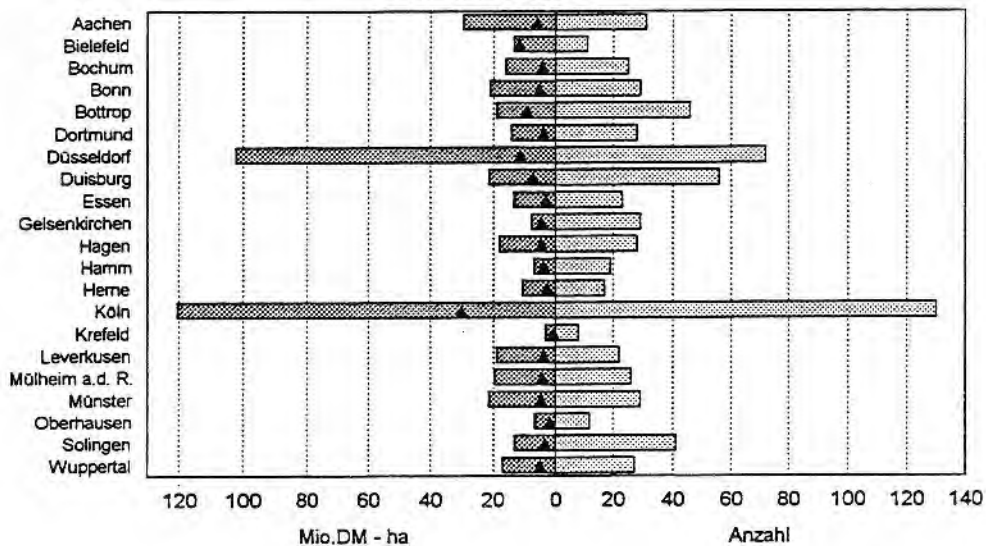


Abbildung 14:

