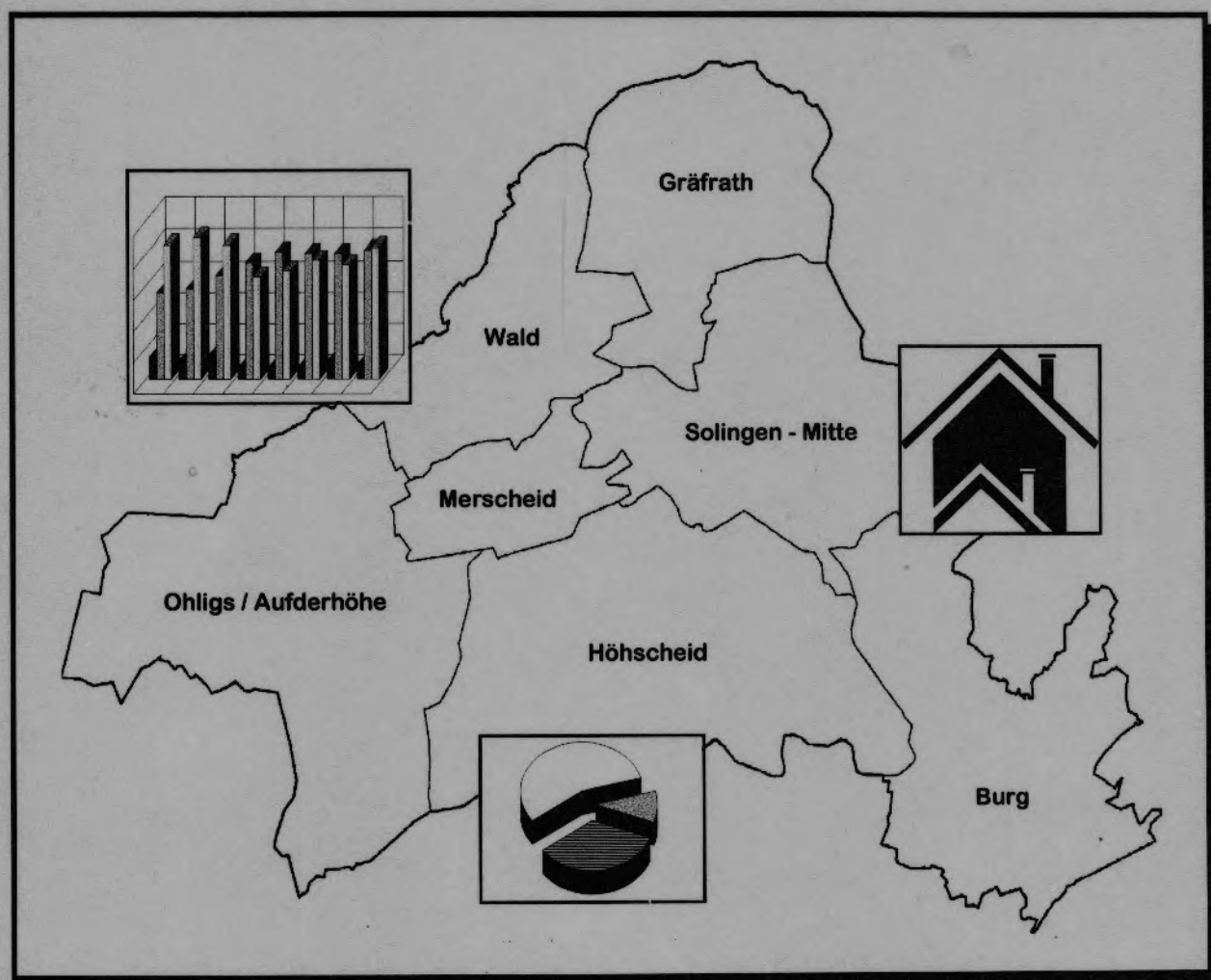


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen



Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Verwaltungsgebäude Friedrich - Ebert - Straße 35

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Eingang C, Zimmer 10
- Auskunft Vermessungsabteilung, Eingang A, Zimmer 1

Rathaus Solingen- Wald, Friedrich - Ebert - Straße 75/77

- Auskunft Katasterabteilung, Zimmer 33

42719 Solingen

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

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.30 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung

Gebühr: 30,-- DM

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Genehmigung gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Grundlagen, Zielsetzung	1
1. Zusammenfassung	3
2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz	4
3. Durchschnittspreise und Preisentwicklung	
3.1 Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke	12
3.2 Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	20
3.3 Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM	24
4. Bodenrichtwerte	
4.1 Definition der Bodenrichtwerte	27
4.2 Hinweise zur Benutzung der Bodenrichtwertkarte 1998	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 1997 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 26.03.1998 verabschiedet.

Solingen, im März 1998

gez.
Schmeck

Vorsitzender

gez.
Schmitz

Geschäftsführer

1. Zusammenfassung

1.1 Umsatzentwicklung

Das Gesamtvolumen des Solinger Grundstücksmarktes lag bei einem Geldumsatz von rd. 534 Millionen DM etwa 7 % unter der Umsatzzahl des Vorjahres. Die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge war mit 1589 nahezu stagnierend.

In den Teilmärkten **UNBEBAUT(e)** Grundstücke, **BEBAUT(e)** Grundstücke und **WOHN- UND TEILEIGENTUM** waren jeweils Umsatzrückgänge zu verzeichnen, die sich *prozentual betrachtet* zwischen 5,7 % bis 7,5 % bewegten. Die höchste Rückgangsrate mit über 7 % zum Vorjahr hat in 1997 der Teilmarkt **BEBAUT** zu verzeichnen. Die Umsatzzahlen der Teilmärkte **UNBEBAUT** und **WOHN- UND TEILEIGENTUM** sind allerdings zu *relativieren*. Hierbei ist zum einen der Verkauf des *Mühlenplatzes* und zum anderen der Verkauf der *städtischen Wohnungen* in die Betrachtung mit einzubeziehen. Diese "einmaligen Grundstücksgeschäfte" der Kommune sind als außergewöhnliches Marktgeschehen zu werten. Läßt man diese Verträge daher in der Gesamtübersicht **außer** Betracht, so ergibt sich im Verhältnis zum Vorjahr für den Teilmarkt **UNBEBAUT** ein Umsatzrückgang von über 36 % und im Teilmarkt **WOHN- UND TEILEIGENTUM** von über 12 %.

Bei der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge konnte die Zunahme in den Teilmärkten **BEBAUT (e)** Grundstücke und **WOHN- UND TEILEIGENTUM** die rückläufige Zahl in dem Teilmarkt **UNBEBAUT (e)** Grundstücke weitgehend kompensieren, so daß hier insgesamt eine Stagnation zu beobachten war. Die Vertragsanzahl im Teilmarkt **BEBAUT(e)** Grundstücke, im Vorjahr auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 1990, war wieder zunehmend. Eigentumswohnungen wurden 1997, absolut betrachtet, geringfügig häufiger gehandelt als im Vorjahr. Relativiert man die 97er und 96er Vertragszahlen, indem man die Verkäufe der Stadt Solingen ausklammert, so ergibt sich ein Vertragsrückgang von rd. 16 %.

1.2 Preisentwicklung

Im Teilmarkt **UNBEBAUT(e)** Grundstücke setzte sich - gesamt betrachtet - der verhaltene Preisanstieg des Jahres 1996 fort.

Die Kaufpreise von Baugrundstücken stiegen dabei mit etwa 3 % ähnlich wie im Vorjahr an. Die Preissteigerungsrate resultierte aus Verkäufen von Grundstücken für den Geschosßwohnungsbau und Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, die einer Doppelhausbebauung zugeführt werden sollen. Das klassische Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus verblieb auf dem Preisniveau des Jahres 1996.

Wie bereits in den Vorjahren wurden auch 1997 weitere Baulücken für den Geschosßwohnungsbau in den bestehenden Wohngebieten aktiviert. Die hier gezahlten Kaufpreise lagen punktuell über der festgestellten durchschnittlichen Steigerungsrate.

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, durchschnittlich rund 530 m² groß, kostete im Jahr 1997 in Solingen etwa 210.000 DM. Für Doppelhausgrundstücke von ca. 315 m² Größe wurden rd. 140.000 DM bezahlt. Hier ist bei **abnehmender** durchschnittlicher Flächengröße eine Preisstagnation bei Grundstücken für eine freistehende Bauweise und ein leichter Preisanstieg bei Doppelhausgrundstücken zu konstatieren. Die Preise beziehen sich auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** nach dem BauGB.

Im Teilmarkt **BEBAUT(e)** Grundstücke waren die Kaufpreise für Eigenheime im Vergleich zum Vorjahr stagnierend, Reihen- und Doppelhäuser aus dem Bestand gaben im Kaufpreis sogar leicht nach.

Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosteten im Durchschnitt 479.500 DM. Dieser Durchschnittspreis ist etwa 4 % höher als der des Vorjahres. Eine Aufgliederung ist der Tabelle 5 B auf Seite 22 zu entnehmen.

Der Teilmarkt des **WOHN- UND TEILEIGENTUMS** zeigte keine nennenswerte Veränderung im Preisgefüge. Neue Eigentumswohnungen kosteten durchschnittlich rd. 3.800 DM/qm Wohnfläche. Die Preise waren weitgehend stagnierend.

Wie im Vorjahr war nahezu jede zweite veräußerte Immobilie eine Eigentumswohnung.

2. Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Die **Tabelle 1 A** vermittelt eine Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt. Sie gibt die in Solingen zwischen 1991 und 1997 getätigten Grundstücksverkäufe und Geldumsätze insgesamt und differenziert nach den drei hauptsächlichen Teilmärkten

- **UNBEBAUT(e)** Grundstücke (Bauplätze, Arrondierungsflächen, werdendes Bauland, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, zukünftige Gemeinbedarfsflächen)

- **BEBAUT(e)** 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 1991 bis 1993 war die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge 1997 ebenso wie bereits in den Vorjahren geringfügig rückläufig.

Dabei wiesen die Teilmärkte wie auch in den Vorjahren unterschiedliche Tendenzen auf. Während im Teilmarkt **UNBEBAUT(e)** Grundstücke in der Anzahl der Verträge ein Minus von rd. 13 % registriert werden konnte, waren in den Teilmärkten **WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM** und **BEBAUT(e)** Grundstücke zum Vorjahr Vertragsabschlußzunahmen zu verzeichnen, die jedoch bezogen auf Eigentumswohnungen aus den Verkäufen der Stadt Solingen resultierten.

Der Geldumsatz auf dem Solinger Grundstücksmarkt lag 1997 auf dem niedrigsten Niveau seit 1994. Bereinigt man die Umsatzzahlen noch um die erhebliche *kommunale Verkaufstätigkeit* und legt der Betrachtung ausschließlich Privatverkäufe zugrunde, so liegt der **Geldumsatz 1997 unter dem Niveau des Jahresumsatzes 1993**. Die Stadt Solingen war als Verkäuferin mit einem Umsatz von 47,2 Mio DM zu 9 % am Gesamtergebnis beteiligt. Im Ankauf gab sie rd. 1 Mio DM aus.

Tabelle 1 A : Gesamtübersicht über den Solinger Grundstücksmarkt

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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 %
1997	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	534,0 - 6,9 %	53,3 - 5,7 %	296,1 - 7,5 %	184,6 - 6,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1589 + 0,3 %	229 - 13,3 %	554 + 5,1 %	806 + 1,6 %

Tabelle 1 B :

Übersicht der dem Gutachterausschuß zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 1997

1997	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	211	527	787	1525
Zwangsversteigerungsbeschlüsse	0	9	17	26
Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Umlegungsbeschlüsse etc.)	18	18	2	38
Gesamtanzahl	229	554	806	1589

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Zwangsversteigerungsbeschlüsse liegen hier mit rd. 2 % der Gesamtanzahl deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts.

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 **UNBEBAUT**(e) Grundstücke wie auch die gestiegene Vertragsanzahl im Teilmarkt **BEBAUT**(e) Grundstücke und **WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM** erkennbar, was sich auch in den prozentualen Marktanteilen niederschlägt.

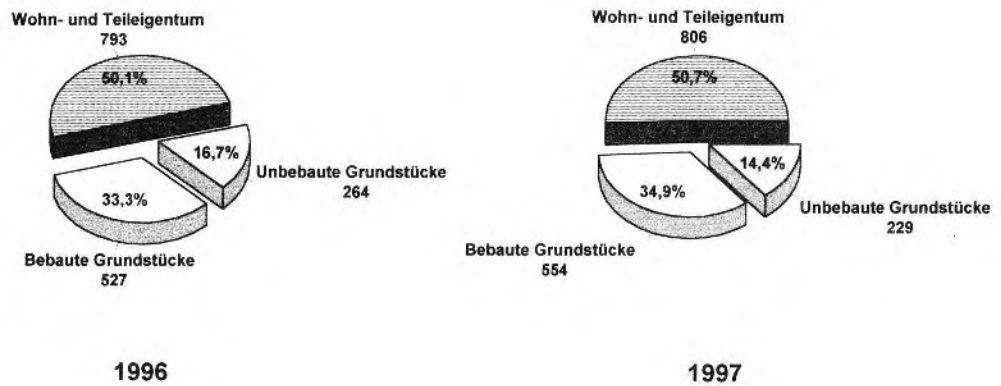
Im Geldumsatz hat der Teilmarkt **BEBAUT**(e) Grundstücke seine dominierende Rolle beibehalten.

Die **Abbildung 2** auf Seite 8 zeigt gegenüber dem Vorjahr beim **WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM** zwar eine geringfügige Vertragszunahme; klammert man allerdings die *einmaligen* städtischen Verkäufe aus, so muß eine Sättigung des Marktsegments *Eigentumswohnungen* konstatiert werden, was auch der Tabelle 2 auf Seite 8 zu entnehmen ist.

Hervorzuheben ist auch die seit 1991 nahezu konstante Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt **BEBAUT**(e) Grundstücke, die nur 1996 geringfügig rückläufig war, sich 1997 aber wieder dem Durchschnitt der Vorjahre annäherte. Der Geldumsatz ist hingegen unter das 94er Niveau abgesunken.

