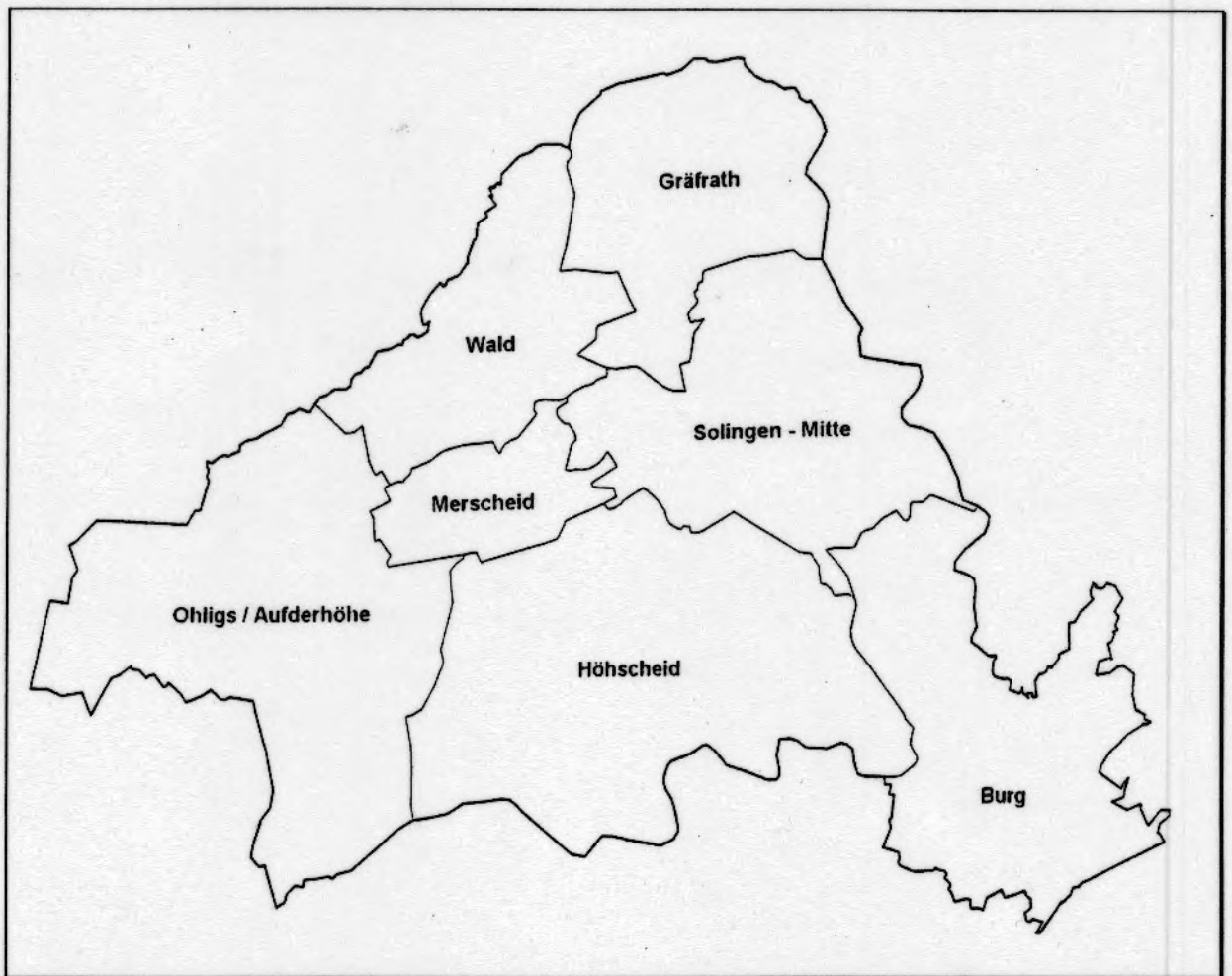


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen



Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Verwaltungsgebäude
Friedrich- Ebert -Straße 35, Eingang C, Zimmer 10

42719 Solingen

Tel. (0212) 290-4278 oder 290-4275
Fax: (0212) 290-4398

Sprechzeiten:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung

Gebühr: 30,-- DM

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 Hinweise zur Benutzung der Bodenrichtwertkarte 1997	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 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 1996 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 24.03.1997 verabschiedet.

Solingen, im April 1997

gez.
Schmeck

Vorsitzender

gez.
Schmitz

Geschäftsführer

1. Zusammenfassung

1.1 Umsatzentwicklung

Das Gesamtvolumen des Solinger Grundstücksmarktes lag bei einem Geldumsatz von rd. 574 Millionen DM etwa 3,4 % über der Umsatzzahl des Vorjahres. Die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge ist hingegen, wenn auch geringfügig, um ca. 0,5 % auf insgesamt 1584 gesunken.

In den Teilmärkten - UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE sowie BEBAUTE GRUNDSTÜCKE - waren jeweils Umsatzsteigerungen zu verzeichnen, wobei sich **prozentual betrachtet** die höchste Zuwachsrate mit über 17 % im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE ergab. In absoluten Zahlen entspricht dies einer Steigerung von über 8 Millionen DM. Der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE stieg nach dem außergewöhnlichen Zuwachs im Jahre 1994, ähnlich wie im Vorjahr 1995, auch 1996 nur verhalten an.

Bei der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge konnte der Anstieg in den Teilmärkten UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE und WOHN- UND TEILEIGENTUM die rückläufige Zahl in dem Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE weitgehend kompensieren, so daß hier insgesamt eine Stagnation eintrat. Die Vertragsanzahl im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE war bei 10 % igem Rückgang auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 1990. Eigentumswohnungen wurden 1996 wieder häufiger gehandelt als im Vorjahr, wobei sich hier auch die Verkäufe der Stadt Solingen auswirkten.

1.2 Preisentwicklung

Im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE setzte sich - gesamt betrachtet - der verhaltene Preisanstieg des Jahres 1995 fort.

Die Kaufpreise von Baugrundstücken stiegen dabei mit etwa 3 % ähnlich wie im Vorjahr an. Die Preissteigerungsrate resultierte aber hier fast ausschließlich aus Verkäufen von Grundstücken für den Geschößwohnungsbau, während bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise, Doppel- und Reihenhausbau) nahezu keine Preissteigerungsraten registriert wurden.

Wie bereits in den Vorjahren wurden auch 1996 Baulücken für den Geschößwohnungsbau in den bestehenden Wohngebieten aktiviert. Die hier gezahlten Kaufpreise lagen vereinzelt über der festgestellten durchschnittlichen Steigerungsrate.

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, durchschnittlich rund 565 m² groß, kostete im Jahr 1996 in Solingen etwa 218.000 DM. Für Doppelhausgrundstücke von ca. 395 m² Größe wurden etwa 158.000 DM bezahlt. Reihenhaushausgrundstücke, ca. 295 m² groß, wurden auf dem Markt mit rd. 133.000 DM gehandelt. Die Preise beziehen sich auf einen **erschließungsbeitragsfreien Zustand**.

Die Preisentwicklung bei den Wohngebäuden (Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE) war stagnierend, zeigte sich aber nach Gebäudeart und Bauzeiträumen uneinheitlich. Während bei Reihen- und Doppelhäusern im Bauzeitraum bis 1949 eine zweistellige Preissteigerungsrate zu verzeichnen war, zeigten die übrigen Bauzeiträume geringfügig rückläufige Durchschnittspreise, die allerdings durch den unterschiedlichen Ausstattungsstandard und die Größe der veräußerten Objekte in den Jahren ungleichmäßig beeinflußt werden. Schlüsselfertig erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosteten im Durchschnitt 460.000 DM. Obwohl dieser Durchschnittspreis geringer ist als im Vorjahr, läßt sich hieraus kein Preisrückgang der Neubauten ableiten. Im Jahr 1995 wurden überdurchschnittlich viele Doppelhäuser verkauft, während 1996 die Verkäufe von Reihenhäusern dominierten und zu einem entsprechend geringeren Durchschnittspreis führten.

Der Teilmarkt des WOHN- UND TEILEIGENTUMS war in der Anzahl der abgeschlossenen Verträge zunehmend, was auch auf die Verkäufe der Stadt Solingen zurückzuführen ist. Wie im Vorjahr war nahezu jede zweite veräußerte Immobilie eine Eigentumswohnung. Neue Eigentumswohnungen kosteten durchschnittlich rd. 3.800 DM/qm Wohnfläche. Die Preise waren weitgehend stagnierend.

2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Die **Tabelle 1** vermittelt eine Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt. Sie gibt die in Solingen zwischen 1990 und 1996 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 1996 ebenso wie bereits in den Vorjahren geringfügig rückläufig.

Dabei wiesen die Teilmärkte wie auch in den Vorjahren unterschiedliche Tendenzen auf. Während im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE in der Anzahl der Verträge ein Minus von rd. 10 % registriert werden konnte, waren in den Teilmärkten WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM und UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE zum Vorjahr Vertragsabschlußzunahmen von jeweils rd. 5 % zu verzeichnen.

Der Geldumsatz auf dem Solinger Grundstücksmarkt lag auf ähnlich hohem Niveau wie in den Vorjahren. Eine über 3 % ige Umsatzsteigerung zum Vorjahr resultierte dabei ausschließlich aus den Teilmärkten UNBEBAUTE- und BEBAUTE GRUNDSTÜCKE, wogegen beim WOHN- UND TEILEIGENTUM ein - wenn auch geringer - Geldumsatzrückgang feststellbar war, obgleich die Vertragsanzahl wieder anstieg.

Tabelle 1: Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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 %
1996	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	573,8 + 3,4 %	56,5 + 17,2 %	320,0 + 4,1 %	197,3 - 1,1 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1584 - 0,5 %	264 + 5,2 %	527 - 10 %	793 + 4,9 %

Die nebenstehenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr.

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

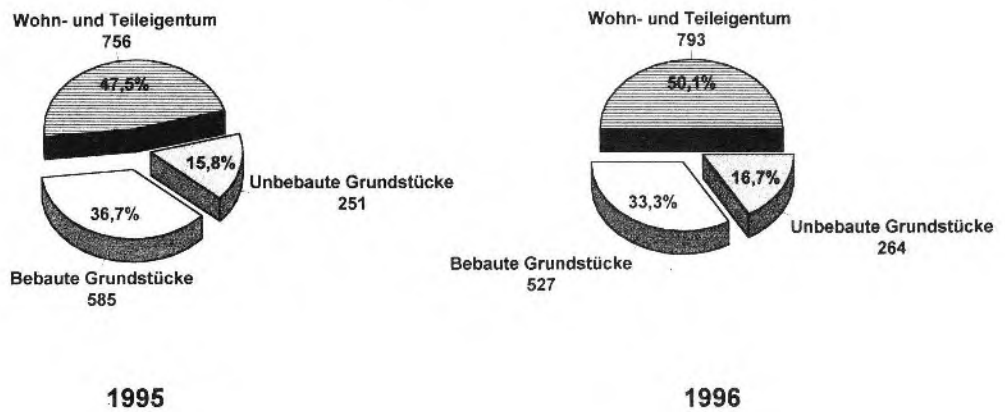
Im Geldumsatz hat der Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE die dominierende Rolle beibehalten.

Die **Abbildung 2** zeigt entgegen dem Vorjahr beim WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM wieder eine Vertragszunahme. Eine Sättigung des Marktsegments *Eigentumswohnungen* kann demzufolge nicht konstatiert werden, zumal dessen Vertragsanzahl seit 1994 permanent ansteigend war (siehe hierzu auch Tabelle 2).

Hervorzuheben ist auch die seit 1991 nahezu konstante Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE die allerdings 1996 deutlich zurückging, wogegen der Geldumsatz wiederum eine Steigerungsrate auf nunmehr 320 Mio. DM zu verzeichnen hatte.