**Preisentwicklung 1994**  
Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

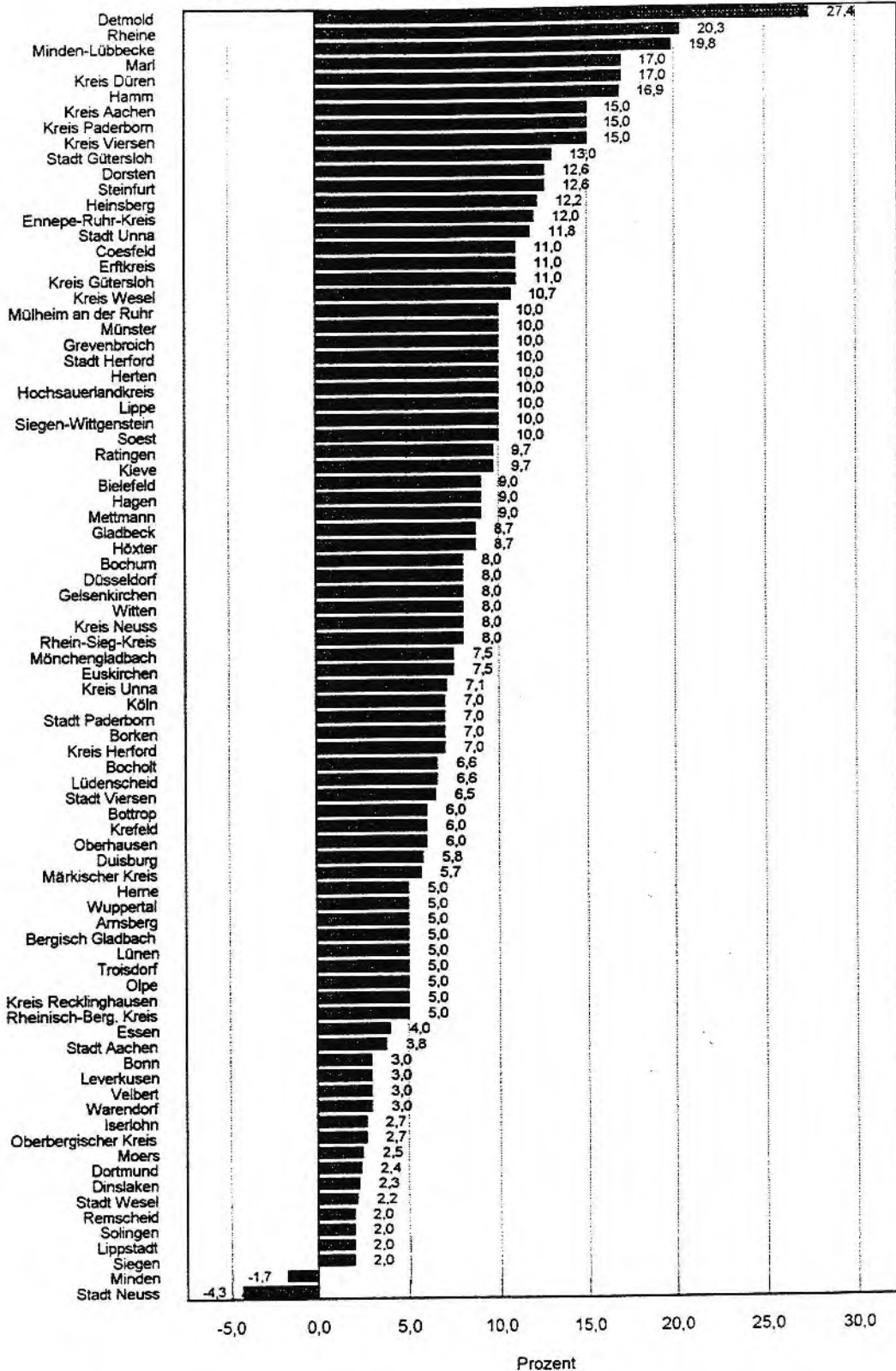


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz  
Ein- und Zweifamilienhäuser

