

Grundstücksmarktbericht 1998



**Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen**

Der Grundstücksmarkt 1998 in Solingen

Preisentwicklungen – Tendenzen – Umsätze

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Verwaltungsgebäude Friedrich - Ebert - Straße 35

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

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

- Auskunft der Katasterabteilung, Zimmer 33

in 42719 Solingen

Geschäftsstelle:

Verwaltungsgebäude Friedrich - Ebert - Straße 35, 42719 Solingen
Zimmer 114

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

Fax: (0212) 290-4398

Auskünfte:

Bodenrichtwerte

Kaufpreissammlung

Marktbericht

Wertermittlungen

Tel. 290 – 4278 von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Tel. 290 – 4275 – 4239

Tel. 290 – 4275 – 4278

Tel. 290 – 4278 – 4275 – 4239

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Gebühr: 30,-- DM

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe nur mit Quellenangabe gestattet.
- Belegexemplar erbeten -**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	3
2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	4
3. Der Gutachterausschuß	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4. Grundstücksmarkt im Jahr 1998	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.2 Geldumsatz	7
4.3 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1992 bis 1998	8
4.4 Art der Eigentumsübertragung	11
5. Unbebaute Grundstücke	12
5.1 Individueller Wohnungsbau	15
5.2 Geschoßwohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	18
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	20
5.6 Gartengrundstücke	21
5.7 Baulandpreisentwicklung	22
6. Bebaute Grundstücke	23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
7. Wohnungs- und Teileigentum	28
7.1 Wohnungseigentum	29
8. Bodenrichtwerte	31
8.1 Gesetzlicher Auftrag	31
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3 Gebietstypische Werte	31
8.4 Hinweise zur Benutzung der Richtwertkarte 1999	34
8.5 Verwendung der Bodenrichtwerte	34
9. Erforderliche Daten	36
9.1 Umrechnungskoeffizienten	36
9.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren	38
9.3 Bodenpreisindexreihen	40
9.4 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren	42
9.5 Statistische Angaben zur Stadt Solingen	43

	Seite
10. Regionale Vergleiche	44
11. Statistische Angaben zum Land NRW	51

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in Solingen 1.820 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 644,6 Millionen DM abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle nahm damit gegenüber 1997 um über 14 % zu. Der Geldumsatz stieg um 110 Millionen DM an. Insgesamt konnte eine äußerst lebhaftige Verkaufstätigkeit konstatiert werden.

Unbebaute Grundstücke

Umsatzzunahmen sind sowohl bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues als auch des Geschößwohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 1997 vergrößerte sich die Anzahl der verkauften Grundstücke um 15 % auf 132. Die Preise dieser Grundstücke sind durchschnittlich um 3 % gestiegen. Die Preissteigerungsrate resultierte vorrangig aus Verkäufen von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, die einer Doppelhausbebauung zugeführt werden sollen.

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, rund 530 m² groß, kostete im Jahre 1998 in Solingen etwa 215.000 DM. Für Doppelhausgrundstücke von etwa 330 m² Größe wurden im Durchschnitt 145.000 DM bezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch – BauGB.

Bebaute Grundstücke

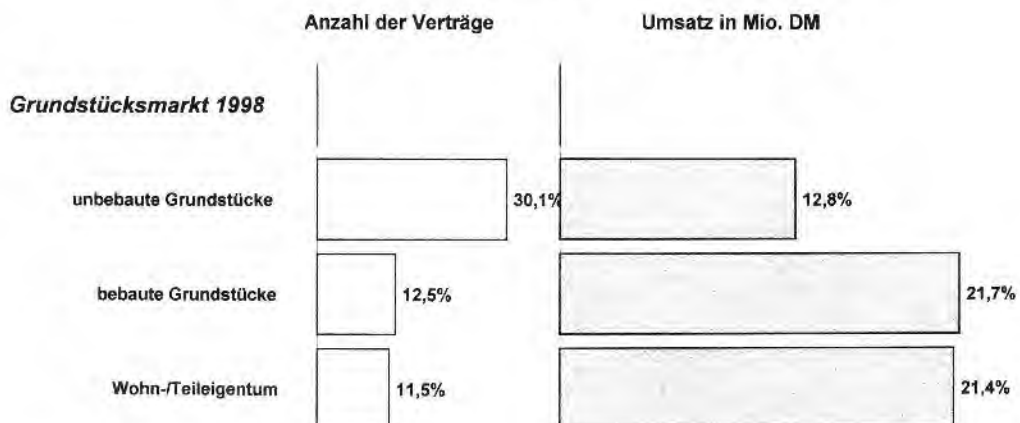
Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung des Teilmarkts für 1998 eine ansteigende Tendenz. Reihen- und Doppelhäuser aus dem Bestand verzeichneten die höchste Preissteigerungsrate.

Neu erstellte Reihen- und Doppelhäuser kosteten im Durchschnitt 524.500 DM. Dieser Durchschnittspreis ist etwa 9 % höher als der des Vorjahres. Die zur Ermittlung herangezogenen Kaufpreise sind uneingeschränkt in die Mittelbildung eingeflossen, das heißt, Kaufpreisbereinigungen in Bezug auf noch zu erbringende Eigenleistungen oder zum Beispiel fehlende Unterkellerung sind an dieser Stelle *nicht* erfolgt.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 1998 war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, eine verhaltene Preissteigerungsrate zu verzeichnen. Die Preise bewegten sich größtenteils über dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildete hier lediglich der Teilmarkt der nicht modernisierten Altbauten und der Baujahre 1970 bis 1979, wo der Durchschnittspreis sich jeweils verringerte. Neue Eigentumswohnungen liegen nunmehr bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.930,- DM je m² Wohnfläche.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 die im Stadtgebiet von Solingen gelegenen 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 1998 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 9. 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.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuß an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

3. Der Gutachterausschuß

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt bestehen im Land Nordrhein-Westfalen 87 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuß gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der örtliche Gutachterausschuß ist eine Einrichtungen des Landes. Er ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuß tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der **Gutachterausschuß** hat im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so daß der Gutachterausschuß einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung WertV.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befaßten Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.

4. Grundstücksmarkt 1998

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des bei dem Gutachterausschuß im Berichtsjahr 1998 (Stichtag 31.12.1998) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, daß sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nur im allgemeinen Teil (Vertragsanzahl – Geldumsatz) berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, daß beurkundende Stellen Urkunden nachreichen, oder daß von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Bei den allgemeinen und auch differenzierenden Aussagen wird nach den Teilmärkten

- **UNBEBAUT** (e) Grundstücke
- **BEBAUT** (e) Grundstücke
- **WOHN- UND TEILEIGENTUM**

unterschieden.

Der Teilmarkt **UNBEBAUT** (e) Grundstücke erfaßt alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) und den Geschößwohnungsbau sowie die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe- und Industriegrundstücke und Grundstücke, die sich für eine Nutzung im tertiären Bereich eignen).

Der Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke ist gegliedert in die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und sonstige bebaute Grundstücke.

Der Teilmarkt **WOHN-UND TEILEIGENTUM** beinhaltet Sondereigentum an Wohnungen, Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuß für das Jahr 1998 von den beurkundenden Stellen

1.820 Kauffälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle hat damit gegenüber 1997 um 14,5 % zugenommen.

Der Marktanteil des Wohn- und Teileigentums beträgt 50 % aller Kauffälle. Während die bebauten Grundstücke immerhin 34 % Marktanteil aufweisen, beziehen sich nur 16 % der Kauffälle auf unbebaute Baugrundstücke.

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im Jahr 1998 in Solingen

664,6 Millionen DM

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von 20,7 %. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken. Bebaute Grundstücke und Wohn- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 91 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke nur 9 % des Geldumsatzes erreichen.

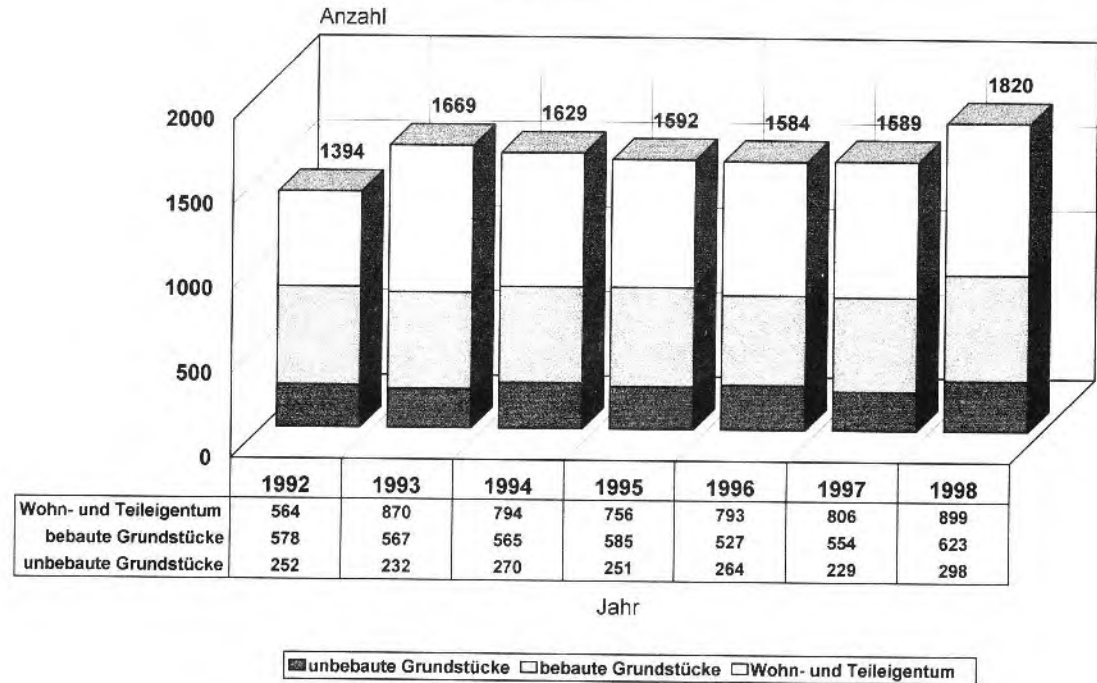
4.3 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1992 bis 1998

Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1992 bis 1998 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 9 und 10 entnommen werden.

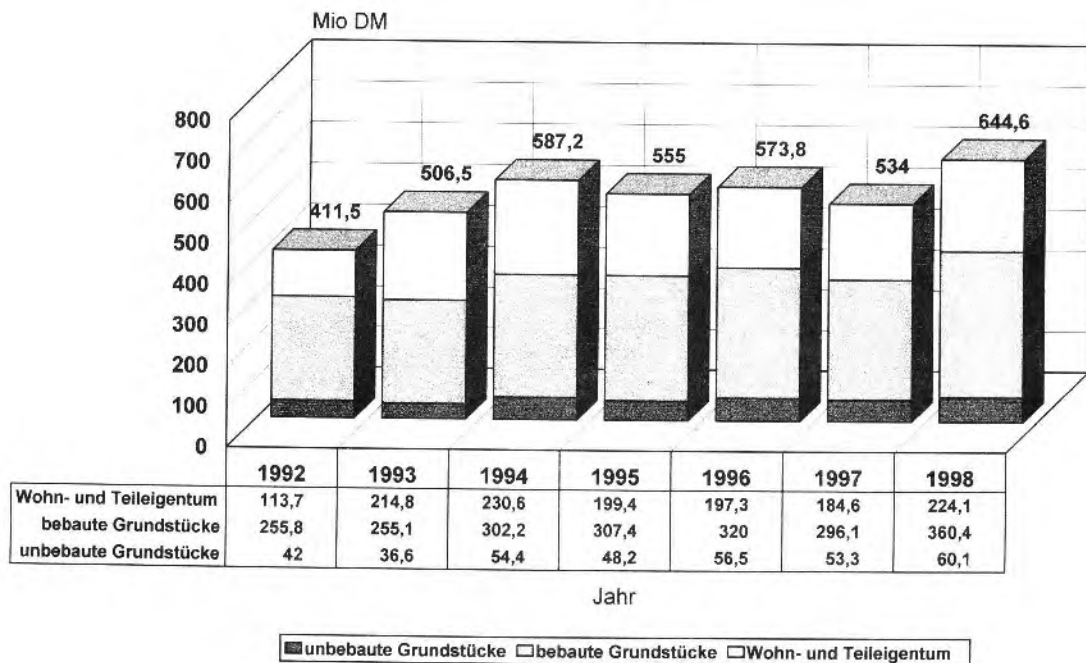
Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
1992	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	411,5 + 7,8 %	42,0 + 55,0 %	255,8 + 0,4 %	113,7 + 14,1 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.394 + 6,3 %	252 + 4,1 %	578 + 1,2 %	564 + 13,9
1993	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	506,5 + 23,1 %	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 %
1998	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	644,6 + 20,7 %	60,1 + 12,8 %	360,4 + 21,7 %	224,1 + 21,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1820 + 14,5 %	298 + 30,1 %	623 + 12,5 %	899 + 11,5 %

Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 1992 bis 1998

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



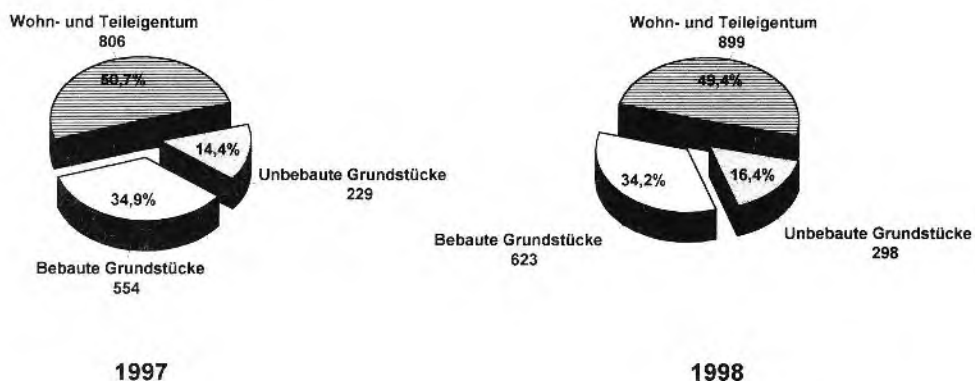
Geldumsatz in Mio. DM



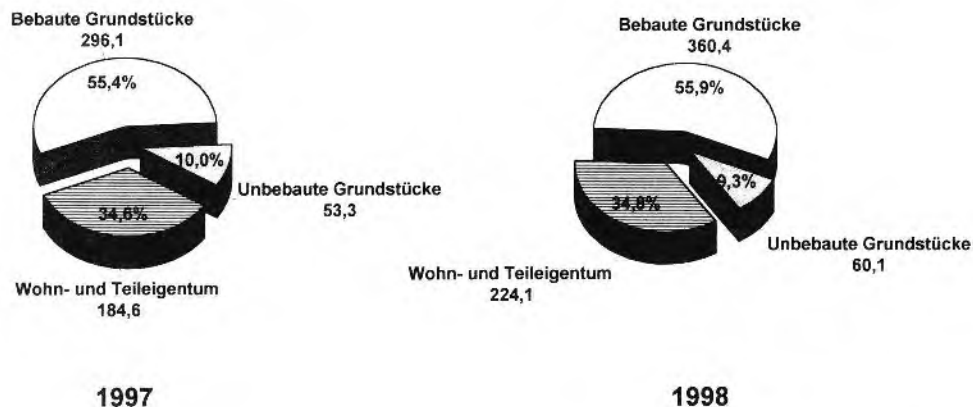
Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei gesteigener Vertragsanzahl in allen Marktsegmenten haben sich die prozentualen Marktanteile nicht signifikant verändert. Lediglich im Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke ist durch die hohe Zuwachsrate bei den Kauffällen der Anteil am Gesamtmarkt um 2% gestiegen.