Abbildung 1: Grundstücksmarkt 1996 im Vergleich zum Vorjahr

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge bzw. prozentual



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. DM bzw. prozentual

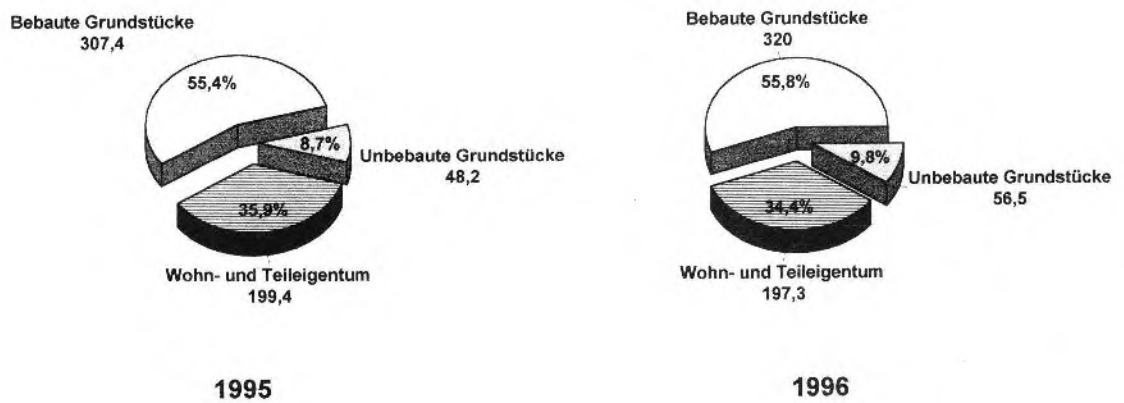
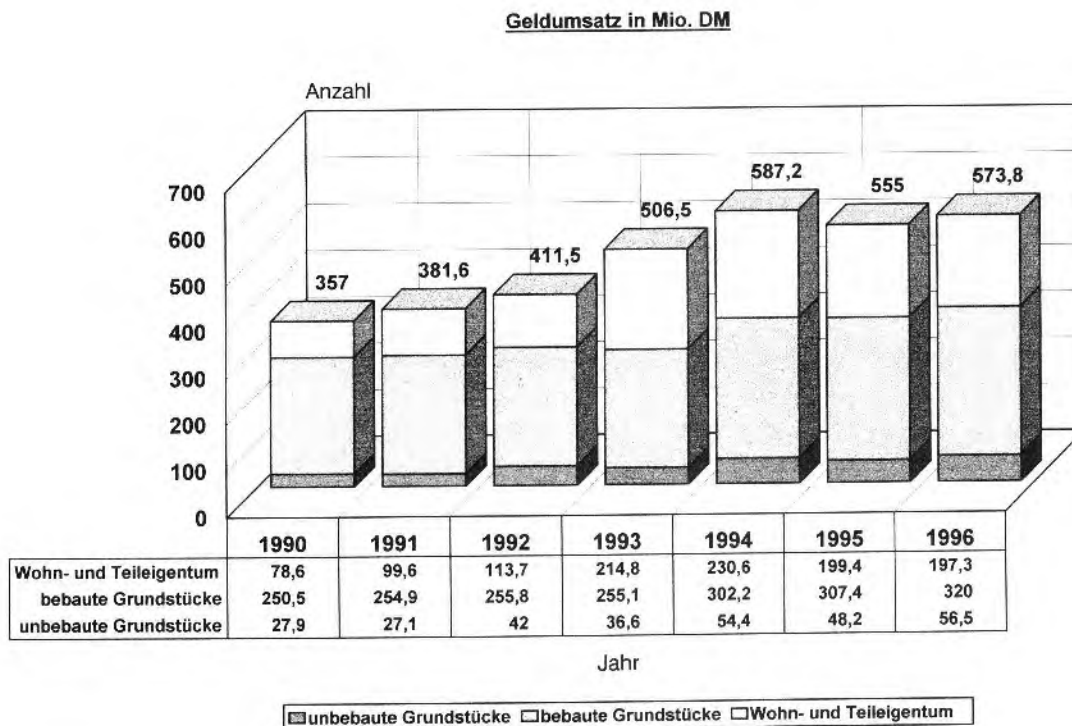
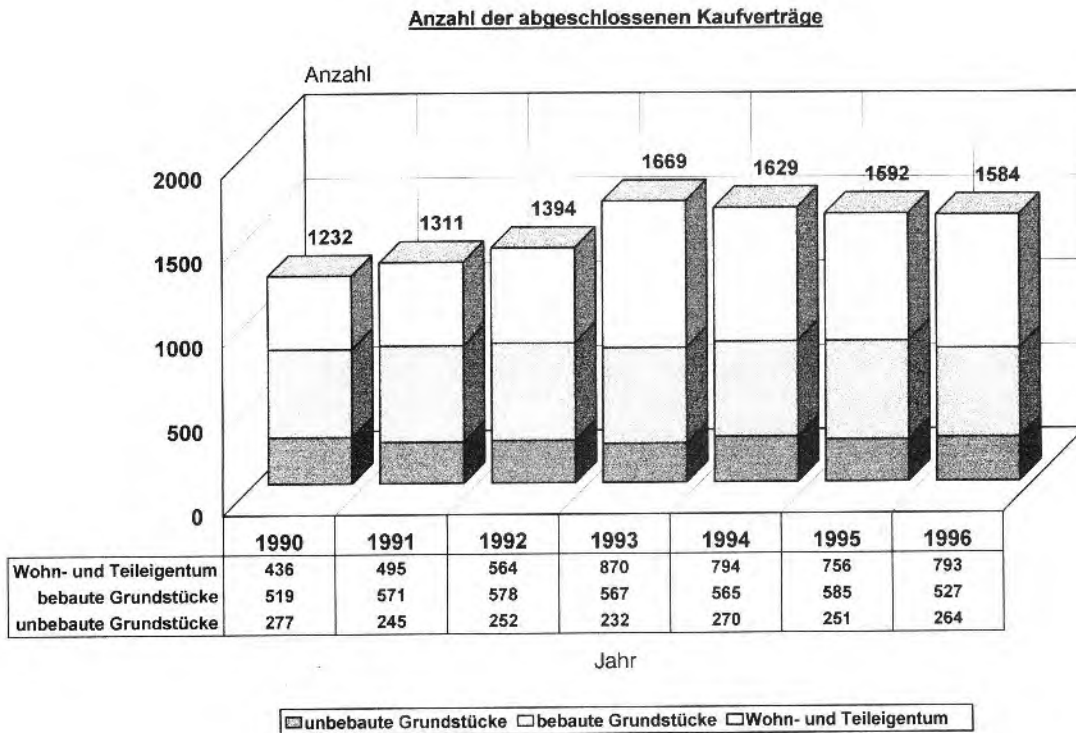


Abbildung 2: Umsatzentwicklung der Grundstücksteilmärkte



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, deutlich zugenommen hat, wogegen Grundstücke für die Objektart Geschoßwohnungsbau weniger gehandelt wurden als im Vorjahr.

In der Objektart Gewerbegrundstücke waren, gesamt betrachtet, keine nennenswerten Veränderungen zum Vorjahr festzustellen. Wie die folgende **Tabelle 4** allerdings zeigt, hat sich die durchschnittliche Flächengröße von Gewerbegrundstücken für Produktionszwecke wiederum etwa halbiert.

Der Marktanteil der Stadt Solingen an den veräußerten Wohnbaugrundstücken (individueller Wohnungsbau und Geschoßwohnungsbau) betrug im Jahr 1996 (in Klammern 1995) ca. 13 % (9 %), bei den gewerblichen Baugrundstücken ca. 13 % (38 %), legt man die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse zugrunde.

Ca. 12 % (23 %) der Fläche des gewerblichen Baulandes wurde von der Stadt Solingen veräußert.

Die Bauträger und Immobilienfirmen waren im Bereich der Wohnbaugrundstücke als Veräußerer mit 12 % (12 %) 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 Rückgang 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** etwa gleich geblieben ist.

Anders zeigte sich die Entwicklung bei den Reihen- und Doppelhäusern, deren Geldumsatz bei zunehmender Vertragsanzahl nur geringfügig angestiegen ist, was auf **durchschnittlich** qualitativ minderwertigere **oder** kleinere Objekte schließen läßt.

Ein ähnlicher Trend war im Bereich der Dreifamilienhäuser erkennbar, deren Umsatz bei gesunkener Vertragsanzahl überproportional gegenüber dem Vorjahr abgenommen hat, weil offensichtlich auch hier vermehrt kleinere Objekte veräußert wurden.

Eine entgegengesetzte Situation zeichnete sich bei den Gewerbeobjekten ab. Bei einer 30 % igen Steigerung der Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr hat sich hier der Geldumsatz um fast 20 Mio. DM erhöht, was einer über 50 % igen Steigerungsrate entspricht.

Der Teilmarkt **WOHN- UND TEILEIGENTUM** besteht im wesentlichen aus Eigentumswohnungen, deren Geldumsatz das Niveau des Vorjahres beibehält, während die Vertragsanzahl höher war als im Vorjahr. Diese Zahlen rühren auch von einem **verstärkten Verkauf von Wohnungen älterer Bauzeiträume** her. Die Verkäufe der Stadt Solingen waren hierbei mit einem 10 % igen Vertragsanteil und einem Umsatz von rd. 5 Mio. DM involviert.

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 1996 auf das Normalmaß der Vorjahre zurückgegangen. Die Umsatzzahlen aus 1994 waren von Kapitalanlegerankäufen in einem Großobjekt beeinflusst.

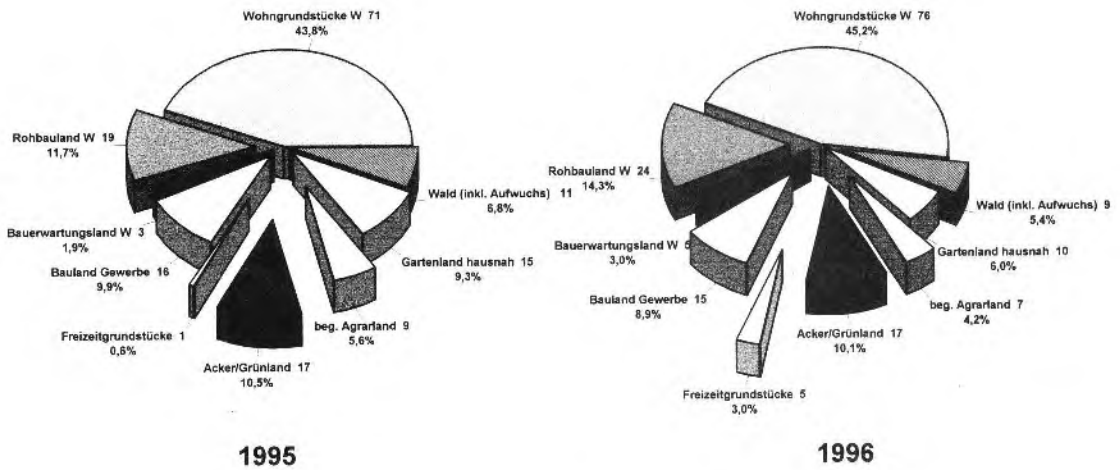
Tabelle 2: Weitere Untergliederung der Teilmärkte nach Objektarten

Teilmarkt	1994		1995		1996	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
UNBEBAUT						
individueller Wohnungsbau	36	7,0	37	7,7	58	16,2
Geschoßwohnungsbau	41	13,0	31	10,3	18	5,66
Gewerbegrundstücke	11	5,9	16	5,6	15	5,72
Rohbauland, Bauerwartungsland - zur Wohnbebauung	15	7,1	22	10,6	29	7,68
Gartengrundstücke	13	0,10	15	0,22	18	0,34
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	15	0,29	28	0,46	33	1,29
BEBAUT						
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	151	66,4	161	68,7	139	60,3
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	128	55,9	116	55,8	134	58,4
Typ. Berg. Fachwerkhäuser	40	8,8	36	10,7	54	13,3
Dreifamilienhäuser	38	15,6	49	22,6	47	19,4
Mehrfamilienhäuser	78	46,9	90	63,3	54	55,1
Gewerbeobjekte	25	42,0	26	37,4	34	56,2
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	43	26,3	28	19,3	54	51,7
Büro- und Geschäftshäuser					6	4,6
WOHN- UND TEILEIGENTUM						
Eigentumswohnungen	667	207,4	718	189,8	740	190,6
Teileigentum Garagen/Stellpl. eigenständige Verkäufe	26	0,4	19	0,3	39	0,6
Teileigentum an gewerblichen Räumen	101*	22,8	19	9,3	14	6,1

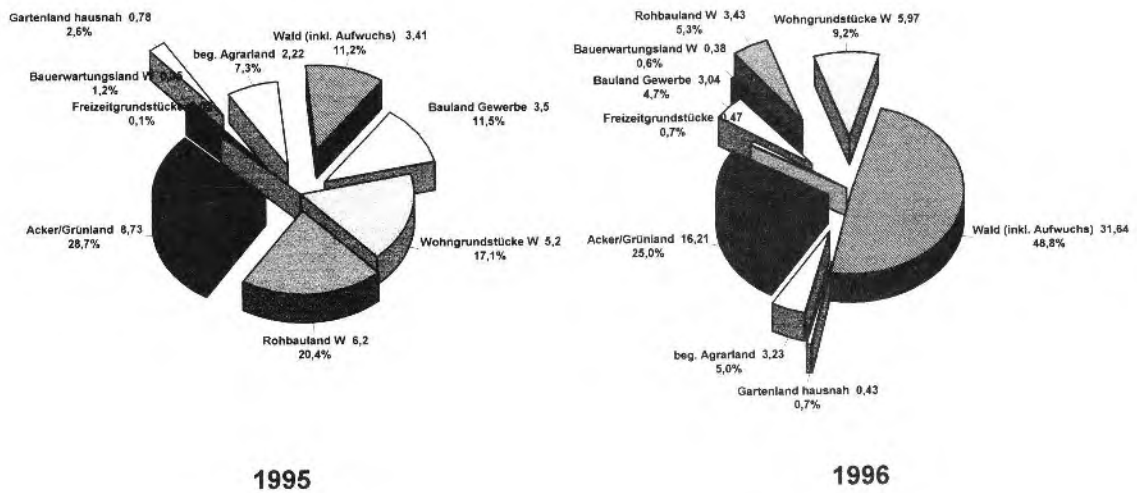
* hohe Vertragsanzahl resultiert aus Kapitalanlegerkäufen in einem Großobjekt

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

Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr bzw. prozentual



Flächenumsatz in Hektar (ha) im Vergleich zum Vorjahr bzw. prozentual



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 1996 bei geringfügiger Zunahme im Flächenumsatz (ha) und in der Vertragsanzahl verglichen zum Vorjahr ähnlich verhalten angestiegen. Im Mittel betrug die Preissteigerungsrate rd. 3 %.

Im Jahre 1996 setzte sich beim **Rohbauland** der Preisanstieg der Vorjahre fort. Der rückläufige Durchschnittspreis des Jahres 1995 muß als offensichtlich singulärer Wert betrachtet werden, da die Preisentwicklung des Rohbaulandes in den Vorjahren konform zur Entwicklung der Baulandpreise verlief. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 58 % und bewegte sich damit innerhalb der üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %. Der Flächenumsatz des Jahres 1996 ging auf das 94 iger Niveau zurück. Bei angestiegener Vertragsanzahl wurde die umgesetzte Fläche je Kauffall gegenüber 1995 mehr als halbiert. Aktiviert wurden wiederum 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 weitere Differenzierungen erforderlich, die in der Tabelle 4 auf Seite 17 dargestellt sind.