Abbildung 1: Grundstücksmarkt 1997 betreffend die Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge bzw. prozentual



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. DM bzw. prozentual

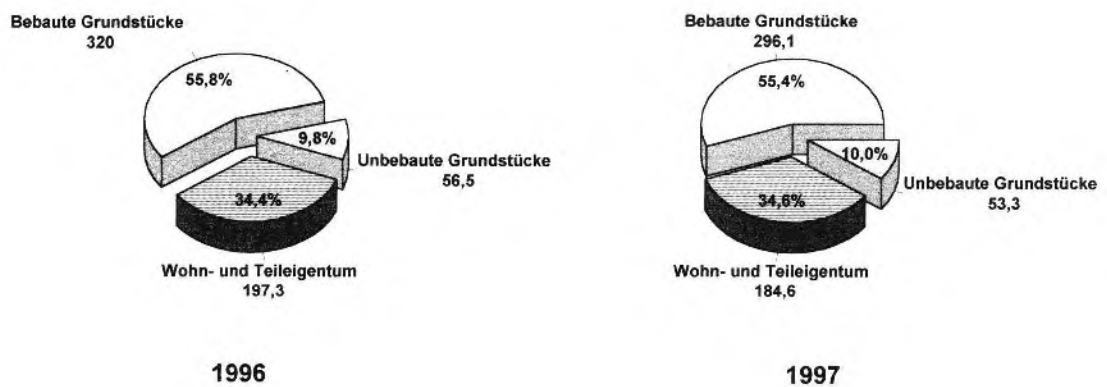
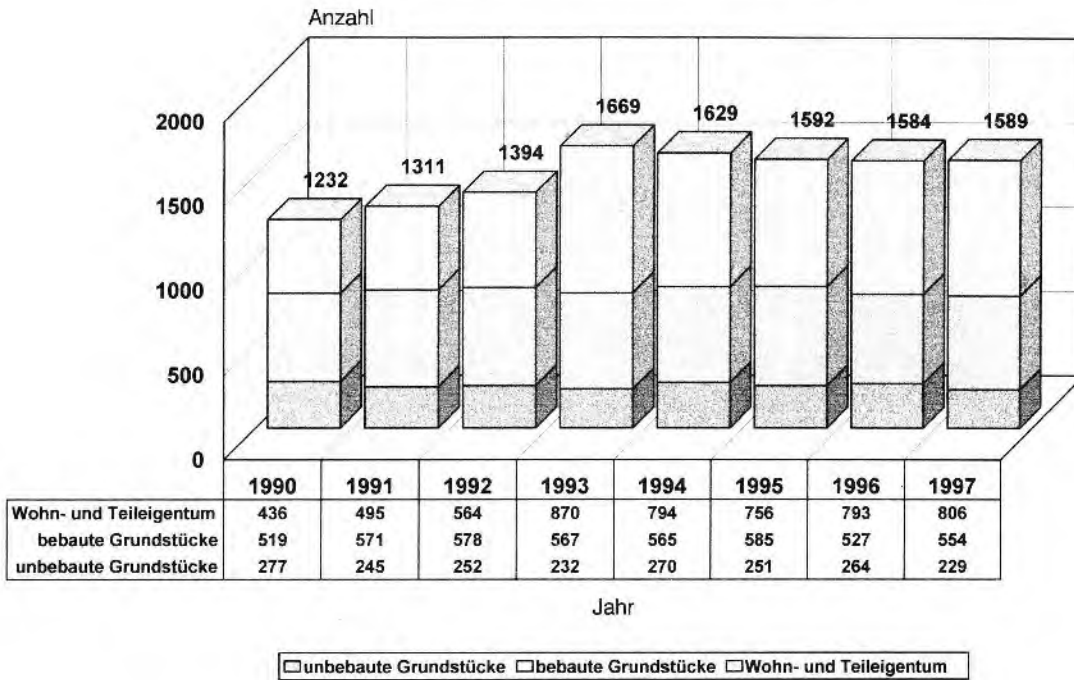
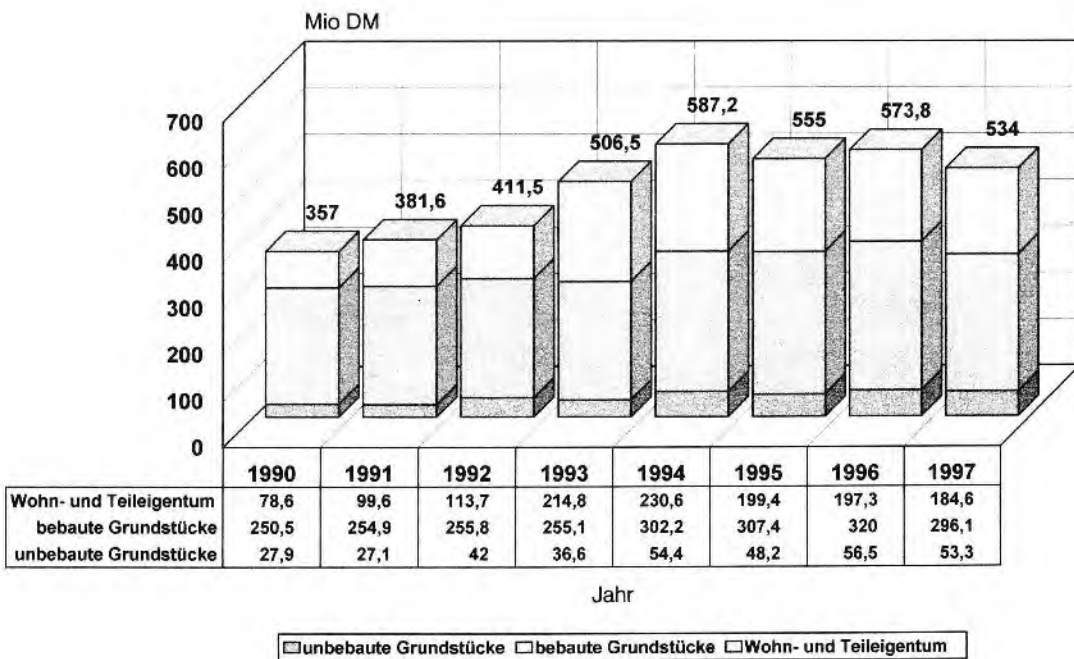


Abbildung 2: Umsatzentwicklung der Grundstücksteilmärkte von 1990 bis 1997

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Geldumsatz in Mio. DM



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

Es zeigt sich, daß im Bereich **UNBEBAUT(e)** Grundstücke¹ die Vertragsanzahl der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, im Jahr 1996 noch deutlich zunehmend, 1997 wieder rückläufig war. Der Geldumsatz ging um rd. 37 % zurück, wogegen Grundstücke für die Objektart Geschosßwohnungsbau bei einem Umsatzplus von 46 % häufiger gehandelt wurden als im Vorjahr.

In der Objektart Gewerbegrundstücke war bei einem 33 % igen Vertragsrückgang ein Geldumsatzminus von nahezu 50 % zum Vorjahr festzustellen. Weiteres zur Entwicklung dieses Marktsegments ist der Tabelle 4 auf Seite 17 zu entnehmen.

Der Marktanteil der Stadt Solingen an den veräußerten Wohnbaugrundstücken (individueller Wohnungsbau und Geschosßwohnungsbau) betrug im Jahr 1997 (in Klammern 1996) ca. 16 % (13 %), bei den gewerblichen Baugrundstücken ca. 10 % (13 %), legt man die Anzahl der Kaufvertragsabschlüsse zugrunde.

Die Bauträger und Immobilienfirmen waren im Bereich der Wohnbaugrundstücke als Veräußerer mit 19 % (12 %) der Kauffälle beteiligt.

Die Aufteilung der **UNBEBAUT(en)** Grundstücke nach Vertragsanzahl und Flächenumsatz ist vergleichend zum Vorjahr in der **Abbildung 3** auf Seite 11 graphisch dargestellt.

Im Teilmarkt **BEBAUT(e)** Grundstücke war bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur eine geringe Bewegung, sowohl im Umsatz, als auch in der Zahl der Kaufverträge zu verzeichnen.

Anders zeigte sich die Entwicklung bei den Reihen- und Doppelhäusern. Hier hat die Vertragsanzahl und der Geldumsatz den höchsten Stand der letzten Jahre erreicht. Der gleiche Trend war im Marktbereich der typ. bergischen Fachwerkhäuser feststellbar.

Dreifamilienhäuser - aller Bauzeiträume - waren in der Vertragsanzahl und im Umsatz etwa auf dem Niveau der Vorjahre.

Eine negative Situation zeichnete sich bei den Gewerbeobjekten ab. In der Vertragsanzahl, wie auch im Geldumsatz waren Rückgänge von über 40 % im Vergleich zum Vorjahr feststellbar. Gleichfalls haben **Gemischt genutzte Objekte** im Geldumsatz mit einem Minus von rd. 50 % einen deutlichen Einbruch erlitten.

Der Teilmarkt **WOHN- UND TEILEIGENTUM** besteht im wesentlichen aus Eigentumswohnungen, deren Geldumsatz das Vorjahresniveau merklich unterschritt, während die Vertragsanzahl höher war als im Vorjahr. Diese Zahlen rühren - in der Gesamtbetrachtung - von dem *einmaligen Verkauf von Wohnungen älterer Bauzeiträume durch die Stadt Solingen* her. Die **Tabelle 2** wurde folglich - **vorübergehend** - entsprechend erweitert, um **Fehlinterpretationen im Bereich dieses Marktsegmentes auszuschließen**.

Eigenständig veräußerte Garagen und Stellplätze nehmen, wie auch in den Vorjahren, zwar nur eine unbedeutende Rolle ein, waren aber im Jahr 1997 durch eine überdurchschnittlich große Ankaufsanzahl von Tiefgarageneinstellplätzen beeinflusst.

Gewerbliches Teileigentum hatte im Jahr 1997 nur eine geringe Bedeutung. Der Geldumsatz wie auch die Anzahl der Kaufverträge ging auf das Niveau von Anfang der 90er Jahre zurück.

¹ Der in Tabelle 2 dargestellte Teilmarkt UNBEBAUT beinhaltet keine Verkäufe von Geschäftsgrundstücken in Kerngebieten.

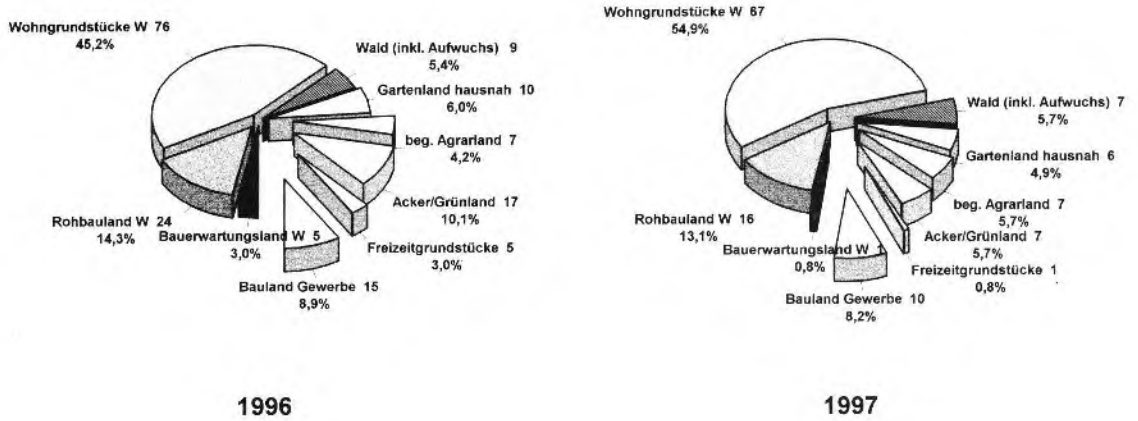
Tabelle 2: Weitere Untergliederung der Teilmärkte nach Objektarten

Teilmarkt	1995		1996		1997	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
<u>UNBEBAUT</u>						
individueller Wohnungsbau	37	7,7	58	16,2	46	10,2
Geschoßwohnungsbau	31	10,3	18	5,7	21	8,3
Gewerbegrundstücke	16	5,6	15	5,7	10	3,0
Rohbauland, Bauerwartungsland - zur Wohnbebauung	22	10,6	29	7,7	17	5,5
Gartengrundstücke	15	0,22	18	0,34	14	0,28
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	28	0,46	33	1,29	21	0,66
<u>BEBAUT</u>						
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	161	68,7	139	60,3	147	60,8
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	116	55,8	134	58,4	147	61,7
Typ. Berg. Fachwerkhäuser	36	10,7	54	13,3	61	16,7
Dreifamilienhäuser	49	22,6	47	19,4	44	20,2
Mehrfamilienhäuser	90	63,3	54	55,1	67	57,1
Gewerbeobjekte	26	37,4	34	56,2	20	31,9
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	28	19,3	54	51,7	32	25,9
Büro- und Geschäftshäuser			6	4,6	4	8,6
<u>WOHN- UND TEILEIGENTUM</u>						
Eigentumswohnungen/privat	718	189,8	699	185,9	613	163,3
Eigentumswohnungen/Stadt			41	4,7	159	14,8
Teileigentum Garagen/Stellpl. eigenständige Verkäufe	19	0,3	39	0,6	27	1,8 ¹
Teileigentum an gewerblichen Räumen	19	9,3	14	6,1	7	4,7

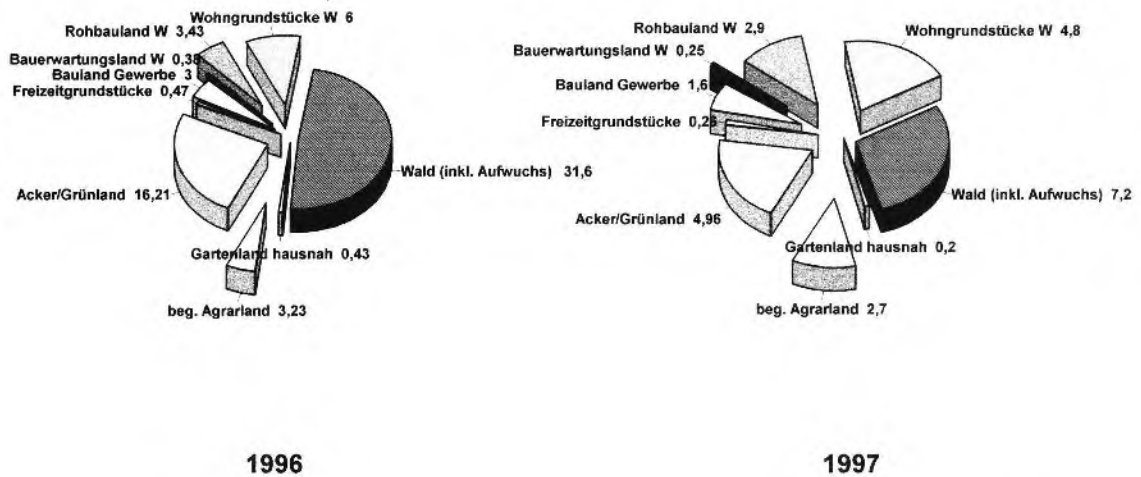
¹ der hohe Umsatz resultiert aus der überdurchschnittlich großen Objektanzahl je Vertrag über Tiefgarageneinstellplätze

Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz im Teilmarkt UNBEBAUT(e) Grundstücke

Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr bzw. prozentual



Flächenumsatz in Hektar (ha) im Vergleich zum Vorjahr



3. Durchschnittspreise und Preisentwicklung

3.1 Teilmarkt UNBEBAUT(e) Grundstücke

Die **Tabelle 3** zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **UNBEBAUT(e)** 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 1997 bei abnehmendem Flächenumsatz (ha) und ebenso rückläufiger Vertragsanzahl weiter verhalten angestiegen. Im Mittel betrug die **Preissteigerungsrate rd. 3 %**.

