

Grundstücksmarktbericht 1999



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

Der Grundstücksmarkt 1999 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

E- Mail: gutachterausschuss@solingen.de

Internet: <http://www.solingen.de/gutachterausschuss>

Auskünfte:

Bodenrichtwerte

Marktbericht

Wertermittlungen

Kaufpreissammlung

Tel. 290 – 4278 von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Tel. 290 – 4278 / 4277 / 4276

Tel. 290 – 4278 / 4277 / 4276

Tel. 290 – 4275

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.30 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung

Gebühr: 30,-- DM

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Der Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
4. Grundstücksmarkt im Jahr 1999	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.2 Geldumsatz	7
4.3 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1994 bis 1999	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 Reihen- und Doppelhäuser	27
7. Wohnungs- und Teileigentum	28
7.1 Wohnungseigentum	29
8. Bodenrichtwerte	32
8.1 Gesetzlicher Auftrag	32
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	32
8.3 Gebietstypische Werte	32
8.4 Hinweise zur Benutzung der Richtwertkarte	35
8.5 Verwendung der Bodenrichtwerte	35
9. Erforderliche Daten	37
9.1 Umrechnungskoeffizienten	37
9.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	39
9.3 Bodenpreisindexreihen	44
9.4 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren	46
9.5 Statistische Angaben zur Stadt Solingen	49

10. Regionale Vergleiche	50
11. Statistische Angaben zum Land NRW	57

Anlagen I – III für die Anwendung der NHK 95

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in Solingen 1.788 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 774,9 Millionen DM abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle nahm damit gegenüber 1998 um etwa 2 % ab. Der Geldumsatz stieg hingegen zwar um 130 Millionen DM an, muss aber relativiert werden, da diese ungewöhnlich hohe Steigerungsrate aus dem "einmaligen" Verkauf eines Großobjektes herrührt. Ohne diesen Kauffall war auch der Geldumsatz in geringem Maße rückläufig. Insgesamt konnte aber, wie bereits im Vorjahr eine lebhaftere Verkaufstätigkeit konstatiert werden.

Unbebaute Grundstücke

Umsatzzunahmen sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 1998 vergrößerte sich die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 25 % 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 *freistehenden* Bebauung zugeführt werden sollen.

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, rund 600 m² groß, kostete im Jahre 1999 in Solingen etwa 250.000 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 1999 eine Stagnation. Lediglich Objekte aus dem Bestand verzeichneten je nach Bauzeitraum unterschiedlich hohe Preissteigerungsraten, wogegen aber neu erstellte Reihen- und Doppelhäuser im Durchschnitt nur noch 483.000 DM kosteten. Dieser Durchschnittspreis ist etwa 8 % niedriger als der des Vorjahres. Die zur Ermittlung herangezogenen Kaufpreise sind absolut in die Mittelbildung eingeflossen, das heißt, Kaufpreisanpassungen beziehungsweise – änderungen in Bezug auf noch zu erbringende Eigenleistungen oder zum Beispiel fehlende Unterkellerung sind an dieser Stelle *nicht* berücksichtigt.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 1999 war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, ein verhaltener Preisrückgang zu verzeichnen. Die Preise bewegten sich größtenteils geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildete hier lediglich der Teilmarkt der Baujahre 1990 bis 1998, wo der Durchschnittspreis stagnierte. Neue Eigentumswohnungen liegen nunmehr bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.890,-- DM je m² Wohnfläche.



<i>Immobilien - Barometer</i>				
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Stadt Solingen			
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓				
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><u>Preise</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Vertragsanzahl</u></td> </tr> </table>		<u>Preise</u>	<u>Vertragsanzahl</u>
	<u>Preise</u>	<u>Vertragsanzahl</u>		
Baugrundstücke				
- individueller Wohnungsbau	↗	↗		
- Geschosswohnungsbau	→	→		
- Gewerbe Produktion	→	↑		
- Gewerbe Handel	↗	→		
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)				
Geldumsatz ↑	↗	↑		
Wohn- und Teileigentum				
Geldumsatz ↓				
- durchschnittlicher Objektprice Wohnungseigentum	↘	↘		
- DM/qm Wohnfläche - Neubauten	↘	↘		

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 1999 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 Einrichtung 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 markt-konformen 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 1999

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen des bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 1999 (Stichtag 31.12.1999) 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 Geschosswohnungsbau 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 1999 von den beurkundenden Stellen

1.788 Kauffälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle hat damit gegenüber 1998 um 2 % abgenommen.

Der Marktanteil des Wohn- und Teileigentums beträgt 45 % aller Kauffälle. Während die bebauten Grundstücke immerhin 39 % Marktanteil aufweisen, beziehen sich nur 16 % der Kauffälle auf unbebaute Baugrundstücke.

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im Jahr 1999 in Solingen

774,9 Millionen DM

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von über 20 %, die aber durch den Verkauf eines Großobjektes ungleichmäßig beeinflusst wurde. Real betrachtet muss ein geringer Umsatzrückgang konstatiert werden. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken. Bebaute Grundstücke und Wohn- und Teileigentum haben zusammen wie im Vorjahr einen Anteil von 91 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke nur 9 % des Geldumsatzes erreichten.

4.3 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1994 bis 1999

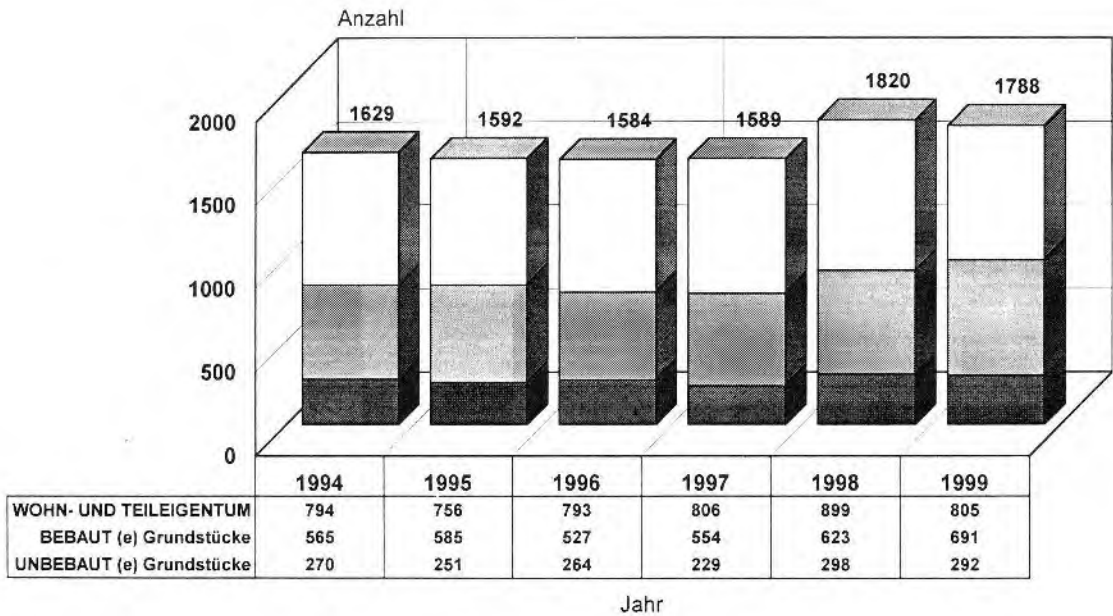
Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1994 bis 1999 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 9 und 10 entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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 %
1999	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	774,9 ¹ + 20,2 %	73,1 + 21,6 %	491,9 + 36,0 %	209,9 - 6,3 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1788 - 1,8 %	292 - 2,0 %	691 + 11,0 %	805 - 10,5 %

¹ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke und ist auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen.

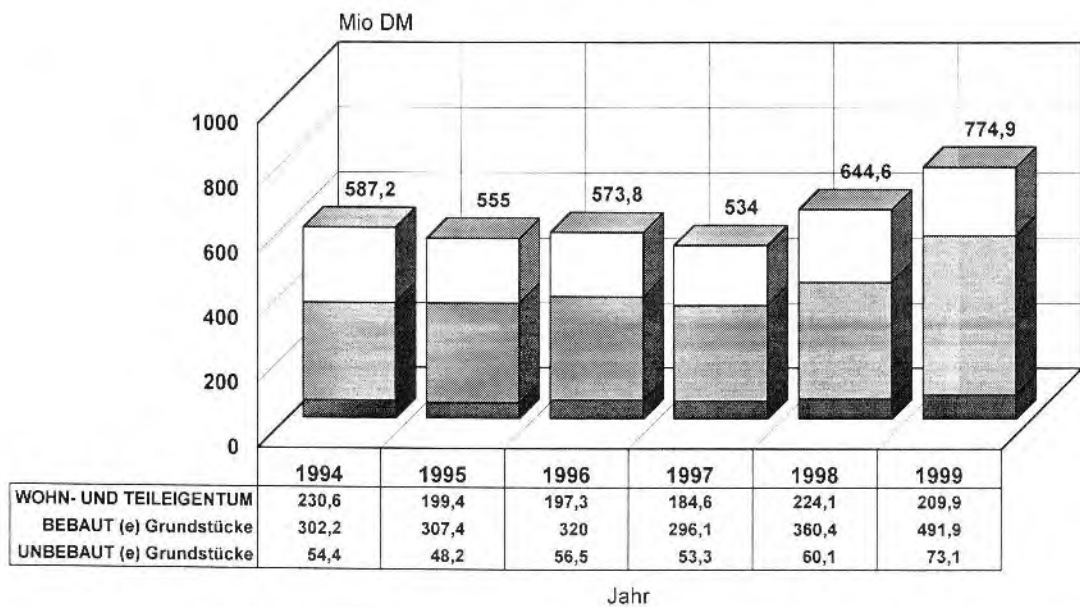
Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 1994 bis 1999

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



■ UNBEBAUT (e) Grundstücke ■ BEBAUT (e) Grundstücke □ WOHN- UND TEILEIGENTUM

Geldumsatz in Mio. DM



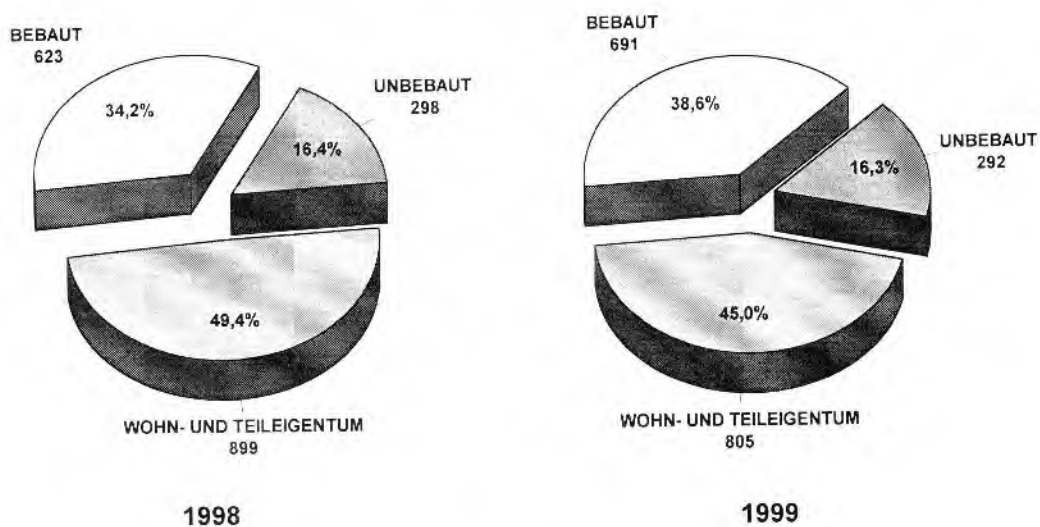
■ UNBEBAUT (e) Grundstücke ■ BEBAUT (e) Grundstücke □ WOHN- UND TEILEIGENTUM

Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

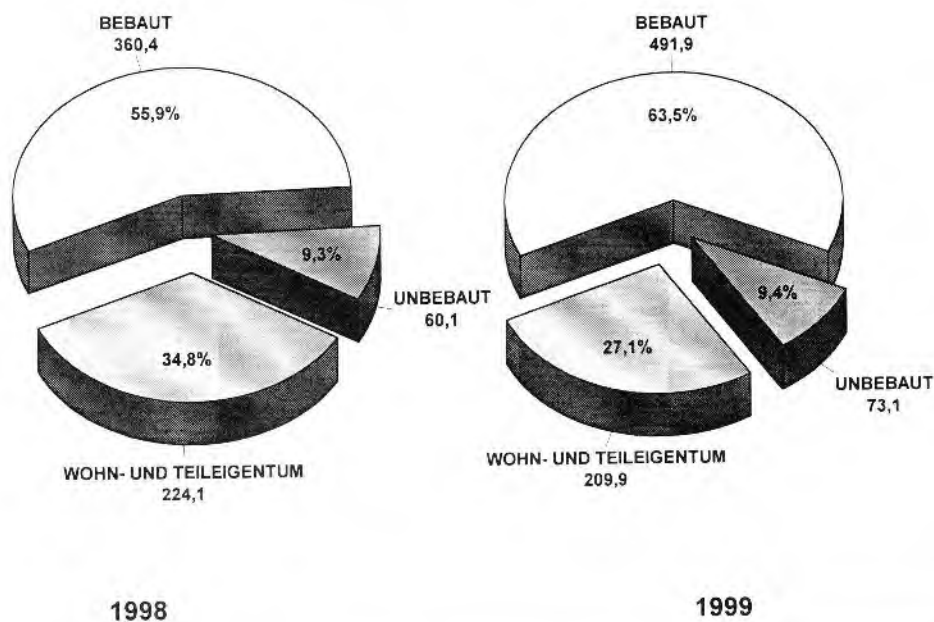
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei gesunkener Vertragsanzahl in den Marktsegmenten UNBEBAUT (e) Grundstücke und WOHN-UND TEILEIGENTUM haben sich die prozentualen Marktanteile entsprechend verändert. Im Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke ist durch die hohe Zuwachsrate bei den Kauffällen der Anteil am Gesamtmarkt um 5 % gestiegen.