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. Hinzu kommt, daß in den Vorjahren nahezu ausschließlich Gewerbestandstücke zu Produktionszwecken veräußert wurden.

1995 und 1996 hingegen war der Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken in den sogenannten Handelslagen außergewöhnlich groß. Da deren Preise in der Regel 25 % bis 30 % über den Preisen der Flächen für produzierendes Gewerbe liegen, wird hierdurch der Durchschnittspreis wesentlich beeinflusst.

Der Flächenumsatz hat bei nahezu konstanter Vertragsanzahl geringfügig abgenommen.

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wie auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weisen im Jahre 1996 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren 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, die in den einzelnen Jahren nicht gleichmäßig auftreten, beeinflusst, so daß detaillierte Feststellungen zur Preisentwicklung hier nicht abzuleiten sind. *Erstmals differenziert* wurden die Preise landwirtschaftlicher Flächen nach *Ackerland und Grünland*. Der außergewöhnlich hohe Flächenumsatz bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist auf den Ankauf zweier großer Areale durch die Stadt Solingen zurückzuführen.

Der Durchschnittspreis des begünstigten Agrarlands lag an der unteren Grenze einer Spanne von 9,- DM/m² bis 11,- DM/m², die in den letzten Jahren zu verzeichnen war. Der Durchschnittspreis des Jahres 1995 muß als Ausnahmeerscheinung betrachtet 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		1991	1992	1993	1994	1995	1996
Wohnen							
Baugrundstücke	Preis in DM/qm	251,--	282,--	319,--	351,--	363,--	381,--
	Umsatz in ha	5,9	9,5	6,0	5,7	5,2	6,0
	Vertragsanzahl	78	102	64	77	71	76
Rohbauland	Preis in DM/qm	119,--	142,--	180,--	207,--	166,--	223,--
	Umsatz in ha	0,88	0,63	4,23	3,2	6,2	3,43
	Vertragsanzahl	13	13	17	12	19	24
Bauerwartungsland	Preis in DM/qm	45,--	60,--	49,--	74,--	81,--	103,--
	Umsatz in ha	0,92	0,74	0,18	0,78	0,35	0,38
	Vertragsanzahl	8	3	4	3	3	5
Gewerbe							
Baugrundstücke	Preis in DM/qm	88,--*	121,--	114,--*	132,--	160,--**	188,--**
	Umsatz in ha	3,5	7,25	2,84	6,18	3,5	3,0
	Vertragsanzahl	19	17	10	11	16	15
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in DM/qm	22,--	29,--	28,--	24,--	28,--	28,--
	Umsatz in ha	0,81	0,57	0,51	0,25	0,78	0,43
	Vertragsanzahl	6	14	11	11	15	10
Grabeland	Preis in DM/qm	15,--	16,--	16,--	16,--	kein geeigneter Vertrag	16,--
	Umsatz in ha	0,37	0,12	0,19	0,22		0,15
	Vertragsanzahl	8	2	3	2		3
Freizeitgrundstücke	Preis in DM/qm	30,--	25,--	28,--	22,--	26,--	39,--
	Umsatz in ha	0,43	0,25	0,09	1,87	0,02	0,47
	Vertragsanzahl	6	2	2	4	1	5
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis in DM/qm	10,--	10,--	9,--	11,--	13,--	9,--
	Umsatz in ha	2,9	0,8	5,87	15,0	2,22	3,23
	Vertragsanzahl	10	7	14	18	9	7
Ackerland/Grünland	Preis in DM/qm	4,10	4,50	4,10	4,20	4,50	4,20/3,--
	Umsatz in ha	1,27	7,33	3,97	5,89	8,73	7,25/8,96
	Vertragsanzahl	2	11	7	10	17	8/9
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Auf- wuchs	Preis in DM/qm	2,50	2,30	2,10	2,30	2,10	2,30
	Umsatz in ha	3,16	4,90	2,2	1,8	3,41	31,6
	Vertragsanzahl	6	6	9	5	11	9

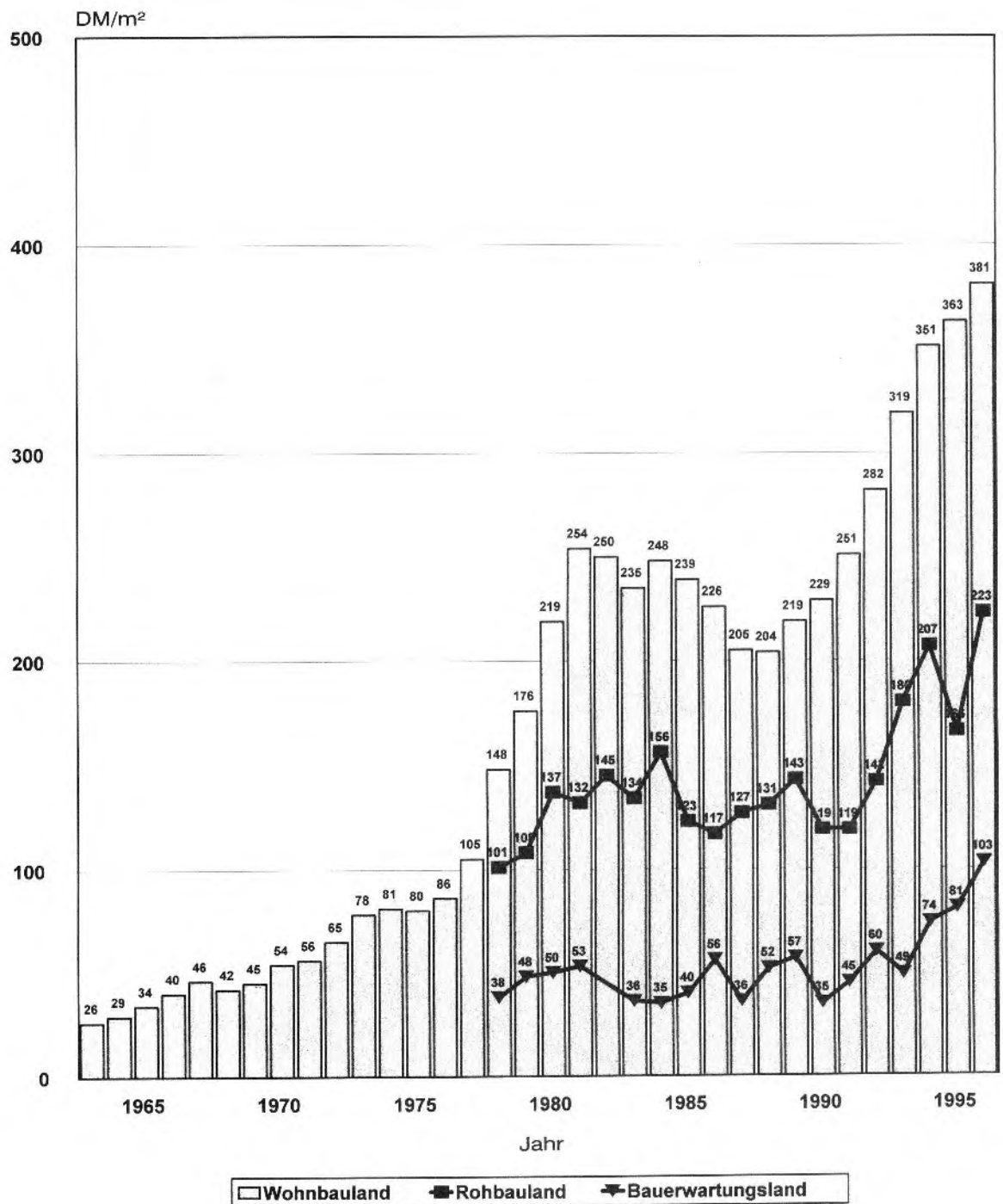
* überwiegend ohne Erschließungsbeiträge

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

Abbildung 4:

Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 1996 - in der Stadt Solingen für alle Wohngrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem und -pflichtigem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch BauGB.

Entwicklung der Preise für **Rohbauland** und **Bauerwartungsland** zu Wohnzwecken von **1978 bis 1996**.



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 zu Produktionszwecken und in Handelslagen.

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 zugrundeliegenden 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** war, wie schon 1995, die Preisstagnation, betrachtet man die teilweise zweistelligen Preissteigerungsraten der Vorjahre. Neben der allgemeinen Beruhigung des Grundstücksmarktes ist dies auch, wie die angestiegenen Umsatzzahlen zeigen, auf ein derzeit überdurchschnittlich großes Angebot innerhalb dieses Marktsegments zurückzuführen. Die Vertragsanteile von Grundstücken für eine freistehende Bauweise und für eine Doppelhausbebauung lagen jeweils bei etwa 40 %. Reihenhaushausgrundstücke nehmen wie schon im Vorjahr nur eine untergeordnete Bedeutung ein.

Die Vertragsanzahl ist um nahezu 60 % gestiegen, die Zahl der Grundstücke hat sich zum Vorjahr mehr als verdoppelt.

Im **Geschößwohnungsbau** ist die Vertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Der Durchschnittspreis ist bei etwa gleichgebliebener mittlere Flächengröße um rd. 3 % angestiegen.

Bei **Gewerbegrundstücken zu Produktionszwecken** ist die überdurchschnittliche Abnahme des Flächenumsatzes - minus 70 % - bei gleichfalls rückgängiger Vertragsanzahl - minus 35 % - besonders auffällig.

Der Durchschnittspreis war trotz des geringeren Flächenumsatzes je Kauffall stagnierend.

Bei den **Gewerbegrundstücken in Handelslagen** zeigte sich hingegen eine gegenteilige Entwicklung. Bei zunehmender Vertragsanzahl hat sich der Flächenumsatz verdoppelt. Der Durchschnittspreis stieg um über 5 % an.

Hinweis:

Da in den Vorjahren nahezu ausschließlich gewerblich bebaubare Grundstücke zu Produktionszwecken veräußert wurden, war bislang eine differenzierte Betrachtung des Durchschnittspreises nicht notwendig. Im Jahre 1995 wurden allerdings 5 Kauffälle, im Jahre 1996 8 Kauffälle, über gewerblich bebaubare Grundstücke in Handelslagen registriert. Da diese Durchschnittspreise regelmäßig 25 % bis 30 % über den Preisen der Flächen für produzierendes Gewerbe liegen, wurde zur Vermeidung von Fehlinterpretationen hinsichtlich der Preisentwicklung Tabelle 4 entsprechend erweitert.

**Tabelle 4: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE -
Baugrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem Rechtszustand**

Grundstücksart		1991	1992	1993	1994	1995	1996
individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser	Preis in DM/qm	291,--	334,--	374,--	409,--	404,--	404,--
	Umsatz in ha	3,4	5,3	3,4	1,8	2,1	4,3
	mittl.Größe in qm	452	431	329	348	382	368
	Anzahl - Kauffälle - Grundstücke	59 75	77 122	38 102	36 53	37 54	58 118
Geschoßwohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in DM/qm	258,--	318,--	356,--	372,--	383,--	394,--
	Umsatz in ha	1,7	3,6	2,6	3,6	2,9	1,6
	mittl.Größe in qm	906	1138	932	800	858	843
	Anzahl - Kauffälle - Grundstücke	19 19	25 32	26 26	41 42	31 34	18 19
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in DM/qm	117,--	123,--	129,--	132,--	140,--	140,--
	Umsatz in ha	3,5	7,2	2,8	6,2	2,3	0,7
	mittl.Größe in qm	1888	4264	2839	5622	2122	956
	Anzahl - Kauffälle	19	17	10	11	11	7
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in DM/qm					191,--	202,--
	Umsatz in ha					1,2	2,4
	mittl.Größe in qm					2339	2615
	Anzahl - Kauffälle					5	8

Abbildung 5: Durchschnittliche Kaufpreise [DM/m²] für Baugrundstücke bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand

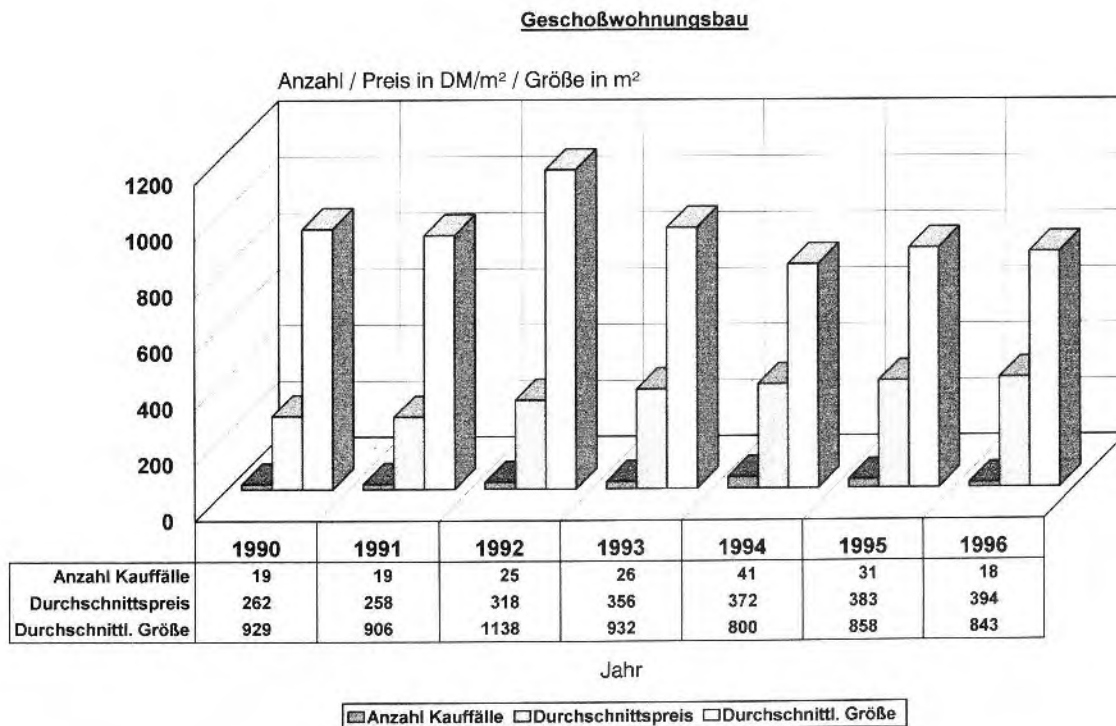
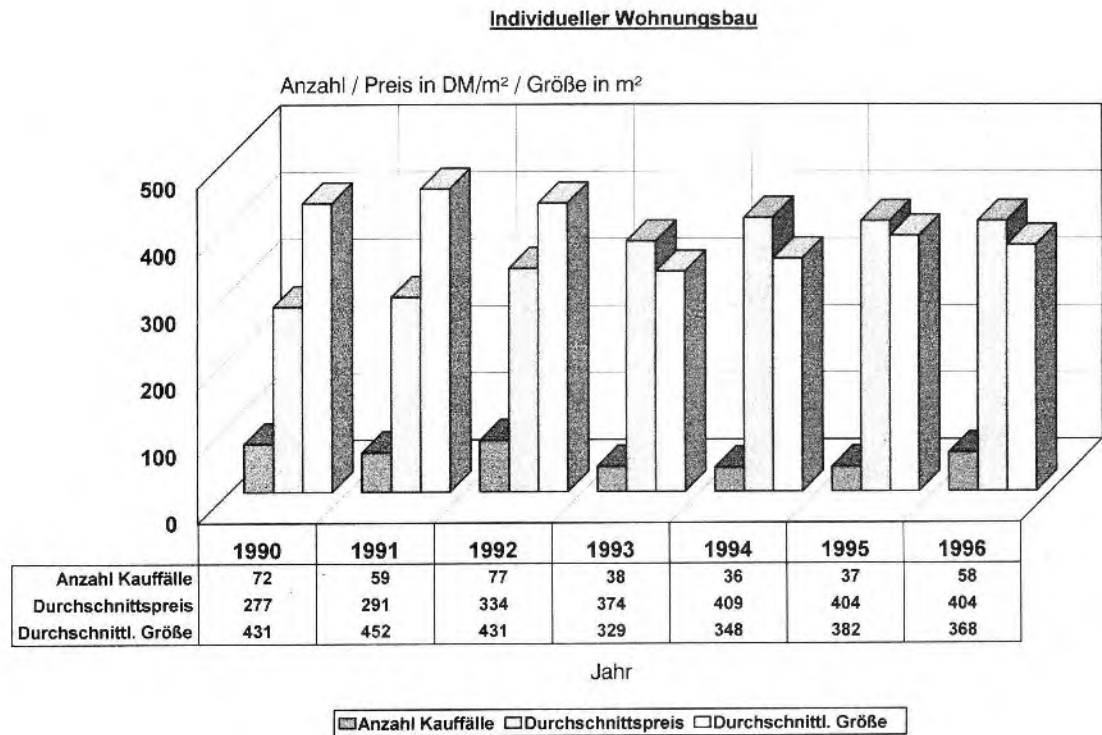
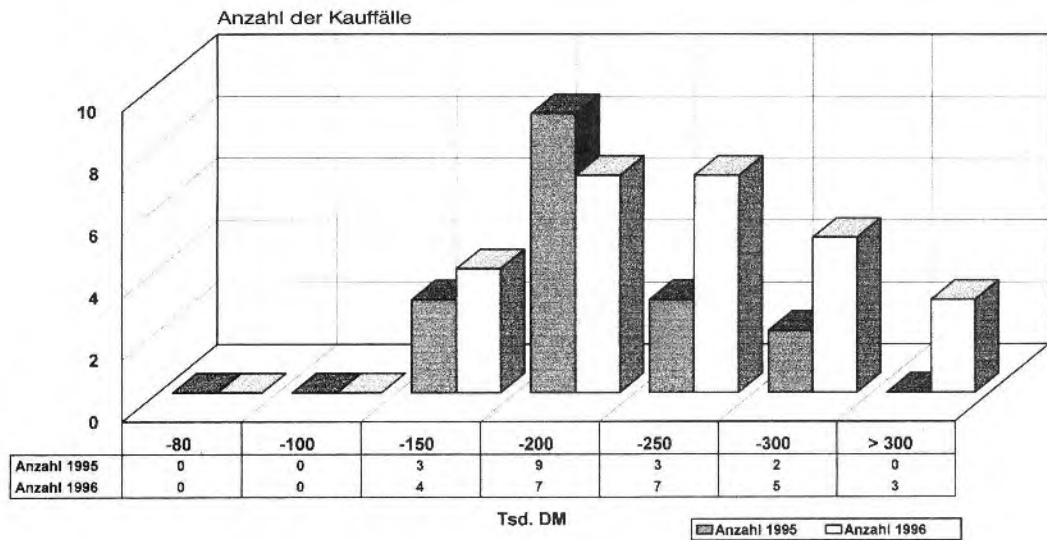


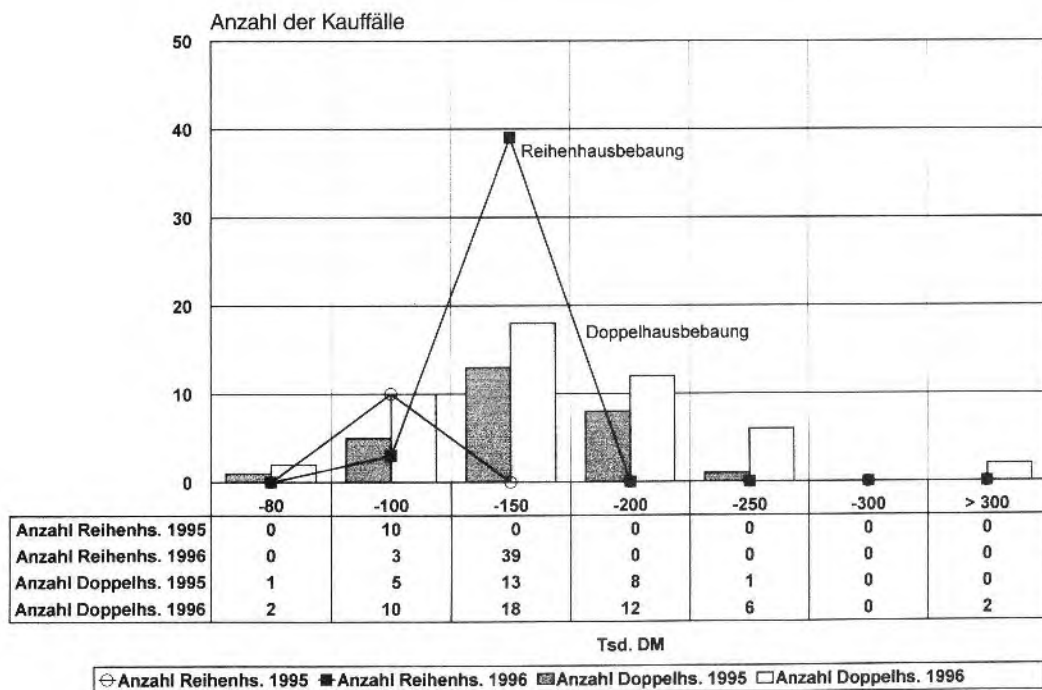
Abbildung 6: Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

Häufigkeitsverteilung des durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Grundstückspreises von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr.

freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausbebauung



3.2 Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

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

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

Während bei Dreifamilienhäusern ein Preisrückgang zu verzeichnen war, wurden ältere Reihen- und Doppelhäuser in zweistellig prozentualer Größenordnung über 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 waren verhalten rückläufig. Neue Reihen- und Doppelhäuser sanken im Durchschnittspreis gegenüber dem Vorjahr um 7 %. Hier wirkte sich aus, daß 1996 eher Reihenhäuser und weniger Doppelhaushälften als 1995 verkauft wurden. Außerdem kann gerade bei den Reihen- und Doppelhäusern ein Trend zu geringeren Standards (Ausstattung, Verzicht auf Unterkellerung) beobachtet werden.

Die **Tabelle 5 B** zeigt eine differenzierte Betrachtung von Durchschnittspreisen für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser

bei denen jeweils Preisunterschiede von knapp 10 % zu verzeichnen waren.

Die Durchschnittspreise der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser waren in 1996 weitgehend stagnierend. Aber auch hier werden die Durchschnittspreise - insbesondere die des Bauzeitraums 1890 bis 1949 - durch die Qualität und die Größe der veräußerten Objekte ungleichmäßig beeinflusst, so daß eine definitive Aussage zur Preisentwicklung mit Vorbehalten verbunden ist.

Abbildung 7 veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen **aller** Bauzeiträume.

Abbildung 8 zeigt die Anzahl der Kauffälle auf, differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr.

**Tabelle 5 A: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE -
Wohngebäude und Anzahl der Verträge**

Jahr	Dreifamilien- häuser Bauzeitraum 1890 - 1918	Reihen - und Doppelhäuser				Ein- und Zweifamilien häuser - freistehend - Bauzeitraum	
		Bauzeitraum				1890 - 1949	1950 - 1974
		1890 - 1949	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,--	319.600,--	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
1995							
Kaufpreis	430.000,--	302.000,--	375.000,--	470.000,--	495.000,--	355.000,--	514.000,--
Anzahl	25	12	16	30	51	64	50
1996							
Kaufpreis	404.000,--	345.000,--	357.000,--	458.000,--	460.000,--	354.000,--	501.000,--
Anzahl	29	12	17	48	55	53	36

**Tabelle 5 B: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE
Neubauten Reihen- und Doppelhäuser**

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
1996			
Kaufpreis in DM	505.000,--	463.000,--	427.000,--
Preisspanne in DM	455.000,-- bis 540.000,--	420.000,-- bis 520.000,--	410.000,-- bis 440.000,--
Grundstücksgröße in m ²	280	231	166
Vertragsanzahl	19	11	25

Hinweis: Die angegebenen Preisspannen wurden eingegrenzt, d.h. Extremwerte sind **nicht** berücksichtigt.

**Abbildung 7: Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt BEBAUTE GRUNDSTÜCKE
Vertragsentwicklung - Wohngebäude aller Bauzeiträume - unterteilt nach der Art der Bebauung entsprechend Tabelle 2**

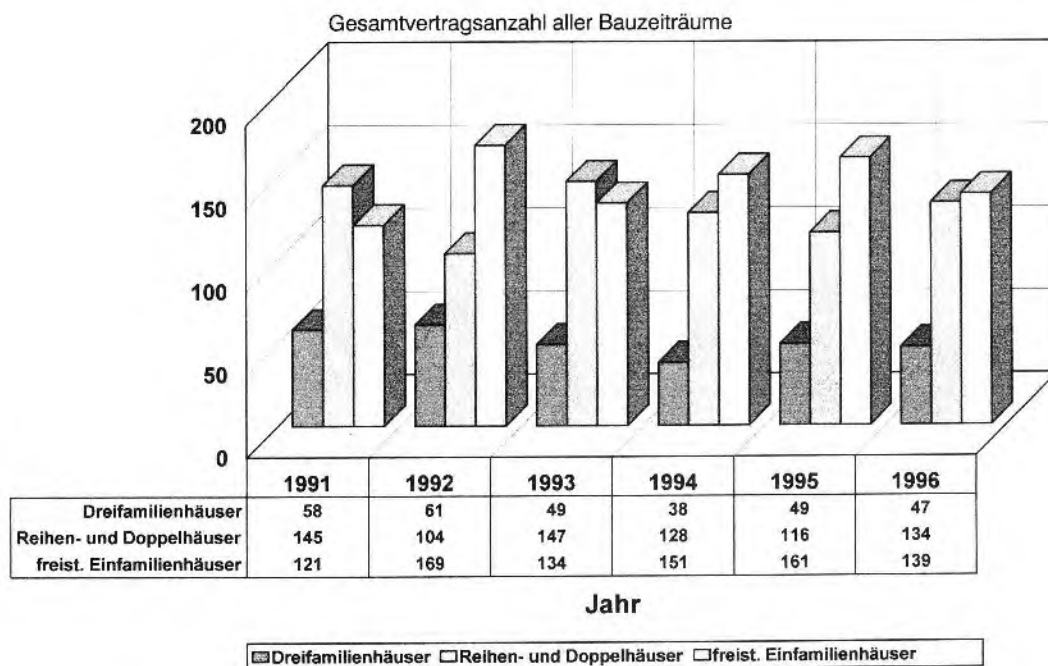
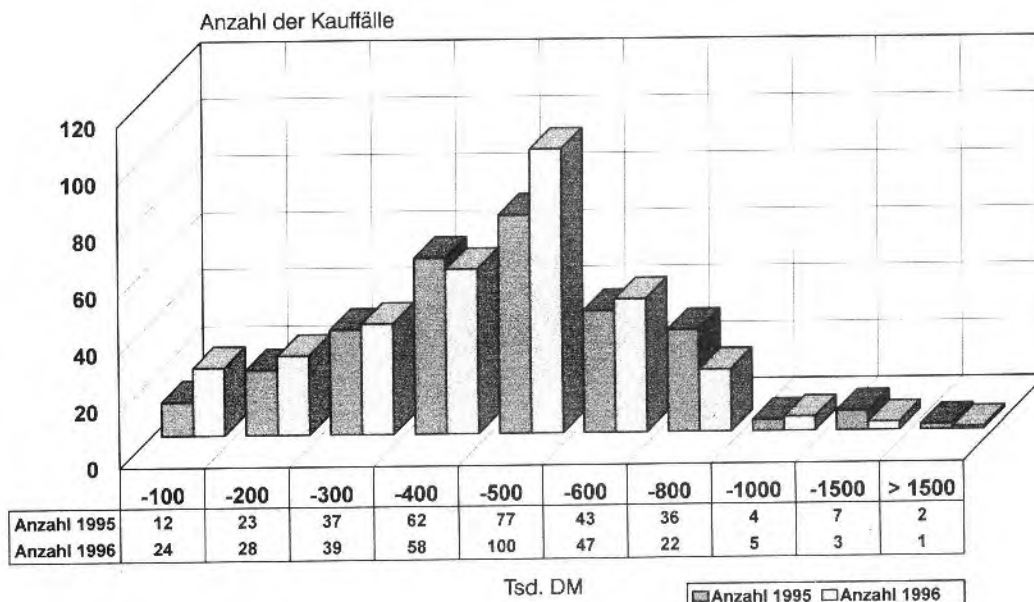
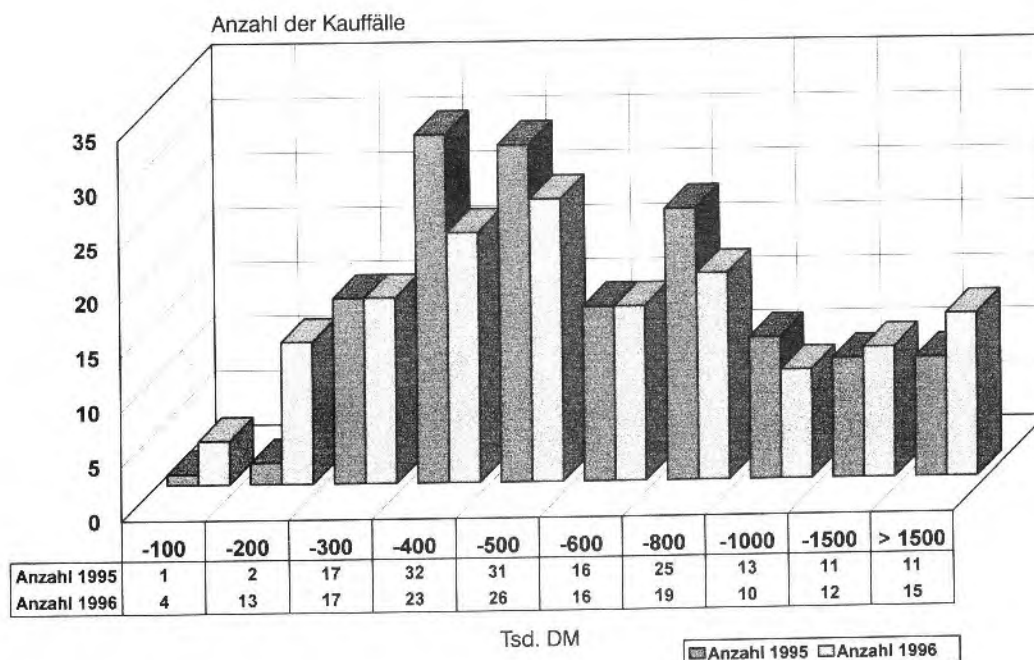