Beim **Rohbauland** setzte sich der Preisanstieg der Vorjahre¹ **nicht** fort. Mit 224,-- DM/qm war der Durchschnittspreis stagnierend. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 64 % und bewegte sich damit oberhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Der Flächenumsatz des Jahres 1997 lag etwa 15 % unter dem 96er Niveau. Bei rückläufiger Vertragsanzahl - minus 33 % - war die umgesetzte Fläche je Kauffall gegenüber 1996 etwa adäquat zur Vertragsanzahl 30 % geringer.

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 ein deutlicher Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, auch wenn der - nach Flächengröße gewichtete - Durchschnittspreis eher eine Stagnation vermuten läßt. Dieser in Tabelle 3 aufgeführte Durchschnittspreis beinhaltet **alle** abgeschlossenen Kaufverträge von gewerblichen Bauflächen - Gewerbe Produktion und Gewerbe Handel mit **unterschiedlichem Erschließungsbeitragszustand** im Sinne des BauGB. 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 überwiegend Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken veräußert wurden.

Für eine Aussage zur Preisentwicklung sind daher weitere Differenzierungen erforderlich, die in die **Tabelle 4 auf Seite 17** eingebracht wurden.

1995, 1996 und 1997 hingegen war der Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken in den sogenannten Handelslagen an den Hauptdurchgangsstraßen außergewöhnlich groß. Da deren Preise in der Regel 35 % bis 45 %, **über** den Preisen der Flächen für produzierendes Gewerbe liegen, wird hierdurch der **Durchschnittspreis wesentlich beeinflusst**.

Der Flächenumsatz hat sich bei rd. 30 % rückläufiger Vertragsanzahl in diesem Marktsegment etwa halbiert.

¹ 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.

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wie auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weisen im Jahre 1997 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.

Wie bereits im Vorjahr wurden die Preise landwirtschaftlicher Flächen nach *Ackerland* und *Grünland* differenziert. Die Vertragsanzahl wie auch der Flächenumsatz waren **deutlich** rückläufig. Der Durchschnittspreis des Grünlands wurde im wesentlichen durch den Verkauf einer nahezu 1 ha großen Fläche beeinflusst und ist im Vergleich zum Vorjahr außergewöhnlich niedrig. Eine definitive Aussage zur Preisentwicklung wird demnach erst in den Folgejahren möglich sein.

Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken erreichte der Durchschnittspreis mit 2,60 DM/qm seit 1988 seinen höchsten Stand. Aber auch hier bilden die unterschiedlichen Qualitäten des vorhandenen Aufwuchses einen wesentlichen Einflußfaktor. Der Flächenumsatz war trotz sinkender Vertragsanzahl deutlich ansteigend¹.

Der Durchschnittspreis des begünstigten Agrarlandes lag im mittleren Bereich einer Spanne von etwa 9,- DM/qm bis 11,- DM/qm, die in den letzten Jahren zu verzeichnen war. Der Durchschnittspreis des Jahres 1995 muß als Ausnahmeerscheinung der letzten Jahre 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.

¹ Der außergewöhnlich hohe Flächenumsatz des Jahres 1996 ist auf den "einmaligen" Ankauf zweier großer Areale durch die Stadt Solingen zurückzuführen

Tabelle 3: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUT(e) Grundstücke

Nutzungsart		1992	1993	1994	1995	1996	1997
Wohnen							
Baugrundstücke	Preis in DM/qm	282,--	319,--	351,--	363,--	381,--	394,--
	Umsatz in ha	9,5	6,0	5,7	5,2	6,0	4,8
	Vertragsanzahl	102	64	77	71	76	67
Rohbauland	Preis in DM/qm	142,--	180,--	207,--	166,--	223,--	224,--
	Umsatz in ha	0,63	4,23	3,2	6,2	3,43	2,9
	Vertragsanzahl	13	17	12	19	24	16
Bauerwartungsland	Preis in DM/qm	60,--	49,--	74,--	81,--	103,--	140,--
	Umsatz in ha	0,74	0,18	0,78	0,35	0,38	0,25
	Vertragsanzahl	3	4	3	3	5	1
Gewerbe							
Baugrundstücke	Preis in DM/qm	121,--	114,--*	132,--	160,--**	188,--**	187,--
	Umsatz in ha	7,25	2,84	6,18	3,5	3,0	1,6
	Vertragsanzahl	17	10	11	16	15	10
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in DM/qm	29,--	28,--	24,--	28,--	28,--	28,--
	Umsatz in ha	0,57	0,51	0,25	0,78	0,43	0,20
	Vertragsanzahl	14	11	11	15	10	6
Grabeland	Preis in DM/qm	16,--	16,--	16,--	kein geeigneter Vertrag	16,--	16,--
	Umsatz in ha	0,12	0,19	0,22		0,15	0,79
	Vertragsanzahl	2	3	2		3	7
Freizeitgrundstücke	Preis in DM/qm	25,--	28,--	22,--	26,--	39,--	36,--
	Umsatz in ha	0,25	0,09	1,87	0,02	0,47	0,26
	Vertragsanzahl	2	2	4	1	5	1
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis in DM/qm	10,--	9,--	11,--	13,--	9,--	10,--
	Umsatz in ha	0,8	5,87	15,0	2,22	3,23	2,7
	Vertragsanzahl	7	14	18	9	7	7
Ackerland	Preis in DM/qm	4,50	4,10	4,20	4,50	4,20	3,90
	Umsatz in ha	7,33	3,97	5,89	8,73	7,25	3,91
	Vertragsanzahl	11	7	10	17	8	4
Grünland	Preis in DM/qm					3,--	2,50
	Umsatz in ha					8,96	1,05
	Vertragsanzahl					9	3
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in DM/qm	2,30	2,10	2,30	2,10	2,30	2,60
	Umsatz in ha	4,90	2,2	1,8	3,41	31,6	7,2
	Vertragsanzahl	6	9	5	11	9	7

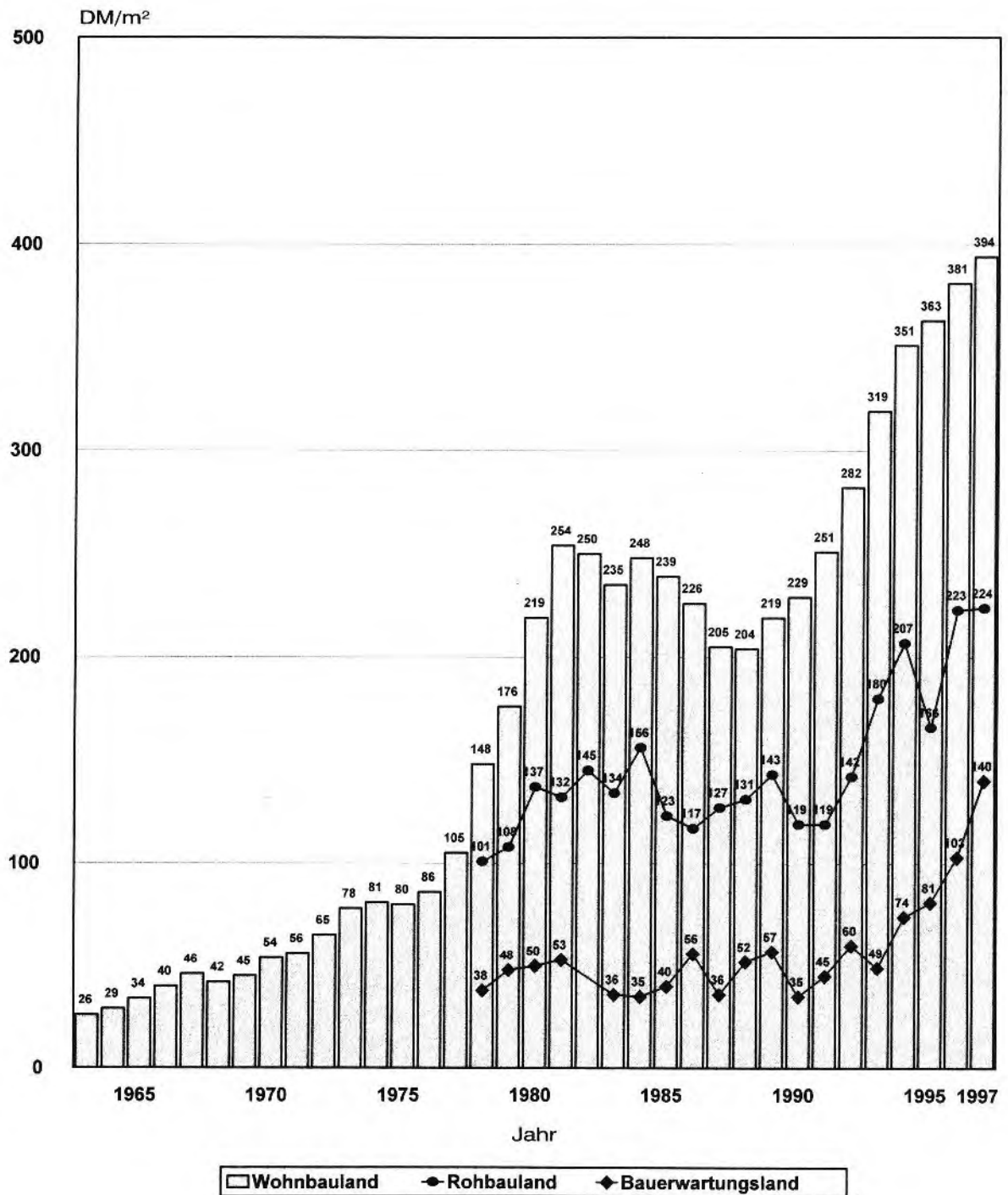
* überwiegend ohne Erschließungsbeiträge

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

Abbildung 4:

Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 1997 - 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 1997**.



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 Geschloßwohnungsbau, sowie gewerblich nutzbare Grundstücke zu Produktionszwecken und in Handelslagen.

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

Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war nach der Preisstagnation der Vorjahre wieder ein gedämpfter Preisanstieg zu verzeichnen, der allerdings ausschließlich aus Grundstücksverkäufen für eine Doppelhausbebauung herrührt. Grundstücke für eine freistehende Bauweise zeigten im wesentlichen ein unverändertes Preisniveau. Wie die gesunkenen Umsatzzahlen zeigen, ist der verhaltene Preisanstieg auch auf das offensichtlich derzeit geringer werdende Angebot innerhalb dieses Marktsegments zurückzuführen. Die Vertragsanteile von Grundstücken für eine freistehende Bauweise und für eine Doppelhausbebauung lagen jeweils bei 50 %. Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung wurden im Jahr 1997 nicht gehandelt.

Die Vertragsanzahl ist um rd. 20 % zurückgegangen, die Zahl der umgesetzten Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu halbiert.

Im **Geschoßwohnungsbau** zeigte die Vertragsanzahl wieder eine - wenn auch geringe - steigende Tendenz. Der Durchschnittspreis ist bei **zunehmender** Flächengröße, absolut betrachtet, um rd. 7 % angestiegen. Das mittlere Maß der realisierbaren baulichen Ausnutzung, die sog. Geschloßflächenzahl - GFZ - betrug 1997 bei dieser Grundstücksart 0,95, wogegen dieser Wert 1996 nur 0,89 betrug. Da die - mögliche - GFZ die Kaufpreisbildung im Geschloßwohnungsbau aber wesentlich beeinflusst (hohe GFZ gleich hohe **vermarktbare** Wohnfläche), ist dieser Faktor in die Betrachtung mit einzubeziehen. Im Ergebnis führt dies zu einer *bereinigten* Preissteigerungsrate von etwa 4 %.

Bei **Gewerbegrundstücken zu Produktionszwecken** ist die Zunahme des durchschnittlichen Flächenumsatzes - plus 40 % - bei stagnierender Vertragsanzahl besonders auffällig. Der Durchschnittspreis stieg trotzdem mit rd. 13 % außergewöhnlich hoch an.