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge bzw. prozentual



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. DM bzw. prozentual



Der Geldumsatz hat im Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke seine dominierende Rolle behalten. UNBEBAUT(e) Grundstücke haben hier mit rund 9 % nur eine untergeordnete Bedeutung.

4.4 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuß zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 1998

1998	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	274	594	861	1729
Zwangsversteigerungsbeschlüsse	2	14	35	51
Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Umlegungsbeschlüsse etc.)	22	15	3	40
Gesamtanzahl	298	623	899	1820

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Zwangsversteigerungsbeschlüsse liegen hier mit rund 3 % der Gesamtanzahl über dem Vorjahresniveau.

5. UNBEBAUT (e) Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke differenziert beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in verschiedene Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2- geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter erfaßt.

- **Geschoßwohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschoßwohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

- **Gewerbegrundstücke**

Gewerbe Produktion

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

Gewerbe Handel

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend " höherwertigen gewerblichen " (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.

- **Kern- Mischgebietsgrundstücke**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel bei einer Geschoßflächenzahl GFZ von 1,0 bis 2,2 und darüber hinaus bebaut werden können.

- **Rohbauland, Bauerwartungsland zur Wohn- und Gewerbebebauung**

Der Erhebung der Daten dieser Grundstückskategorie liegt die Definition des § 4 der Wertermittlungsverordnung zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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 Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen.

- **Gartengrundstücke**

Hierbei handelt es sich um hausnahe Gartenflächen (Zuerwerb), Grabeland und Freizeitgrundstücke die in der Regel von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von besonderen Flächen für die Landwirtschaft (begünstigtes Agrarland) erfaßt.

Der § 4 Abs. 1 der Wertermittlungsverordnung - WertV 1988 – betreffend Zustand und Entwicklung von Grund und Boden führt hierzu aus:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, daß sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. oder die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu den Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

- **Sonstige Flächen**

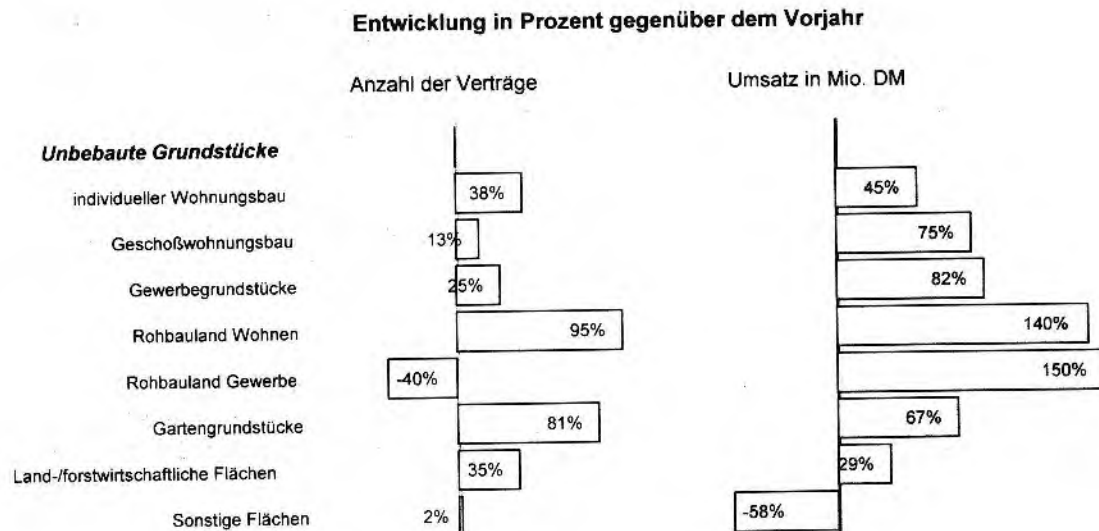
Hierbei handelt es sich primär um Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und um untergeordnete Flächen, die von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1996 bis 1998. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuß übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, daß sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflußt worden sind.

Teilmarkt	1996		1997		1998	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
UNBEBAUT (e) Grundstücke						
individueller Wohnungsbau	76	18,1	55	11,3	76	16,4
Geschoßwohnungsbau	21	8,8	30	9,2	34	16,1
Gewerbegrundstücke	22	7,6	20	5,6	25	10,2
Kern- Mischgebietsgrundstücke	6	1,1	3	17,9 ¹	2	1,2
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	31	7,8	21	5,5	41	13,2
Rohbauland – Gewerbebebauung	7	7,7	5	0,2	3	0,5
Gartengrundstücke	22	0,6	16	0,3	29	0,5
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36	1,6	23	0,7	31	0,9
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	43	3,2	56	2,6	57	1,1

¹ Außergewöhnlich hoher Geldumsatz durch den Verkauf des Baugrundstücks für die Clemens Galerien - Mühlenplatz

Die vorstehende Tabelle zeigt nahezu durchgängig eine zunehmende Tendenz, sowohl in der Vertragsanzahl als auch im Geldumsatz, was durch die nachfolgende Grafik verdeutlicht wird.



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **UNBEBAUT(e) Wohngrundstücke** – individueller Wohnungsbau und Geschoßwohnungsbau – 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. Der beitragsrechtliche Zustand – erschließungsbeitragsfrei oder erschließungsbeitragspflichtig – ist an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Eine Preisentwicklung läßt sich aus den Werten der Tabelle nur dann ableiten, wenn eine genügend große Anzahl von Verkaufsfällen vorliegt.

Die Preise für **Wohngrundstücke** sind im Jahr 1998 bei zunehmendem Flächenumsatz (ha) und ebenso zunehmender Vertragsanzahl verhalten angestiegen.

Nutzungsart		1993	1994	1995	1996	1997	1998
Wohnen, gesamt							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschoßwohnungsbau	Preis in DM/qm	319,--	351,--	363,--	381,--	394,--	400,--
	Umsatz in ha	6,0	5,7	5,2	6,0	4,8	6,7
	Vertragsanzahl	64	77	71	76	67	89

5.1 Individueller Wohnungsbau

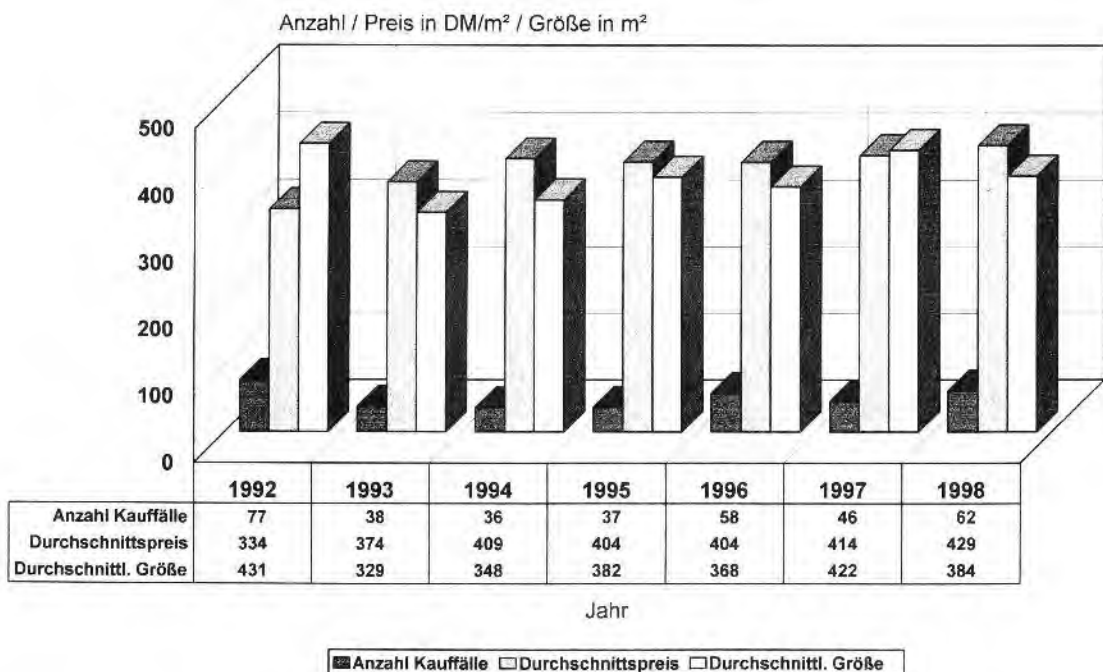
Im Bereich des **individuellen Wohnungsbau** war nach dem gedämpften Preisanstieg des Vorjahres wiederum eine Preissteigerungsrate zu verzeichnen, die allerdings vorwiegend aus Grundstücksverkäufen für eine Doppelhausbebauung herrührt, deren Umsatzzahl sich nahezu verdoppelt hat. Grundstücke für eine freistehende Bauweise zeigten im wesentlichen aber auch ein leicht ansteigendes Preisniveau. Wie die gestiegenen Umsatzzahlen zeigen, ist der verhaltene Preisanstieg auch auf die offensichtlich gestiegene Nachfrage innerhalb dieses Marktsegments zurückzuführen. Die Vertragsanteile von Grundstücken für eine freistehende Bauweise und für eine Doppelhausbebauung lagen bei etwa 30 % zu 65 %. Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung waren im Jahr 1998 nur mit 5 % am Marktgeschehen beteiligt.

Die Vertragsanzahl ist um rd. 35 % angestiegen, die Zahl der umgesetzten Grundstücke hat gegenüber dem Vorjahr nahezu um 60 % zugenommen. Die Entwicklung dieses Marktsegments kann der nachfolgenden Tabelle und der dazugehörigen Grafik entnommen werden.

Grundstücksart		1993	1994	1995	1996	1997	1998
individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise Reihen- und Doppelhausgrundstücke	Preis in DM/qm	374,--	409,--	404,--	404,--	414,--	429,--
	Umsatz in ha	3,4	1,8	2,1	4,3	2,8	3,7
	mittl. Größe in qm	329	348	382	368	422	384
	Anzahl						
	- Kauffälle	38	36	37	58	46	62
- Grundstücke	102	53	54	118	66	105	