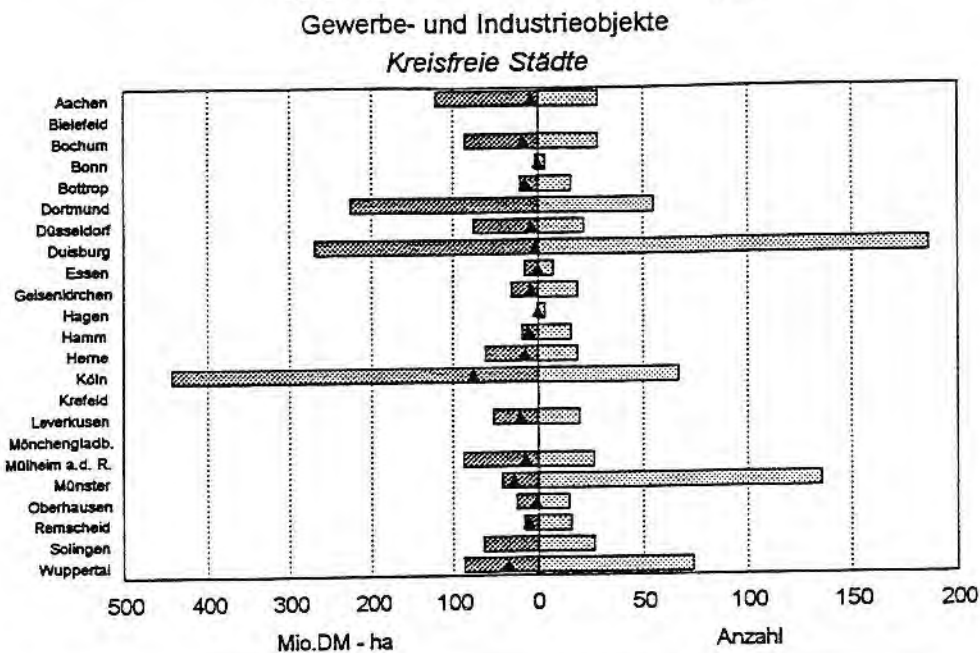
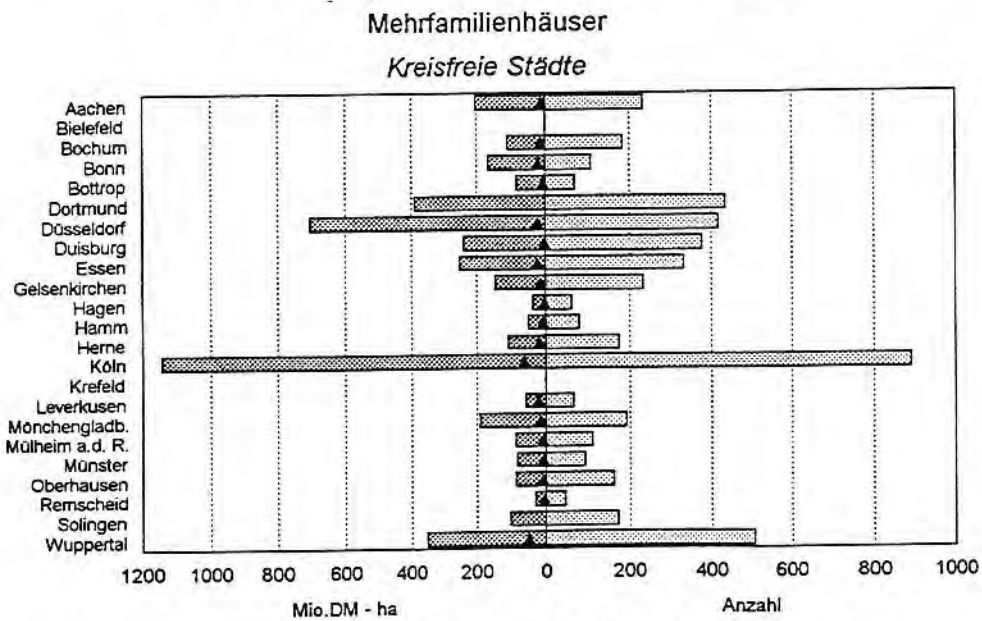
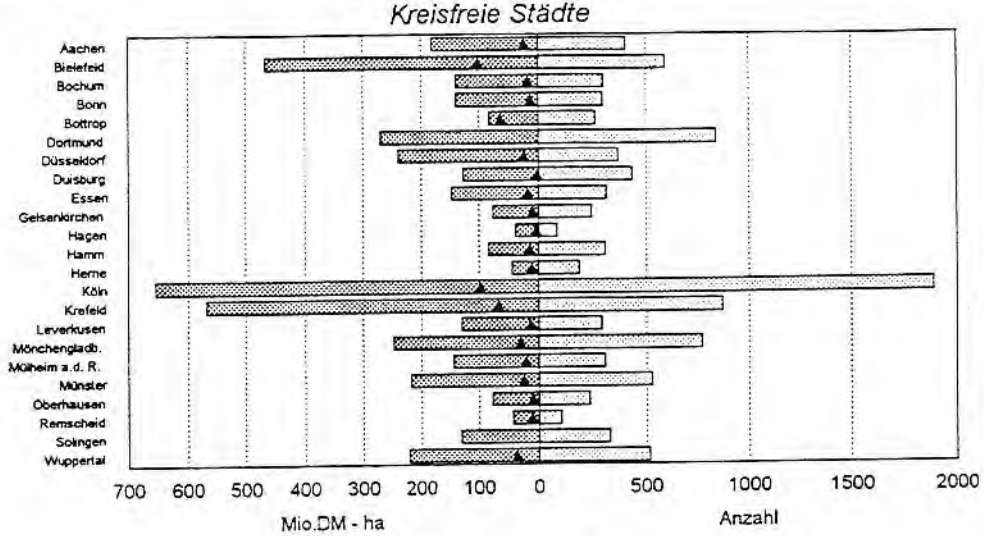