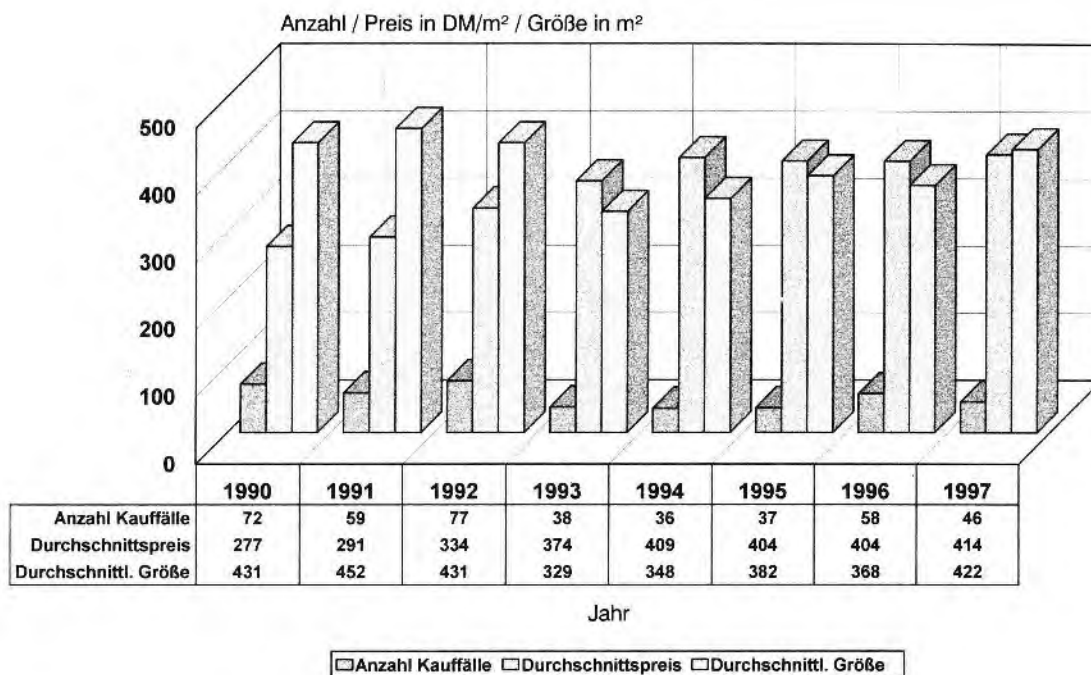
Bei den **Gewerbegrundstücken in Handelslagen** hat sich der Flächenumsatz bei rückläufiger Vertragsanzahl um über 40 % reduziert. Der Durchschnittspreis stieg gleichfalls um über 14 % an.

Tabelle 4: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt UNBEBAUT(e) Grundstücke - Baugrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem Rechtszustand nach BauGB

Grundstücksart		1992	1993	1994	1995	1996	1997
individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser	Preis in DM/qm	334,--	374,--	409,--	404,--	404,--	414,--
	Umsatz in ha	5,3	3,4	1,8	2,1	4,3	2,8
	mittl.Größe in qm	431	329	348	382	368	422
	Anzahl						
	- Kauffälle	77	38	36	37	58	46
	- Grundstücke	122	102	53	54	118	66
Geschoßwohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in DM/qm	318,--	356,--	372,--	383,--	394,--	422,--
	Umsatz in ha	3,6	2,6	3,6	2,9	1,6	2,0
	mittl.Größe in qm	1138	932	800	858	843	940
	Anzahl						
	- Kauffälle	25	26	41	31	18	21
	- Grundstücke	32	26	42	34	19	22
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in DM/qm	123,--	129,--	132,--	140,--	140,--	159,--
	Umsatz in ha	7,2	2,8	6,2	2,3	0,7	1,0
	mittl.Größe in qm	4264	2839	5622	2122	956	1673
	Anzahl						
	- Kauffälle	17	10	11	11	7	6
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in DM/qm				191,--	202,--	231,--
	Umsatz in ha				1,2	2,4	0,6
	mittl.Größe in qm				2339	2615	1534
	Anzahl						
	- Kauffälle				5	8	4

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

Individueller Wohnungsbau



Geschoßwohnungsbau

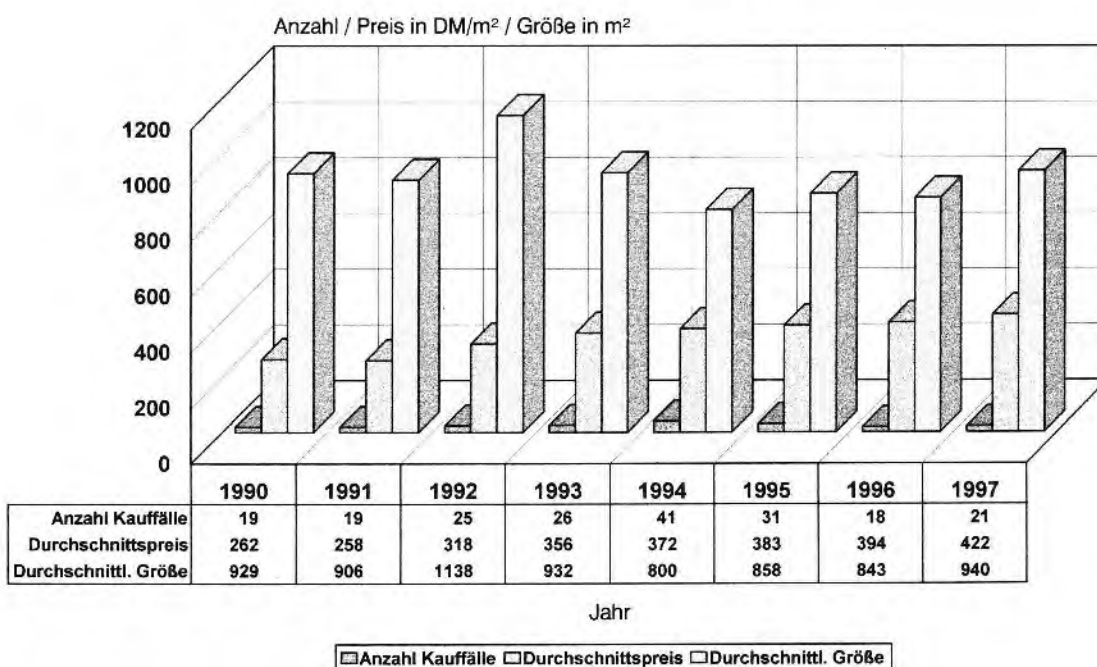
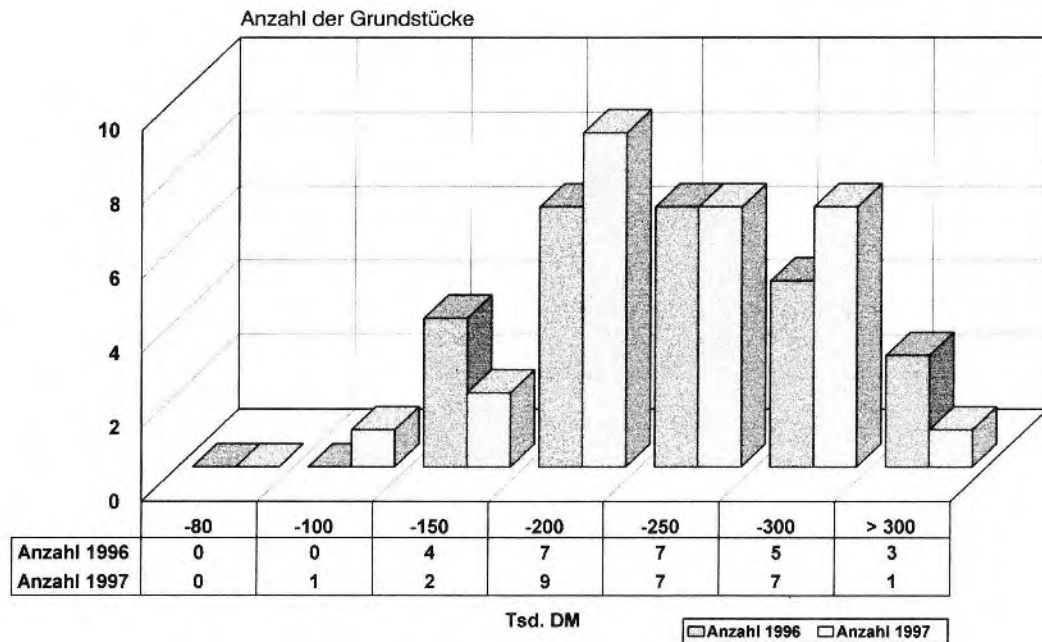


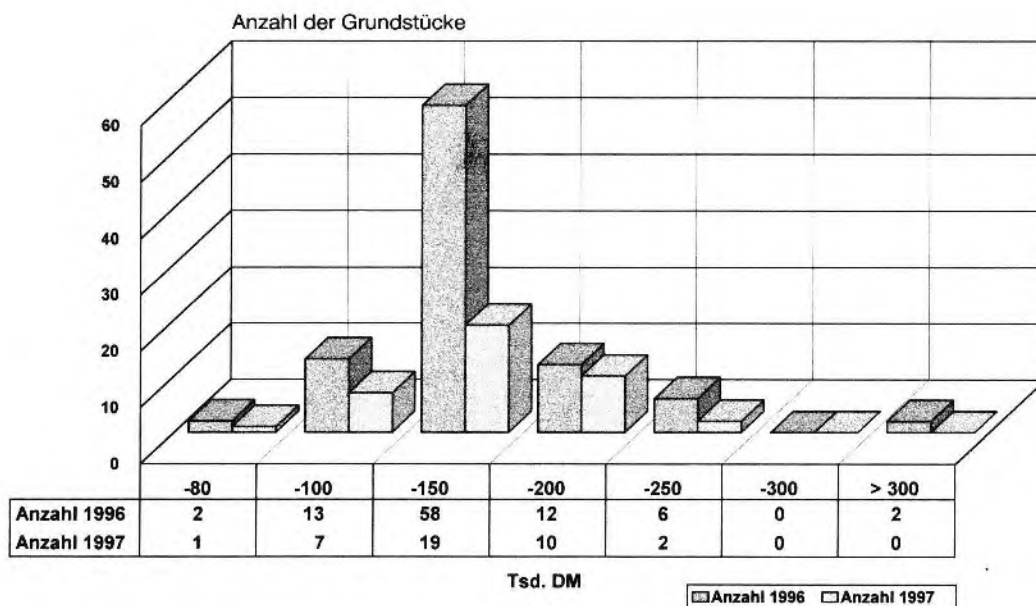
Abbildung 6: Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausbebauung



3.2 Teilmarkt BEBAUT(e) 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 nur ein geringer Preisrückgang zu verzeichnen war, wurden ältere Reihen- und Doppelhäuser in zweistelliger prozentualer 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 waren verhalten rückläufig. Neue Reihen- und Doppelhäuser stiegen im Durchschnittspreis gegenüber dem Vorjahr um 4 %. Hier wirkte sich aus, daß 1997 eher Doppelhaushälften und weniger Reihenhäuser als 1996 verkauft wurden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zeigten im wesentlichen ein unverändertes Preisniveau.

In **Tabelle 5 B** sind die Durchschnittspreise für neu errichtete

- ⇒ Doppelhaushälften
- ⇒ Reihenendhäuser
- ⇒ Reihemittelhäuser

aufgeführt. Die Preisunterschiede zwischen den Bauweisen bewegen sich in einer Größenordnung von rd. 3 % bis 5 %. Der geringe Preisrückgang bei den Doppelhaushälften ist bedingt auf die Abnahme der mittleren Grundstücksgröße zurückzuführen. Beobachtet werden konnte zudem ein Trend zu geringeren Standards (Ausstattung, Verzicht auf Unterkellerung)

Abbildung 7 veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen über Einfamilienhäuser (freistehend und Reihen- / Doppelhäuser) und Dreifamilienhäuser von 1991 bis 1997. Erfasst sind hier **alle** Bauzeiträume.

Abbildung 8 zeigt die Anzahl der Kauffälle - entsprechend Tabelle 2 - auf, differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr.

Tabelle 5 A: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUT(e) Grundstücke - Wohngebäude und Anzahl der Verträge innerhalb ausgesuchter Bauzeiträume

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
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
1997							
Kaufpreis	384.000,--	262.500,--	345.000,--	435.000,--	479.500,--	355.000,--	512.500,--
Anzahl	35	12	38	31	52	38	46

Tabelle 5 B: Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUT(e) 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
1997			
Kaufpreis in DM	498.500,--	474.000,--	458.000,--
Preisspanne in DM	450.000,-- bis 590.000,--	440.000,-- bis 565.000,--	405.000,-- bis 525.000,--
Grundstücksgröße in m ²	251	211	161
Vertragsanzahl	26	7	10

Hinweis:

Die angegebenen Preisspannen wurden eingegrenzt, d.h. Extremwerte sind hier im Durchschnittspreis und in der Vertragsanzahl nicht berücksichtigt.