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

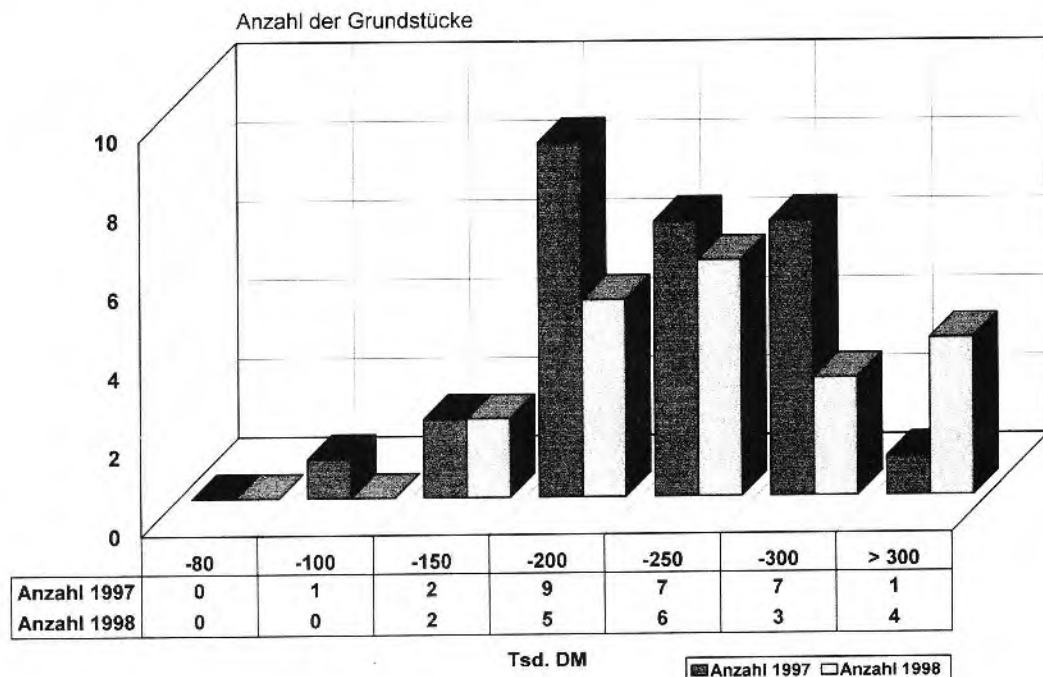
Individueller Wohnungsbau



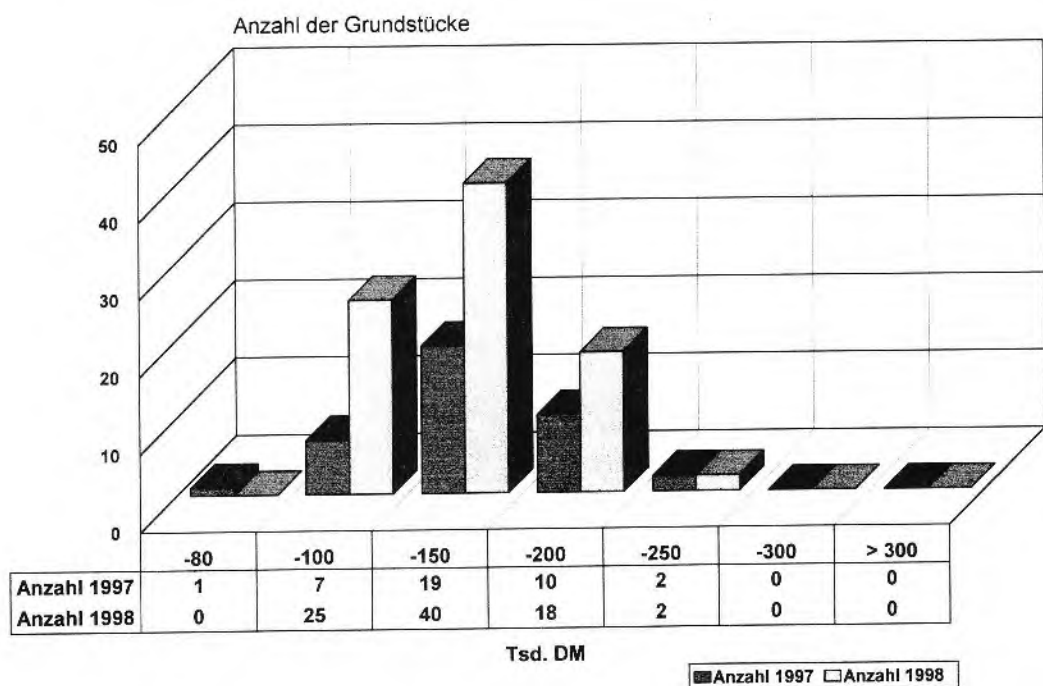
Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausbebauung

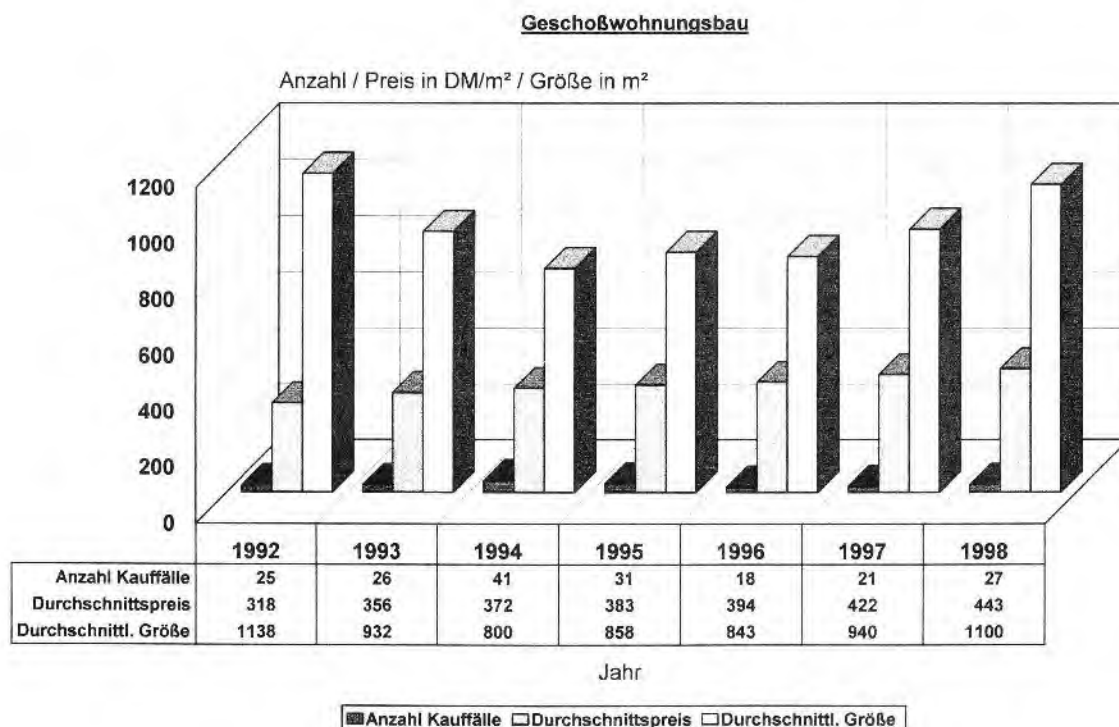


5.2 Geschoßwohnungsbau

Im **Geschoßwohnungsbau** zeigte die Vertragsanzahl weiterhin eine steigende Tendenz. Der Durchschnittspreis ist bei **zunehmender** Flächengröße, absolut betrachtet, um rd. 5 % angestiegen. Das mittlere Maß der realisierbaren baulichen Ausnutzung, die sog. Geschoßflächenzahl - GFZ - betrug 1998 bei dieser Grundstücksart 1,01, wogegen dieser Wert 1997 nur 0,95 betrug. Da die - mögliche - GFZ die Kaufpreisbildung im Geschoßwohnungsbau 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 2 %. Die Entwicklung dieses Marktsegments kann der nachfolgenden Tabelle und der dazugehörigen Grafik entnommen werden.

Grundstücksart		1993	1994	1995	1996	1997	1998
Geschoßwohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in DM/qm	356,--	372,--	383,--	394,--	422,--	443,--
	Umsatz in ha	2,6	3,6	2,9	1,6	2,0	3,0
	mittl. Größe in qm	932	800	858	843	940	1100
	Anzahl						
	- Kauffälle	26	41	31	18	21	27
- Grundstücke	26	42	34	19	22	27	

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



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für UNBEBAUT(e) Gewerbegrundstücke 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.

Bei den **gewerblich nutzbaren Baugrundstücken** war ein Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, auch wenn der - nach **Flächengröße gewichtete** - Durchschnittspreis eher eine Stagnation bzw. einen Preisrückgang vermuten läßt. Der in der Tabelle aufgeführte Durchschnittspreis beinhaltet **alle** abgeschlossenen, geeigneten 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 im Jahr 1998 überwiegend Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken veräußert wurden. Für eine Aussage zur Preisentwicklung sind daher weitere Differenzierungen erforderlich, die in die umseitige Tabelle auf Seite 19 eingebracht wurden.

Der Flächenumsatz hat sich bei etwa stagnierender Vertragsanzahl in diesem Marktsegment geringfügig vergrößert.

Nutzungsart		1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gewerbe, gesamt							
Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in DM/qm	114,-- ¹	132,--	160,--	188,-- ²	187,--	185,-- ³
	Umsatz in ha	2,84	6,18	3,5	3,0	1,6	1,8
	Vertragsanzahl	10	11	16	15	10	10

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen differenziert nach ihrer Nutzungsmöglichkeit auf. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand im Sinne des BauGB bezogen und im Gegensatz zur vorstehenden Tabelle *nicht nach der Flächengröße gewichtet*.

Bei **Gewerbegrundstücken zu Produktionszwecken** waren weder beim Flächenumsatz noch bei der Vertragsanzahl signifikante Veränderungen zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis stieg um rd. 7 % an.

Bei den **Gewerbegrundstücken in Handelslagen** hat sich die mittlere Grundstücksgröße deutlich vergrößert. Der gesamte Flächenumsatz war hingegen stagnierend. Der Durchschnittspreis stieg gleichfalls um etwa 7 % an.

¹ überwiegend ohne Erschließungsbeiträge

² hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken in Handelslagen, siehe hierzu nachfolgende Tabelle

³ hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken zur Produktion, siehe hierzu nachfolgende Tabelle

Durchschnittliche Kaufpreise gewerblicher Bauflächen mit erschließungsbeitragsfreiem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch – BauGB

Grundstücksart		1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in DM/qm	129,--	132,--	140,--	140,--	159,--	171,--
	Umsatz in ha	2,8	6,2	2,3	0,7	1,0	1,2
	mittl.Größe in qm	2839	5622	2122	956	1673	1702
	Anzahl - Kauffälle	10	11	11	7	6	7
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in DM/qm			191,--	202,--	231,--	246,--
	Umsatz in ha			1,2	2,4	0,6	0,6
	mittl.Größe in qm			2339	2615	1534	2145
	Anzahl - Kauffälle			5	8	4	3

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke weisen im Jahre 1998 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.

Eine Differenzierung der Preise für landwirtschaftliche Flächen nach *Ackerland* und *Grünland* war 1998 nicht möglich, da keine geeigneten Verträge im Grünlandbereich vorlagen. Die Vertragsanzahl wie auch der Flächenumsatz waren bezogen auf das Ackerland rückläufig.

Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken lag der Durchschnittspreis mit 2,20 DM/qm auf dem Stand der vergangenen Jahre. Zwar bilden hier die unterschiedlichen Qualitäten des vorhandenen Aufwuchses einen wesentlichen Einflußfaktor, der sich allerdings innerhalb der Verträge kompensiert. Eine Aufwuchsbewertung für eine differenzierte Betrachtungsweise dieser Bodenqualität ist derzeit nicht möglich. Der Flächenumsatz war deutlich rückläufig.

Der Durchschnittspreis des begünstigten Agrarlandes lag im unteren 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 Ge-

schäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Nutzungsart		1993	1994	1995	1996	1997	1998
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis in DM/qm	9,--	11,--	13,--	9,--	10,--	9,--
	Umsatz in ha	5,87	15,0	2,22	3,23	2,7	7,0
	Vertragsanzahl	14	18	9	7	7	10
Ackerland	Preis in DM/qm	4,10	4,20	4,50	4,20	3,90	4,30
	Umsatz in ha	3,97	5,89	8,73	7,25	3,91	1,34
	Vertragsanzahl	7	10	17	8	4	3
Grünland	Preis in DM/qm				3,--	2,50	keine geeigneten Verträge
	Umsatz in ha				8,96	1,05	
	Vertragsanzahl				9	3	
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in DM/qm	2,10	2,30	2,10	2,30	2,60	2,20
	Umsatz in ha	2,2	1,8	3,41	31,6 ¹	7,2	6,0
	Vertragsanzahl	9	5	11	9	7	11

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.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Beim **Rohbauland zur Wohnbebauung** setzte sich der Preisanstieg des Jahres 1996 – in 1997 stagnierend - fort. Mit 254,-- DM/qm war der Durchschnittspreis deutlich zunehmend. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 61 % und bewegte sich damit innerhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Der Flächenumsatz des Jahres 1998 lag etwa 55 % über dem 97er Niveau. Bei zunehmender Vertragsanzahl – plus 106 % - war die umgesetzte Fläche je Kauffall gegenüber 1997 aber um 25 % 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.

Das **Bauerwartungsland zur Wohnbebauung** lag im Durchschnittspreis mit 90,-- DM/qm wieder auf dem Niveau der Vorjahre. Der 97er Wert muß als Ausnahmeerscheinung betrachtet werden.

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen.

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

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnten 1998 drei Kauffälle registriert werden. Der gesamte Flächenumsatz betrug 0,52 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 56 %

Nutzungsart		1993	1994	1995	1996	1997	1998
Wohnbebauung							
Rohbauland	Preis in DM/qm	180,--	207,--	166,--	223,--	224,--	254,--
	Umsatz in ha	4,23	3,2	6,2	3,43	2,9	4,5
	Vertragsanzahl	17	12	19	24	16	33
Bauerwartungsland	Preis in DM/qm	49,--	74,--	81,--	103,--	140,--	90,--
	Umsatz in ha	0,18	0,78	0,35	0,38	0,25	2,14
	Vertragsanzahl	4	3	3	5	1	5

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.

5.6 Gartengrundstücke

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke weisen im Jahr 1998 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Lediglich bei hausnahen Gartenflächen, die häufig einem besonderen *Zuerwerbs*interesse unterliegen, kann ein Preisanstieg konstatiert werden.