Abbildung 8: Kauffälle von Wohngebäuden differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr

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.

Eine Preissteigerungsrate war im Jahr 1996, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, nicht zu verzeichnen.

Die Preise bewegten sich über alle Bauzeiträume etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildete hier lediglich der Teilmarkt der modernisierten Altbauten, wo bei zunehmender Wohnungsgröße der Durchschnittspreis um rd. 6 % zurückging.

Neue Eigentumswohnungen liegen unverändert bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.800,-- DM je m² Wohnfläche. Spitzenobjekte haben wie in den Vorjahren den Preis von 4.000,-- DM je m² Wohnfläche bereits deutlich überschritten.

Abbildung 9 zeigt die Verteilung der verkauften Wohnungen, differenziert nach der Gesamtkaufpreishöhe, auf. In dieser Häufigkeitsverteilung sind auch die Verkäufe der Stadt Solingen enthalten.

Des weiteren wird darunter die Preisentwicklung je m² Wohnfläche von 1991 bis 1996 veranschaulicht. Es zeigt sich ein relativ stetiger Preisanstieg aller Bauzeiträume bis 1993, der dann in den Folgejahren verhaltener oder sogar rückläufig war. Eine Ausnahme bildeten die Preise für Neubauwohnungen, die bis 1995 anstiegen, sich aber 1996 nicht signifikant änderten. In der Darstellung der Preisentwicklung sind die Verkäufe der Stadt Solingen nicht berücksichtigt.

Garagen kosteten in der Regel bei **Neubauten** etwa 18.000,-- DM, wobei die Preisspanne zwischen 15.000,-- DM und 21.000,-- DM lag.

Die Preise von **Tiefgaragenstellplätzen** bewegten sich in einer Größenordnung von 16.500,-- DM bis 21.000,-- DM; im Mittel ca. 19.000,-- DM.

Stellplätze wurden zwischen 6.000,-- DM und 8.000,-- DM gehandelt, der Mittelwert lag hier bei etwa 7.000,-- DM.

Bei **Wiederverkäufen** lag der Preis von **Garagen** im Mittel bei rund 14.000,-- DM, wobei sich die Preisspanne zwischen 10.000,-- DM und 18.000,-- DM bewegte.

Tiefgaragenplätze wurden etwa auf dem gleichen Niveau gehandelt.

Der Preis für **Stellplätze** betrug wie im Vorjahr durchschnittlich etwa 5.000,-- DM bis 7.000,-- DM.

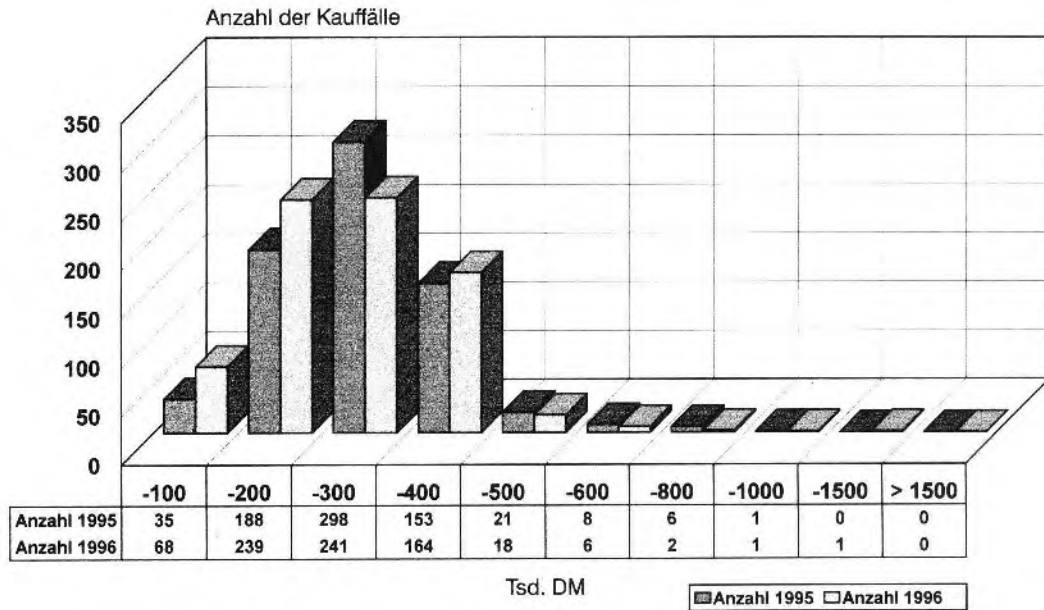
Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Jahr		Altbauten		Baujahr	Baujahr	Baujahr	Neubauten
		nicht modernisiert	modernisiert	1958-1966	1967-1977	1978-1994	Erstbezug
1991	Durchschnittspreis DM/qm	1.300,--	2.160,--	2.100,--	2.230,--	2.500,--	3.020,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.100,-- 1.400,--	2.000,-- 2.400,--	1.700,-- 2.500,--	1.900,-- 2.700,--	2.100,-- 2.800,--	2.600,-- 3.300,--
	Anzahl der Verträge Anzahl der Objekte	5 5	8 8	33 12	80 26	30 16	28 20
1992	Durchschnittspreis DM/qm	1.620,--	2.250,--	2.240,--	2.380,--	2.830,--	3.290,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.100,-- 1.800,--	2.000,-- 2.800,--	1.900,-- 2.600,--	2.000,-- 2.800,--	2.500,-- 3.200,--	2.800,-- 3.600,--
	Anzahl der Verträge Anzahl der Objekte	15 9	11 8	36 21	86 43	55 22	85 33
1993	Durchschnittspreis DM/qm	1.610,--	2.390,--	2.420,--	2.530,--	2.950,--	3.400,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.300,-- 1.800,--	2.050,-- 2.850,--	2.150,-- 2.700,--	1.950,-- 3.000,--	2.400,-- 3.550,--	2.950,-- 3.700,--
	Anzahl der Verträge Anzahl der Objekte durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	16 14 96	45 34 91	29 23 76	72 46 77	96 60 79	315 53 79
1994	Durchschnittspreis DM/qm	1.680,--	2.610,--	2.400,--	2.740,--	2.980,--	3.680,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.650,-- 1.800,--	2.200,-- 3.050,--	2.150,-- 2.700,--	2.250,-- 3.150,--	2.450,-- 3.550,--	3.250,-- 4.250,--
	Anzahl der Verträge Anzahl der Objekte durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	11 7 82	22 21 66	27 18 72	46 41 69	56 43 77	225 53 85
1995	Durchschnittspreis DM/qm	1.830,--	2.590,--	2.550,--	2.590,--	3.120,--	3.780,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.550,-- 2.100,--	2.150,-- 3.100,--	2.150,-- 3.000,--	2.100,-- 3.050,--	2.550,-- 3.700,--	3.200,-- 4.300,--
	Anzahl der Verträge Anzahl der Objekte durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	11 7 76	26 21 76	21 14 72	64 35 70	47 34 75	220 57 76
1996	Durchschnittspreis DM/qm	1.850,--	2.440,--	2.540,--	2.590,--	3.080,--	3.810,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.600,-- 2.100,--	2.150,-- 2.800,--	2.200,-- 2.900,--	2.300,-- 3.100,--	2.600,-- 3.600,--	3.500,-- 4.200,--
	Anzahl der Verträge Anzahl der Objekte durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	9 9 65	38 28 84	52 20 70	60 41 78	88 59 85	213 46 79

Hinweis: Die Verkäufe durch die Stadt Solingen sind in der Auswertung **nicht** berücksichtigt

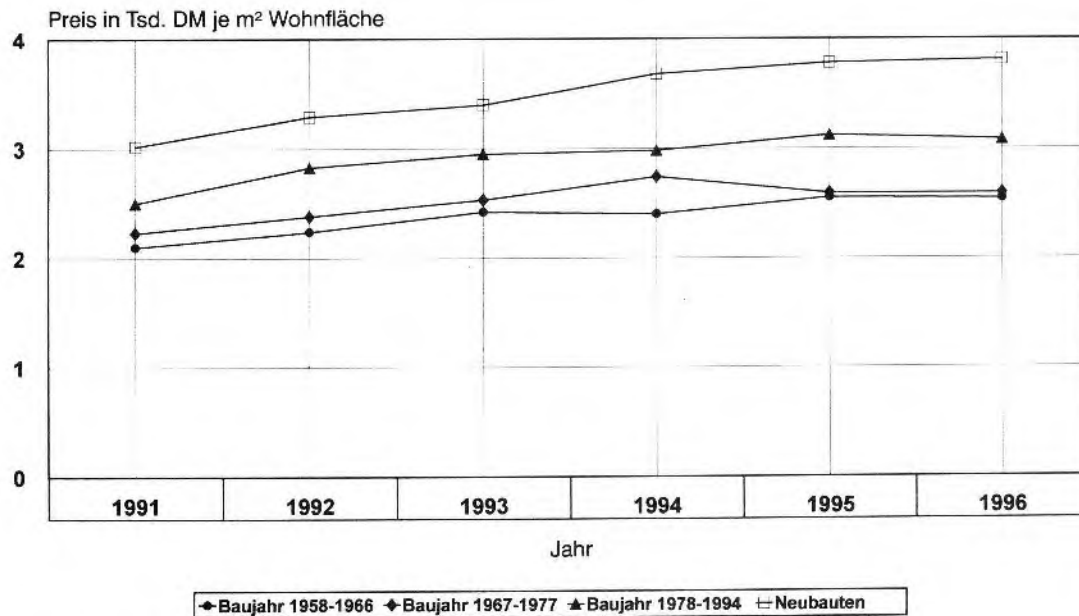
Abbildung 9: Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe/Preisentwicklung

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



* einschließlich der Verkäufe durch die Stadt Solingen

Preisentwicklung je m² Wohnfläche unterteilt nach Bauzeiträumen



* ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen

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.