Abbildung 7: Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt BEBAUT(e) Grundstücke
Vertragsentwicklung entsprechend Tabelle 2 - über alle Bauzeiträume

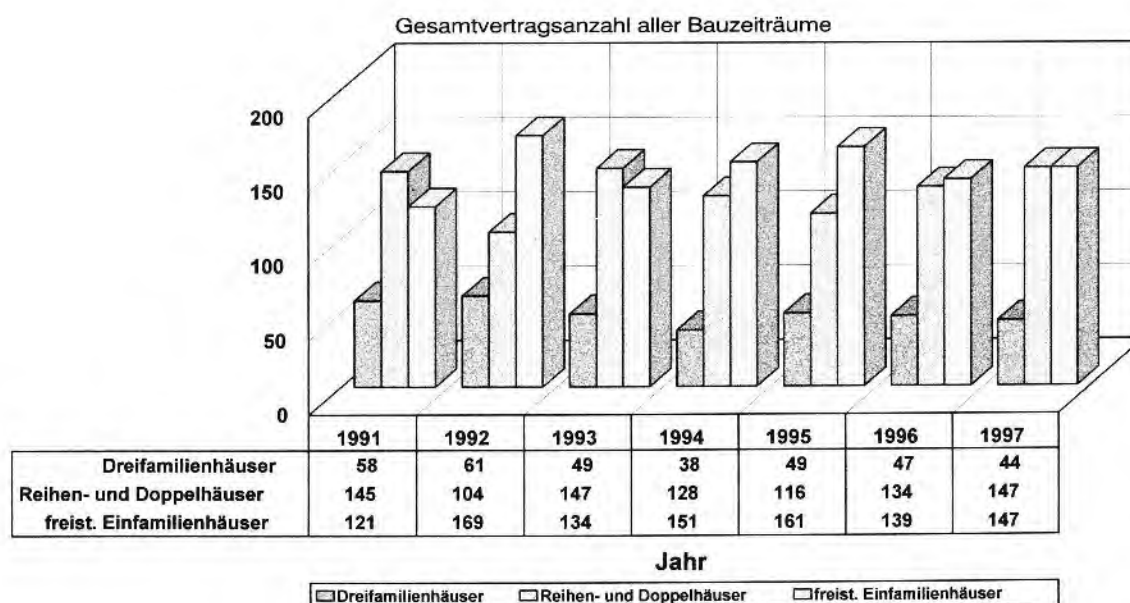
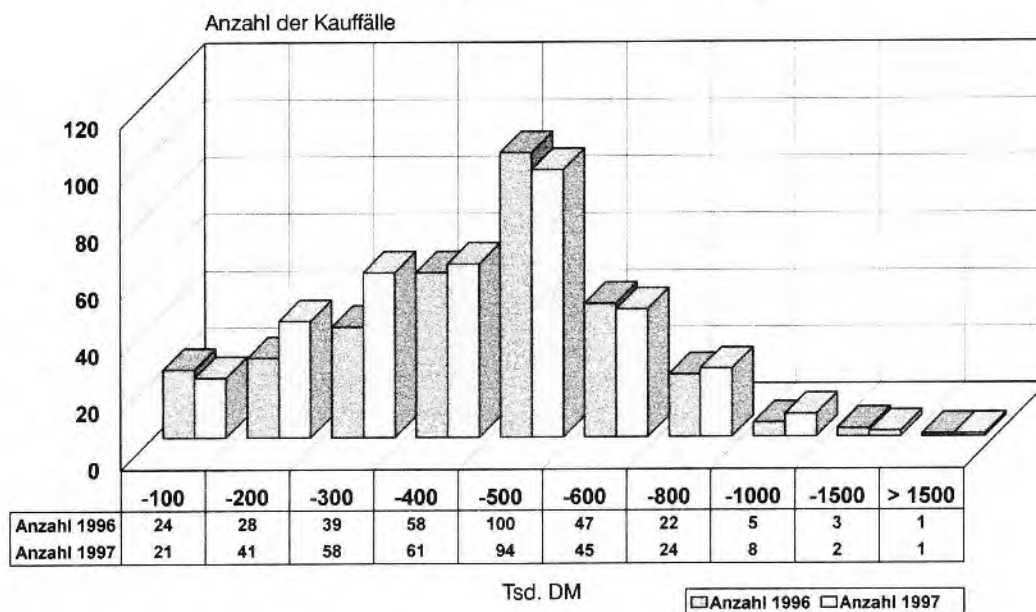
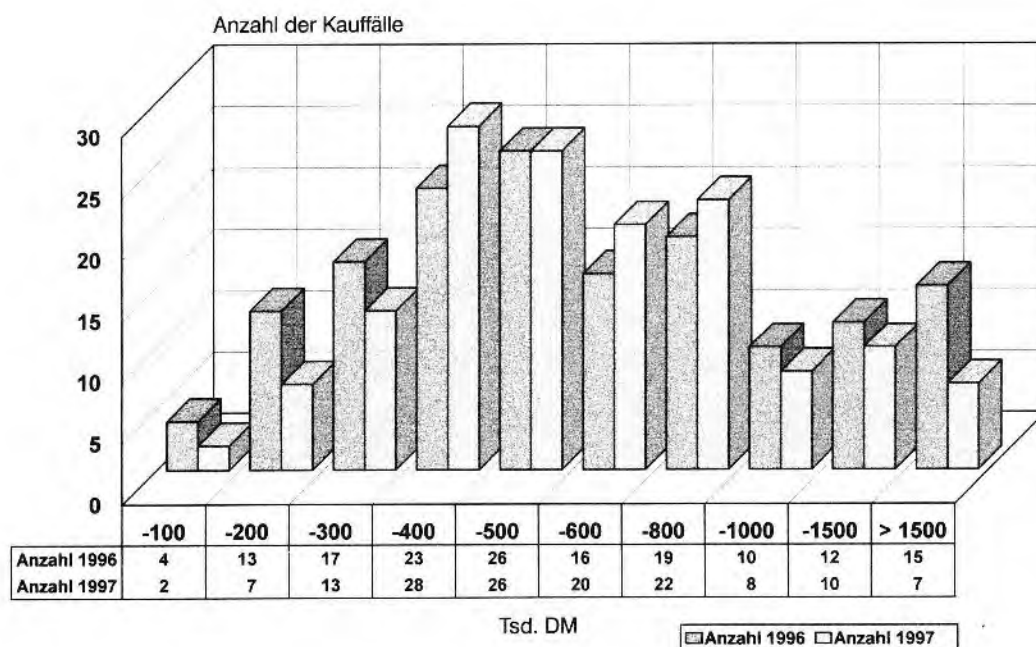


Abbildung 8: Kauffälle von Wohngebäuden differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr entsprechend Tabelle 2

Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Bauweise, Reihen- / Doppelhäuser und typ. Bergische Fachwerkhäuser



Drei-/ Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte



3.3 Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM

Tabelle 6 gibt einen Überblick über die *durchschnittlichen* Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Daneben ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Objekte bezogen. Die gegenüber dem Grundstücksmarktbericht 1996 geringfügig veränderten durchschnittlichen Kaufpreise sind in der Neueinteilung der Baujahresgruppen und einer Bereinigung von Extremwerten begründet.

Positiv hervorzuheben ist die Mitwirkung der Käufer, die, wie auch in den Vorjahren, in besonders hohem Maße bereit waren, die versandten Fragebögen zur Kaufvertragsauswertung zu beantworten.

Eine Preissteigerungsrate war im Jahr 1997, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, nicht zu verzeichnen.

Die Preise bewegten sich über alle Bauzeiträume etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildeten hier lediglich die Marktsegmente der nicht modernisierten Altbauten und der Baujahresgruppe ab 1990, wo der Durchschnittspreis um jeweils rd. 7 % zunahm.

Neue Eigentumswohnungen liegen unverändert bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.800,- DM je m² Wohnfläche. Objekte in bevorzugten Wohnlagen 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. Des Weiteren wird darunter die Preisentwicklung je m² Wohnfläche von 1995 bis 1997 veranschaulicht. Hier zeigt sich innerhalb der Baujahresgruppen ein nahezu unverändertes Preisniveau. Eine Ausnahme bildeten lediglich die Preise der beiden v.g. Marktsegmente. In der Darstellung der Häufigkeitsverteilung und der Preisentwicklung sind die **Verkäufe der Stadt Solingen nicht** berücksichtigt.

Garagen kosteten in der Regel bei **Neubauten** etwa 18.500,- DM, wobei die Preisspanne zwischen 15.000,- DM und 24.000,- DM lag.

Die Preise von **Tiefgaragenstellplätzen** bewegten sich in einer Größenordnung von 17.500,- DM bis 21.000,- DM; im Mittel ca. 18.500,- 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 13.000,- DM, wobei sich die Preisspanne zwischen 10.000,- DM und 16.000,- 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.

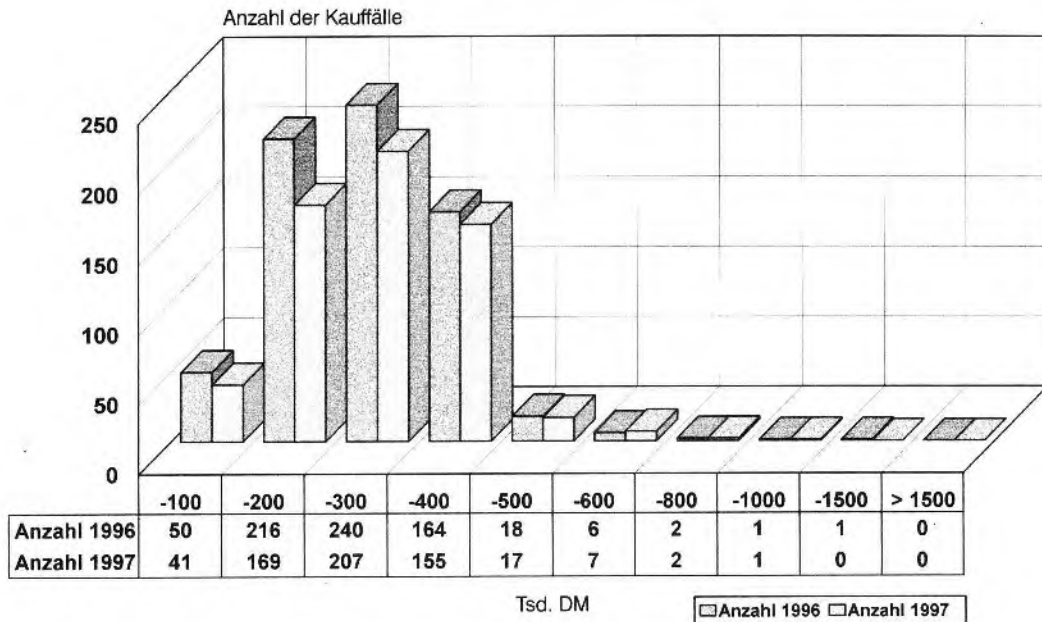
Tabelle 6: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Jahr		Altbauten		Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Neubauten Erstbezug
		Baujahr bis 1959		1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990	
		nicht mo- dernisiert	moderni- siert					
1995	Durchschnittspreis DM/qm	1.810,--	2.620,--	2.470,--	2.720,--	3.120,--	3.570,--	3.820,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.550,-- 2.100,--	2.350,-- 3.000,--	2.000,-- 2.950,--	2.400,-- 3.050,--	2.750,-- 3.500,--	3.250,-- 3.950,--	3.250,-- 4.300,--
	Anzahl der Verträge	14	20	28	48	33	13	188
	Anzahl der Objekte	10	17	20	28	23	8	47
	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	83	76	74	70	72	85	76
1996	Durchschnittspreis DM/qm	1.820,--	2.530,--	2.490,--	2.660,--	2.980,--	3.210,--	3.780,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.550,-- 2.000,--	2.200,-- 2.800,--	2.150,-- 2.850,--	2.350,-- 3.100,--	2.600,-- 3.450,--	2.800,-- 3.600,--	3.300,-- 4.200,--
	Anzahl der Verträge	19	26	54	45	48	16	223
	Anzahl der Objekte	15	20	25	29	32	12	48
	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	77	76	76	77	78	92	80
1997	Durchschnittspreis DM/qm	1.960,--	2.530,--	2.400,--	2.710,--	3.050,--	3.440,--	3.800,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.800,-- 2.100,--	2.200,-- 2.900,--	1.950,-- 2.850,--	2.350,-- 3.100,--	2.650,-- 3.400,--	2.900,-- 3.850,--	3.250,-- 4.250,--
	Anzahl der Verträge	8	30	23	37	34	12	184
	Anzahl der Objekte	8	23	19	26	23	12	39
	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	93	84	72	77	75	86	81

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

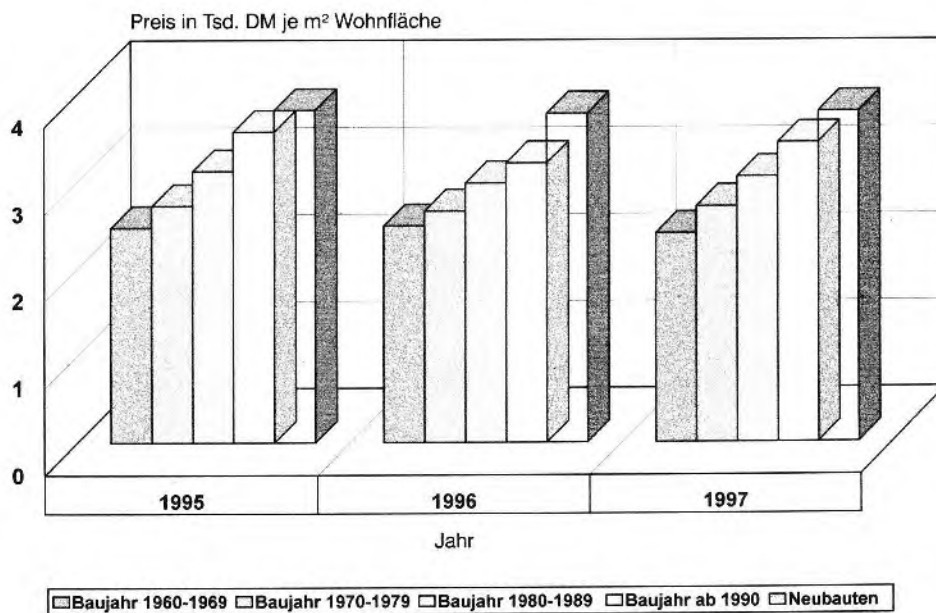
Abbildung 9: Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



* ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen

Preisentwicklung je m² Wohnfläche unterteilt nach Baujahresgruppen



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.