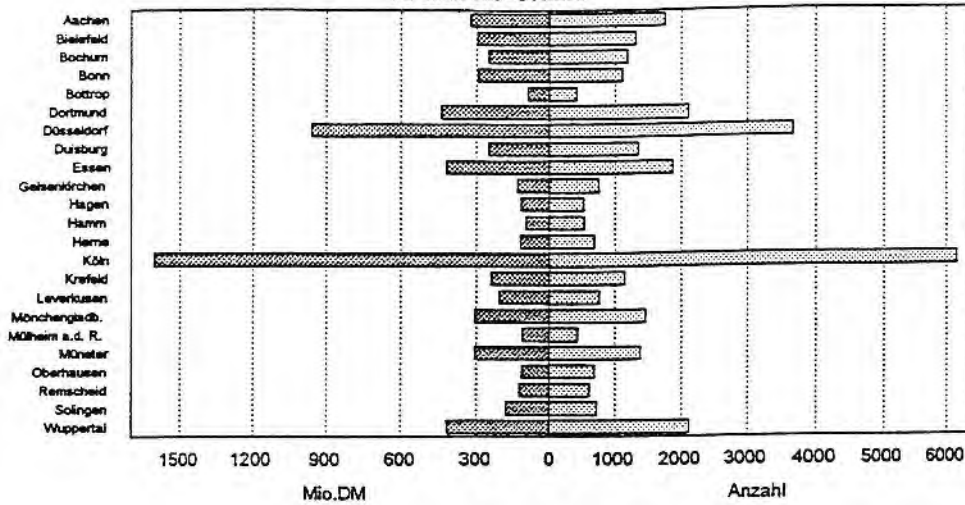
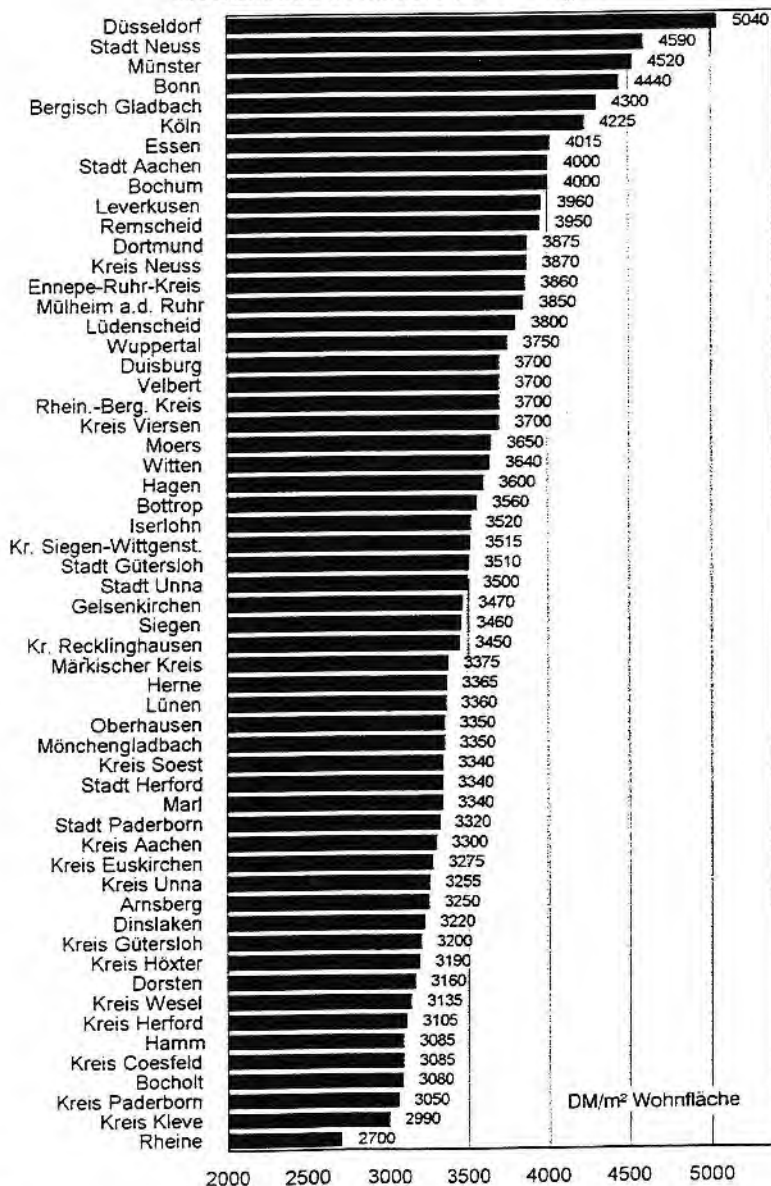