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

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge bzw. prozentual



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. DM bzw. prozentual



4.4 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 1999

1999	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	263	651	795	1709
Zwangsversteigerungsbeschlüsse	1	14	6	21
Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Umlegungsbeschlüsse etc.)	28	26	4	58
Gesamtanzahl	292	691	805	1788

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Zwangsversteigerungsbeschlüsse liegen hier mit rund 1 % der Gesamtanzahl unter 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 gemischt genutzt bebaut werden können (z. B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen) .
- **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**

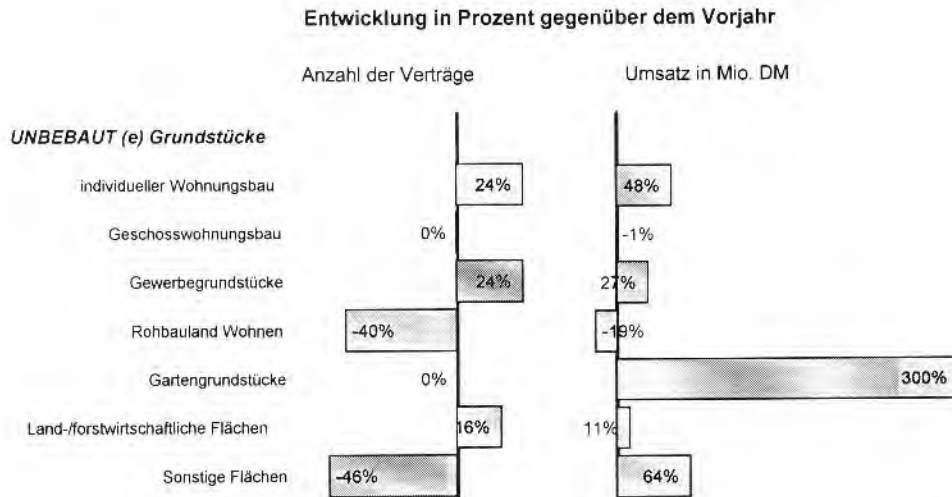
Hierbei handelt es sich primär um Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und um untergeordnete Flächen, die von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1997 bis 1999. 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	1997		1998		1999	
	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	55	11,3	76	16,4	94	24,2
Geschosswohnungsbau	30	9,2	34	16,1	34	15,9
Gewerbegrundstücke	20	5,6	25	10,2	31	13,0
Kerngebietsgrundstücke	3	17,9 ¹	2	1,2	3	2,3
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	21	5,5	41	13,2	25	10,7
Rohbauland – Gewerbebebauung	5	0,2	3	0,5	14	2,7
Gartengrundstücke	16	0,3	29	0,5	29	1,5
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	23	0,7	31	0,9	36	1,0
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	56	2,6	57	1,1	26	1,8

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

Die vorstehende Tabelle zeigt bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus und bei Gewerbegrundstücken eine zunehmende Tendenz, sowohl in der Vertragsanzahl als auch im Geldumsatz, was durch die nachfolgende Grafik verdeutlicht wird. Der Geldumsatz der Gartengrundstücke hat sich bei konstanter Vertragsanzahl verdreifacht.



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 1999 bei zunehmendem Flächenumsatz (ha) und ebenso zunehmender Vertragsanzahl verhalten angestiegen. Die Preissteigerungsrate resultiert vorrangig aus Verkäufen von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau.

Nutzungsart		1994	1995	1996	1997	1998	1999
Wohnen, gesamt							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in DM/qm	351,--	363,--	381,--	394,--	400,--	412,--
	Umsatz in ha	5,7	5,2	6,0	4,8	6,7	8,0
	Vertragsanzahl	77	71	76	67	89	95

5.1 Individueller Wohnungsbau

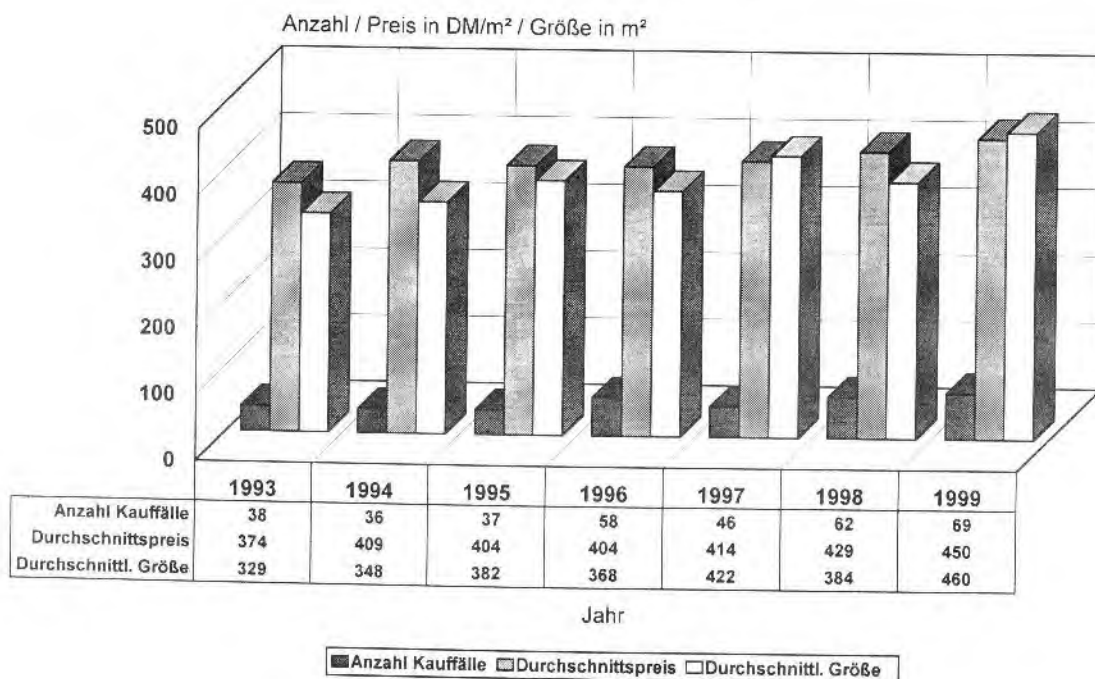
Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war nach dem gedämpften Preisanstieg des Vorjahres wiederum eine Preissteigerungsrate zu verzeichnen, die allerdings vorwiegend aus Grundstücksverkäufen für eine freistehende Bauweise herrührt, wo sich die Vertragsanzahl nahezu verdoppelt hat. Der verhaltene Preisanstieg ist daher offensichtlich auf die gestiegene Nachfrage innerhalb dieses Marktsegments zurückzuführen. Die Preise der Grundstücke für eine Doppelhausbebauung zeigten im 1. Halbjahr 1999 ein ansteigendes Niveau, fielen dann aber deutlich ab, sodass in der Gesamtbetrachtung wie auch bei Grundstücken für eine Reihenhausbebauung eine Stagnation konstatiert werden muss. Die Vertragsanteile von Grundstücken für eine freistehende Bauweise und für eine Doppelhausbebauung lagen bei etwa 48 % zu 39 %. Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung waren im Jahr 1999 nur mit 13 % am Marktgeschehen beteiligt.

Die Vertragsanzahl ist um rd. 11 % angestiegen, die Zahl der umgesetzten Grundstücke hat gegenüber dem Vorjahr um 21 % zugenommen. Die Entwicklung dieses Marktsegments kann der nachfolgenden Tabelle und der dazugehörigen Grafik entnommen werden.

Grundstücksart		1994	1995	1996	1997	1998	1999
individueller Wohnungsbau	Preis in DM/qm	409,--	404,--	404,--	414,--	429,--	450,--
	Ein- und Zweifamilienhäuser						
	Umsatz in ha	1,8	2,1	4,3	2,8	3,7	4,9
freistehende Bauweise Reihen- und Doppelhausgrundstücke	mittl. Größe in qm	348	382	368	422	384	460
	Anzahl						
	- Kauffälle	36	37	58	46	62	69
	- Grundstücke	53	54	118	66	105	132

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

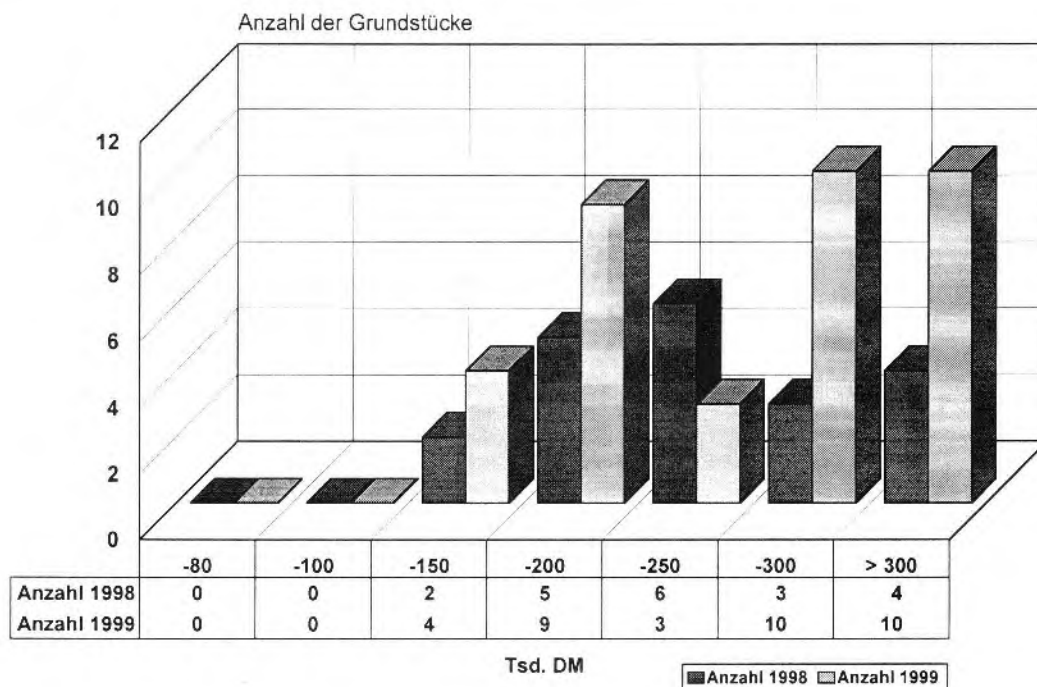
Individueller Wohnungsbau



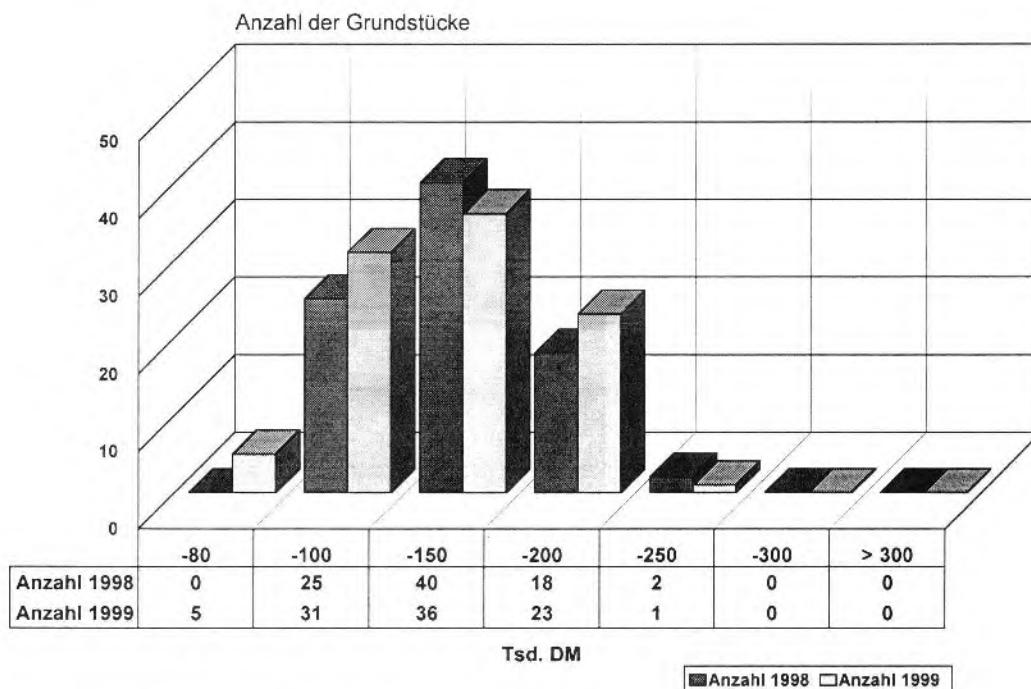
Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausbebauung



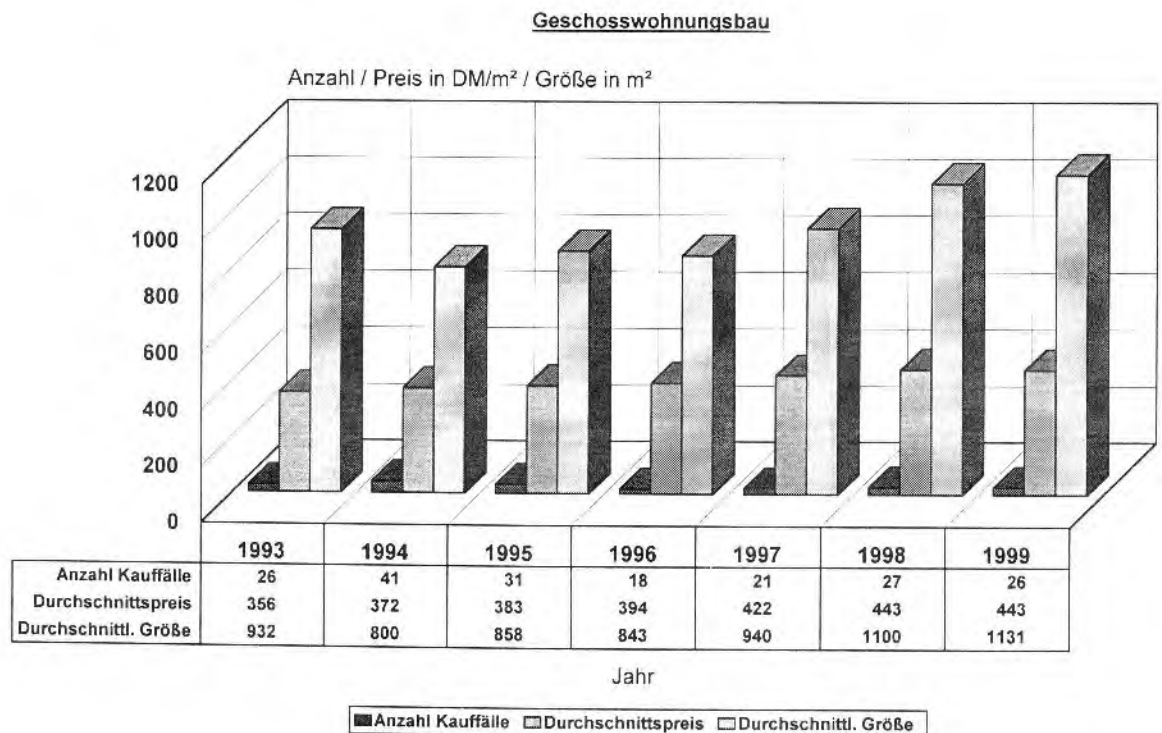
5.2 Geschosswohnungsbau

Im **Geschosswohnungsbau** zeigten sich gegenüber dem Vorjahr keine signifikanten Veränderungen. Das mittlere Maß der realisierbaren baulichen Ausnutzung, die sogenannte Geschossflächenzahl - GFZ - betrug 1999 bei dieser Grundstücksart 1,0. Der durchschnittliche Preis je Quadratmeter Wohnfläche lag bei rd. 580,- DM.

Die Entwicklung dieses Marktsegments kann der nachfolgenden Tabelle und der dazugehörigen Grafik entnommen werden.

Grundstücksart		1994	1995	1996	1997	1998	1999
Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in DM/qm	372,--	383,--	394,--	422,--	443,--	443,--
	Umsatz in ha	3,6	2,9	1,6	2,0	3,0	3,1
	mittl. Größe in qm	800	858	843	940	1100	1131
	Anzahl						
	- Kauffälle	41	31	18	21	27	26
- Grundstücke	42	34	19	22	27	28	

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 nur im Marktsegment Gewerbe - Handel ein verhaltener Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, auch wenn der - nach **Flächengröße gewichtete** - Durchschnittspreis eher einen Rückgang 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 1999 überwiegend erschließungsbeitragspflichtige 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 entsprechend gestiegener Vertragsanzahl in diesem Teilmarkt deutlich vergrößert.

Nutzungsart		1994	1995	1996	1997	1998	1999
Gewerbe, gesamt							
Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in DM/qm	132,--	160,--	188,-- ¹	187,--	185,-- ²	167,-- ³
	Umsatz in ha	6,18	3,5	3,0	1,6	1,8	3,3
	Vertragsanzahl	11	16	15	10	10	17

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 beim Flächenumsatz und bei der Vertragsanzahl deutliche Steigerungsraten zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis blieb unverändert. Der Marktanteil der Stadt Solingen lag hier bei über 50 %.

Bei den **Gewerbegrundstücken in Handelslagen** hat sich die mittlere Grundstücksgröße geringfügig verkleinert. Der Durchschnittspreis stieg nur unwesentlich an.

¹ hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken in Handelslagen

² hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken zur Produktion

³ hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken zur Produktion

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

Grundstücksart		1994	1995	1996	1997	1998	1999
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in DM/qm	132,--	140,--	140,--	159,--	171,--	171,--
	Umsatz in ha	6,2	2,3	0,7	1,0	1,2	2,7
	mittl.Größe in qm	5622	2122	956	1673	1702	1947
	Anzahl - Kauffälle	11	11	7	6	7	14
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in DM/qm		191,--	202,--	231,--	246,--	247,--
	Umsatz in ha		1,2	2,4	0,6	0,6	0,6
	mittl.Größe in qm		2339	2615	1534	2145	1931
	Anzahl - Kauffälle		5	8	4	3	3

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wiesen im Jahre 1999 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.

Bei der Nutzungsart Ackerland konnte 1999 nur 1 geeigneter Vertrag registriert werden, während im Grünlandbereich 5 Verträge vorlagen. Der Durchschnittspreis lag hier mit 3,80 DM/qm über dem Niveau der Vorjahre. Eine Differenzierung nach Bonitäten war bei den Kauffällen nicht erkennbar.

Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken lag der Durchschnittspreis mit 2,30 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 differenziertere Betrachtungsweise dieser Bodenqualität ist derzeit nicht möglich. Der Flächenumsatz war deutlich zunehmend.

Der Durchschnittspreis des begünstigten Agrarlandes lag im oberen 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		1994	1995	1996	1997	1998	1999
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis in DM/qm	11,--	13,--	9,--	10,--	9,--	11,--
	Umsatz in ha	15,0	2,22	3,23	2,7	7,0	1,3
	Vertragsanzahl	18	9	7	7	10	5
Ackerland	Preis in DM/qm	4,20	4,50	4,20	3,90	4,30	4,70
	Umsatz in ha	5,89	8,73	7,25	3,91	1,34	0,13
	Vertragsanzahl	10	17	8	4	3	1
Grünland	Preis in DM/qm			3,--	2,50	keine geeigneten Verträge	3,80
	Umsatz in ha			8,96	1,05		2,54
	Vertragsanzahl			9	3		5
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in DM/qm	2,30	2,10	2,30	2,60	2,20	2,3
	Umsatz in ha	1,8	3,41	31,6 ¹	7,2	6,0	14,5
	Vertragsanzahl	5	11	9	7	11	8

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 der vergangenen Jahre nicht fort. Mit 205,-- DM/qm war der nach Flächengröße gewichtete Mittelwert rd. 20 % niedriger als im Vorjahr.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 56 % und bewegte sich damit innerhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %. Der Flächenumsatz des Jahres 1999 lag etwa 11 % über dem 98er Niveau. Bei abnehmender Vertragsanzahl – minus 65 % – war die umgesetzte Fläche je Kauffall gegenüber 1998 aber um mehr als das Dreifache höher.

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.

Bauerwartungsland zur Wohnbebauung wurde 1999 nur einmal gehandelt. Der Kaufpreis in Höhe von 86,-- DM/qm lag auf dem Niveau der Durchschnittspreise der Vorjahre. Der 97 er 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

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

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.

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnten 1999 acht Kauffälle registriert werden. Der gesamte Flächenumsatz betrug 3 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 61 %

Nutzungsart		1994	1995	1996	1997	1998	1999
Wohnbebauung							
Rohbauland	Preis in DM/qm	207,--	166,--	223,--	224,--	254,--	205,--
	Umsatz in ha	3,2	6,2	3,43	2,9	4,5	4,8
	Vertragsanzahl	12	19	24	16	33	11
Bauerwartungsland	Preis in DM/qm	74,--	81,--	103,--	140,--	90,--	86,--
	Umsatz in ha	0,78	0,35	0,38	0,25	2,14	0,07
	Vertragsanzahl	3	3	5	1	5	1

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 wiesen im Jahr 1999 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Lediglich beim Grabeland konnte ein Preisanstieg konstatiert werden.

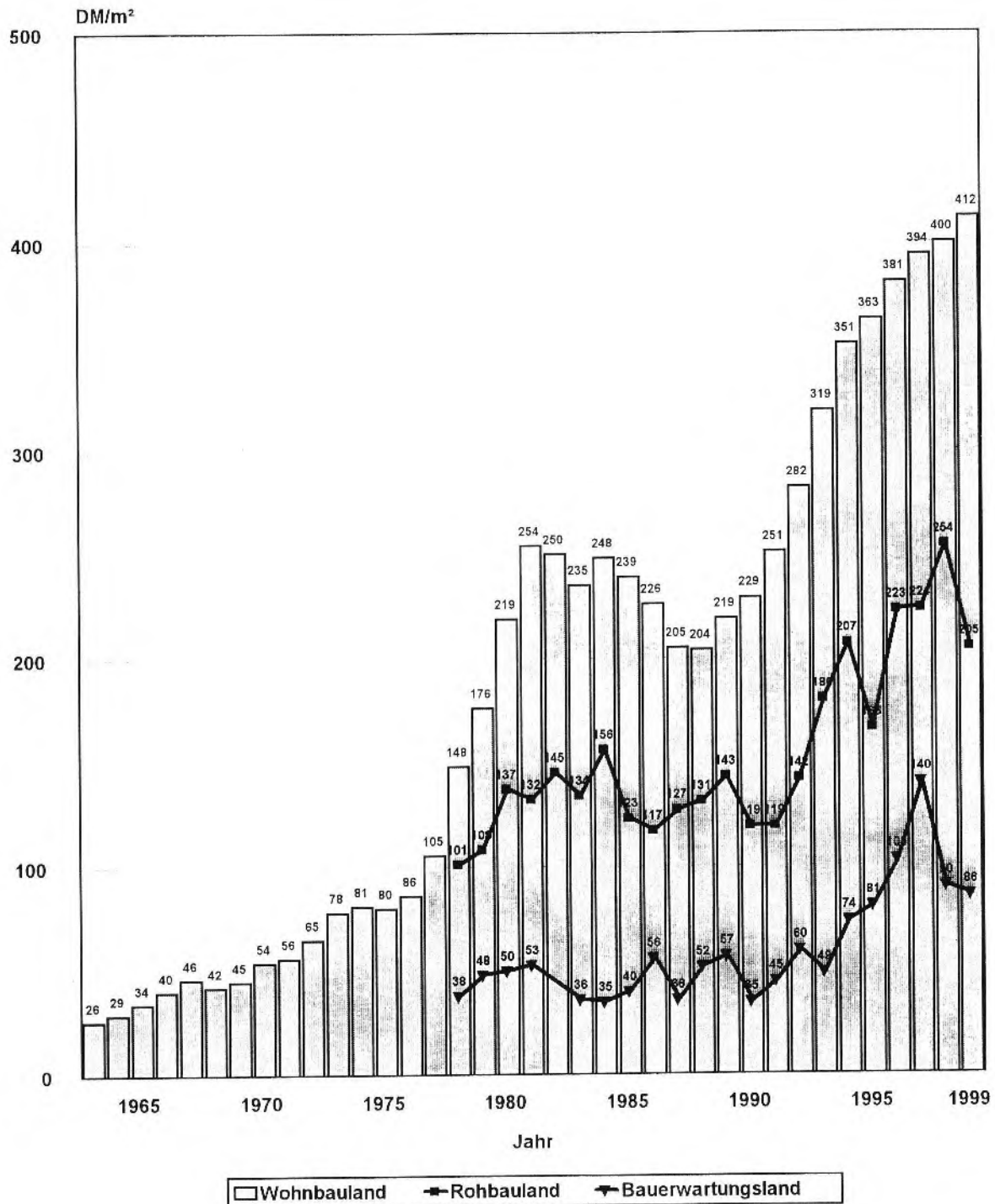
Nutzungsart		1994	1995	1996	1997	1998	1999
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in DM/qm	24,--	28,--	28,--	28,--	34,--	30,--
	Umsatz in ha	0,25	0,78	0,43	0,20	0,68	0,41
	Vertragsanzahl	11	15	10	6	15	13
Grabeland	Preis in DM/qm	16,--	kein geeigneter Vertrag	16,--	16,--	15,--	21,--
	Umsatz in ha	0,22		0,15	0,79	0,29	0,32
	Vertragsanzahl	2		3	7	3	5
Freizeitgrundstücke	Preis in DM/qm	22,--	26,--	39,--	36,--	32,--	31,--
	Umsatz in ha	1,87	0,02	0,47	0,26	0,62	3,86
	Vertragsanzahl	4	1	5	1	6	5

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

5.7 Baulandpreisentwicklung

Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 1999 - 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 1999**.