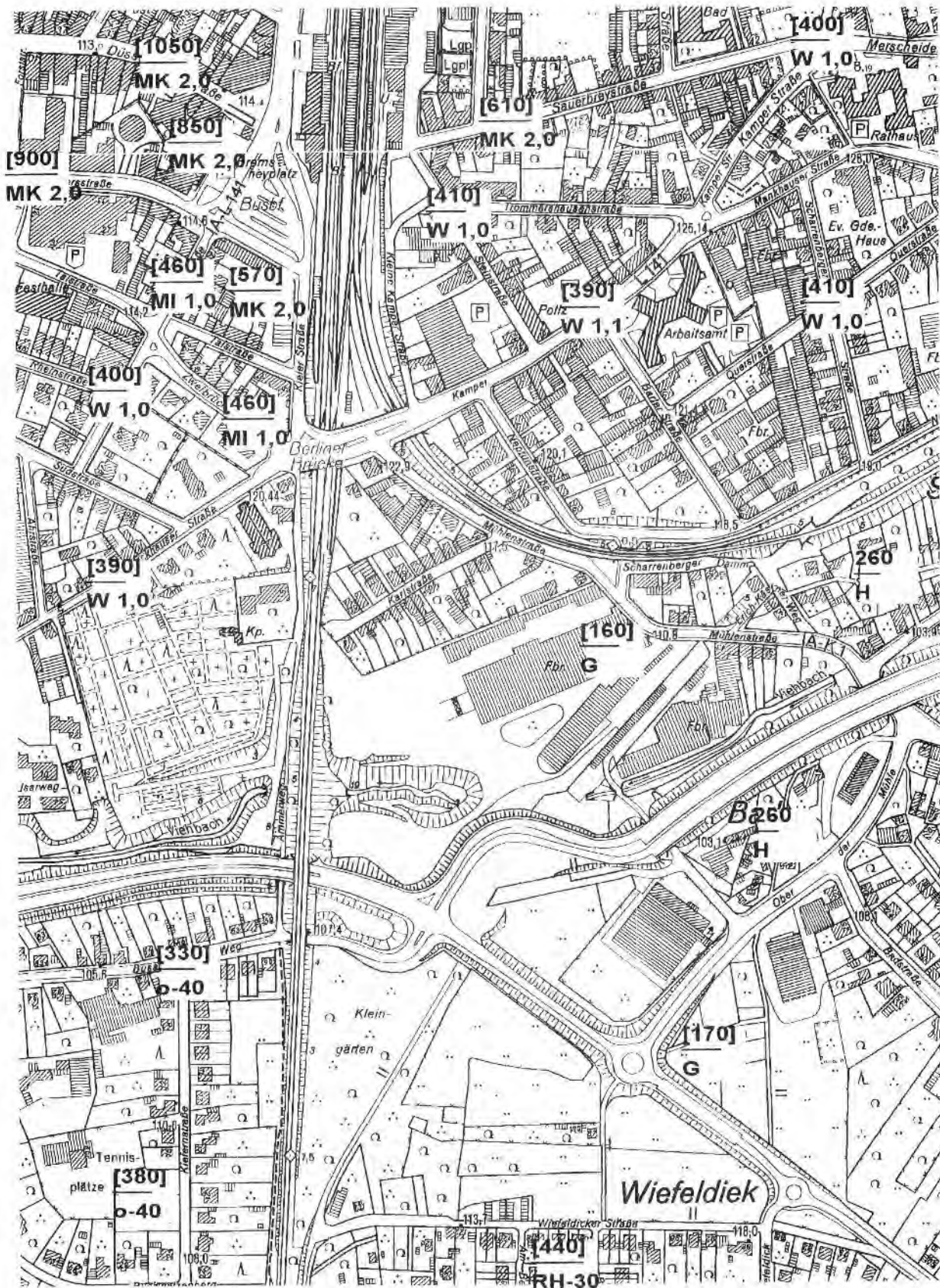
Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

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 1998 (Richtwerte zum 31.12.1997) 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 31.12.1997)



4.2 Hinweise zur Benutzung der Richtwertkarte 1998

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 - im Sinne des BauGB - und kanalanschlußbeitragsfreien Rechtszustand. Ob dieser **Rechtszustand** auch **tatsächlich** vorliegt, **muß im Einzelfall grundsätzlich 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 Reihenhausbebauung
DH	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Doppelhausbebauung
GH	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Gartenhofhausbebauung
W	=	Grundstücke in Wohngebieten mit Geschößwohnungsbau
MI	=	Grundstücke mit gemischt genutzter Bebauung (z. B. Ge- schäftsnutzung im Erdgeschoß, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen; nicht anwendbar für eine stra- ßenseitige Wohnnutzung in Verbindung mit rein gewerbli- cher Nutzung im Hintergelände)
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 ausschließlich gewerblich nutzbare Grundstücke entfällt die Tiefenbegrenzung. Hofschafts-
grundstücke 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 0,5 0,6 0,7 0,8 0,9	0,66 0,72 0,78 0,84 0,90 0,95
1,0 1,1 1,2 1,5	1,00 1,05 1,10 1,24
2,0 2,2 2,5	1,45 1,53 1,65

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

4.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 der Gutachterausschußverordnung NW beschließt der Gutachterausschuß auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

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

Tabelle 7: Bodenrichtwertübersicht

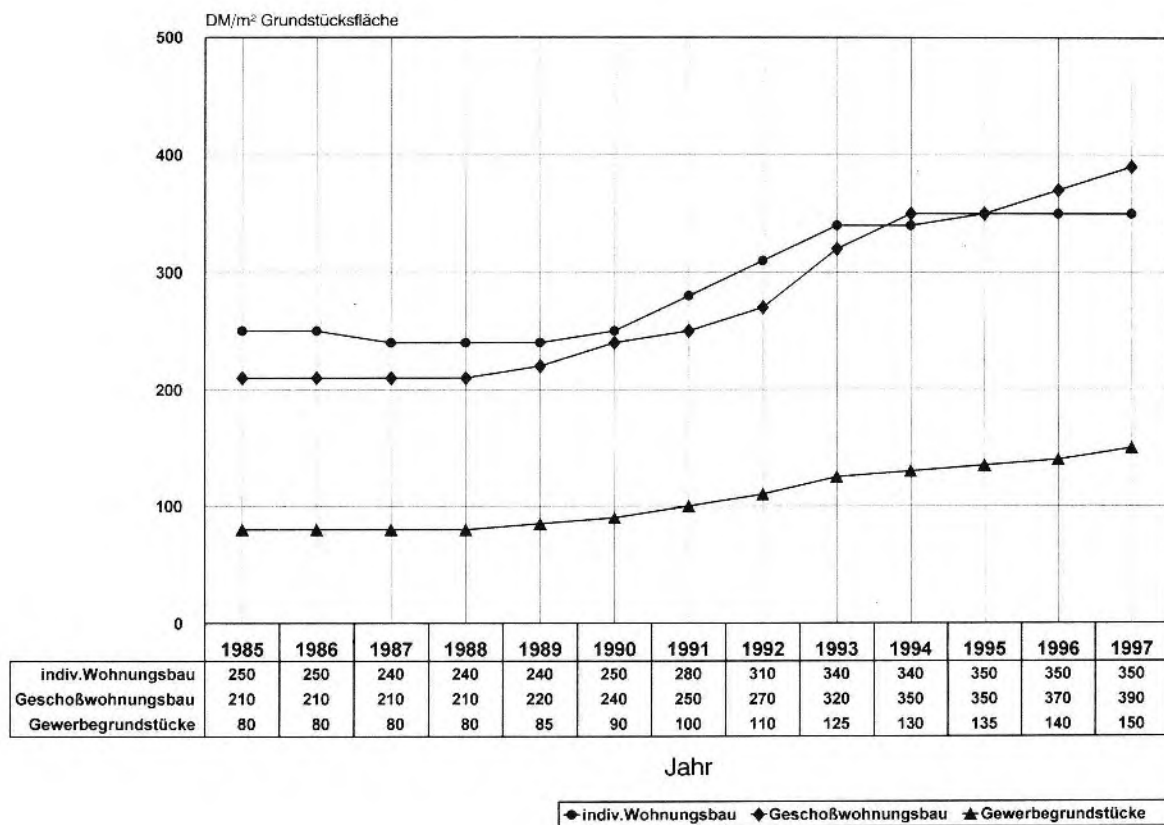
Grundstücksart	Lage	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, 1 - geschossige Bauweise bei 40 m Grundstückstiefe	gut	280	290	320	350	380	380	390	390	390
	mittel	240	250	280	310	340	340	350	350	350
	mäßig	220	230	260	290	320	320	330	330	330
Geschoßwohnungsbau Bauflächen für eine bauliche Ausnutzbarkeit Geschoßflächenzahl 1,0	gut	240	260	270	290	340	370	370	390	410
	mittel	220	240	250	270	320	350	350	370	390
	mäßig	200	220	230	250	300	330	330	350	370
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	95	100	110	130	145	150	155	160	170
	mittel	85	90	100	110	125	130	135	140	150
	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 **35% bis 45%** 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

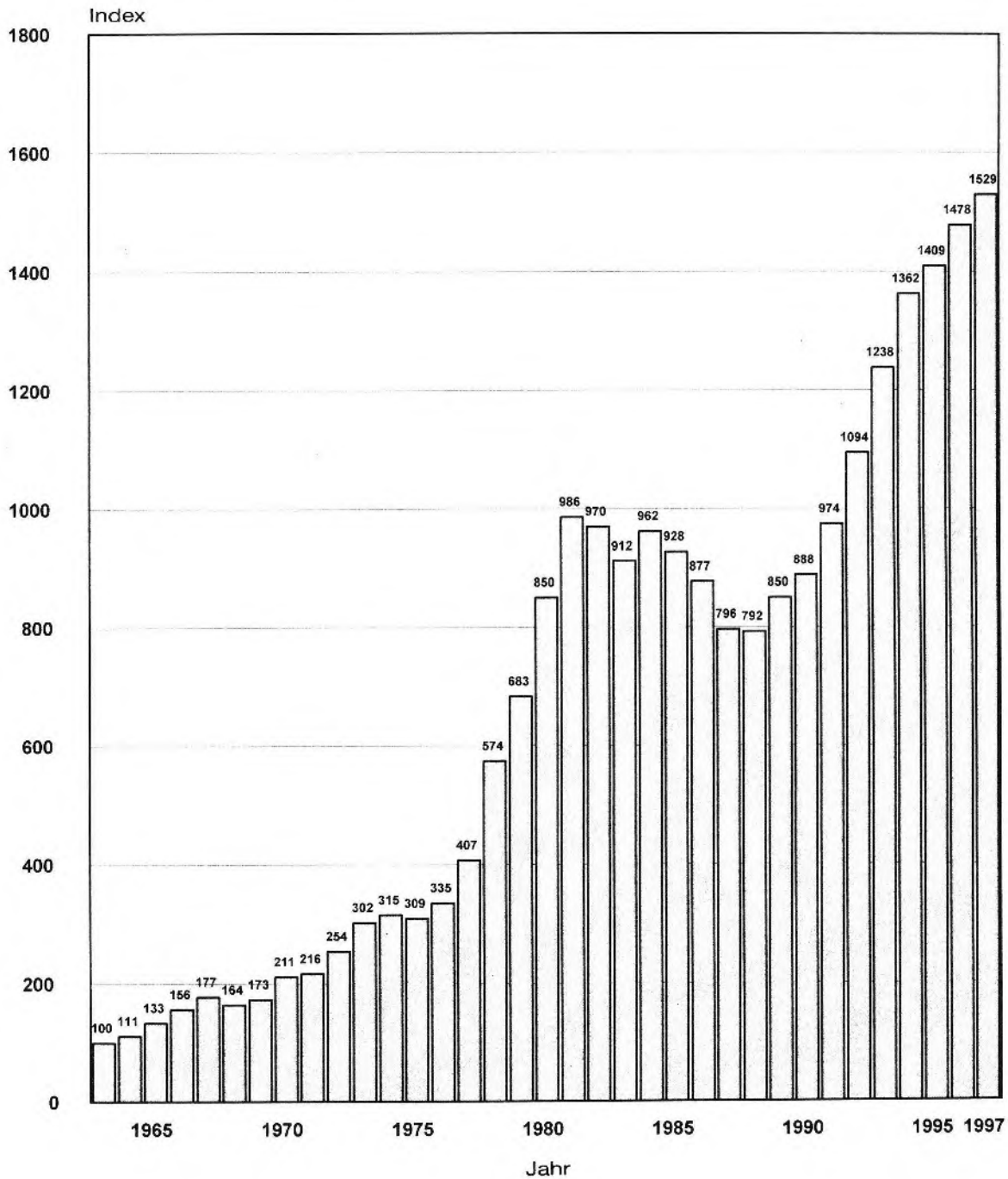
5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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	1997	1.529	223,9
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 Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 1995 bis 1997 herangezogen. Hierbei war über die Jahre hinweg eine Kontinuität erkennbar. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 1996 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 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

lfd. Nr.	Objektart	Rohertrag DM	Zinssatz		Rohertragsfaktor	
			Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
1	Renditeobjekte Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten	< 40.000,--	5,0 %	4,5 % - 5,5 %	13	11,5 - 14
		< 80.000,--	6,0 %	5,5 % - 6,5 %	12	10 - 14
		> 80.000,--	7,0 %	6,0 % - 8,0 %	11	9 - 13
2	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 %	2,5 % - 4,5 %	23	21 - 26

5.3 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren nach § 7 WertV

Die Auswertung der Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser des Jahres 1997 führte in weiten Teilen etwa zu den Ergebnissen des Vorjahres. Die **Marktanpassungsfaktoren** blieben demzufolge **unverändert**. In **sehr guten** Wohnlagen konnten allerdings **Marktanpassungsabschläge** beobachtet werden, die **bis zu 10 % geringer** waren.

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

Hinweis:

Die Auswertung zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren basiert auf den Normalherstellungskosten NHK 1913 und der DIN 277 (Ausgabe 1950).

6. Überregionale Vergleiche

Die nachfolgenden Abbildungen wurden im wesentlichen dem **Grundstücksmarktbericht Nordrhein - Westfalen 1996 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein - Westfalen entnommen**. Lediglich das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen abgewandelt. Inhaltliche Veränderungen sind ausschließlich an der Abbildung 17 - Einfügung des Solinger Durchschnittspreises für Wohnungseigentum - vorgenommen worden.