Abbildung 16: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz  
Wohnungseigentum  
Kreisfreie Städte



Preise Wohnungseigentum 1994  
Erstverkäufe in mittleren Wohnlagen





Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Statistische Daten Nordrhein-Westfalen

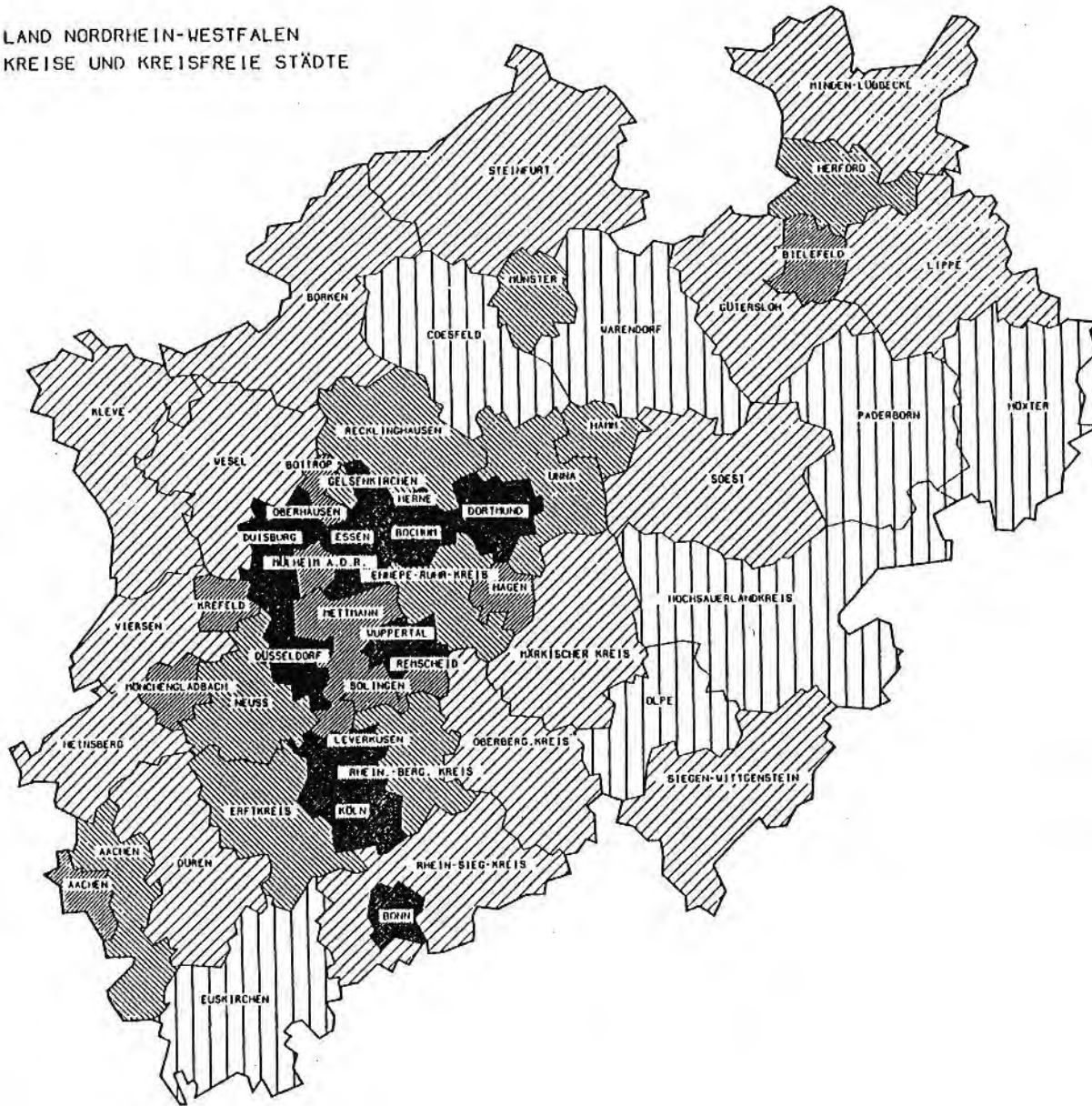
	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche		Landwirtschafts- fläche		Waldfläche	
					km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%
<b>Kreisfreie Städte</b>										
Düsseldorf	1	573055	216,99	2640,9	68,9	31,7	53,4	24,6	23,4	10,8
Duisburg	1	536313	232,82	2303,6	82,2	35,3	49,6	21,3	19,3	8,3
Essen	1	619584	210,35	2945,5	81,2	38,6	41,6	19,8	25,5	12,1
Krefeld	1	249690	137,55	1815,3	42,8	31,1	53,4	38,8	9,2	6,7
Möchengladbach	1	265553	170,43	1558,1	43,6	25,6	76,5	44,9	14,8	8,7
Mülheim a.d.R.	1	176955	91,26	1939,0	29,4	32,2	25,0	27,4	15,6	17,1
Oberhausen	1	225835	77,04	2931,4	30,7	39,8	12,1	15,7	8,8	11,4
Remscheid	1	123366	74,60	1653,7	20,1	26,9	22,8	30,5	21,1	28,3
Solingen	1	165011	89,46	1855,7	26,8	30,0	28,7	32,1	20,7	23,1
Wuppertal	1	384974	168,37	2286,5	48,3	28,7	45,8	27,2	39,2	23,3
<b>Kreise</b>										
Kleve	16	282855	1231,31	229,7	93,6	7,6	858,2	69,7	172,4	14,0
Mettmann	10	505433	407,09	1241,6	85,8	21,8	184,8	45,4	68,0	16,7
Neuss	8	431626	576,10	749,2	86,4	15,0	360,1	62,5	35,7	6,2
Viersen	9	283175	582,99	503,0	71,5	12,7	324,8	57,7	100,8	17,9
Wesel	13	460446	1042,26	441,8	113,6	10,9	617,0	59,2	173,0	16,6
<b>Reg.-Bez. Düsseldorf</b>	<b>66</b>	<b>5284871</b>	<b>5288,63</b>	<b>999,3</b>	<b>930,8</b>	<b>17,6</b>	<b>2755,4</b>	<b>52,1</b>	<b>745,7</b>	<b>14,1</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>										
Aachen	1	247148	160,82	1536,8	35,9	22,3	68,8	42,8	29,1	18,1
Bonn	1	295274	141,23	2090,7	44,2	31,3	26,4	18,7	39,4	27,9
Köln	1	963303	405,14	2377,7	129,6	32,0	88,3	21,8	53,9	13,3