6. BEBAUT (e) Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 491,9 Millionen DM bei 691 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Solingen. In nahezu allen Marktsegmenten dieses Teilmarktes konnten in der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge Steigerungsraten festgestellt werden. Der Geldumsatz war hingegen ungleichmäßig. Während die Dreifamilienhäuser eine Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr um 33 % verzeichnen konnten waren die Umsatzzahlen der Gewerbeobjekte und der gemischt genutzten Objekte deutlich rückläufig. Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz im Segment der Büro- und Geschäftshäuser resultiert aus dem Verkauf eines Großobjektes.

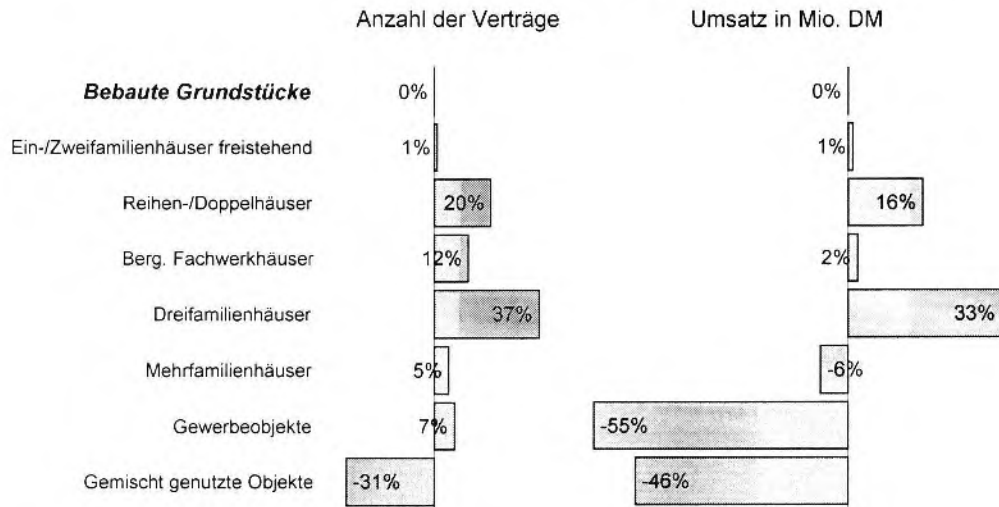
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1997 bis 1999. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	1997		1998		1999	
	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	147	60,8	163	77,4	165	78,1
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	147	61,7	185	85,7	222	99,3
Bergische Fachwerkhäuser	61	16,7	72	20,7	81	21,2
Dreifamilienhäuser	44	20,2	41	16,9	56	22,4
Mehrfamilienhäuser	67	57,1	88	67,5	92	63,4
Gewerbeobjekte	20	31,9	30	49,9	32	22,5
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	32	25,9	32	27,9	22	15,1
Büro- und Geschäftshäuser	4	8,6	6	9,0	7	161,3 ¹
Sonstige Objekte	32	13,2	6	5,4	14	8,6

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 1998.

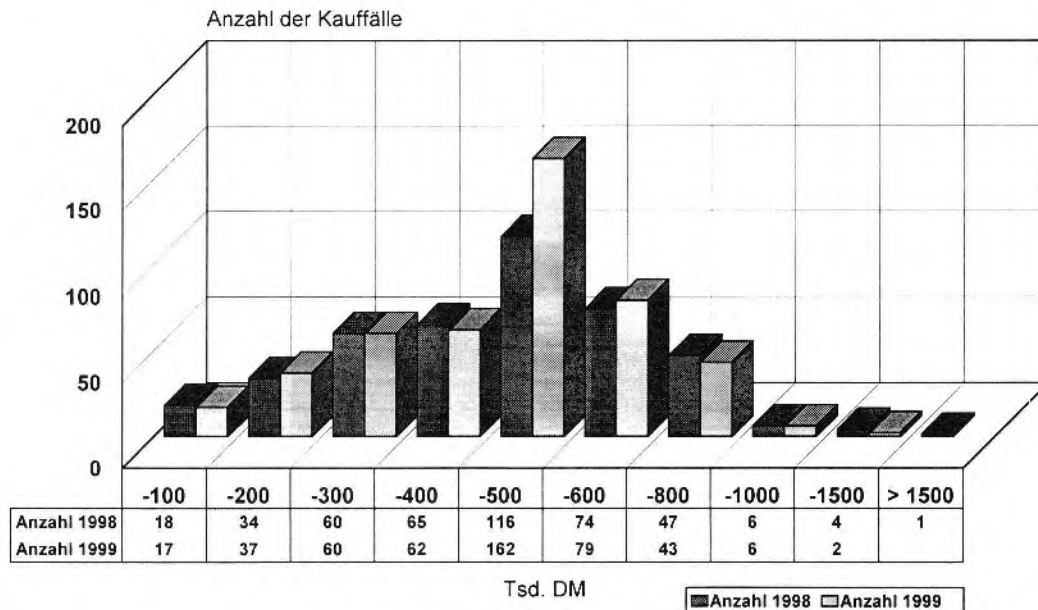
¹ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Verkauf eines Großobjektes

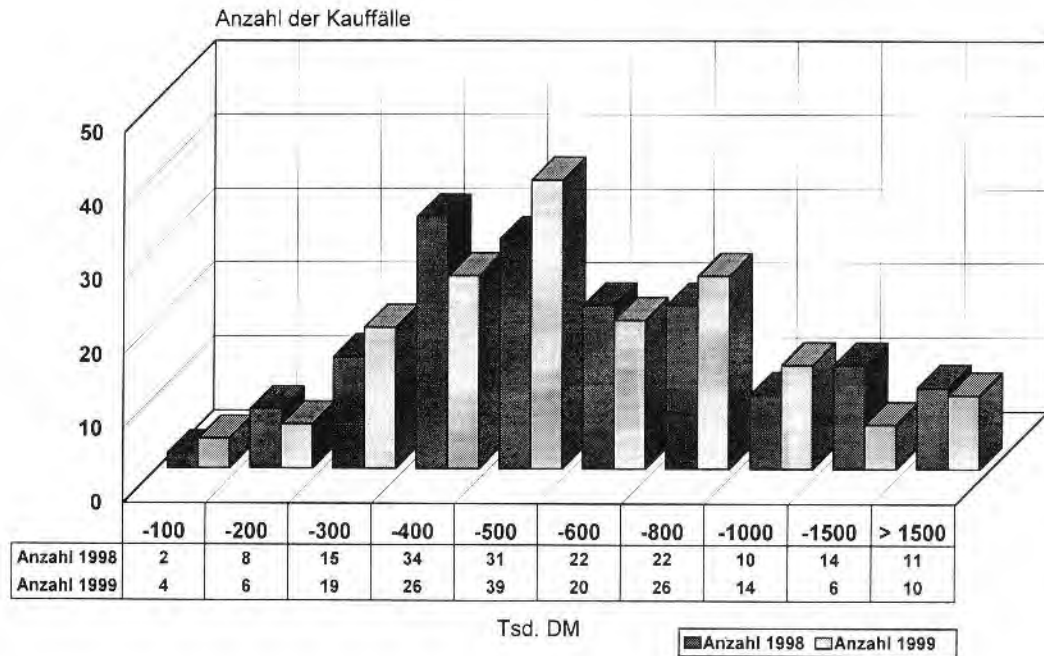
Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Kauffälle von Wohngebäuden differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr entsprechend der Tabelle auf Seite 23

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 leicht steigende Tendenz, ist aber nicht einheitlich.

Während bei neuerbauten Reihen- und Doppelhäusern wie auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern des Bauzeitraums 1950 bis 1974 ein Preisrückgang zu verzeichnen war, wurden ältere Reihen- und Doppelhäuser der Baujahre bis 1949 im Durchschnitt 11 % über dem Vorjahrespreis gehandelt. Hierbei ist allerdings besonders darauf hinzuweisen, dass die Kaufpreise 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 sanken hingegen im Durchschnittspreis gegenüber dem Vorjahr um 8 %. Weitere Aussagen zu Preisentwicklung können der Tabelle auf Seite 27 entnommen werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser älteren Baujahres *aus dem Bestand* zeigten im Mittel eine Preissteigerungsrate von nahezu 12 %, die aber auch hier durch den Modernisierungsgrad der Objekte ungleichmäßig beeinflusst wird.

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
1999							
Kaufpreis	373.000,--	310.000,--	400.000,--	480.000,--	483.000,--	446.000,--	498.000,--
Anzahl	25	17	20	43	122	47	52

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der folgenden Tabelle können die Durchschnittspreise für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihendhäuser
- Reihemittelhäuser

entnommen werden. Die Preisunterschiede *zwischen* den unterschiedlichen Bauweisen bewegten sich, ähnlich wie im Vorjahr, etwa in einer Größenordnung von 6 % bis 12 %.

Der Preisrückgang in allen Bauweisen ist offensichtlich auf kostengünstigeres Bauen – vorgefertigte Bauteile – und kleinerer Wohnflächen zurückzuführen. Ein geringerer Standard konnte augenscheinlich nicht konstatiert werden. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen waren in allen Segmenten dieses Teilmarktes höher als im Vorjahr.

Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihendhaus	Reihemittelhaus
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
1999			
Kaufpreis in DM	524.000,--	493.000,--	442.000,--
Preisspanne in DM	430.000,-- bis 640.000,--	405.000,-- bis 600.000,--	390.000,-- bis 540.000,--
Grundstücksgröße in m ²	294	291	203
Vertragsanzahl	36	39	47

Hinweis:

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

7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Vertragsanzahl von 805 Verträgen bei 209,9 Millionen DM Geldumsatz hat dieser Teilmarkt weiterhin den größten *Vertragsanteil* auf dem Solinger Grundstücksmarkt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1997 bis 1999. 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- bzw. Bauträgerverkäufen sowie Verkäufen durch die Stadt Solingen bzw. die BRD.

Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM	1997		1998		1999	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
Eigentumswohnungen/privat	613	163,3	756	199,8	705	194,1
Eigentumswohnungen/Stadt	159	14,8	85	12,9	4	0,4
Eigentumswohnungen/BRD					44	6,8
Teileigentum Garagen/Stellpl. eigenständige Verkäufe	27	1,8 ¹	47	1,5	40	2,8 ¹
Teileigentum an gewerblichen Räumen	7	4,7	11	9,9	12	5,8

Im Jahr 1999 war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, ein leichter **Preisrückgang** zu verzeichnen. Die Preise bewegten sich größtenteils geringfügig *unter* dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildete hier lediglich der Teilmarkt der Baujahre ab 1990, wo der Durchschnittspreis stagnierte.

Neue Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen liegen nunmehr bei einem Durchschnittspreis von rund **3890,-- DM/qm Wohnfläche**.

Garagen kosteten in der Regel bei **Neubauten** etwa 18.000,-- DM, wobei die Preisspanne zwischen 15.000,-- DM und 20.000,-- 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 7.000,-- DM und 10.000,-- DM gehandelt, der Mittelwert lag hier bei etwa 8.500,-- DM.

Bei **Wiederverkäufen** lag der Preis von **Garagen** im Mittel bei rund 15.000,-- DM, wobei sich die Preisspanne zwischen 10.000,-- DM und 20.000,-- DM bewegte.

Tiefgaragenstellplätze erzielten bei Wiederverkäufen etwa 14.000,-- DM, wobei die Preisspanne von 10.000,-- DM bis 18.000,-- DM lag.

Der Preis von **Stellplätzen** betrug durchschnittlich etwa 6.500,-- DM bis 10.000,-- 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.

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

7.1 Wohnungseigentum

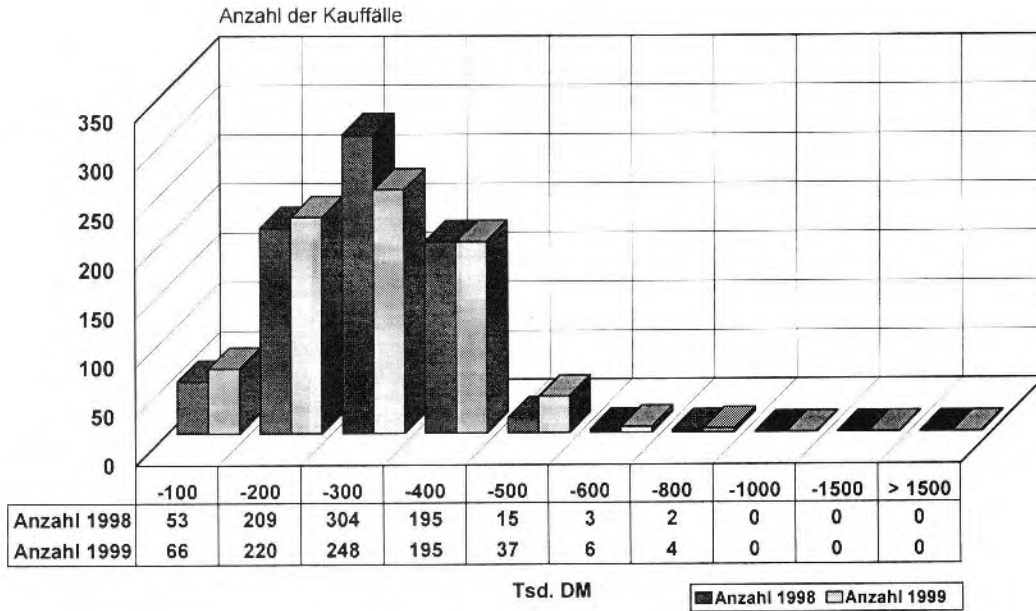
Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