Abbildung 12 zeigt, daß der Solinger Grundstücksmarkt 1996 in seiner Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle tendenziell weitgehend dem Landesdurchschnitt entsprach. In allen Teilmärkten sind aber Verschiebungen erkennbar. Die Anzahl der Kauffälle bei unbebauten Baugrundstücken, Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Mehrfamilienhäusern lag zwischen 2 % und 4 % unter dem Landesdurchschnitt der Städte mit über 60.000 Einwohnern, während der Verkauf von Wohnungseigentum in Solingen 1996 rd. 8 % über dem Landesdurchschnitt lag.

Die Entwicklung im Teilmarkt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und den Geschoßwohnungsbau wird in **Abbildung 13** dargestellt. In der Anzahl der Kauffälle von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau lag Solingen über den Vertragszahlen der Nachbarstädte Wuppertal, Remscheid und Leverkusen.

Die Vertragszahlen von Grundstücken für den Geschoßwohnungsbau bewegten sich im Jahr 1996 etwa auf Wuppertaler und Leverkusener Niveau. Remscheid lag auch hier darunter.

In **Abbildung 14** ist die Preisentwicklung des Jahres 1996 von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. Bei stagnierendem Preis ist Solingen, wie auch 1995 mit einer Zuwachsrate von nur 2 %, wiederum im unteren Tabellenbereich angesiedelt. Während allerdings 1995 die Nachbarstädte noch deutlich höhere Preissteigerungsraten verbuchen konnten (Remscheid + 13 %, Wuppertal + 10 %), waren diese im Jahre 1996 gleichfalls stagnierend (Remscheid 0 %, Wuppertal - 0,8 %). Im Jahr 1997 war in Solingen, wie die Ausführungen in diesem Marktbericht zeigen, erneut keine Preissteigerung von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau erkennbar.

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung des Teilmarktes *Bebaute Grundstücke* hinsichtlich der Kauffälle und des Flächen- und Geldumsatzes bei Ein- und Zweifamilienhäusern in den kreisfreien Städten. Die Solinger Umsatzzahlen liegen hier etwa in der Größenordnung der von Leverkusen.

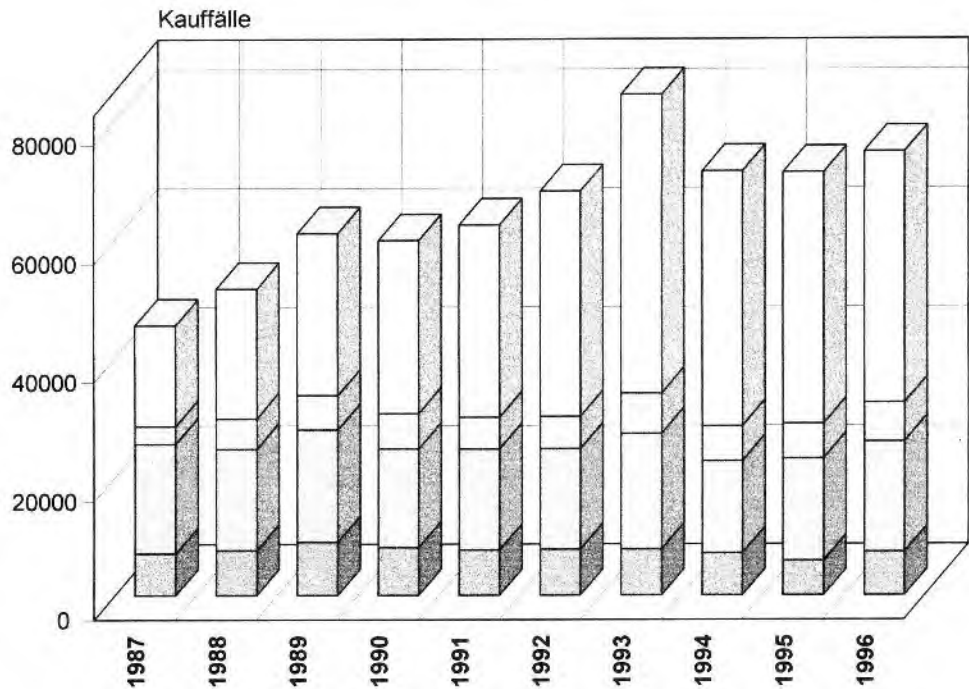
Die Entwicklung im Teilmarkt *Wohnungseigentum* zeigt die **Abbildung 16**. Kauffälle und Geldumsatz sind hier ähnlich wie in Remscheid und Leverkusen.

Abbildung 17 zeigt das Preisniveau von neu errichtetem Wohnungseigentum im Land Nordrhein - Westfalen. Beim Durchschnittspreis DM/m² Wohnfläche bei Erstverkäufen in mittleren Wohnlagen liegt Solingen mit 3.780,- DM/m² Wohnfläche 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 Umsätze in den vier bedeutendsten Teilmärkten
1987 bis 1996 - Städte mit über 60.000 Einwohnern

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 1996



Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 1996

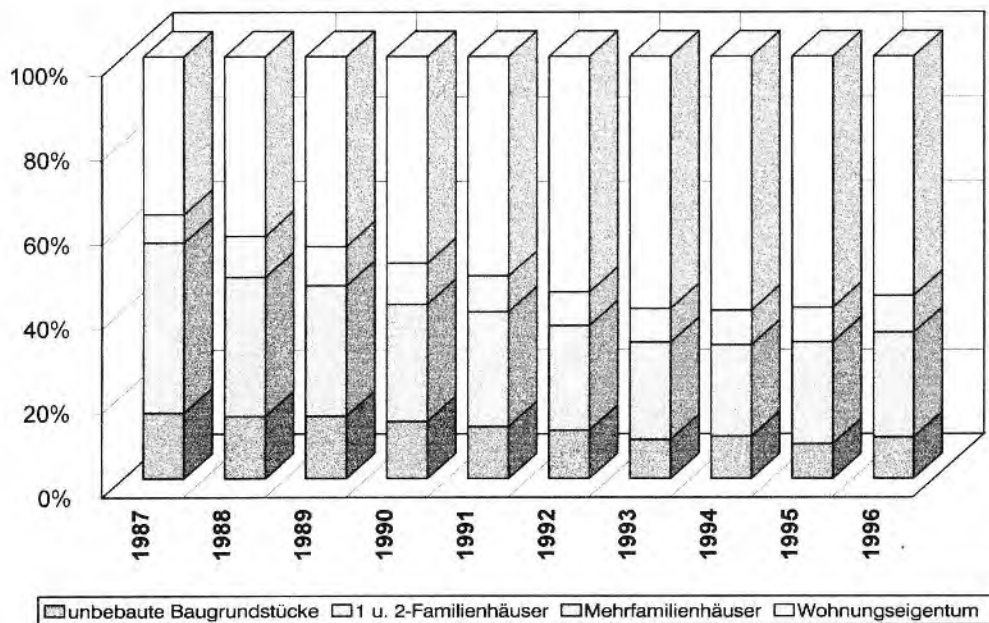
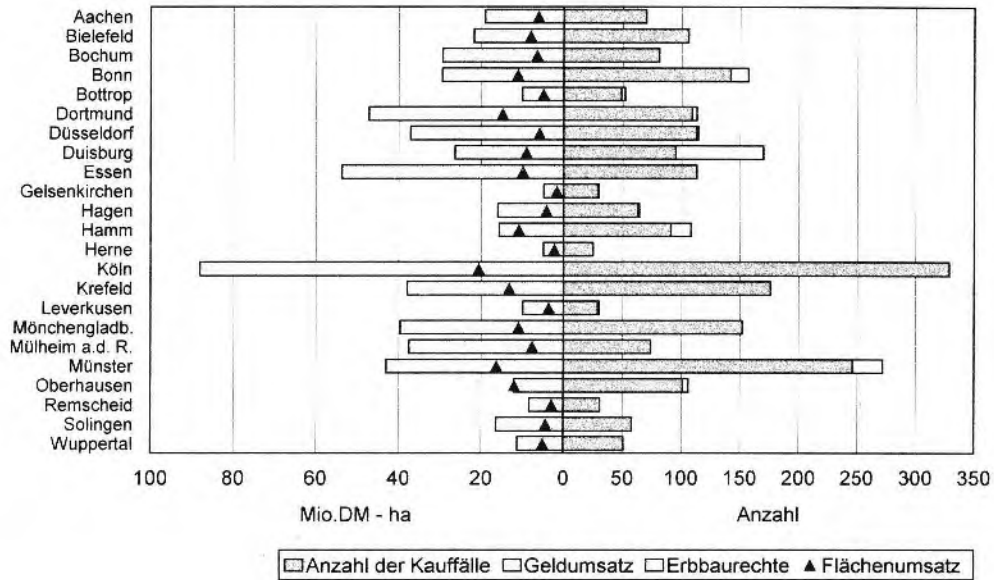


Abbildung 13 : Anzahl der Kauffälle, Flächen - und Geldumsatz
Kreisfreie Städte - Teilmarkt Unbebaute Grundstücke

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Baugrundstücke für den Geschößwohnungsbau

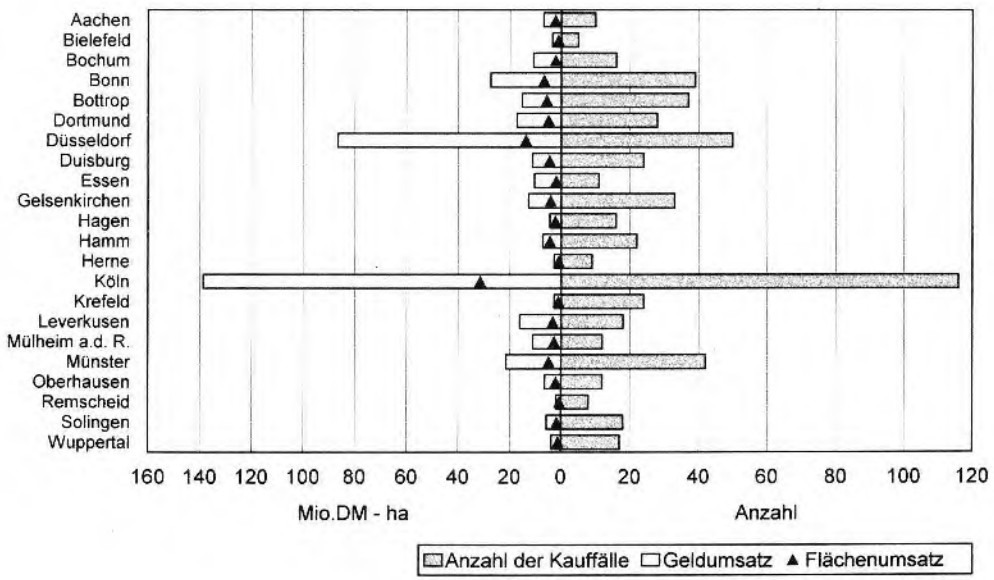


Abbildung 14 : Preisentwicklung 1996

von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

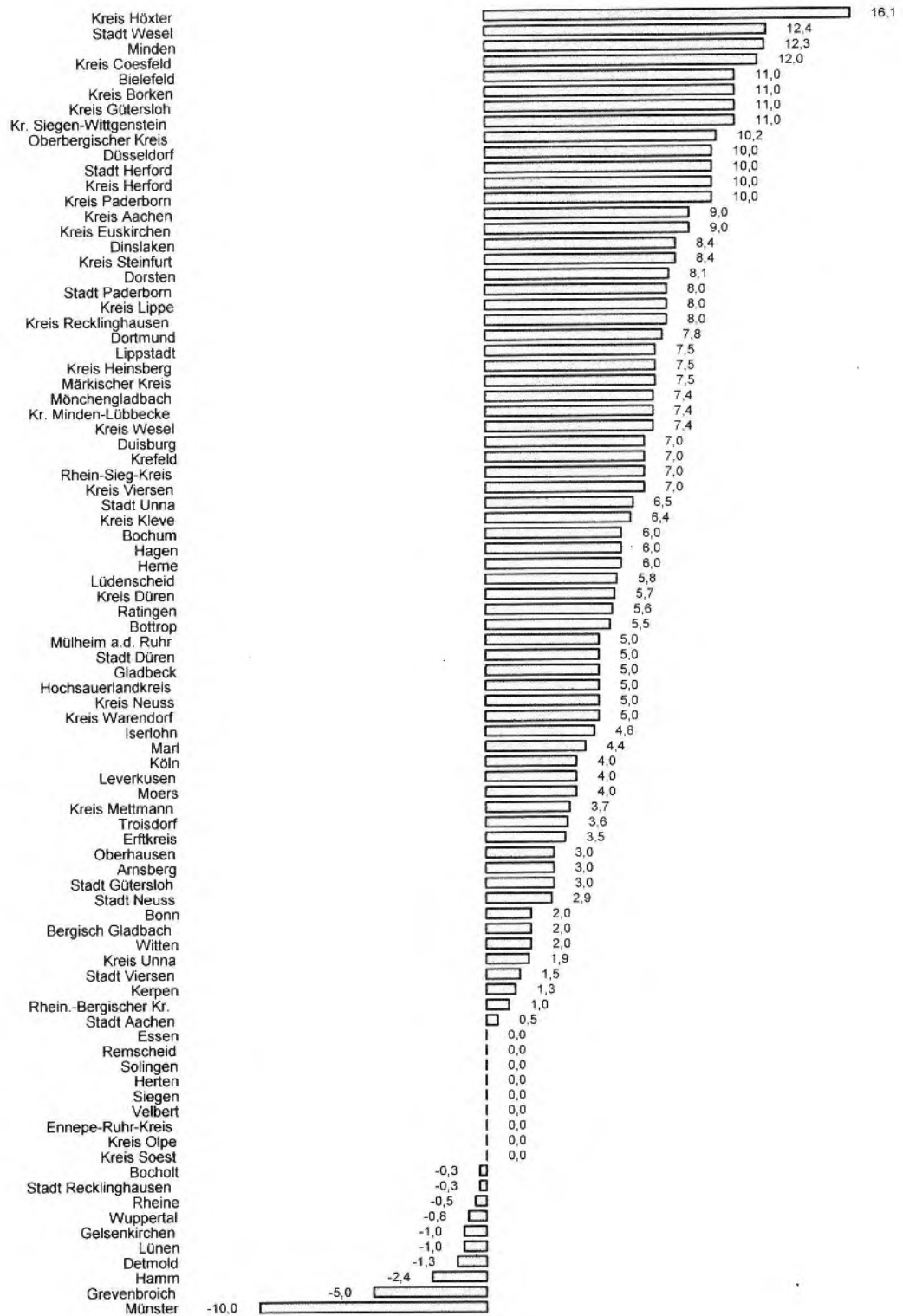


Abbildung 15 : Anzahl der Kauffälle, Flächen - und Geldumsatz
Kreisfreie Städte - Teilmarkt Bebaute Grundstücke