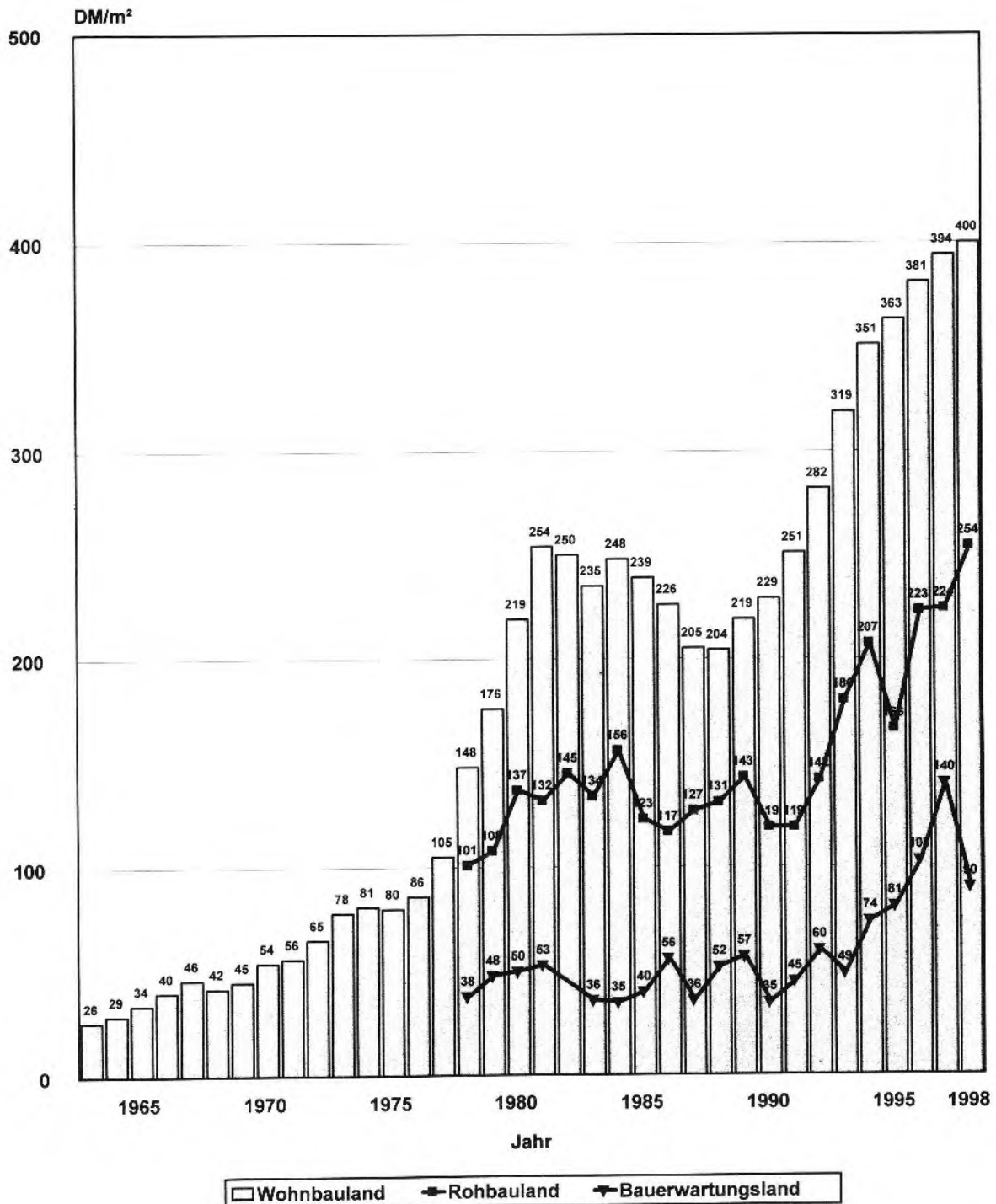
Nutzungsart		1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in DM/qm	28,--	24,--	28,--	28,--	28,--	34,--
	Umsatz in ha	0,51	0,25	0,78	0,43	0,20	0,68
	Vertragsanzahl	11	11	15	10	6	15
Grabeland	Preis in DM/qm	16,--	16,--	kein geeigneter Vertrag	16,--	16,--	15,--
	Umsatz in ha	0,19	0,22		0,15	0,79	0,29
	Vertragsanzahl	3	2		3	7	3
Freizeitgrundstücke	Preis in DM/qm	28,--	22,--	26,--	39,--	36,--	32,--
	Umsatz in ha	0,09	1,87	0,02	0,47	0,26	0,62
	Vertragsanzahl	2	4	1	5	1	6

Die **Durchschnittspreise** wurden wie in obiger Tabelle ermittelt.

5.7 Baulandpreisentwicklung

Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 1998 - 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 1998**.



6. BEBAUT (e) Grundstücke

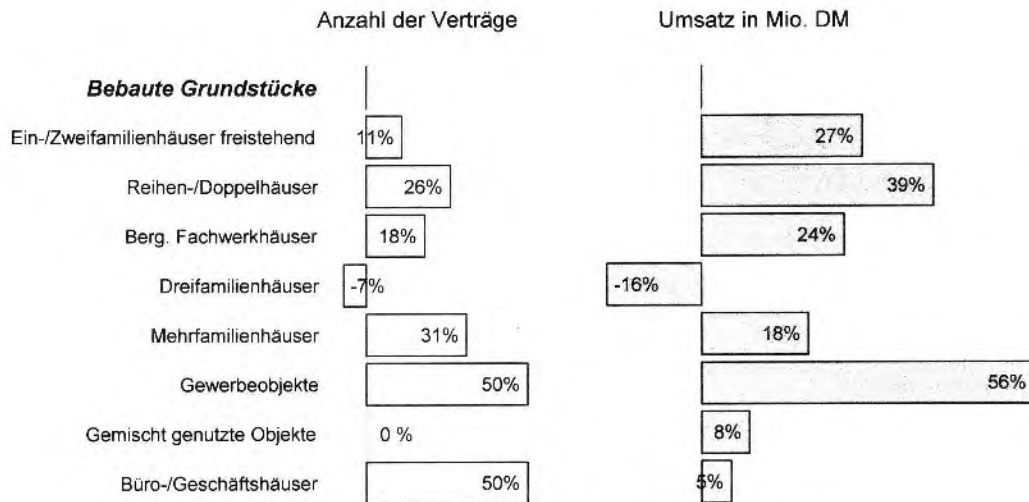
Mit einem Geldumsatz von 360,4 Millionen DM bei 623 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Solingen. In nahezu allen Marktsegmenten dieses Teilmarktes konnten Steigerungsraten festgestellt werden. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Reihen- und Doppelhäuser, deren Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 39 % zugenommen hat.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1996 bis 1998. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuß übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, daß sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	1996		1997		1998	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	139	60,3	147	60,8	163	77,4
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	134	58,4	147	61,7	185	85,7
Bergische Fachwerkhäuser	54	13,3	61	16,7	72	20,7
Dreifamilienhäuser	47	19,4	44	20,2	41	16,9
Mehrfamilienhäuser	54	55,1	67	57,1	88	67,5
Gewerbeobjekte	34	56,2	20	31,9	30	49,9
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	54	51,7	32	25,9	32	27,9
Büro- und Geschäftshäuser	6	4,6	4	8,6	6	9,0
Sonstige Objekte	5	1,0	32	13,2	6	5,4

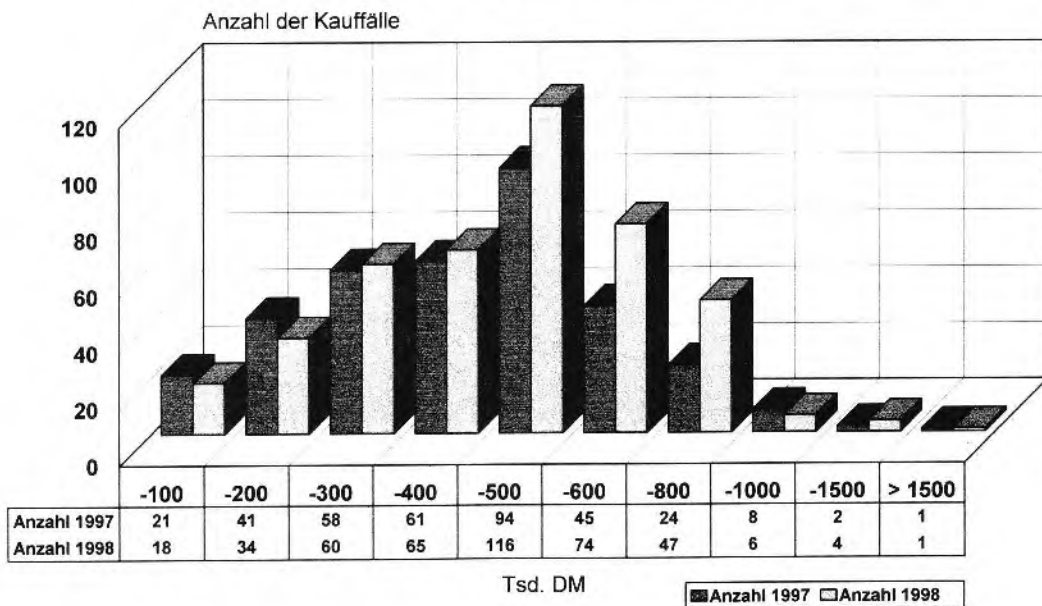
Die Entwicklung des Teilmarktes **BEBAUT (e) Grundstücke** zum Vorjahr wird durch die umseitig abgebildete Grafik verdeutlicht. Zwei weitere Grafiken zeigen die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 1997.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

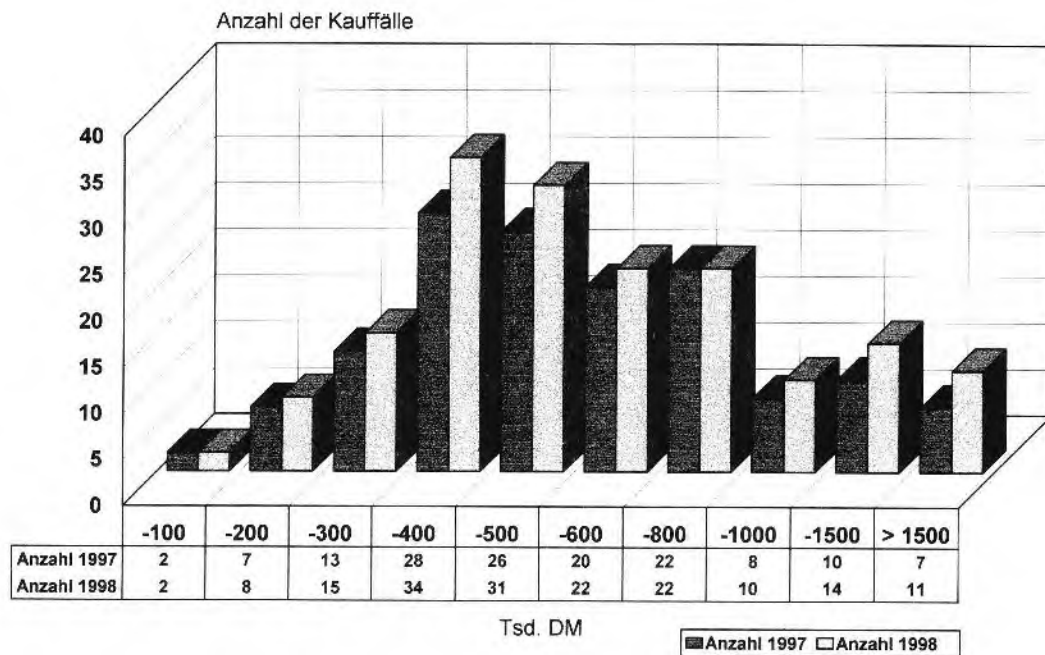


Kauffälle von Wohngebäuden differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr entsprechend vorstehender Tabelle

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



Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte



Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUT(e) Grundstücke -

Die umseitige Tabelle 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 steigende Tendenz, ist aber nicht einheitlich.

Während bei Dreifamilienhäusern sogar ein geringer Preisrückgang zu verzeichnen war, wurden ältere Reihen- und Doppelhäuser in zweistelliger 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 gleichfalls ansteigend. Neue Reihen- und Doppelhäuser stiegen im Durchschnittspreis gegenüber dem Vorjahr um 9 %.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser *aus dem Bestand* zeigten im Mittel eine Preisteigerungsrate von nahezu 10 %.

Wohngebäude und Anzahl der Verträge innerhalb ausgesuchter Bauzeiträume

Jahr	Dreifamilien- häuser	Reihen - und Doppelhäuser				Ein- und Zweifamilien häuser - freistehend	
	Bauzeitraum	Bauzeitraum				Bauzeitraum	
	1890 - 1918	1890 - 1949	1950 - 1974	ab 1975	Neubauten	1890 - 1949	1950 - 1974
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	51	38	46
1998							
Kaufpreis	366.000,--	280.500,--	386.000,--	462.500,--	524.500,--	397.000,--	546.500,--
Anzahl	18	9	16	51	72	44	66

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der folgenden Tabelle können die Durchschnittspreise für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser

entnommen werden. Die Preisunterschiede zwischen den Bauweisen bewegen sich etwa in einer Größenordnung von 6 % bis 12 %. Die größte Preissteigerungsrate konnte bei den Doppelhaushälften konstatiert werden, die 1998 im Durchschnitt 14 % über dem Vorjahresniveau gehandelt wurden. Reihemittel- und Reihenendhäuser lagen hingegen nur 4 % bzw. 7 % über dem Vorjahrespreis.

Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihemittelhaus
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	34	7	10
1998			
Kaufpreis in DM	569.000,--	506.000,--	476.000,--
Preisspanne in DM	465.000,-- bis 700.000,--	460.000,-- bis 570.000,--	405.000,-- bis 550.000,--
Grundstücksgröße in m ²	274	270	160
Vertragsanzahl	45	11	16

Hinweis:

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

7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Vertragsanzahl von 899 Verträgen bei 224,1 Millionen DM Geldumsatz hat dieser Teilmarkt den größten Vertragsanteil auf dem Solinger Grundstücksmarkt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1996 bis 1998. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuß übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, daß sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Unterschieden wird in dieser Tabelle bezogen auf Eigentumswohnungen nach Privat-/ Bauträgerverkäufen sowie Verkäufen durch die Stadt Solingen.

Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM	1996		1997		1998	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
Eigentumswohnungen/privat	699	185,9	613	163,3	756	199,8
Eigentumswohnungen/Stadt	41	4,7	159	14,8	85	12,9
Teileigentum Garagen/Stellpl. eigenständige Verkäufe	39	0,6	27	1,8 *	47	1,5
Teileigentum an gewerblichen Räumen	14	6,1	7	4,7	11	9,9

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

Im Jahr 1998 war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, eine verhaltene **Preissteigerungsrate** zu verzeichnen. Die Preise bewegten sich größtenteils **über** dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildete hier lediglich der Teilmarkt der nicht modernisierten Altbauten und der Baujahre 1970 bis 1979, wo der Durchschnittspreis jeweils abnahm.

Neue Eigentumswohnungen liegen nunmehr bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.930,-- DM je m² Wohnfläche.

Garagen kosteten in der Regel bei **Neubauten** etwa 18.500,-- DM, wobei die Preisspanne zwischen 15.000,-- DM und 21.000,-- DM lag.

Die Preise von **Tiefgaragenstellplätzen** bewegten sich in einer Größenordnung von 17.500,-- DM bis 20.000,-- DM; im Mittel ca. 18.500,-- DM.

Stellplätze wurden zwischen 6.000,-- DM und 10.000,-- DM gehandelt, der Mittelwert lag hier bei etwa 8.000,-- 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.