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					
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
1999	Durchschnittspreis DM/qm	1.770,--	2.610,--	2.410,--	2.660,--	3.040,--	3.520,--	3.890,--
	Preisspanne in DM/qm von bis	1.540,-- 2.020,--	2.300,-- 3.000,--	2.000,-- 2.840,--	2.350,-- 3.020,--	2.590,-- 3.450,--	2.950,-- 3.960,--	3.490,-- 4.360,--
	Anzahl der Verträge	17	32	29	55	42	58	214
	Anzahl der Objekte	13	21	19	30	25	34	47
	durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	79	79	67	75	76	82	80

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

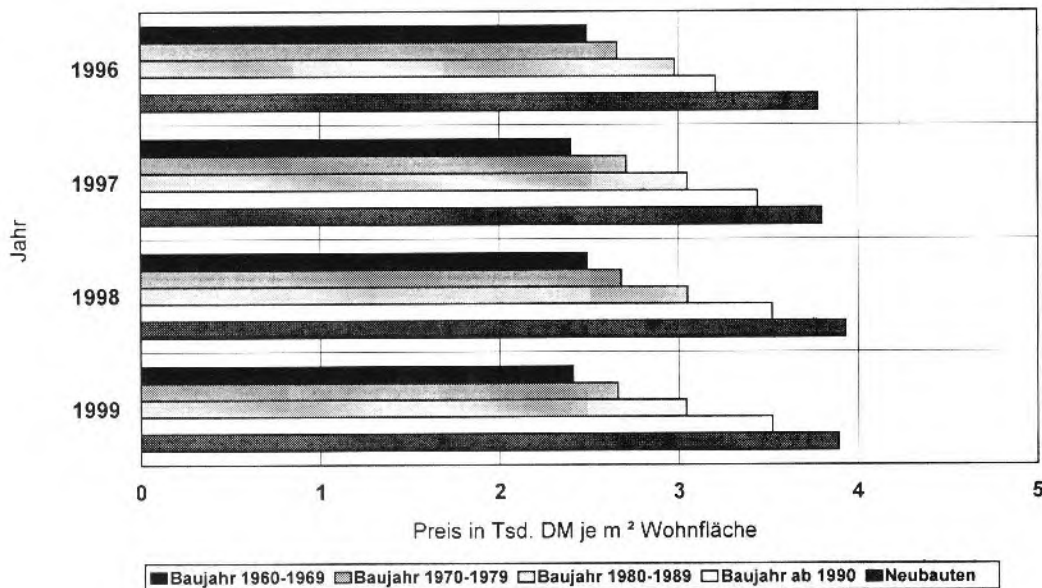
Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr

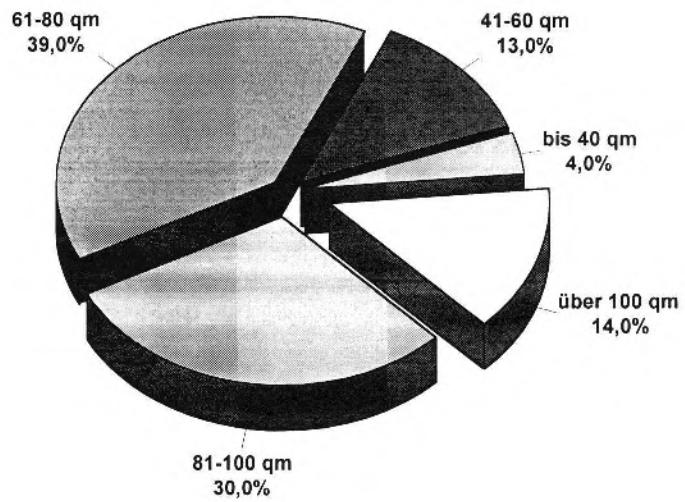


- ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen

Preisentwicklung je qm Wohnfläche unterteilt nach Baujahresgruppen



Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen



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, Reihenhausbebauung, Doppelhausbebauung, Geschossflächenzahl), 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 aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.1999) ist auf der Seite 34 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

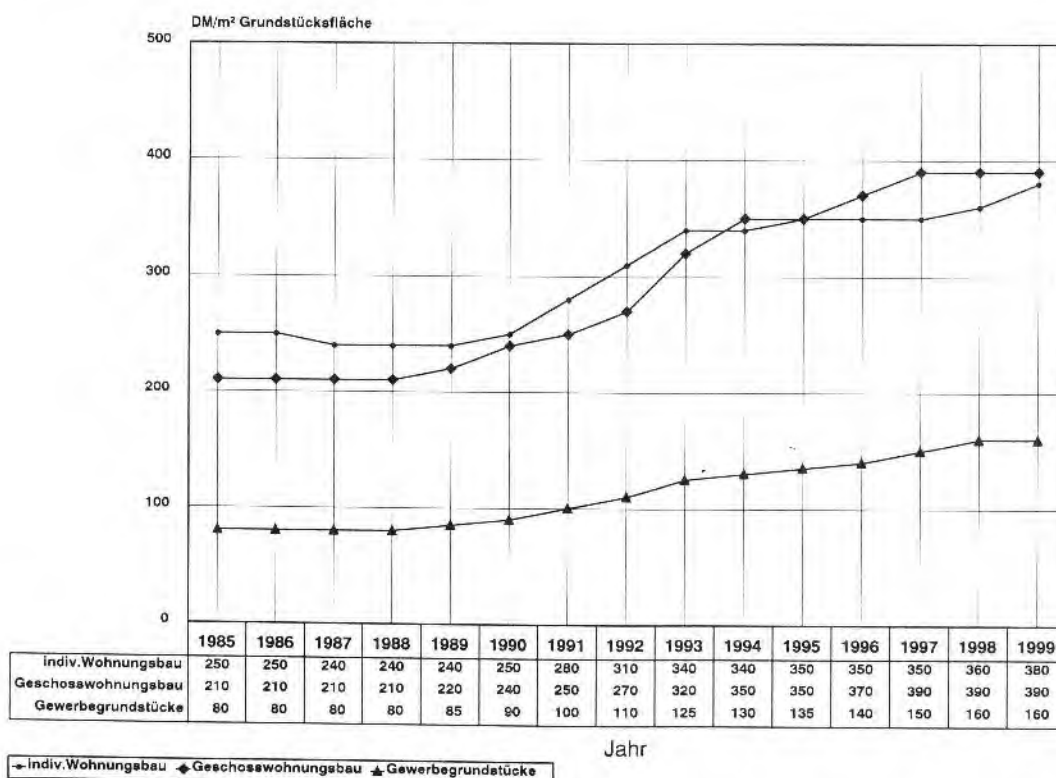
Gemäß § 13 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung NW beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand jeweils zum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

Bodenrichtwertübersicht

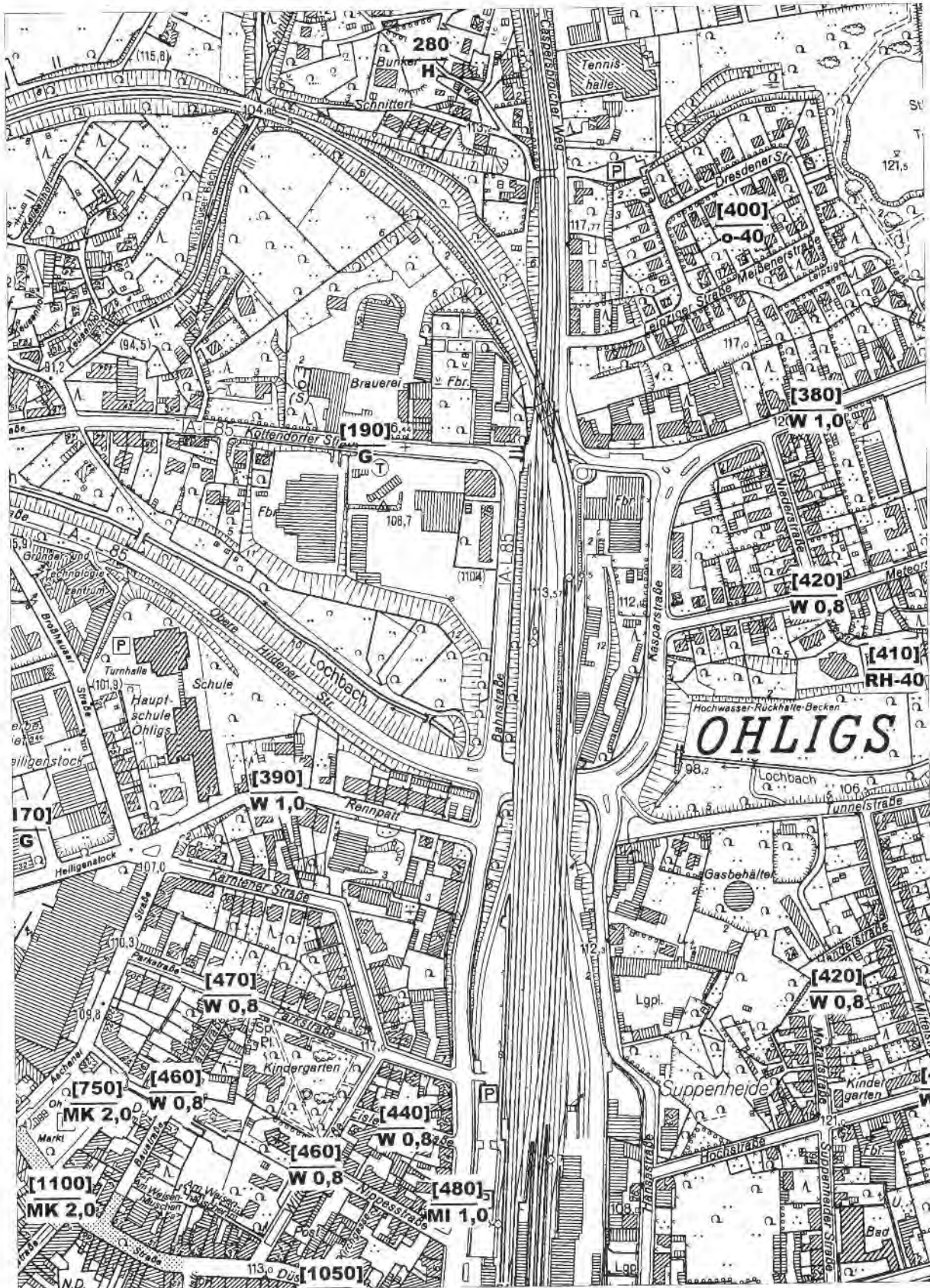
Grundstücksart	Lage	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I-geschossige Bauweise bei 40 m Grundstückstiefe	gut	320	350	380	380	390	390	390	400	430
	mittel	280	310	340	340	350	350	350	360	380
	mäßig	260	290	320	320	330	330	330	340	350
Geschosswohnungsbau Bauflächen für eine bauliche Ausnutzbarkeit Geschossflächenzahl 1,0	gut	270	290	340	370	370	390	410	410	430
	mittel	250	270	320	350	350	370	390	390	390
	mäßig	230	250	300	330	330	350	370	370	370
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	110	130	145	150	155	160	170	180	190
	mittel	100	110	125	130	135	140	150	160	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 (Stichtag 31.12.1999)



8.4 Hinweise zur Benutzung der aktuellen Bodenrichtwertkarte

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 38.

Hierbei ist auf folgendes besonders hinzuweisen:

Die Geschossflächenzahl der Richtwerte bezieht sich auf die tatsächliche Geschossfläche entsprechend der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, d. h. die im Dachgeschoss befindlichen Wohn-/ Nutzflächen sind grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

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 Reihenhausbauweise
- DH** = Grundstücke in Wohngebieten mit Doppelhausbauweise
- GH** = Grundstücke in Wohngebieten mit Gartenhofhausbauweise
- W** = Grundstücke in Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau
- MI** = Grundstücke mit gemischt genutzter Bebauung (z. B. **Geschäftsnutzung** im Erdgeschoss, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen; **nicht anwendbar** für eine straßenseitige 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. Hofschafftsgrundstücke sind in der Regel etwa 300 bis 400 qm groß und unregelmäßig zugeschnitten.

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 1995 – NHK 95 – erforderlichen Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren. Nähere Auskünfte hierzu, wie auch zu den anderen hier aufgeführten erforderlichen Daten, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

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 - freistehend	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

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

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

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

9.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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 Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag 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 Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 1998 und 1999 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 1998 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials war es nach einer statistischen Analyse notwendig, die Rohertragsspannen **neu** zu definieren. Entsprechend wurden auch bei den Liegenschaftszinssätzen Anpassungen vorgenommen.

Die **Liegenschaftszinssätze** und die **Rohertragsfaktoren** sind nach Objektarten getrennt in den nachfolgenden Tabellen und Grafiken dargestellt.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (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 Rohertragsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotient von Kaufpreis zuzüglich Schäden und dem nachhaltig erzielbarem Jahresrohertrag.