Ein - und Zweifamilienhäuser

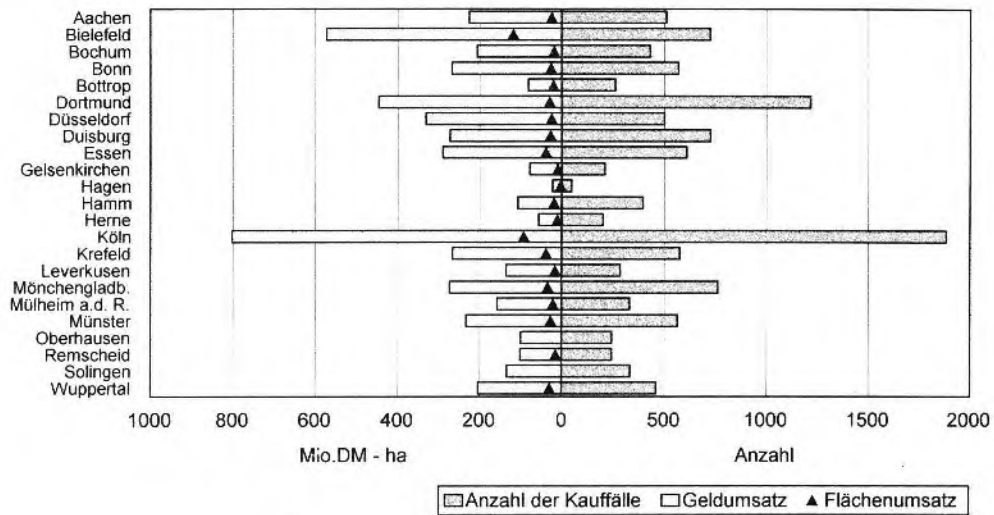


Abbildung 16: Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Kreisfreie Städte - Teilmarkt Wohnungs - und Teileigentum

Wohnungseigentum

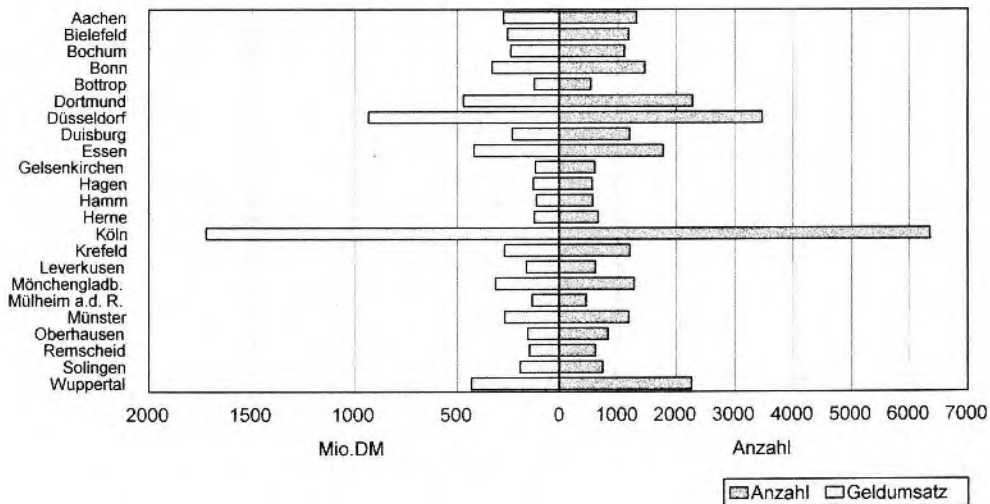
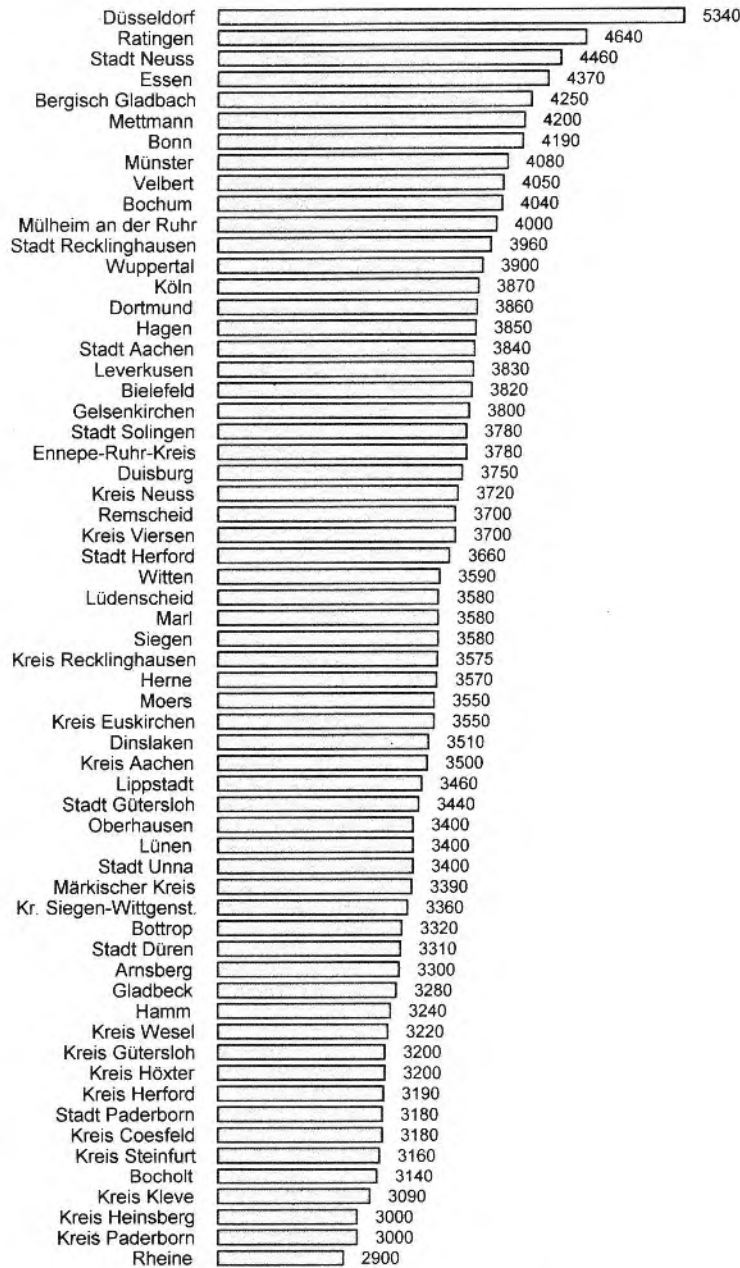


Abbildung 17 : Preise Wohnungseigentum 1996
 Erstverkäufe in DM/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



Hinweis: Die Abbildung wurde durch den Gutachterausschuß der Stadt Solingen hinsichtlich des örtlichen Durchschnittspreises ergänzt



Statistische Daten Nordrhein-Westfalen

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche ha	Einwohner je km ²	Gebäude- und Freifläche ha	Landwirt- schaftsfläche ha	Wald- fläche ha		Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche ha	Einwohner je km ²	Gebäude- und Freifläche ha	Landwirt- schaftsfläche ha	Wald- fläche ha
Kreisfreie Städte								Kreisfreie Städte							
Düsseldorf	1	570755	21699	2630	6913	5165	2384	Bottrop	1	121455	10061	1207	2234	3674	2058
Duisburg	1	534185	23282	2294	8269	4838	1934	Gelsenkirchen	1	290028	10484	2766	4505	1784	618
Essen	1	612565	21036	2912	8132	4104	2540	Münster	1	264904	30279	875	5421	15712	4578
Krefeld	1	248785	13755	1809	4295	5299	916	Kreise							
Mönchengladbach	1	266811	17044	1565	4391	7578	1477	Borken	17	344106	141783	243	11179	100849	19450
Mülheim an der Ruhr	1	176055	9127	1929	2968	2462	1537	Coesfeld	11	203741	110980	184	6684	79816	16464
Oberhausen	1	224289	7704	2911	3120	1224	836	Recklinghausen	10	662260	76023	871	13368	31191	19118
Remscheid	1	121827	7460	1633	2036	2254	2110	Steinfurt	24	417860	179179	233	16096	123843	24393
Solingen	1	165577	8946	1851	2699	2852	2067	Warendorf	13	273033	131562	208	8768	97015	16513
Wuppertal	1	380849	16837	2262	4834	4483	4008	Reg.-Bez. Münster							
Kreise								78	2577387	690351	373	68255	453884	103192	
Kleve	16	289170	123144	235	9541	85563	17212	Kreisfreie Städte							
Mettmann	10	504243	40709	1239	8964	18273	6853	Bielefeld	1	323695	25769	1256	6743	10482	4835
Neuss	8	437016	57620	758	8801	35702	3783	Kreise							
Viersen	9	288915	56326	513	7365	32232	10402	Gütersloh	13	330726	96715	342	11261	64450	12284
Wesel	13	465949	104233	447	11639	61240	17375	Herford	9	251216	44994	558	7977	28496	3702
Reg.-Bez. Düsseldorf								13	330726	96715	342	11261	64450	12284	
Kreisfreie Städte								9	251216	44994	558	7977	28496	3702	
Aachen	1	247732	16082	1540	3636	6840	2923	Höxter	10	154658	119963	129	4955	72554	34596
Bonn	1	297845	14123	2109	4461	2586	3948	Lippe	16	360915	124638	290	11401	64258	35179
Köln	1	964463	40514	2381	12991	8683	5478	Minden-Lübbecke	11	316603	115215	275	11924	78830	12508
Leverkusen	1	162298	7886	2058	2755	2295	833	Paderborn	10	279380	124498	224	8323	68886	34315
Kreise								Reg.-Bez. Detmold							
Aachen	9	302364	54656	553	7078	21487	16406	70	2017193	651792	309	62584	387956	137419	
Düren	15	259036	94117	275	7174	57533	17888	Kreisfreie Städte							
Erfkreis	10	443035	70483	629	9490	39823	7530	Bochum	1	399539	14543	2747	6149	3713	817
Euskirchen	11	182458	124905	146	6331	60675	44555	Dortmund	1	597735	28027	2133	9850	8695	2756
Heinsberg	10	239511	62789	381	7518	42683	6210	Hagen	1	211365	16036	1318	3282	3395	6686
Oberbergischer Kreis	13	281378	91813	306	9164	38039	35777	Hamm	1	183041	22626	809	4184	13191	1755
Rheinisch-Bergischer Kreis	8	269804	43766	616	6600	17387	15980	Herne	1	179428	5141	3490	2334	875	220
Rhein-Sieg-Kreis	19	547284	115346	474	13645	54743	33558	Kreise							
Reg.-Bez. Köln								9	351663	40827	861	7228	16746	12276	
Kreisfreie Städte								12	284092	195855	145	9213	63977	108670	
Aachen	1	247732	16082	1540	3636	6840	2923	Märkischer Kreis	15	458625	105891	433	10471	34725	52362
Bonn	1	297845	14123	2109	4461	2586	3948	Olpe	7	138334	71114	195	4234	18624	41720
Köln	1	964463	40514	2381	12991	8683	5478	Siegen-Wittgenstein	11	299208	113147	264	8300	22682	73124
Leverkusen	1	162298	7886	2058	2755	2295	833	Soest	14	299266	132748	225	9471	85056	26208
Kreise								10	422476	54264	779	9369	31318	6309	
Aachen	9	302364	54656	553	7078	21487	16406	Reg. Bez. Arnsberg							
Düren	15	259036	94117	275	7174	57533	17888	83	3824772	800219	478	84085	302998	332903	
Erfkreis	10	443035	70483	629	9490	39823	7530	Nordrhein-Westfalen							
Euskirchen	11	182458	124905	146	6331	60675	44555	396	17903551	3407764	525	399755	1770882	842035	
Heinsberg	10	239511	62789	381	7518	42683	6210								
Oberbergischer Kreis	13	281378	91813	306	9164	38039	35777								
Rheinisch-Bergischer Kreis	8	269804	43766	616	6600	17387	15980								
Rhein-Sieg-Kreis	19	547284	115346	474	13645	54743	33558								
Reg.-Bez. Köln															

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW - Stand 31.12.1995 und 31.05.1996

7. Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.1996	31.12.1997
Einwohner	163.414	163.189
Fläche	8.945 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,27	18,24
Gebäude mit Wohnungen	27.844	27.939
davon: Einfamilienhäuser	12.282 (44,1 %)	12.331 (44,1 %)
Zweifamilienhäuser	5.874 (21,2 %)	5.888 (21,1 %)
Mehrfamilienhäuser	9.683 (34,8 %)	9.720 (34,8 %)
Wohnungen - gesamt	75.911	76.344
Wohnungen in Wohngebäuden	74.618	75.043
davon in: Einfamilienhäusern	12.282 (16,5 %)	12.331 (16,4 %)
Zweifamilienhäusern	11.748 (15,7 %)	11.778 (15,7 %)
Mehrfamilienhäusern	50.588 (67,8 %)	50.934 (67,9 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,73	2,73
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,15	2,14

Quelle: Stadtdienst Statistik der Stadt Solingen