Die nachfolgende Tabelle 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.

7.1 Wohnungseigentum

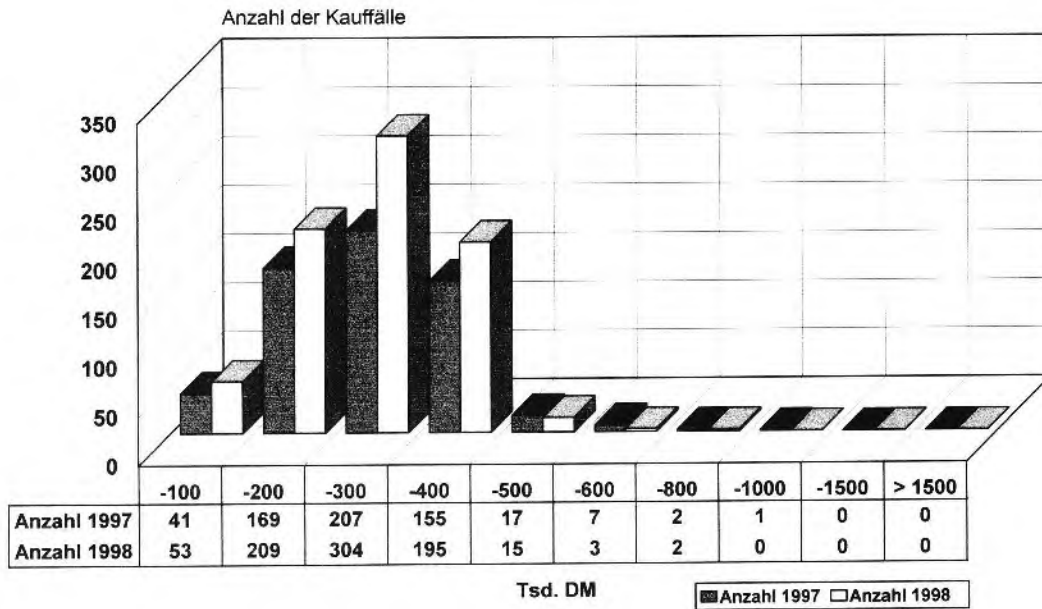
Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Jahr		Altbauten		Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Neubauten Erstbezug
		Baujahr bis 1959 nicht mo- dernisiert	moderni- siert	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990	
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
1998	Durchschnittspreis DM/qm	1.840,--	2.640,--	2.490,--	2.680,--	3.050,--	3.520,--	3.930,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.600,-- 2.000,--	2.300,-- 3.000,--	2.150,-- 2.750,--	2.350,-- 3.000,--	2.750,-- 3.400,--	3.050,-- 3.950,--	3.550,-- 4.200,--
	Anzahl der Verträge	13	59	35	50	27	48	238
	Anzahl der Objekte	10	27	28	29	21	32	45
	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	84	65	82	75	74	80	77

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

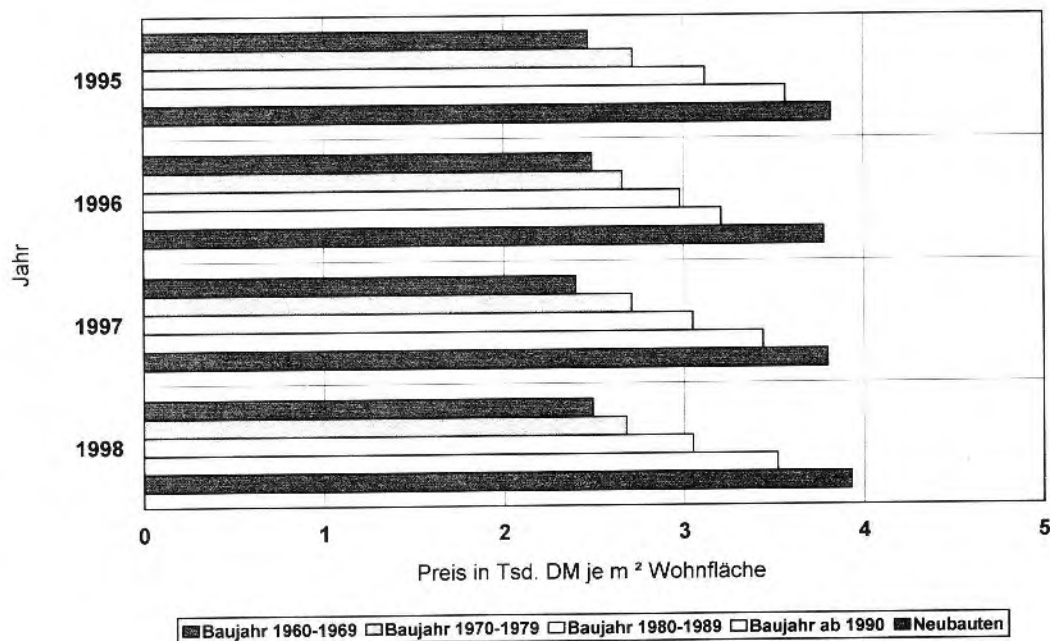
Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



- ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen

Preisentwicklung je qm Wohnfläche unterteilt nach Baujahresgruppen



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von dem Gutachterausschuß bis zum 30. April jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 31.12. des Vorjahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 1999 (Richtwerte zum 31.12.1998) ist auf der Seite 33 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.

8.3 Gebietstypische Werte

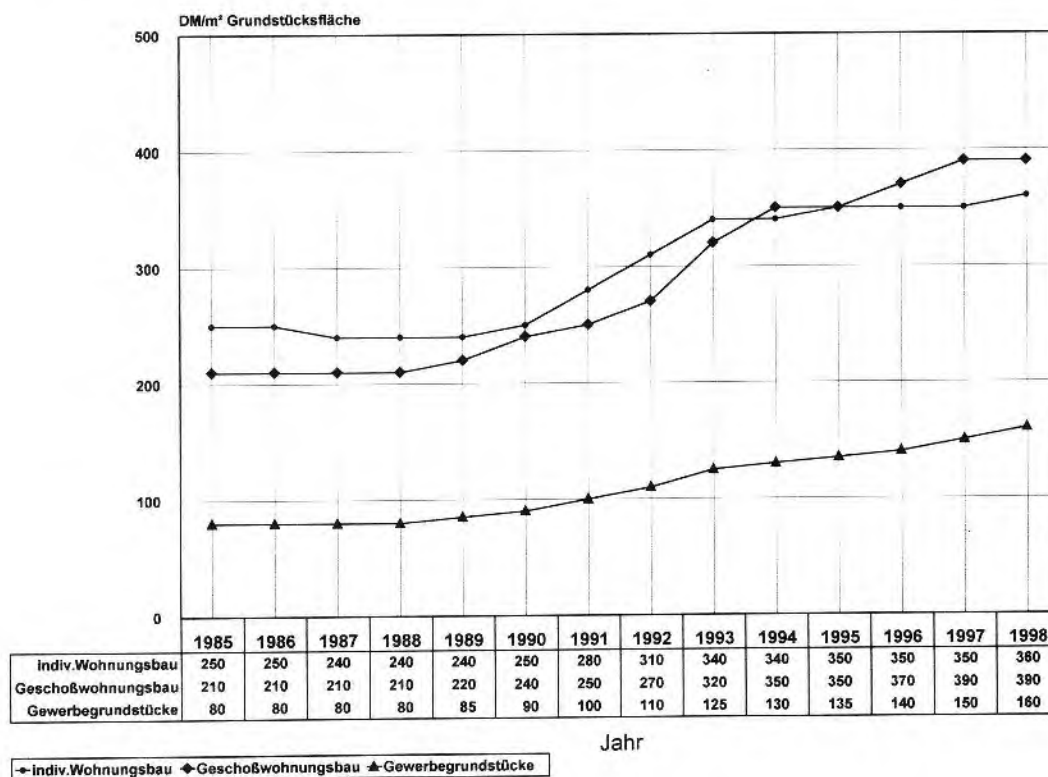
Gemäß § 13 Abs. 1 der Gutachterausschußverordnung NW beschließt der Gutachterausschuß auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand jeweils zum 31.12. des angegebenen Jahres ermittelt und in DM/qm in nachfolgender Tabelle angegeben.

Bodenrichtwertübersicht

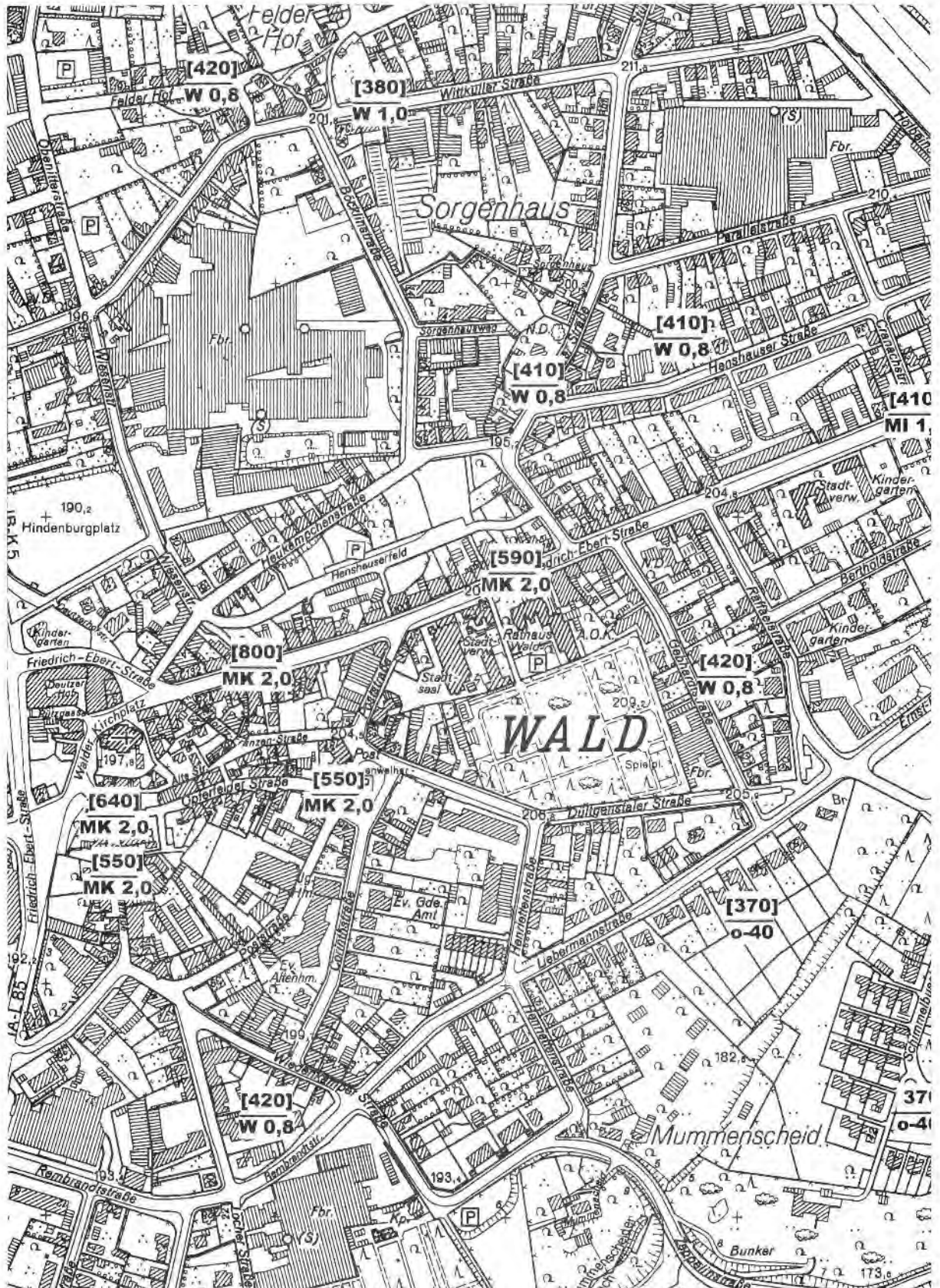
Grundstücksart	Lage	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
individueller Wohnungsbau	gut	290	320	350	380	380	390	390	390	400
	Bauflächen für eine freistehende, I - geschossige Bauweise bei 40 m Grundstückstiefe									
	mittel	250	280	310	340	340	350	350	350	360
	mäßig	230	260	290	320	320	330	330	330	340
Geschoßwohnungsbau	gut	260	270	290	340	370	370	390	410	410
	Bauflächen für eine bauliche Ausnutzbarkeit Geschoßflächenzahl 1,0									
	mittel	240	250	270	320	350	350	370	390	390
	mäßig	220	230	250	300	330	330	350	370	370
gewerbliche Nutzung	gut	100	110	130	145	150	155	160	170	180
	Bauflächen für produzierendes Gewerbe									
	mittel	90	100	110	125	130	135	140	150	160
	mäßig	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Hinweis zur Bodenrichtwertübersicht: Die durchschnittlichen Preise für *gewerblich nutzbare Bauflächen in Handelslagen*, für z. B. Supermärkte, Baumärkte, Gartenzentren, Autohäuser o. ä. liegen in der Regel **deutlich** über den Preisen der Flächen für produzierendes Gewerbe.

Entwicklung der Richtwerte für Wohn- und Gewerbegrundstücke in *mittlerer Lage*



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Auswertungsstand 31.12.1998)



8.4 Hinweise zur Benutzung der Richtwertkarte 1999

Unter **Punkt 9.1** werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaues** aufgezeigt. Bauweise, Grundstückstiefe und die Lage des Gartens sind wertbeeinflussende Kriterien, die bei der Bodenwertermittlung entsprechend zu berücksichtigen sind, das heißt, die Bodenrichtwerte sind gegebenenfalls umzurechnen.

Die Umrechnungskoeffizienten der Grundstücke für den **Geschoßwohnungsbau** beinhaltet die Tabelle auf Seite 37.

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!

8.5 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 gewerblicher 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.