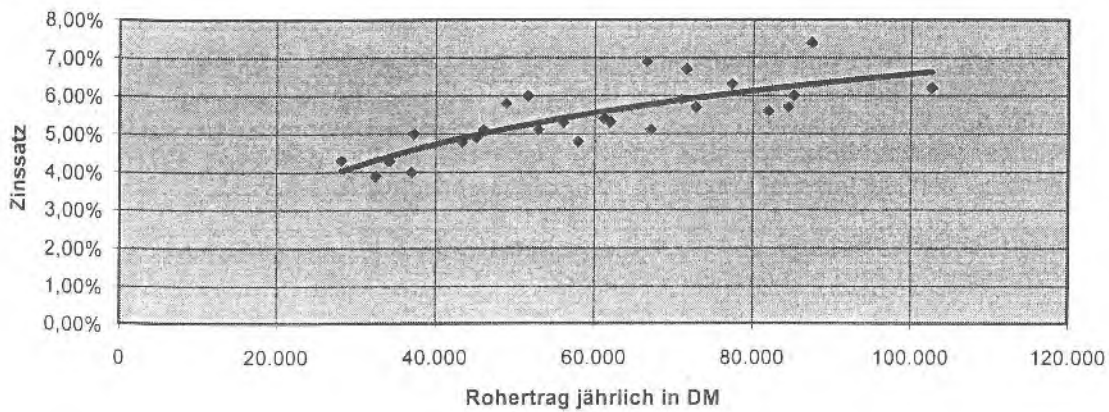
In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa $\frac{3}{4}$ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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

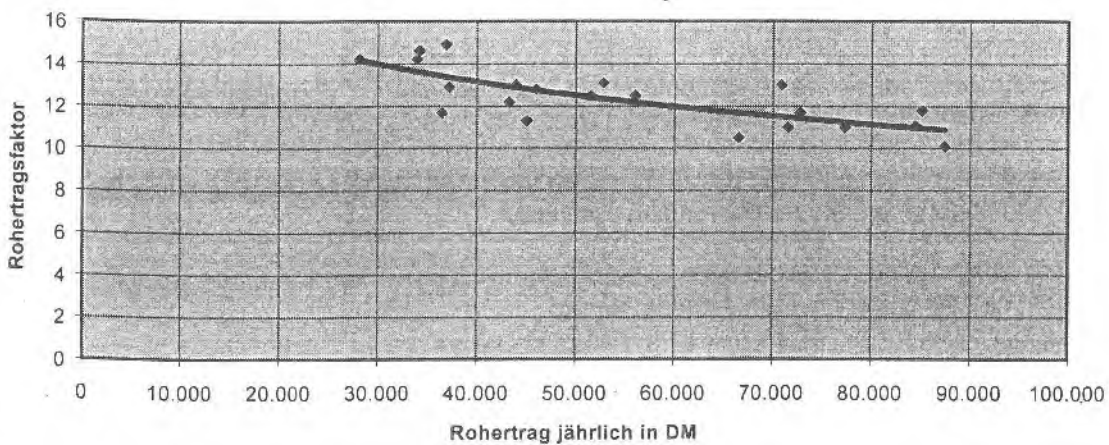
Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung - WertV - und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

Objektart	Rohertrag jährlich in DM um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Renditeobjekte	30.000,--	4,0 %	3,5 % - 4,5 %	14,0	13 - 15	34
Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten (frei finanziert)	40.000,--	4,5 %	4,0 % - 5,5 %	13,0	12 - 14	
	50.000,--	5,0 %	4,0 % - 6,0 %	12,5	11 - 13	
	60.000,--	5,5 %	5,0 % - 6,5 %	12,0	11 - 13	
	80.000,--	6,0 %	5,5 % - 7,0 %	11,0	10 - 12	
	100.000,--	6,5 %	6,0 % - 7,5 %	10,5	10 - 11	

Renditeobjekte



Renditeobjekte

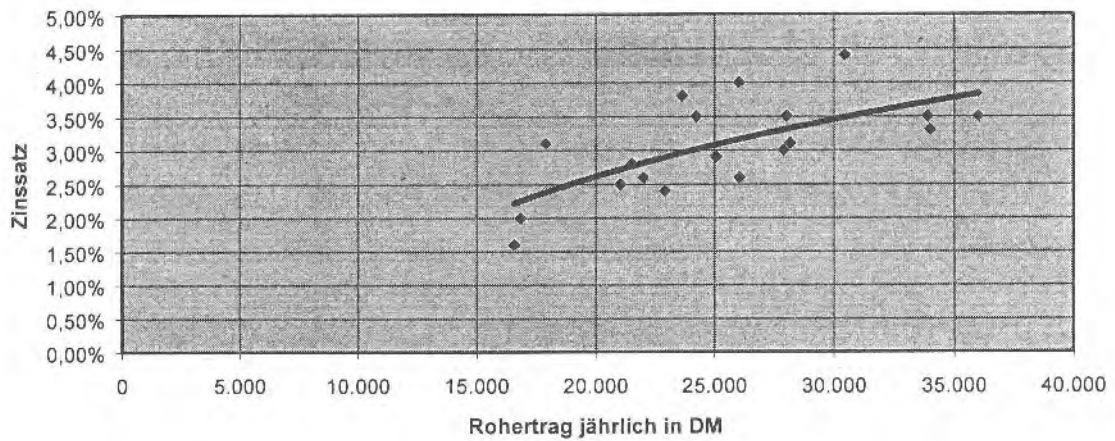


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

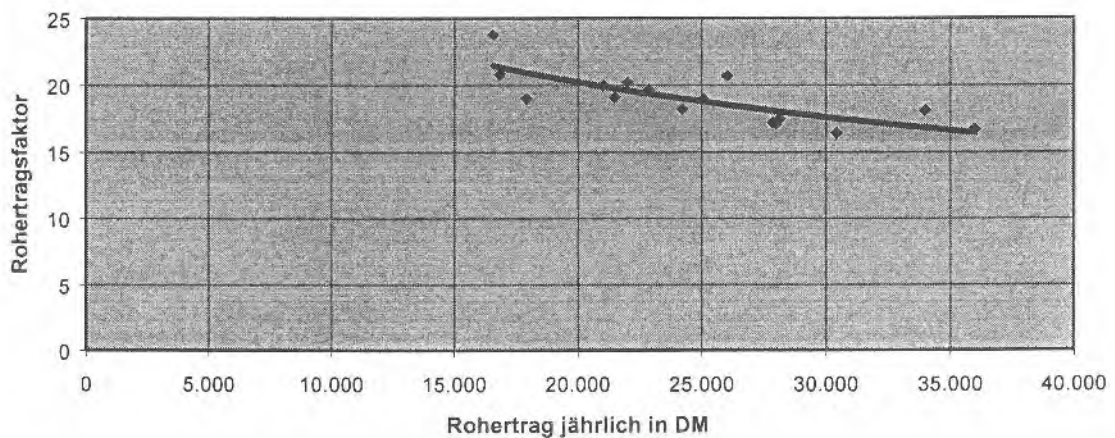
Baujahre 1900 bis 1970 - gewerblicher Mietanteil bis 50% - Kaufpreise 400.000 bis 1 Mio. DM

Objektart	Rohertrag jährlich in DM um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Dreifamilienhäuser	15.000,--	2,0 %	1,5 % - 2,5 %	22,5	22 - 25	21
	25.000,--	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	18,5	18 - 20	
	35.000,--	4,0 %	3,5 % - 4,5 %	16,0	15 - 18	

Dreifamilienhäuser



Dreifamilienhäuser

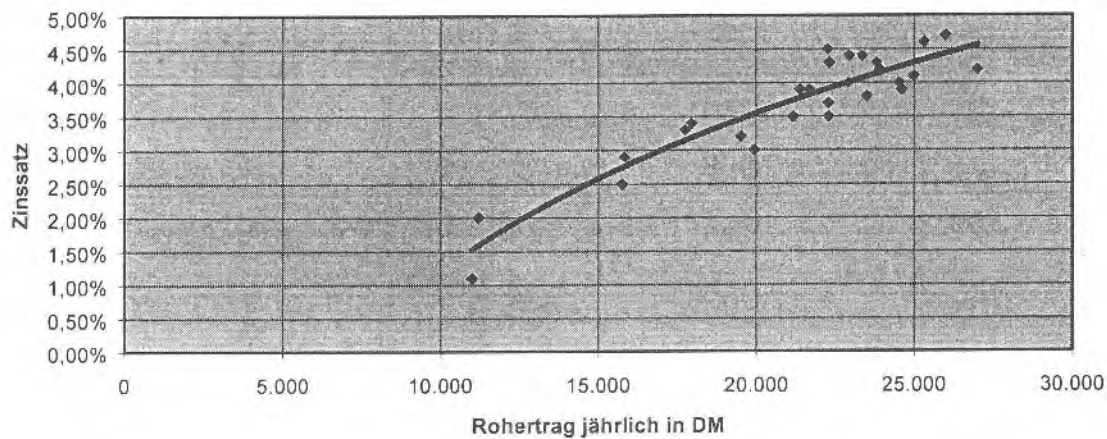


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

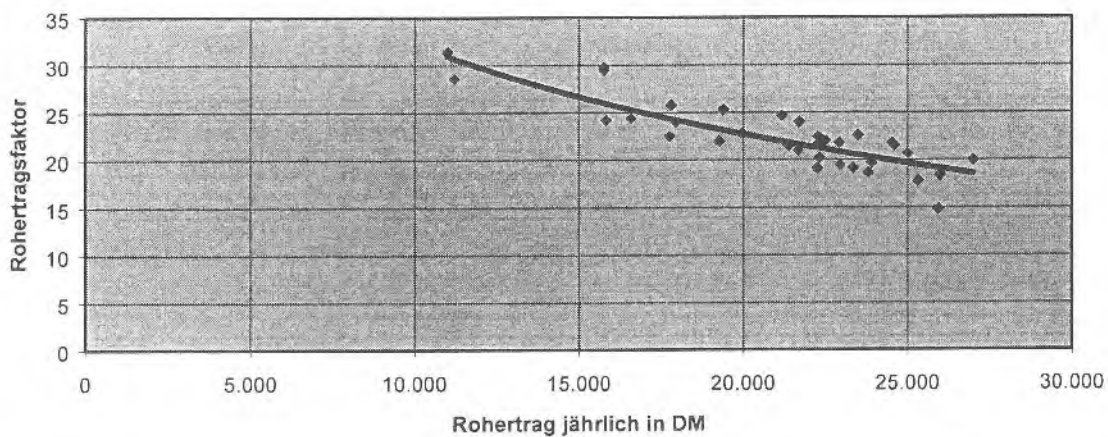
Baujahre 1900 bis 1960 – Wohnflächen 150 m² bis 300 m²

Objektart	Rohertrag jährlich in DM um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Reihen- und Doppelhäuser	15.000,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	26,5	25 - 28	37
	20.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	23,0	21 - 25	
	25.000,--	4,5 %	4,0 % - 5,0 %	19,5	18 - 22	
	30.000,--	5,0 %	4,5 % - 5,5 %	17,0	15 - 20	

Reihen- und Doppelhäuser



Reihen- und Doppelhäuser

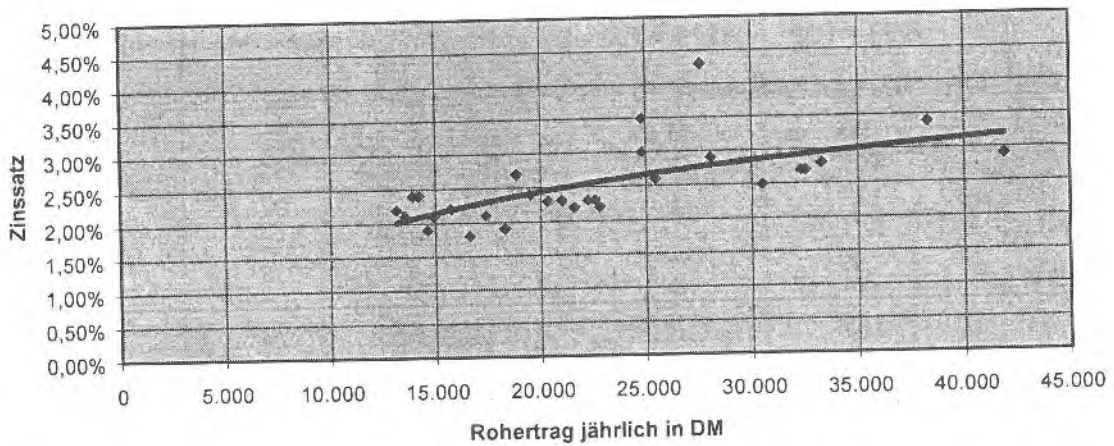


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

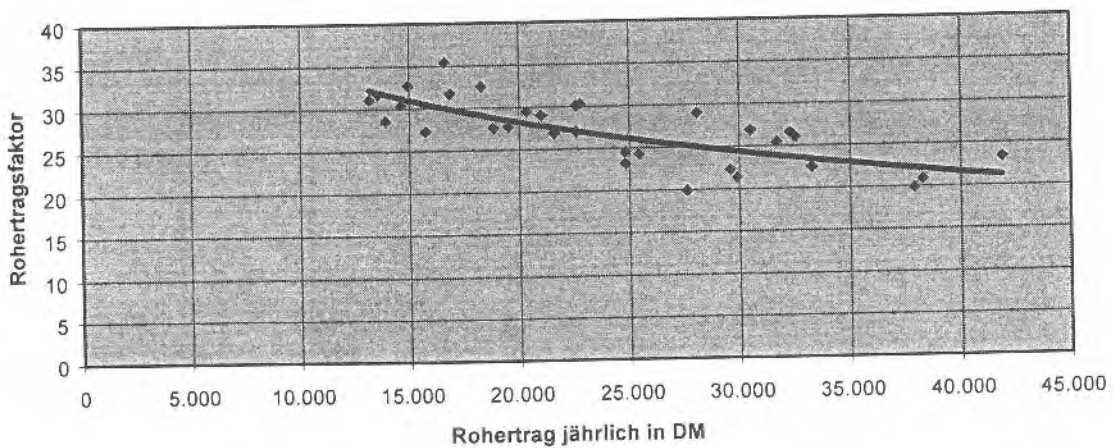
Baujahre 1920 bis 1995 – Wohnflächen 90 m² bis 150 m²

Objektart	Rohertrag jährlich in DM um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	15.000,--	2,0 %	1,5 % - 2,5 %	31,5	28 - 34	42
	25.000,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	26,5	23 - 28	
	40.000,--	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	22,0	20 - 24	

Ein- und Zweifamilienhäuser



Ein- und Zweifamilienhäuser



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1900 bis 1990 – Wohnflächen 80 m² bis 280 m²

Hinweis: Die zur Mittelbildung und zu der Angabe der Spannen herangezogenen Kaufverträge wurden eingegrenzt, d. h. Extremwerte wurden hier **nicht** berücksichtigt.