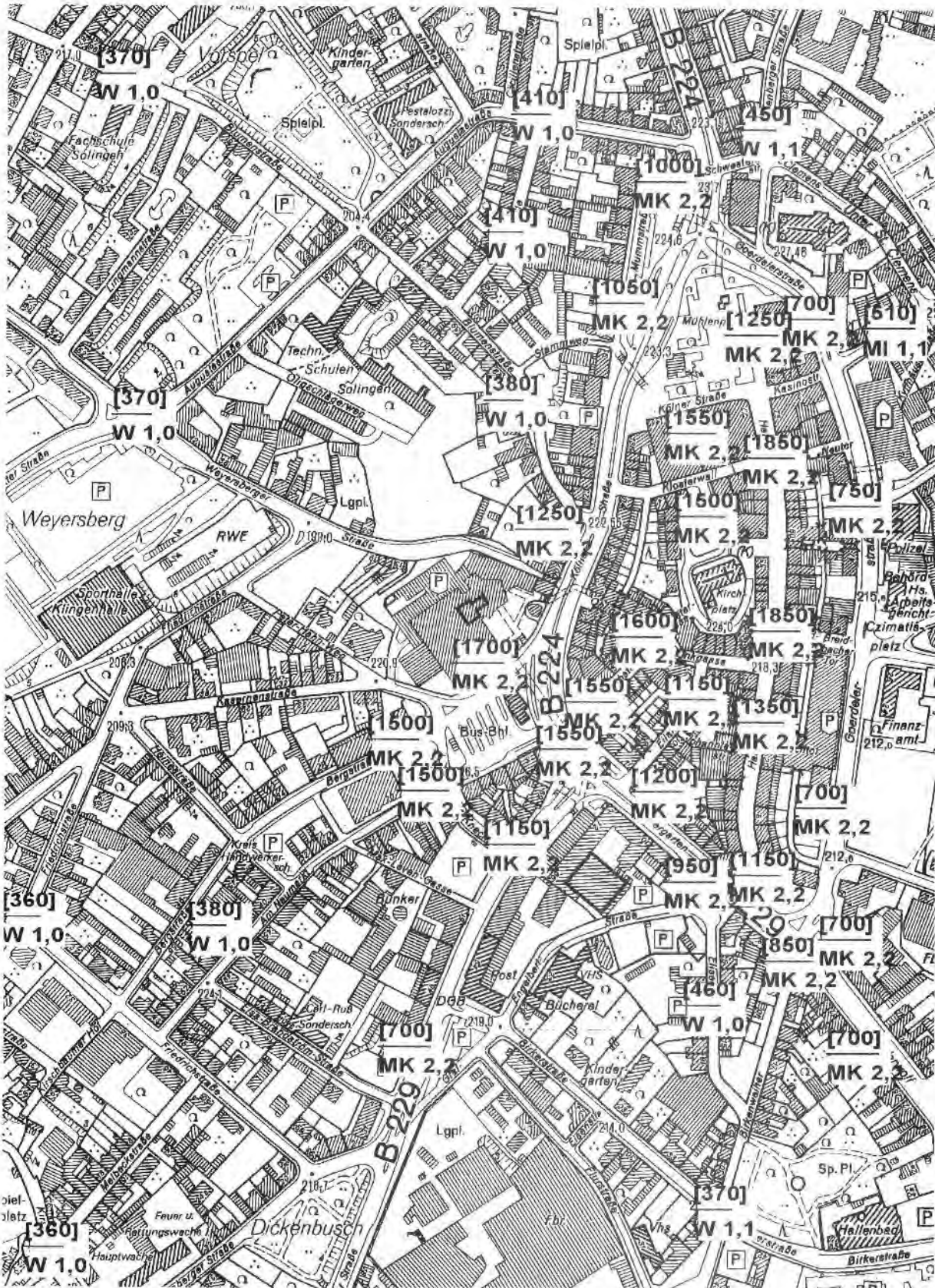
Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

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 1997 (Richtwerte zum 31.12.1996) 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 31.12.1996)



4.2 Hinweise zur Benutzung der Richtwertkarte 1997

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

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:

o	=	Grundstücke in Wohngebieten - offene Bauweise
RH	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Reihenhausbauweise
DH	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Doppelhausbauweise
GH	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Gartenhofhausbauweise
W	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau
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
- 40	=	Grundstückstiefe 40 m
- 30	=	Grundstückstiefe 30 m
0,8	=	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

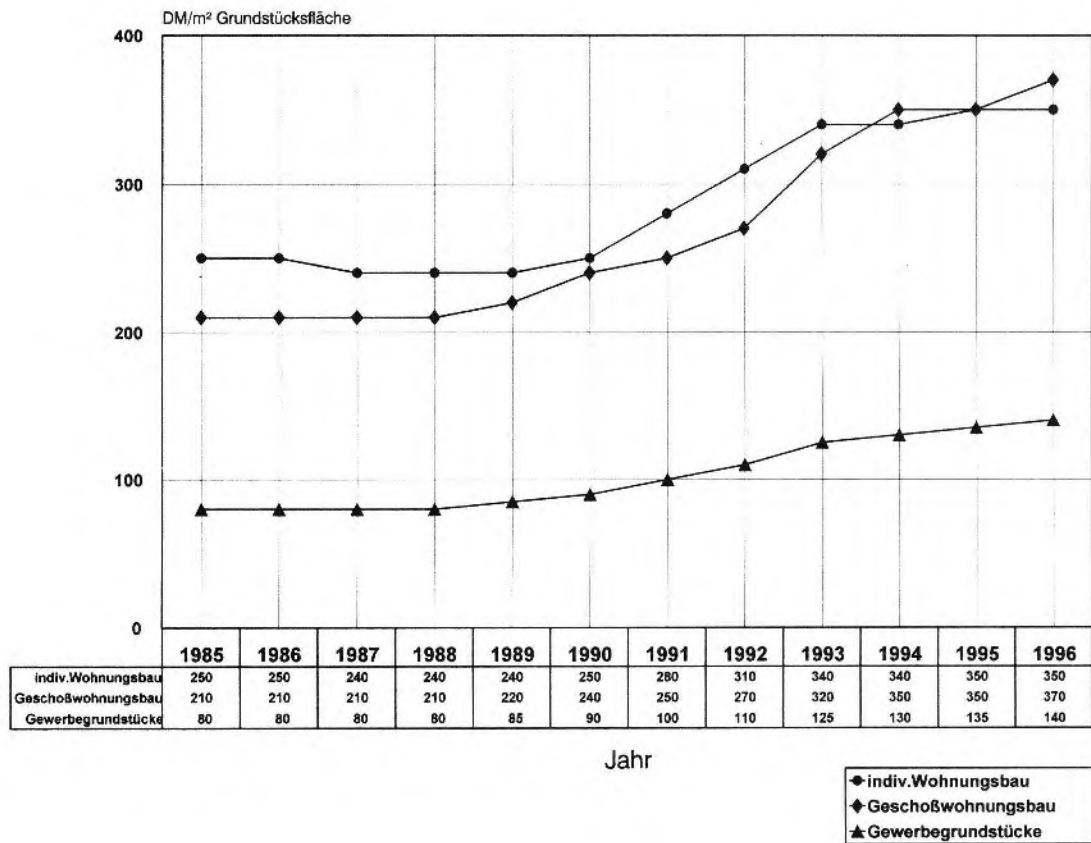
Grundstücksart	Lage	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I - geschossige Bauweise bei 40 m Grundstückstiefe	gut	280	280	290	320	350	380	380	390	390
	mittel	240	240	250	280	310	340	340	350	350
	mäßig	220	220	230	260	290	320	320	330	330
Geschoßwohnungsbau Bauflächen für eine bauliche Ausnutzbarkeit Geschoßflächenzahl 1,0	gut	230	240	260	270	290	340	370	370	390
	mittel	210	220	240	250	270	320	350	350	370
	mäßig	190	200	220	230	250	300	330	330	350
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	90	95	100	110	130	145	150	155	160
	mittel	80	85	90	100	110	125	130	135	140
	mäßig	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Hinweise zur Bodenrichtwertübersicht:

Die durchschnittlichen Preise für **gewerblich nutzbare Bauflächen in Handelslagen**, für z. B. Supermärkte, Baumärkte, Gartenzentren, Autohäuser o. ä. liegen in der Regel etwa **25% bis 30%** über den Preisen der Flächen für produzierendes Gewerbe.

Abbildung 10: Übersicht über die Bodenrichtwerte

Entwicklung der Richtwerte für Wohn- und Gewerbegrundstücke in mittlerer Lage



5. Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung

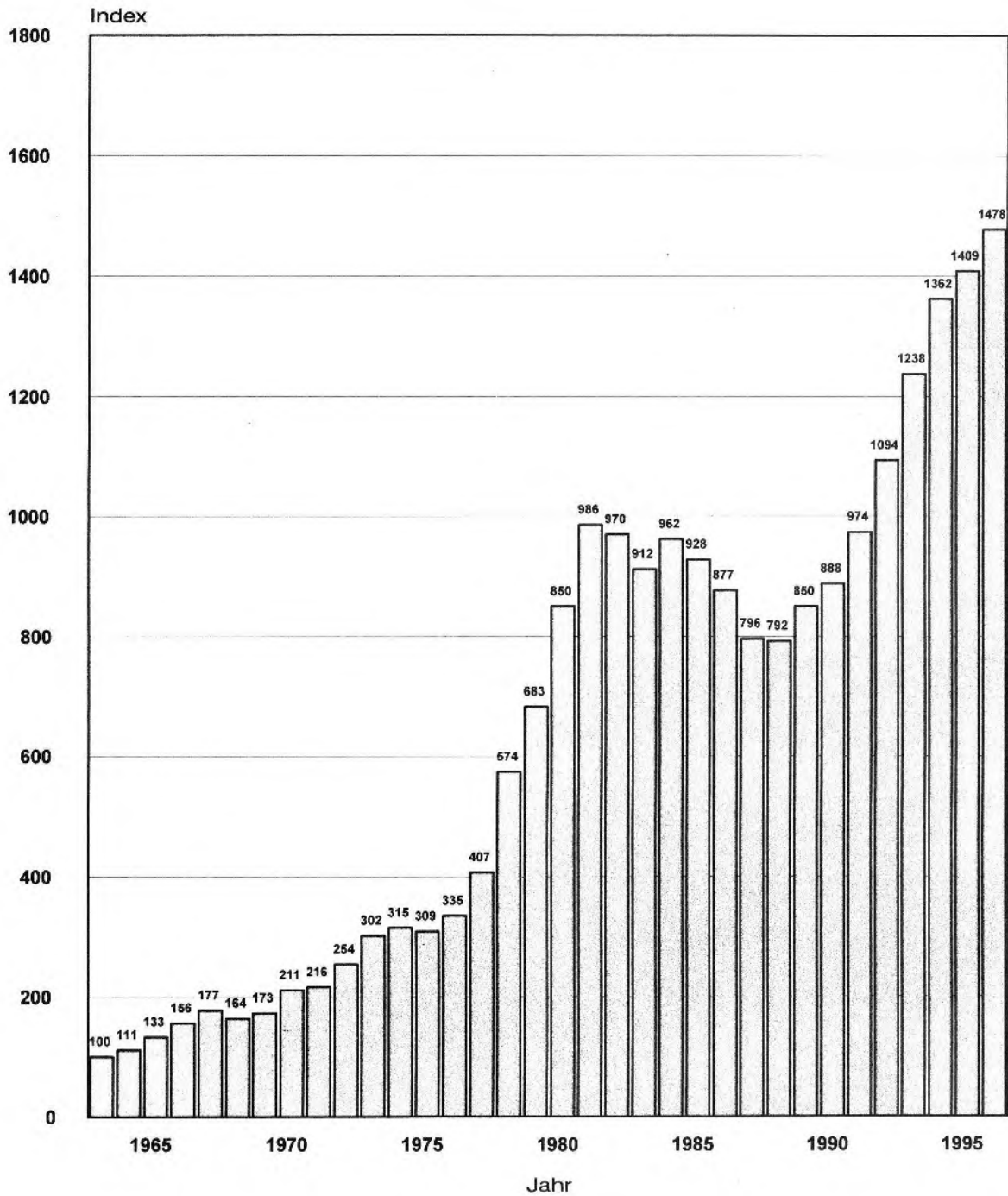
5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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	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	1996	1.478	216,5
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 - Wert V -

Liegenschaftszinssatz

Definition nach § 11 Wert V:

Abs. 1 Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Abs. 2 Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Definition nach § 12 Wert V:

Abs. 1 Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

Abs. 2 Die Kaufpreise nach Absatz 1 sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) zu beziehen.

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 1994 bis 1996 herangezogen. Hierbei war über die Jahre hinweg eine Kontinuität erkennbar. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 1995 wurden im Zuge der Auswertung überprüft und im wesentlichen beibehalten.

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

In der **Tabelle 8** 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

Ifd. Nr.	Objektart	Rohertrag DM	Zinssatz		Rohertragsfaktor	
			Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
1	Renditeobjekte Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten	< 40.000,--	5,0 %	4,5 % - 5,5 %	13	11,5 - 14
		< 80.000,--	6,0 %	5,5 % - 6,5 %	12	10 - 14
		> 80.000,--	7,0 %	6,0 % - 8,0 %	11	9 - 13
2	Dreifamilienhäuser	< 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 Zweifamilienhäuser offene Bauweise	< 16.000,--	2,0 %	1,5 % - 2,5 %	28	25 - 30
		< 25.000,--	3,0 %	2,5 % - 4,0 %	25	23 - 27
		> 25.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,5 %	23	21 - 25

5.3 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren nach § 7 WertV

Die Auswertung der Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser des Jahres 1996 führte in weiten Teilen etwa zu den Ergebnissen des Vorjahres. Die Marktanpassungsfaktoren blieben demzufolge unverändert.

Tabelle 9: Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

lfd. 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 1995 des **Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen** entnommen.

Abbildung 12 zeigt, daß der Solinger Grundstücksmarkt 1995 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. 8 % bzw. 5 % über dem Landesdurchschnitt der kreisfreien Städte, während im Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM Solingen über 12 % unter dem Durchschnitt liegt.

Die Entwicklung im Teilmarkt UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE wird in **Abbildung 13** verdeutlicht. In der Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt Solingen im mittleren Bereich der Vertragszahlen der Nachbarstädte Remscheid und Leverkusen. Auffallend ist die in Solingen hohe Anzahl von Kaufverträgen über Grundstücke für den Geschloßwohnungsbau im Jahre 1995, die sich deutlich von der Vertragsanzahl vergleichbarer Städte abhebt.