9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuß hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten

Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuß ermittelt zudem die bei der Verwendung der Normalherstellungskosten 1913 erforderlichen Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren. Nähere Auskünfte hierzu, wie auch zu den anderen hier aufgeführten erforderlichen Daten, erteilt der Gutachterausschuß

9.1 Umrechnungskoeffizienten

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten, 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:

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
Grundstücktiefe	25 m	124
	30 m	114
	35 m	105
	40 m	100
	45 m	95
	50 m	90
Himmelsrichtung	Garten nach Osten	100
	Westen	100
	Süden	105
	Norden	95

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

9.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, das heißt er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz "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 zu ermitteln". Der Ertragswert ist im allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

Die Ermittlung von Rothertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rothertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rothertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 1996 bis 1998 herangezogen. Hierbei war über die Jahre hinweg eine Kontinuität erkennbar. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 1997 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials war es nach einer statistischen Analyse notwendig, die Rothertragsspannen **neu** zu definieren. Entsprechend wurden auch bei den Liegenschaftszinssätzen Anpassungen vorgenommen.

Die **Liegenschaftszinssätze** und die **Rothertragsfaktoren** sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefaßt.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rothertrag (Nettokaltmiete) aus Anfragen an die Eigentümer – die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall überprüft – oder nach dem Mietpreisspiegel.
- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung
- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Schäden und Mängel am Verkaufsobjekt
- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (als wenn unbebaut), abgeleitet vom aktuellen Richtwert. Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet.
- Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren nach WertV 88, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Die Rothertragsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotient von Kaufpreis zuzüglich Schäden und dem nachhaltig erzielbarem Jahresrohertrag.

In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa ¾ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

Im Bewertungsfall sollte eine Differenzierung innerhalb der angegebenen *Spannen* aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach **sachverständigem Ermessen** erfolgen.

Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung - WertV - und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

lfd. Nr.	Objektart	Rohertrag DM	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge
			Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
1	Renditeobjekte Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten	< 50.000,--	4,5 %	4,0 % - 5,0 %	15	12,5 - 17,5	10
		< 90.000,--	5,5 %	5,0 % - 6,5 %	12,5	11 - 14	9
		> 90.000,--	6,5 %	6,0 % - 7,0 %	11,5	10 - 13	2
2	Dreifamilienhäuser	< 23.000,-- Bj. vor 1918	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	18	15 - 23	10
		< 30.000,-- Bj. nach 1918	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	19	18 - 20	3
		< 60.000,-- Bj. nach 1918	5,0 %	4,0 % - 5,5 %	15	13 - 17	2
3	Reihen- und Doppelhäuser	< 20.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	23	20 - 25	7
		< 27.000,--	4,5 %	4,0 % - 5,0 %	19	16 - 23	15
		> 27.000,--	5,0 %	5,0 % - 5,5 %	16	15 - 17	4
4	Ein- und Zweifamilienhäuser offene Bauweise	< 20.000,--	2,5 %	1,5 % - 3,0 %	30	25 - 35	12
		< 30.000,--	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	23	20 - 25	16

9.3 Bodenpreisindexreihen

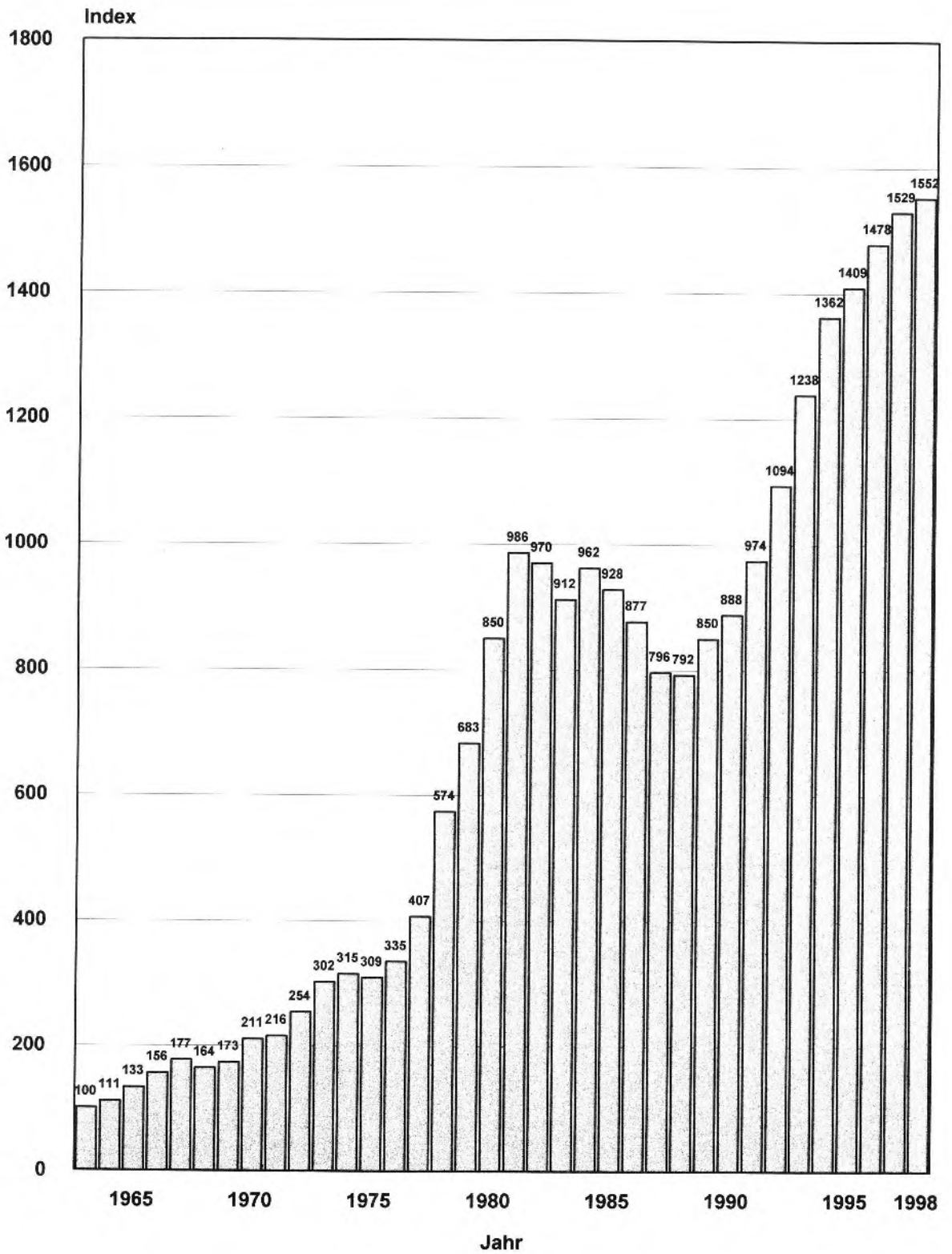
Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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 der nebenstehenden Abbildung 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	1998	1.552	227,3

Bodenpreisindex für Wohnbauland in der Stadt Solingen - Basisjahr 1963 = 100



9. 4 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Material- und Herstellungswert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und der sonstigen Anlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen.

Die Auswertung der Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser des Jahres 1998 führte in weiten Teilen etwa zu den Ergebnissen des Vorjahres. Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern in **guter** Lage konnten **veränderte Marktanpassungsfaktoren** konstatiert werden, die in die nachfolgende Tabelle eingebracht wurden. Desweiteren zeigte die Kaufpreisauswertung wie bereits im Vorjahr, daß die **Marktanpassungsabschläge** bei gehobenen Objekten in **sehr guten** Wohnlagen **bis zu 10 % geringer** waren.

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,--	100
			600.000,--	95
			700.000,--	90
			1.000.000,--	75
3	Einfamilienreihen und Doppelhäuser		300.000,--	110
			400.000,--	100
			500.000,--	95
			600.000,--	90

Die Auswertung zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren basiert auf den Normalherstellungskosten NHK 1913 und der DIN 277 (Ausgabe 1950). Zu Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren nach den NHK 1995 liegen derzeit nur vorläufige Ergebnisse vor. Im Marktbericht für das Jahr 2000 wird voraussichtlich eine entsprechende Anpassungstabelle veröffentlicht.

9.5 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1998
Einwohner	163.414	163.189	162.974
Fläche	8.945 ha	8.945 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,27	18,24	18,22
Gebäude mit Wohnungen	27.844	27.939	28.038
davon: Einfamilienhäuser	12.282 (44,1 %)	12.331 (44,1 %)	12.395 (44,2 %)
Zweifamilienhäuser	5.874 (21,2 %)	5.888 (21,1 %)	5.897 (21,0 %)
Mehrfamilienhäuser	9.683 (34,8 %)	9.720 (34,8 %)	9.746 (34,8 %)
Wohnungen - gesamt	75.911	76.344	76.665
Wohnungen in Wohngebäu- den	74.618	75.043	75.330
davon in: Einfamilienhäusern	12.282 (16,5 %)	12.331 (16,4 %)	12.395 (16,5 %)
Zweifamilienhäusern	11.748 (15,7 %)	11.778 (15,7 %)	11.794 (15,7 %)
Mehrfamilienhäu- sern	50.588 (67,8 %)	50.934 (67,9 %)	51.141 (67,9 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,73	2,73	2,73
Bewohner je Wohnung – gesamt	2,15	2,14	2,13

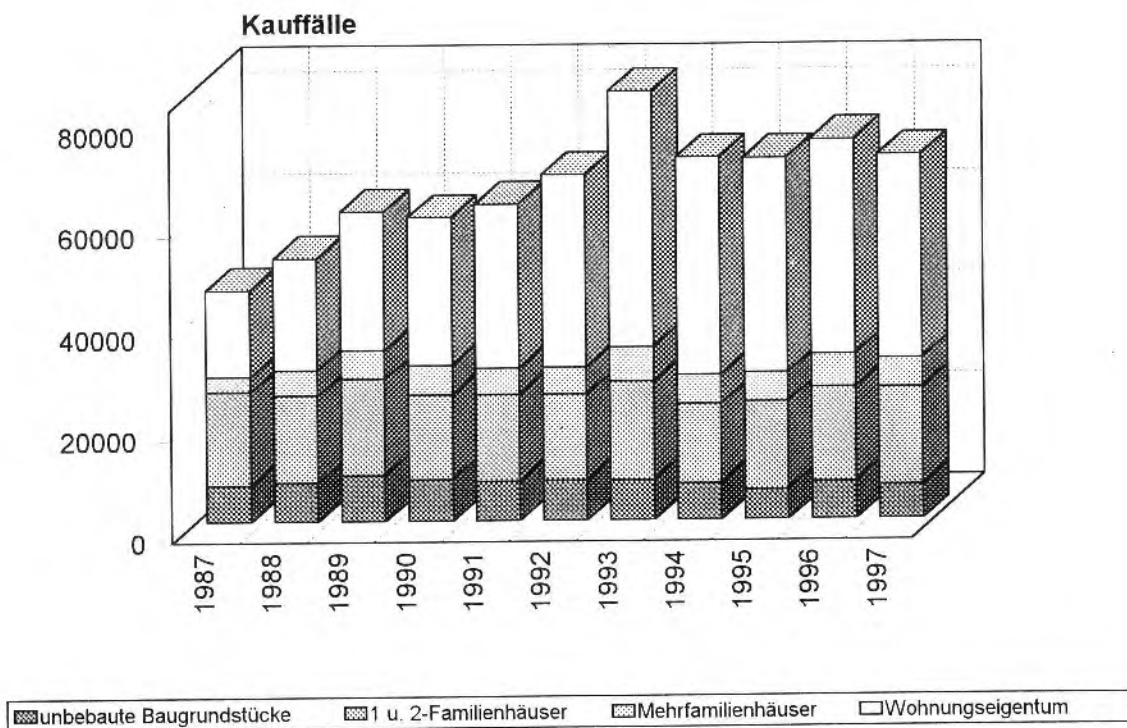
Quelle: Stadtdienst Statistik der Stadt Solingen

10. Regionale Vergleiche

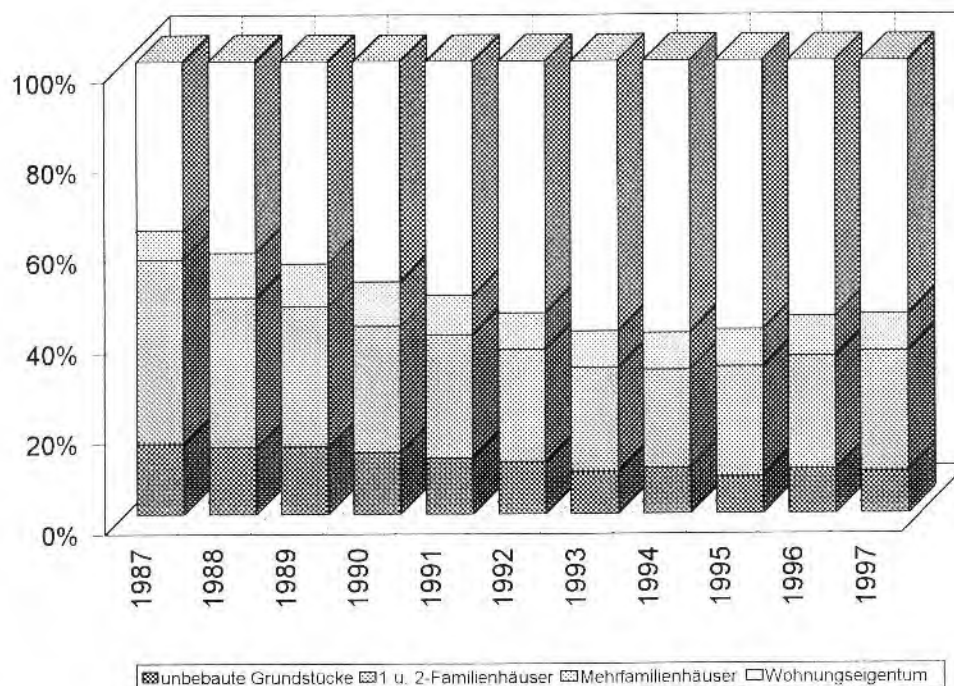
Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 1997 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