Leverkusen	1	161799	78,86	2051,7	27,3	34,6	23,5	29,8	8,2	10,4
<b>Kreise</b>										
Aachen	9	300552	546,54	549,9	69,4	12,7	216,4	39,6	184,2	33,7
Düren	15	255499	941,17	271,5	70,6	7,5	578,8	61,5	177,9	18,9
Erfkreis	10	436729	704,89	619,6	93,8	13,3	403,9	57,3	74,7	10,6
Euskirchen	11	178963	1249,19	143,3	62,5	5,0	609,6	48,8	446,0	35,7
Heinsberg	10	233264	627,87	371,5	66,5	10,6	432,0	68,8	62,2	9,9
Oberbergischer Kreis	13	276048	918,17	300,7	90,9	9,9	383,8	41,8	357,2	38,9
Rhein.-Berg.-Kreis	8	267223	437,63	610,6	65,2	14,9	175,5	40,1	159,3	36,4
Rhein-Sieg-Kreis	19	533767	1153,43	462,8	133,8	11,6	550,2	47,7	335,6	29,1
<b>Reg.-Bez. Köln</b>	<b>99</b>	<b>4149569</b>	<b>7364,92</b>	<b>563,4</b>	<b>891,2</b>	<b>12,1</b>	<b>3557,3</b>	<b>48,3</b>	<b>1929,6</b>	<b>26,2</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>										
Bottrop	1	119669	100,60	1189,6	22,1	22,0	37,1	36,9	20,4	20,3
Gelsenkirchen	1	294279	104,84	2806,9	44,9	42,8	18,3	17,4	6,1	5,8
Münster	1	265530	302,62	877,4	52,7	17,4	159,5	52,7	45,7	15,1
<b>Kreise</b>										
Borken	17	336382	1417,28	237,3	106,3	7,5	1000,6	70,6	211,2	14,9
Coesfeld	11	197140	1110,01	177,6	63,3	5,7	805,9	72,6	162,1	14,6
Recklinghausen	10	661123	760,20	869,7	132,3	17,4	314,7	41,4	190,8	25,1
Steinfurt	24	408373	1792,72	227,8	136,2	7,6	1260,3	70,3	251,0	14,0
Warendorf	13	268862	1315,61	204,4	85,5	6,5	973,6	74,0	164,5	12,5
<b>Reg.-Bez. Münster</b>	<b>78</b>	<b>2551358</b>	<b>6903,89</b>	<b>369,6</b>	<b>642,1</b>	<b>9,3</b>	<b>4570,4</b>	<b>66,2</b>	<b>1049,4</b>	<b>15,2</b>
<b>Kreisfreie Stadt</b>										
Bielefeld	1	324233	257,66	1258,4	66,7	25,9	105,9	41,1	48,4	18,8
<b>Kreise</b>										
Götersloh	13	322152	967,16	333,1	110,3	11,4	648,0	67,0	122,8	12,7
Herford	9	246845	449,92	548,6	77,8	17,3	287,0	63,8	56,9	8,2
Höxter	10	152280	1199,63	126,9	48,0	4,0	730,6	60,9	343,1	28,5