In **Abbildung 14** ist die Preisentwicklung des Jahres 1995 von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. Mit einer Preissteigerungsrate von nur 2 % ist Solingen, wie auch 1994, im unteren Tabellenbereich angesiedelt. Während allerdings 1994 die Nachbarstädte ähnliche oder nur geringfügig höhere Preissteigerungen verbuchen konnten (z. B. Remscheid + 2 %, Leverkusen + 3 %), waren diese im Jahre 1995 deutlich höher (z. B. Wuppertal + 10 %, Remscheid + 13 %). Im Jahr 1996 war in Solingen, wie die Ausführungen in diesem Marktbericht zeigen, keine Preissteigerung von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau erkennbar.

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung des Teilmarktes BEBAUTE GRUNDSTÜCKE. Kauffälle und Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 1995 in Solingen geringfügig höher als in den vergleichbaren Nachbarstädten Remscheid und Leverkusen.

Bei den umgesetzten Mehrfamilienhäusern liegt Solingen, was die Vertragsanzahl und den Geldumsatz betrifft, deutlich über dem Niveau der v.g. Städte. Gewerbe- und Industrieobjekte wurden, legt man den Geldumsatz zugrunde, in vergleichbarer Größenordnung zu Remscheid verkauft.

Die Entwicklung im Teilmarkt WOHNUNGSEIGENTUM zeigt die **Abbildung 16**. Kauffälle und Geldumsatz sind hier ähnlich wie in Remscheid und Leverkusen.

Beim Durchschnittspreis DM/m² Wohnfläche bei Erstverkäufen in mittleren Wohnlagen liegt Solingen mit 3.780,- DM/m² Wohnfläche (1995) unter dem Preisniveau der Nachbarstädte Wuppertal, Remscheid 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 1995
Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

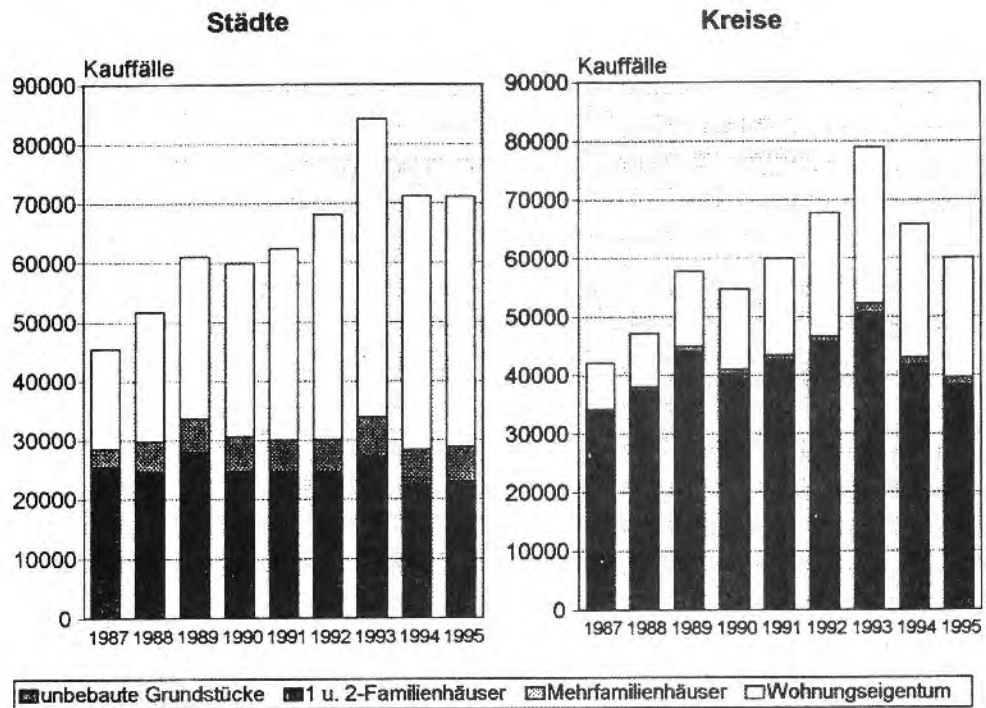


Abbildung 9

Entwicklung der Teilmärkte von 1987 bis 1995
Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle

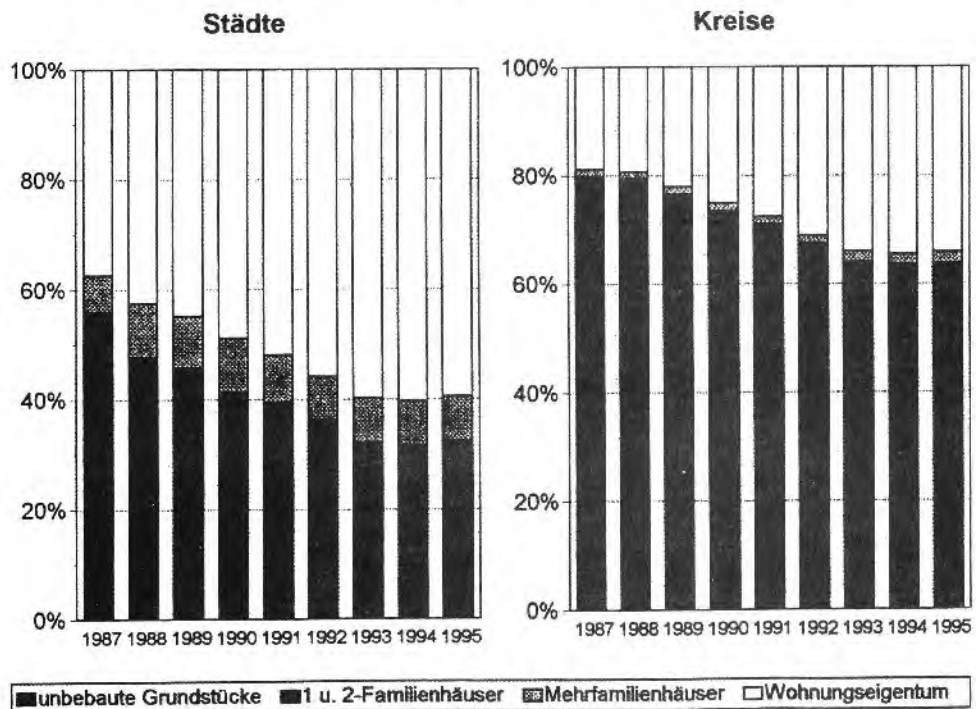
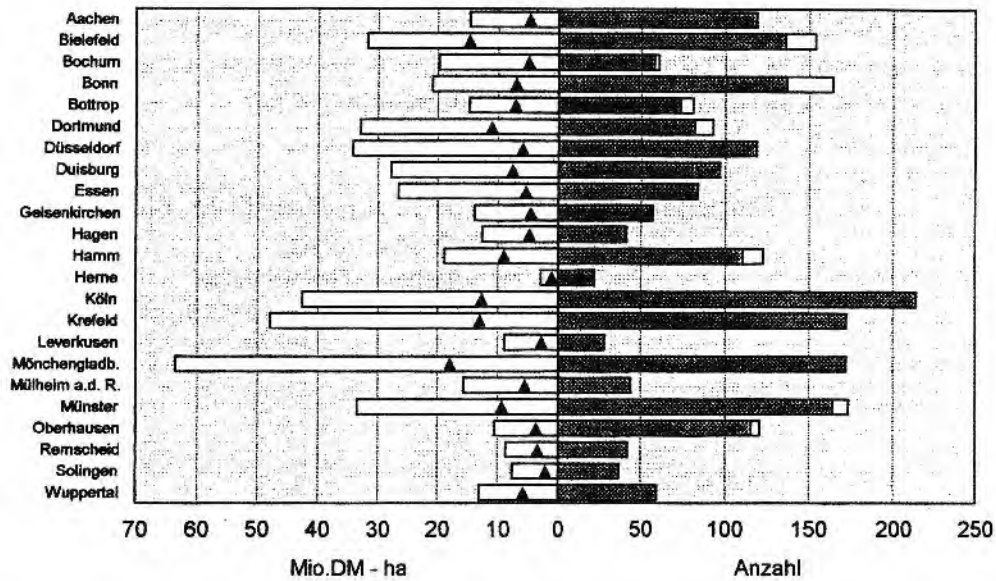


Abbildung 13:

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz

Individueller Wohnungsbau

Kreisfreie Städte



Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz

Geschoßwohnungsbau

Kreisfreie Städte

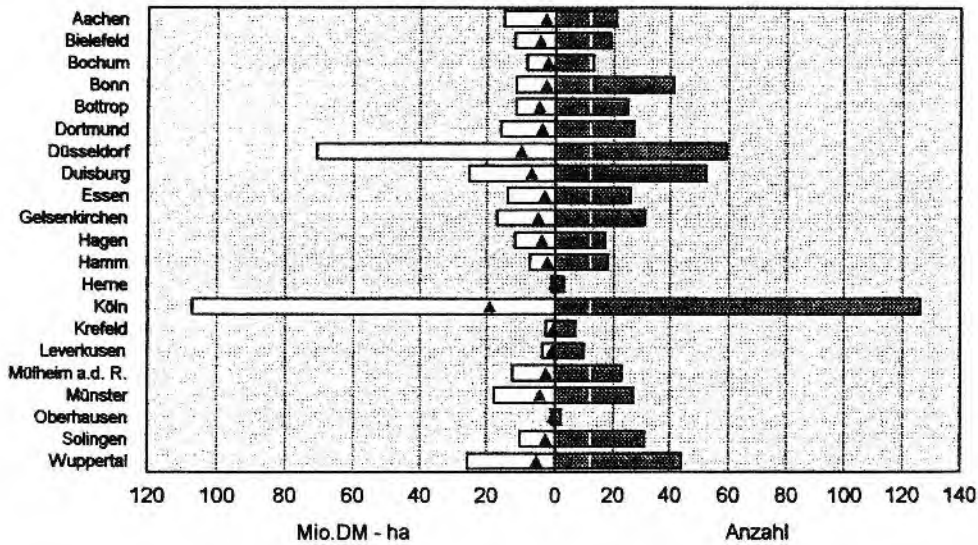
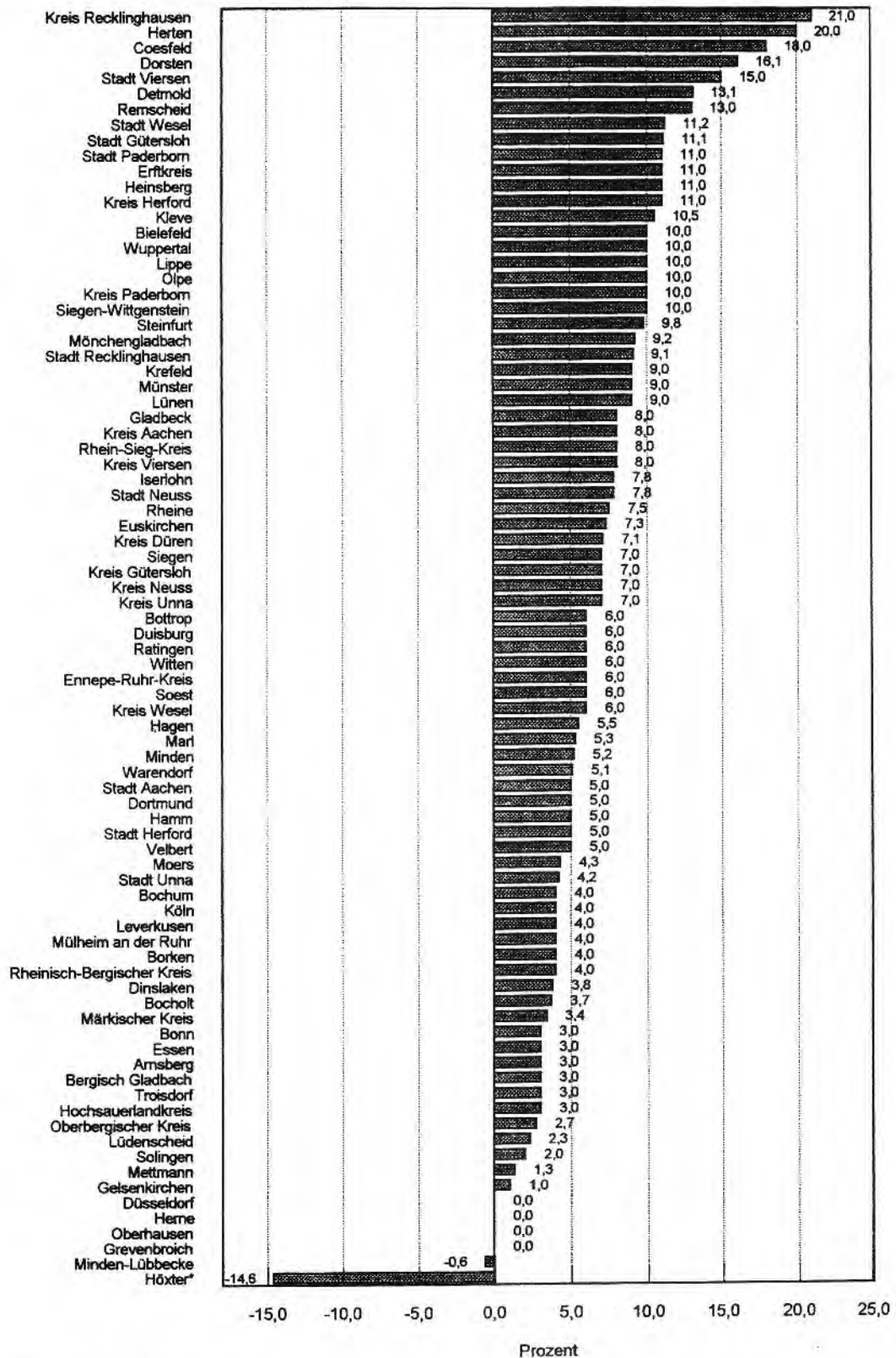