**Entwicklung der Umsätze in den vier bedeutendsten Teilmärkten
1987 bis 1997 – Städte mit über 60.000 Einwohnern**

Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 1997

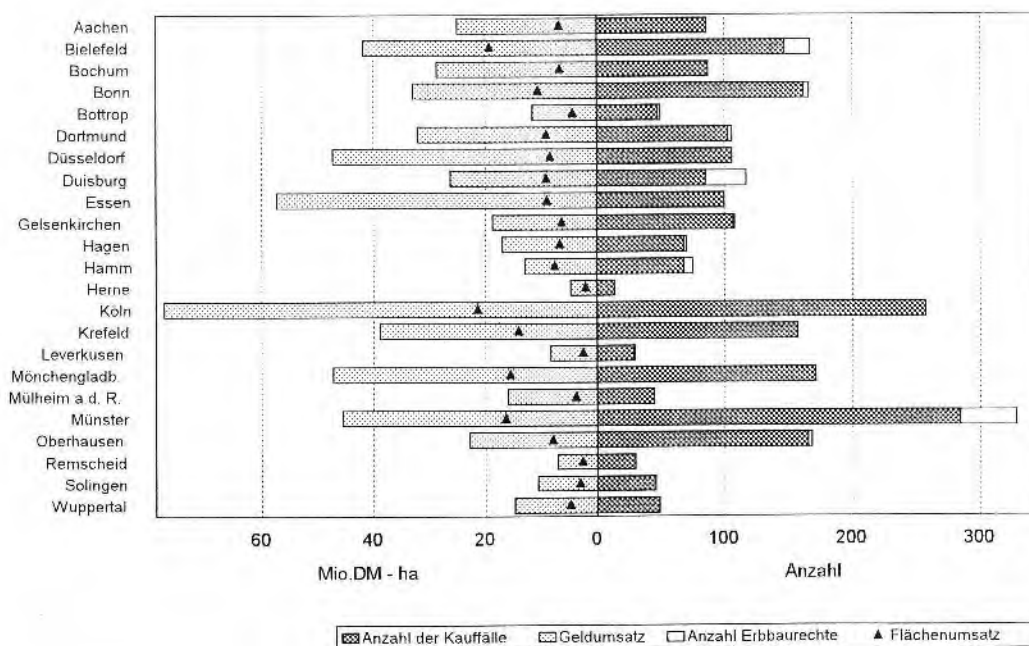


Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 1997

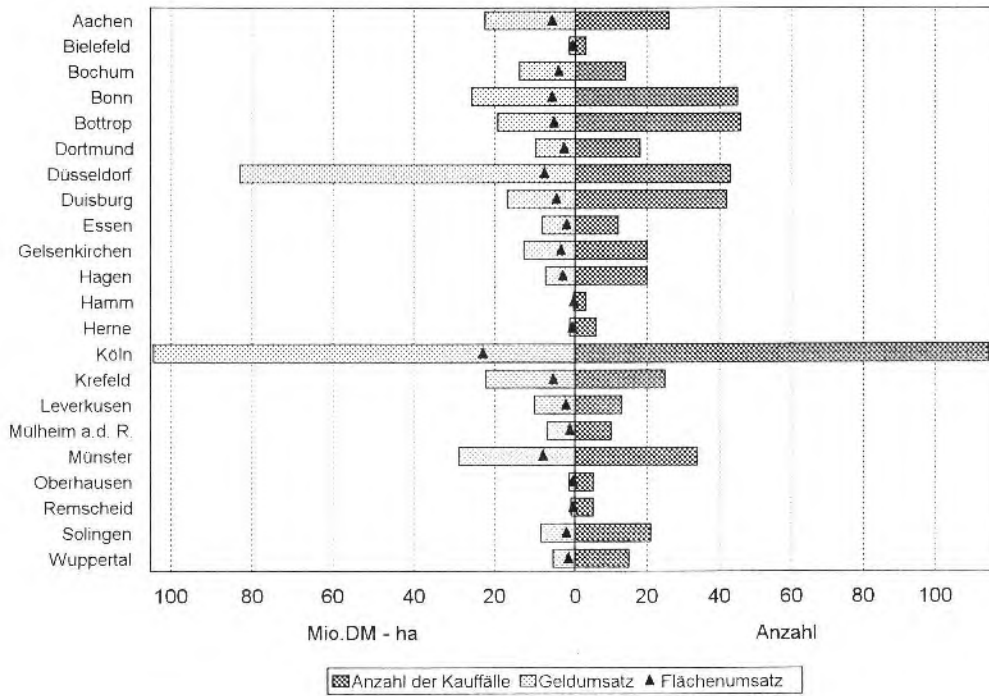


Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
Kreisfreie Städte – Teilmarkt Unbebaute Grundstücke

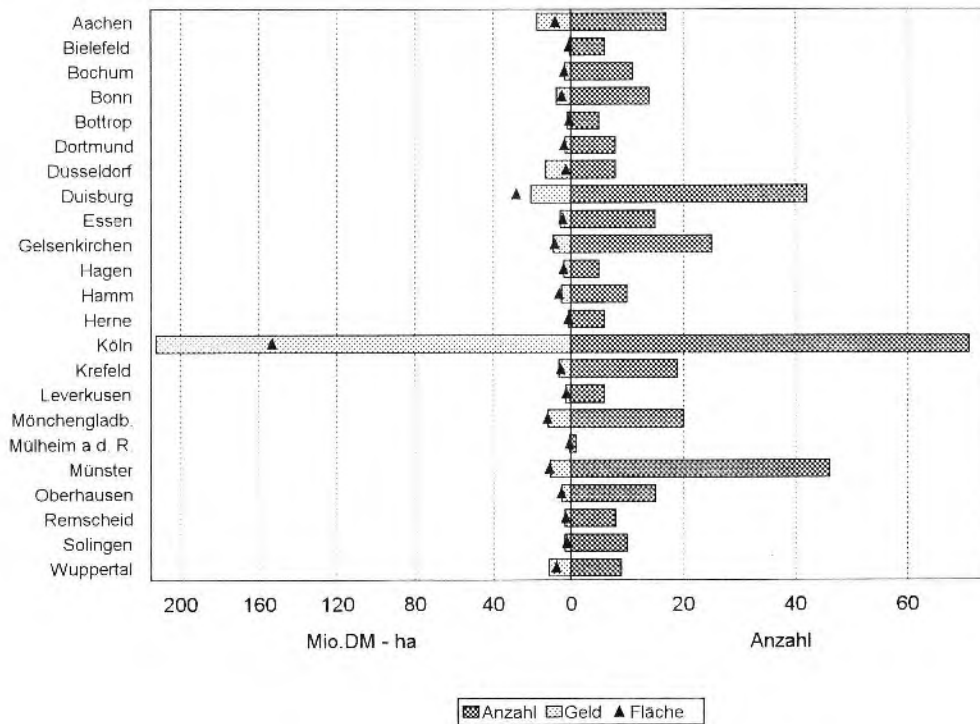
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



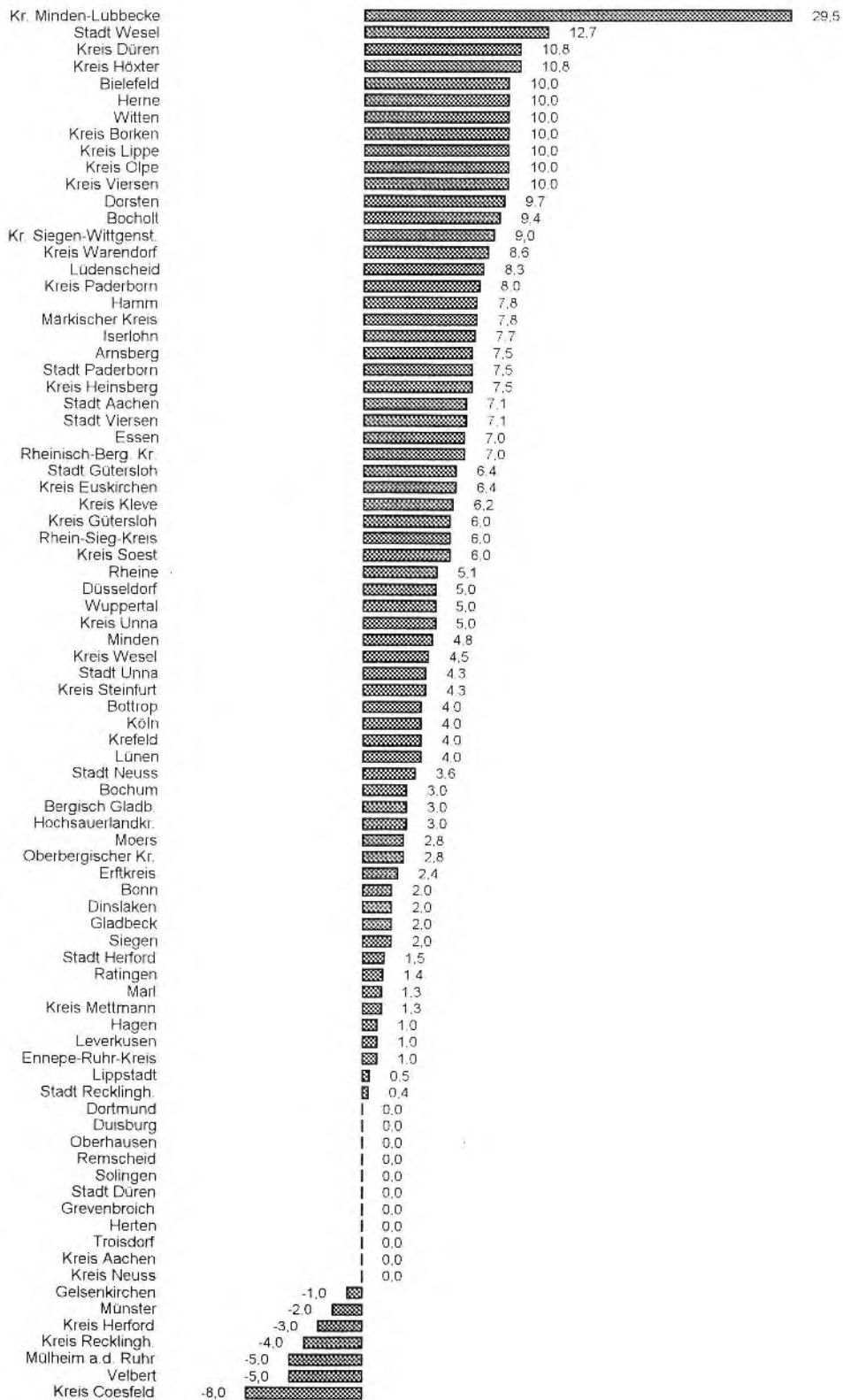
Baugrundstücke für den Geschößwohnungsbau



Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

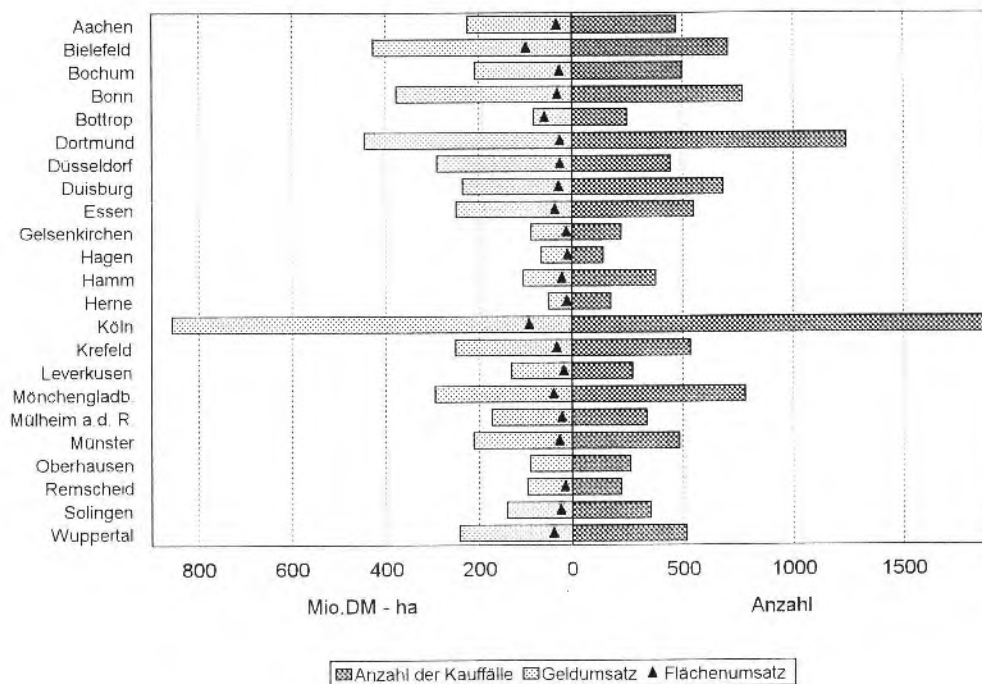


Preisentwicklung 1997
 von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

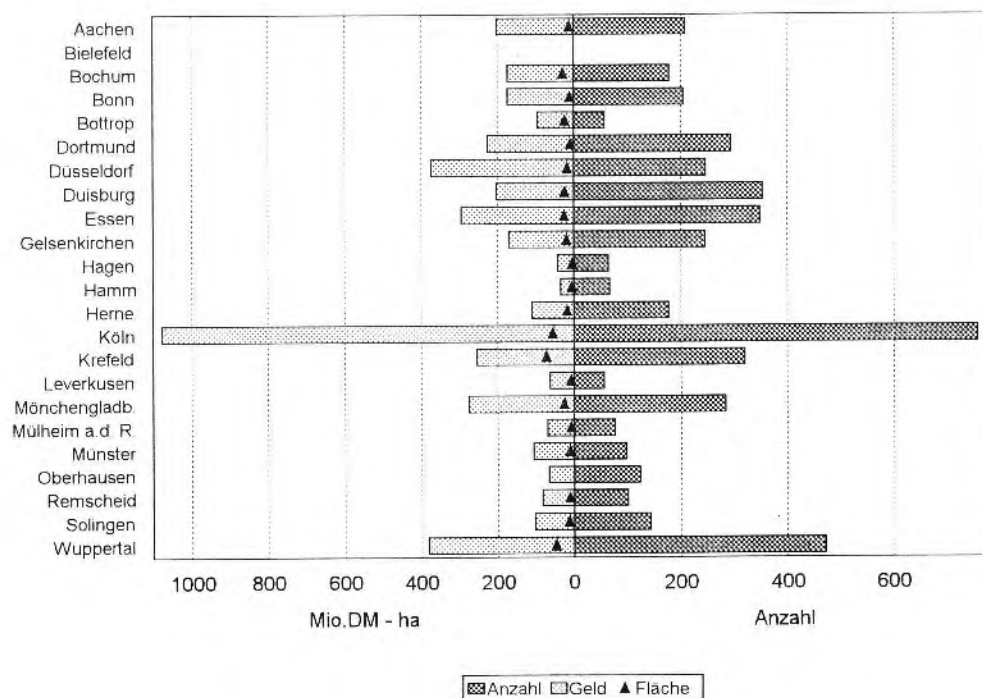


Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
 Kreisfreie Städte – Teilmarkt Bebaute Grundstücke