9.3 Bodenpreisindexreihen

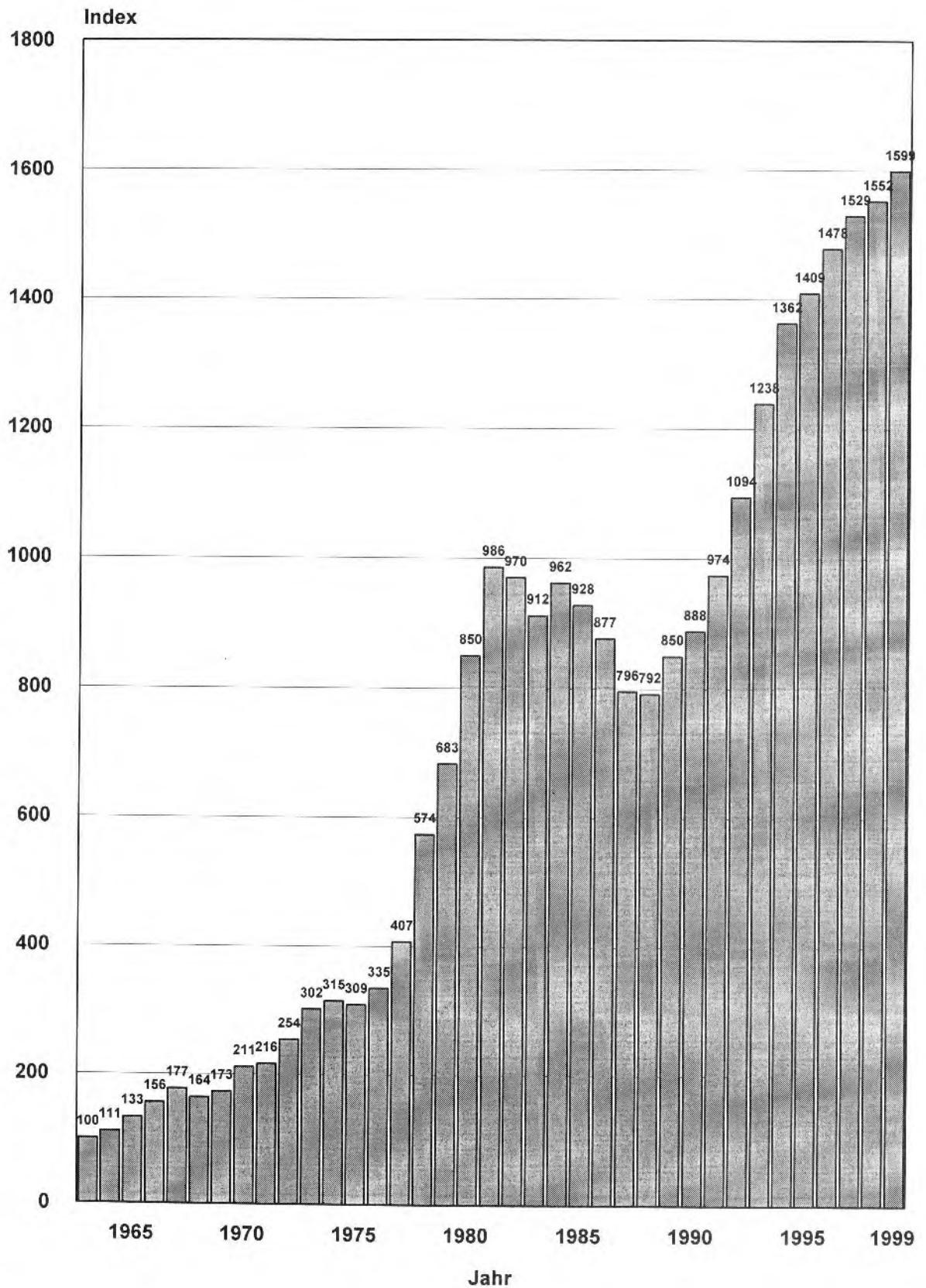
Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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	1986	877	128,4
1964	111	16,3	1987	796	116,5
1965	133	19,5	1988	792	116,0
1966	156	22,8	1989	850	124,5
1967	177	25,9	1990	888	130,0
1968	164	24,0	1991	974	142,5
1969	173	25,3	1992	1.094	160,9
1970	211	30,9	1993	1.238	181,0
1971	216	31,6	1994	1.362	199,0
1972	254	37,2	1995	1.409	206,3
1973	302	44,2	1996	1.478	216,5
1974	315	46,1	1997	1.529	223,9
1975	309	45,2	1998	1.552	227,3
1976	335	49,0	1999	1.599	234,1
1977	407	59,6			
1978	574	84,0			
1979	683	100,0			
1980	850	124,5			
1981	986	144,4			
1982	970	142,0			
1983	912	133,5			
1984	962	140,8			
1985	928	135,9			

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 Sachwerte auf der Basis der **NHK 95** wurden mit folgenden Ansätzen berechnet:

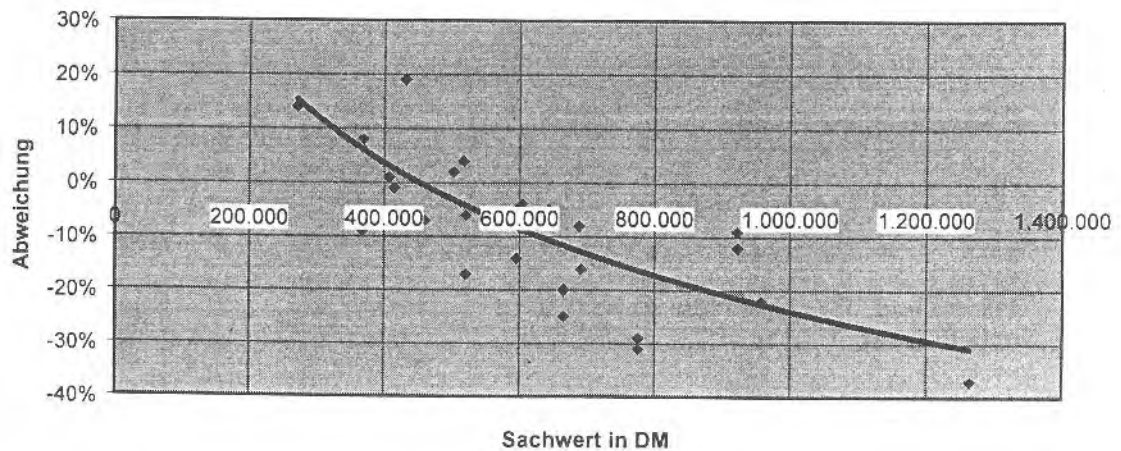
- Normalherstellungskosten 1995 – NHK 95 – in DM/qm Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
- lineare Interpolation innerhalb der Gebäudebaujahresklassen
- nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Einordnung in die entsprechende Gebäudebaujahresklasse – fiktives Alter
- Ableitung **aller** NHK aus den Werten des Gebäudetyps 1 (freistehende Einfamilienhäuser), Reihenend- und Doppelhäuser – 2 %, Reihenmittelhäuser – 4 %, Zweifamilienhäuser + 5 %
- Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße 1,0
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach NHK oder pauschaliert
- Baunebenkosten für Reihen- und Doppelhäuser 14 %, freistehende Gebäude 16 %
- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag über den Landesindex
- Altersabschreibung nach Ross bei einer 60 – 100 jährigen Gesamtnutzungsdauer; bei massiver Bauweise in der Regel 100 Jahre
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- ungedämpfter Bodenwert

Die zur Anwendung der NHK 95 notwendigen Tabellen sind diesem Grundstücksmarktbericht als Anlage I bis III beigefügt.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der NHK 95

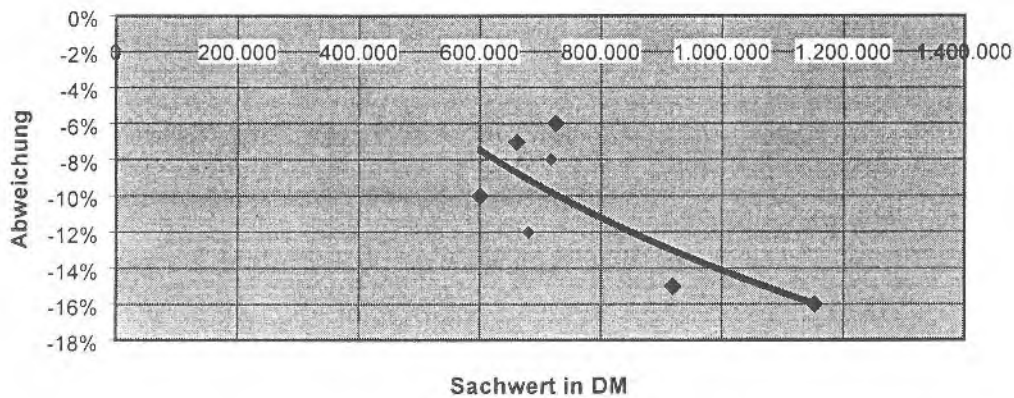
Objektart	Lage	Marktanpassung	
		Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	mittlere Lage	300.000,--	112
		350.000,--	108
		400.000,--	104
		450.000,--	100
		500.000,--	97
		550.000,--	94
		600.000,--	92
		650.000,--	89
		700.000,--	87
		800.000,--	83
		900.000,--	79
		1.000.000,--	76
		1.200.000,--	71

Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage



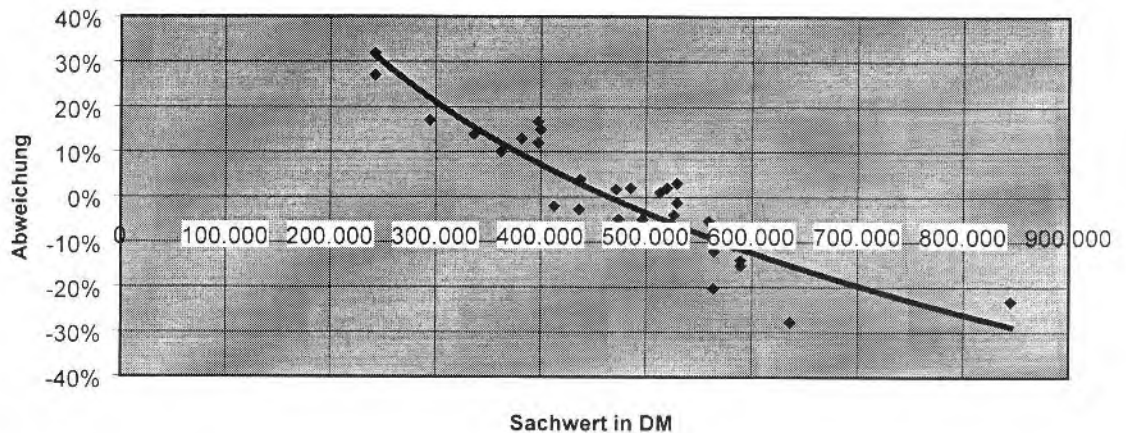
Objektart	Lage	Marktanpassung	
		Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	gute Lage	550.000,--	94
		600.000,--	93
		650.000,--	91
		700.000,--	91
		800.000,--	89
		900.000,--	87
		1.000.000,--	86
		1.200.000,--	83

Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Wohnlage



Objektart	Lage	Marktanpassung	
		Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
Reihen- und Doppelhäuser	mittlere Lage	300.000,--	121
		350.000,--	114
		400.000,--	107
		450.000,--	102
		500.000,--	97
		550.000,--	92
		600.000,--	88

Reihen- und Doppelhäuser



9.5 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999
Einwohner	163.189	162.974	163.003
Fläche	8.945 ha	8.945 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,24	18,22	18,22
Gebäude mit Wohnungen	27.939	28.038	28.219
davon: Einfamilienhäuser	12.331 (44,1 %)	12.395 (44,2 %)	12.522 (44,4 %)
Zweifamilienhäuser	5.888 (21,1 %)	5.897 (21,0 %)	5.918 (21,0 %)
Mehrfamilienhäuser	9.720 (34,8 %)	9.746 (34,8 %)	9.779 (34,6 %)
Wohnungen - gesamt	76.344	76.665	77.190
Wohnungen in Wohngebäuden	75.043	75.330	75.844
davon in: Einfamilienhäusern	12.331 (16,4 %)	12.395 (16,5 %)	12.522 (16,5 %)
Zweifamilienhäusern	11.778 (15,7 %)	11.794 (15,7 %)	11.836 (15,6 %)
Mehrfamilienhäusern	50.934 (67,9 %)	51.141 (67,9 %)	51.486 (67,9 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,73	2,73	2,74
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,14	2,13	2,11