Lippe	16	354707	1246,38	284,6	110,9	8,9	651,9	52,3	351,5	28,2
Minden-Lübbecke	11	310235	1151,99	269,3	109,4	9,5	799,5	69,4	125,6	10,9
Paderborn	10	270418	1244,96	217,2	80,9	6,5	692,2	55,6	339,9	27,3
<b>Reg.-Bez. Detmold</b>	<b>70</b>	<b>1980870</b>	<b>6517,70</b>	<b>303,9</b>	<b>606,1</b>	<b>9,3</b>	<b>3917,1</b>	<b>60,1</b>	<b>1368,7</b>	<b>21,0</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>										
Bochum	1	401078	145,42	2758,1	61,2	42,1	37,7	25,9	8,1	5,6
Dortmund	1	601478	280,24	2146,3	98,4	35,1	88,6	31,6	27,5	9,8
Hagen	1	214153	160,36	1335,5	32,6	20,3	34,6	21,6	66,5	41,5
Hamm	1	184644	226,38	815,6	41,0	18,1	133,3	58,9	18,1	8,0
Herne	1	180341	51,41	3507,9	23,2	45,1	8,9	17,3	2,2	4,3
<b>Kreise</b>										
Ennepe-Ruhr-Kreis	9	352702	408,27	863,9	71,4	17,5	169,4	41,5	122,5	30,0
Hochsauerlandkreis	12	279886	1956,93	143,0	88,1	4,5	641,9	32,8	1090,0	55,7
Märkischer Kreis	15	454085	1058,91	428,8	102,7	9,7	349,4	33,0	524,2	49,5
Olpe	7	136417	710,81	191,9	44,8	6,3	186,9	25,3	416,5	58,6
Siegen-Wittgenstein	11	298698	1131,45	264,0	81,5	7,2	228,6	20,2	730,9	64,6
Soest	14	292581	1327,47	220,4	91,6	6,9	853,5	64,3	261,5	19,7
Unna	10	416471	542,50	767,7	91,7	16,9	315,2	58,1	62,9	11,6
<b>Reg.-Bez. Arnsberg</b>	<b>83</b>	<b>3812534</b>	<b>8000,14</b>	<b>476,6</b>	<b>832,0</b>	<b>10,4</b>	<b>3048,1</b>	<b>38,1</b>	<b>3336,1</b>	<b>41,7</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>										
	<b>396</b>	<b>17779202</b>	<b>34075,28</b>	<b>521,8</b>	<b>3884,6</b>	<b>11,4</b>	<b>17855,4</b>	<b>52,4</b>	<b>8416,6</b>	<b>24,7</b>
<b>davon</b>										
Kreisfreie Städte	23	7574265	3884,46	1949,9	1153,7	29,7	1239,1	31,9	571,0	14,7
Kreise	373	10204937	30190,82	338,0	2747,4	9,1	16605,0	55,0	7849,6	26,0
<b>Ruhrgebiet</b>	<b>43</b>	<b>4878331</b>	<b>3865,34</b>	<b>1262,1</b>	<b>850,4</b>	<b>22,0</b>	<b>1700,7</b>	<b>44,0</b>	<b>579,8</b>	<b>15,0</b>