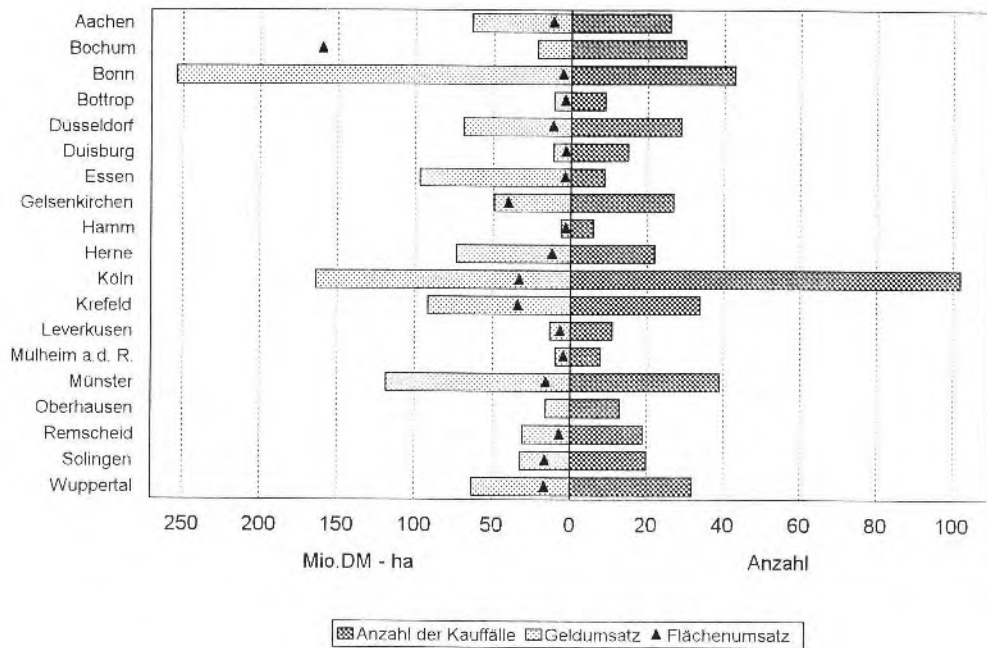
Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

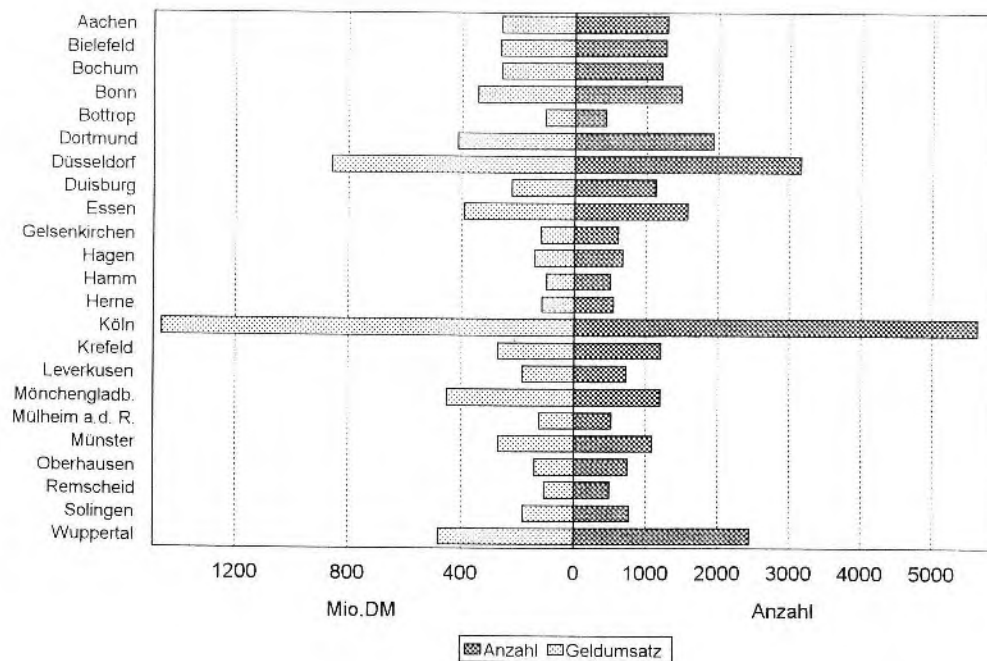


Gewerbe und Industrieobjekte

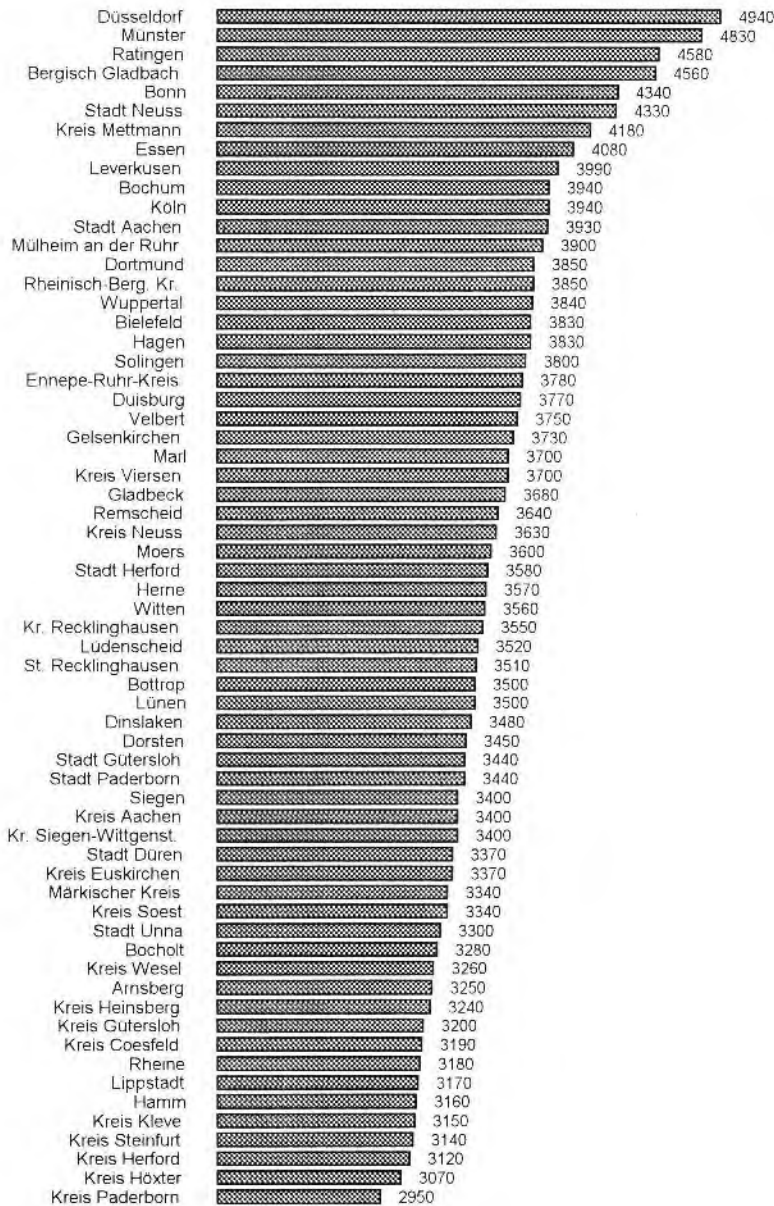


Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Kreisfreie Städte – Teilmarkt Wohnungs – und Teileigentum

Wohnungseigentum



Preise Wohnungseigentum 1997
 Erstverkäufe in DM/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



11. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche ha	Einwohner je km ²	Gebäude- und Freifläche ha	Landwirt- schaftsfläche ha	Wald- fläche ha
Kreisfreie Städte							
Düsseldorf	1	571.475	21.699	2.634	6.920	5.128	2.386
Duisburg	1	532.701	23.282	2.288	8.289	4.843	1.936
Essen	1	611.827	21.035	2.909	8.132	4.082	2.546
Krefeld	1	247.772	13.754	1.802	4.316	5.261	984
Mönchengladbach	1	266.873	17.044	1.566	4.406	7.520	1.490
Mülheim an der Ruhr	1	176.000	9.127	1.928	2.974	2.457	1.535
Oberhausen	1	223.884	7.704	2.906	3.327	1.134	894
Remscheid	1	121.592	7.461	1.630	2.041	2.247	2.110
Solingen	1	165.087	8.945	1.846	2.712	2.832	2.064
Wuppertal	1	379.820	16.837	2.256	4.832	4.454	4.013
Kreise							
Kleve	16	290.969	123.149	236	9.697	85.438	17.298
Mettmann	10	504.522	40.709	1.239	9.016	18.132	6.882
Neuss	8	439.328	57.622	762	8.875	35.571	3.801
Viersen	9	291.137	56.327	517	7.435	32.373	10.019
Wesel	13	467.948	104.235	449	11.727	61.011	17.393
Reg.-Bez. Düsseldorf	66	5.290.935	528.931	1.000	94.700	272.484	75.350
Kreisfreie Städte							
Aachen	1	247.792	16.082	1.541	3.651	6.826	2.923
Bonn	1	302.873	14.122	2.145	4.476	2.569	3.947
Köln	1	964.346	40.514	2.380	13.066	8.616	5.473
Leverkusen	1	162.977	7.886	2.067	2.755	2.273	834
Kreise							
Aachen	9	303.116	54.656	555	7.130	21.421	18.407
Düren	15	260.081	94.117	276	7.232	57.448	17.863
Erftkreis	10	444.878	70.482	631	9.566	39.436	7.696
Euskirchen	11	183.564	124.905	147	6.399	60.602	44.547
Heinsberg	10	241.420	62.798	384	7.566	42.541	6.250
Oberbergischer Kreis	13	282.074	91.814	307	9.232	37.914	35.814
Rheinisch-Bergischer Kreis	8	270.967	43.763	619	6.636	17.327	15.974
Rhein-Sieg-Kreis	19	552.217	115.340	479	13.719	54.672	33.515
Reg.-Bez. Köln	99	4.216.305	736.479	572	91.429	351.644	193.242

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche ha	Einwohner je km ²	Gebäude- und Freifläche ha	Landwirt- schaftsfläche ha	Wald- fläche ha
Kreisfreie Städte							
Bottrop	1	121.051	10.061	1.203	2.236	3.655	2.055
Gelsenkirchen	1	289.023	10.484	2.757	4.524	1.770	626
Münster	1	265.748	30.281	878	5.458	15.659	4.583
Kreise							
Borken	17	346.875	141.830	245	11.258	100.530	19.599
Coesfeld	11	205.763	110.979	185	6.777	79.708	16.454
Recklinghausen	10	662.712	76.025	872	13.458	31.063	19.117
Steinfurt	24	421.096	179.195	235	16.843	123.145	24.263
Warendorf	13	274.309	131.576	208	8.907	96.804	16.518
Reg.-Bez. Münster	78	2.586.577	690.430	375	69.460	452.334	103.215
Kreisfreie Städte							
Bielefeld	1	324.132	25.769	1.258	6.804	10.395	4.830
Kreise							
Gütersloh	13	333.162	96.716	344	11.340	64.339	12.248
Herford	9	252.378	44.995	561	8.009	28.429	3.702
Höxter	10	155.074	119.964	129	5.010	72.395	34.694
Lippe	16	362.079	124.638	291	11.479	64.043	35.029
Minden-Lübbecke	11	318.400	115.223	276	12.091	78.631	12.456
Paderborn	10	281.435	124.503	226	8.417	68.721	34.334
Reg.-Bez. Detmold	70	2.026.660	651.807	311	63.150	386.952	137.293
Kreisfreie Städte							
Bochum	1	398.467	14.544	2.740	6.176	3.680	817
Dortmund	1	597.024	28.027	2.130	9.908	8.626	2.763
Hagen	1	210.950	16.037	1.315	3.287	3.391	6.684
Hamm	1	182.213	22.626	805	4.200	13.165	1.755
Herne	1	178.718	5.141	3.477	2.339	868	220
Kreise							
Ennepe-Ruhr-Kreis	9	351.482	40.828	861	7.233	16.589	12.305
Hochsauerlandkreis	12	284.392	195.855	145	9.254	63.466	109.115
Märkischer Kreis	15	459.548	105.895	434	10.558	34.614	52.359
Olpe	7	138.528	71.114	195	4.289	18.553	41.684
Siegen-Wittgenstein	11	299.162	113.147	264	8.345	22.613	73.127
Soest	14	301.449	132.748	227	9.580	84.880	26.245
Unna	10	425.305	54.264	784	9.405	31.249	6.307
Reg. Bez. Arnsberg	83	3.827.238	800.225	478	84.574	301.693	333.382
Nordrhein-Westfalen	396	17.947.715	3.407.872	527	403.313	1.765.107	842.482

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Stand: 31.12.1996

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 25.03.1999 verabschiedet.

Solingen, im März 1999

gez.
Schmeck

Vorsitzender

gez.
Schmitz

Geschäftsführer