Abbildung 14:

Preisentwicklung 1995
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



* Preisrückgang bedingt durch Verkäufe in Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau

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

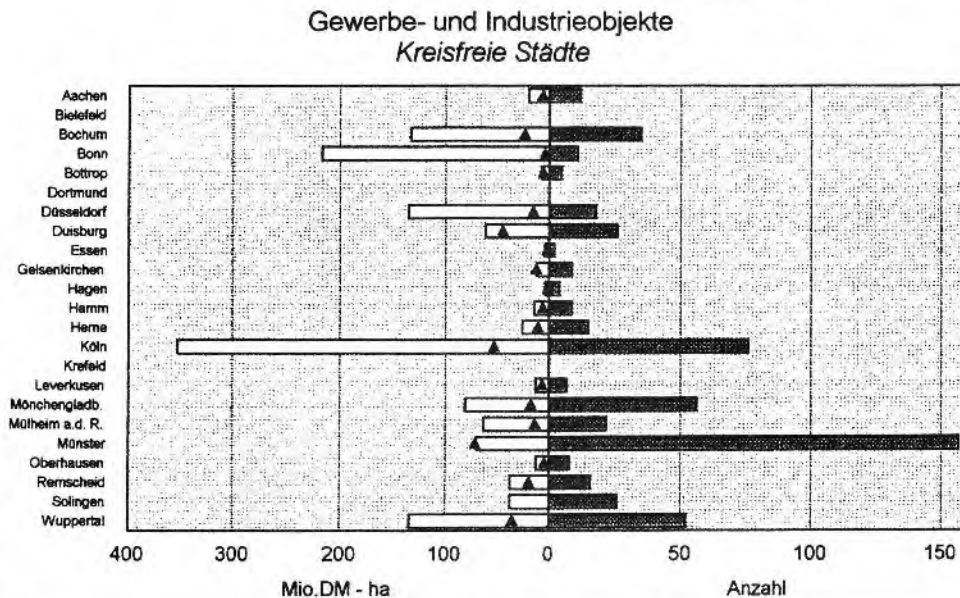
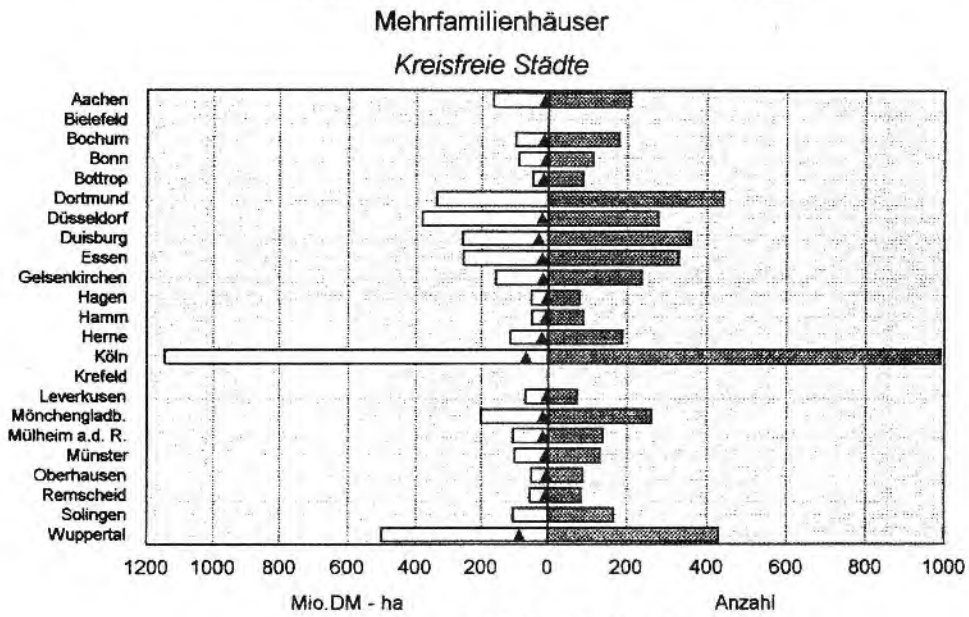
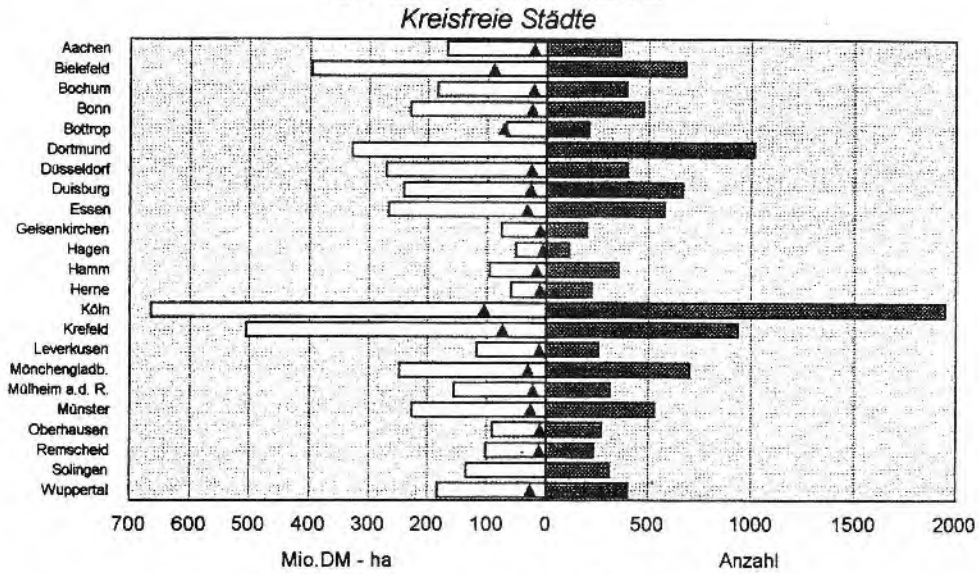
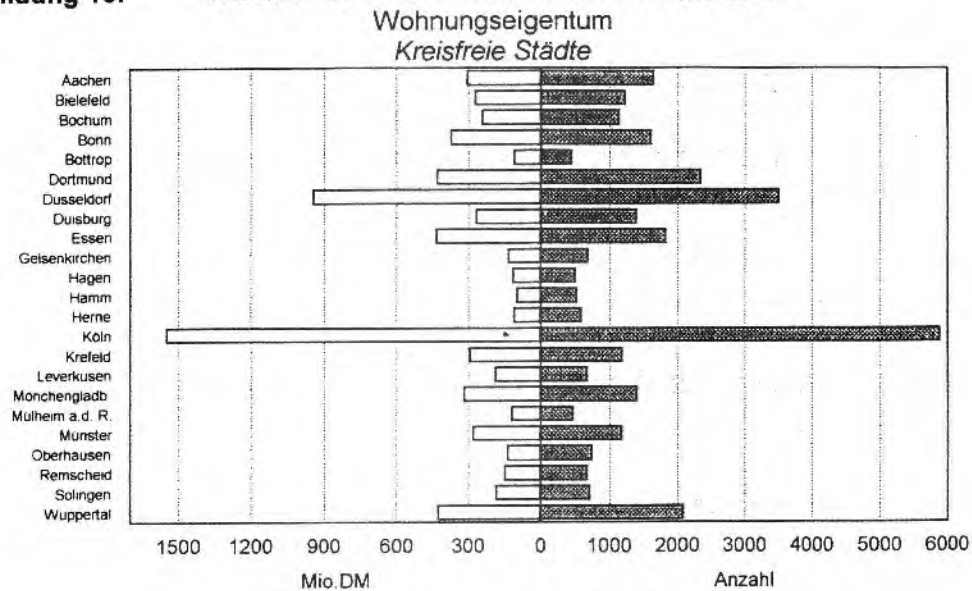
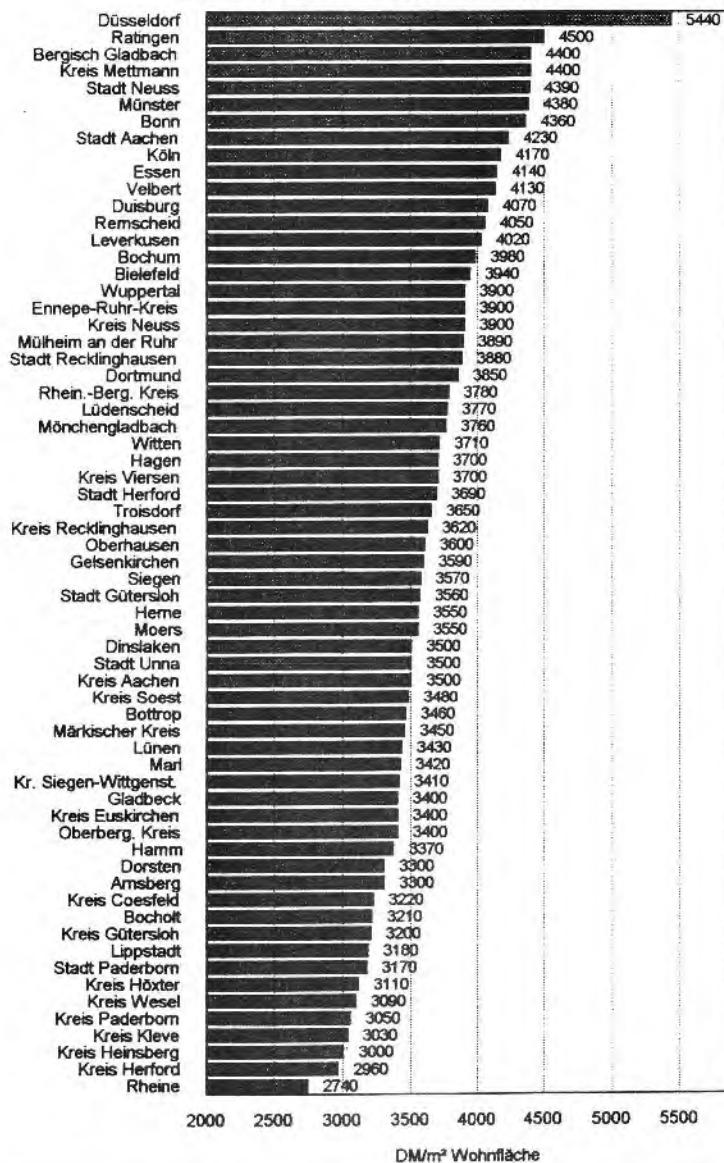


Abbildung 16: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



Preise Wohnungseigentum 1995
Erstverkäufe in mittleren Wohnlagen



Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Statistische Daten Nordrhein-Westfalen

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Gebäude- und Freifläche		Landwirtschafts- fläche		Waldfläche	
					km ²	%	km ²	%	km ²	%
Kreisfreie Städte										
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	285553	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	166011	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
Kreise										
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	562,99	503,0	71,5	12,7	324,8	57,7	100,8	17,9
Wesel	13	480446	1042,26	441,8	113,6	10,9	617,0	59,2	173,0	16,6
Reg.-Bez. Düsseldorf	66	5284871	5288,63	999,3	930,8	17,6	2755,4	52,1	745,7	14,1
Kreisfreie Städte										
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
Kreise										
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	66,6	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
Reg.-Bez. Köln	99	4149569	7364,92	563,4	891,2	12,1	3557,3	48,3	1929,6	26,2
Kreisfreie Städte										
Bottrop	1	119669	100,60	1189,6	22,1	22,0	37,1	36,9	20,4	20,3
Geisenkirchen	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
Kreise										
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
Reg.-Bez. Münster	78	2551358	6903,89	369,6	642,1	9,3	4570,4	66,2	1049,4	15,2
Kreisfreie Stadt										
Bielefeld	1	324233	257,66	1258,4	66,7	25,9	105,9	41,1	48,4	18,8
Kreise										
Gütersloh	13	322152	967,16	333,1	110,3	11,4	648,0	57,0	122,8	12,7
Herford	9	246845	449,92	548,6	77,8	17,3	287,0	63,8	36,9	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	789,5	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
Reg.-Bez. Detmold	70	1980870	6517,70	303,9	606,1	9,3	3917,1	60,1	1368,7	21,0
Kreisfreie Städte										
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
Kreise										
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
Olepe	7	136417	710,81	191,9	44,8	6,3	186,9	26,3	416,5	58,6
Siegen-Wittgenstein	11	298696	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	853,6	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
Reg.-Bez. Arnsberg	83	3812534	8000,14	476,5	832,0	10,4	3048,1	38,1	3336,1	41,7
Nordrhein-Westfalen										
	396	17779202	34075,28	521,8	3884,6	11,4	17855,4	52,4	8416,6	24,7
davon										
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
Ruhrgebiet	43	4878331	3865,34	1262,1	850,4	22,0	1700,7	44,0	579,8	15,0

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

7. Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.1995	31.12.1996
Einwohner	164.104	163.414
Fläche	8.945 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,35	18,27
Gebäude mit Wohnungen	27.712	27.844
davon: Einfamilienhäuser	12.205 (44,0 %)	12.282 (44,1 %)
Zweifamilienhäuser	5.858 (21,1 %)	5.874 (21,2 %)
Mehrfamilienhäuser	9.644 (34,8 %)	9.683 (34,8 %)
Wohnungen - gesamt	75.384	75.911
Wohnungen in Wohngebäuden	74.120	74.618
davon in: Einfamilienhäusern	12.205 (16,5 %)	12.282 (16,5 %)
Zweifamilienhäusern	11.716 (15,8 %)	11.748 (15,7 %)
Mehrfamilienhäusern	50.199 (67,7 %)	50.588 (67,8 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,72	2,73
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,18	2,15

Quelle: Statistisches Amt der Stadt Solingen