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW  
Stand: 31.12.1993 und 30.06.1994

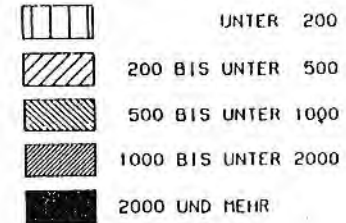
LAND NORDRHEIN-WESTFALEN  
KREISE UND KREISFREIE STÄDTE

BEVÖLKERUNGSDICHTE

STICHTAG : 31.8.1990



EINWOHNER PRO QUADRATKILOMETER



GRAFISCHE DATENVERARBEITUNG: LDS NW

## 7. Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.1994	31.12.1995
Einwohner	164.638	164.104
Fläche	8.946 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,4	18,35
Gebäude mit Wohnungen	27.541	27.712
davon: Einfamilienhäuser	12.104 ( 43,9 % )	12.205 ( 44,0 % )
Zweifamilienhäuser	5.834 ( 21,2 % )	5.858 ( 21,1 % )
Mehrfamilienhäuser	9.596 ( 34,8 % )	9.644 ( 34,8 % )
<b>Wohnungen - gesamt</b>	<b>74.703</b>	<b>75.392</b>
Wohnungen in Wohngebäuden	73.465	74.120
davon in: Einfamilienhäusern	12.104 ( 16,5 % )	12.205 ( 16,5 % )
Zweifamilienhäusern	11.668 ( 15,9 % )	11.716 ( 15,8 % )
Mehrfamilienhäusern	49.693 ( 67,6 % )	50.199 ( 67,7 % )
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,71	2,72
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,20	2,18

Quelle: Statistisches Amt der Stadt Solingen