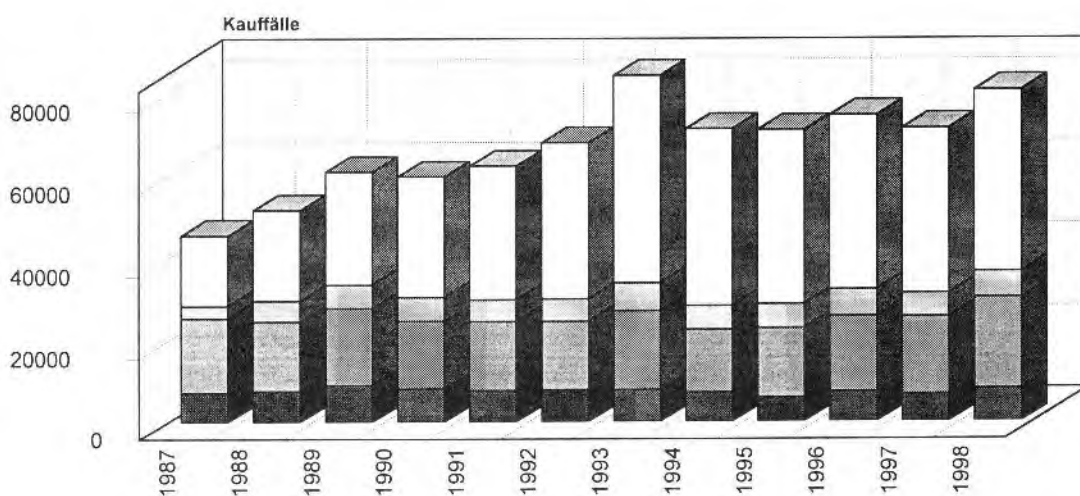
Quelle: Stadtdienst Statistik der Stadt Solingen

10. Regionale Vergleiche

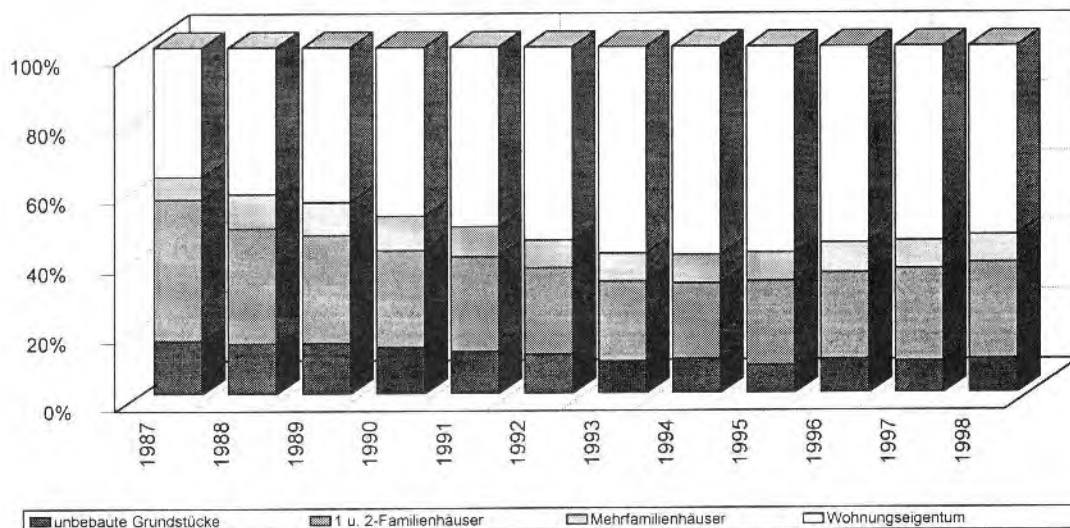
Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 1998 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

Entwicklung der Umsätze in den vier bedeutendsten Teilmärkten 1987 bis 1998 – Städte mit über 60.000 Einwohnern

Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 1998

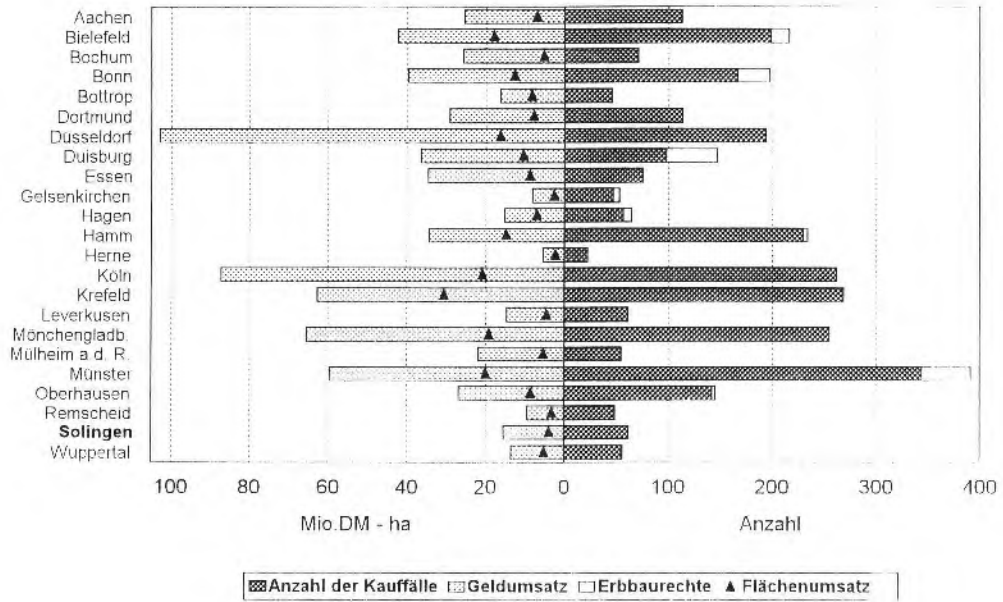


Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 1998

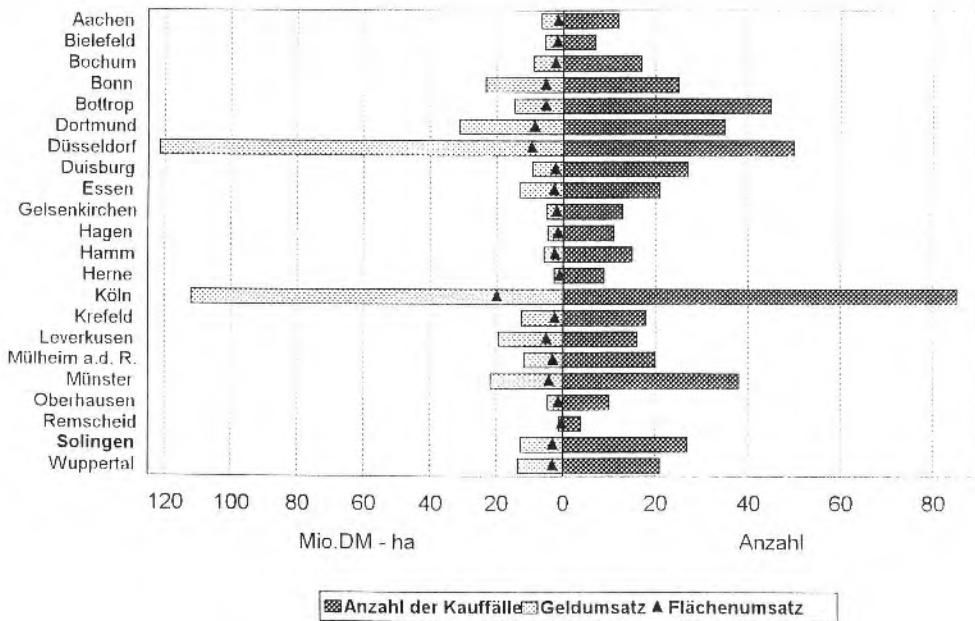


Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
 Kreisfreie Städte – Teilmarkt Unbebaute Grundstücke

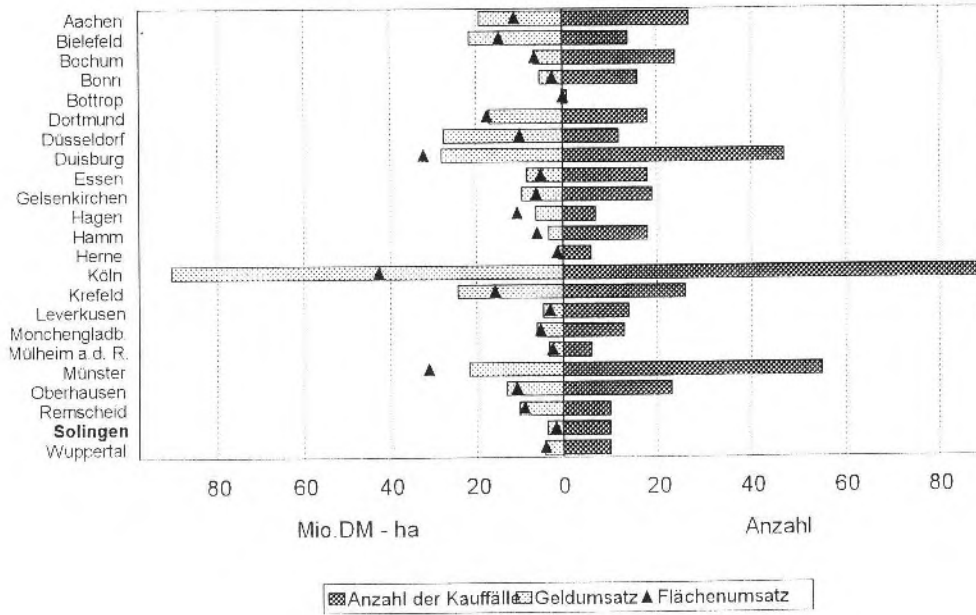
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

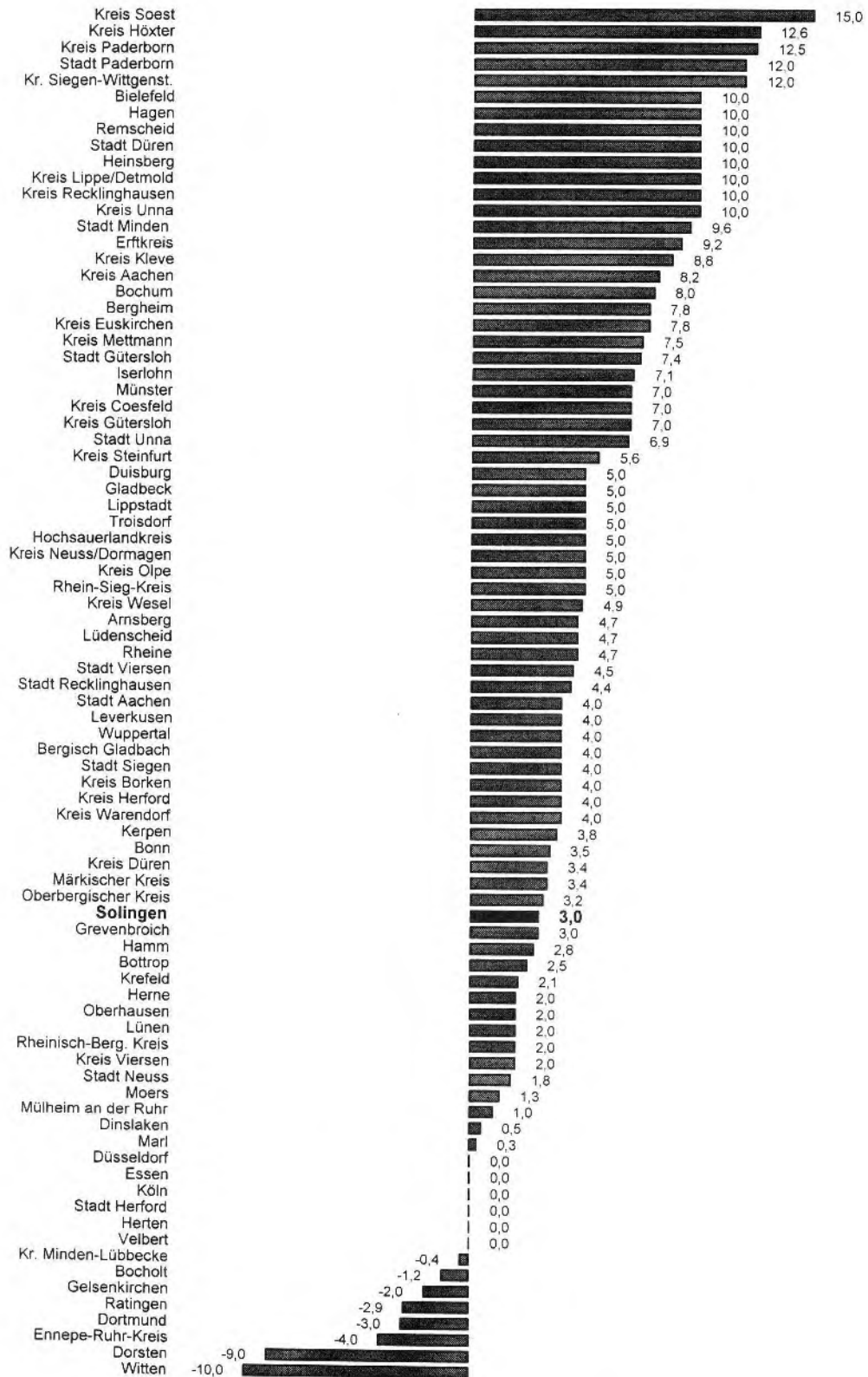


Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie



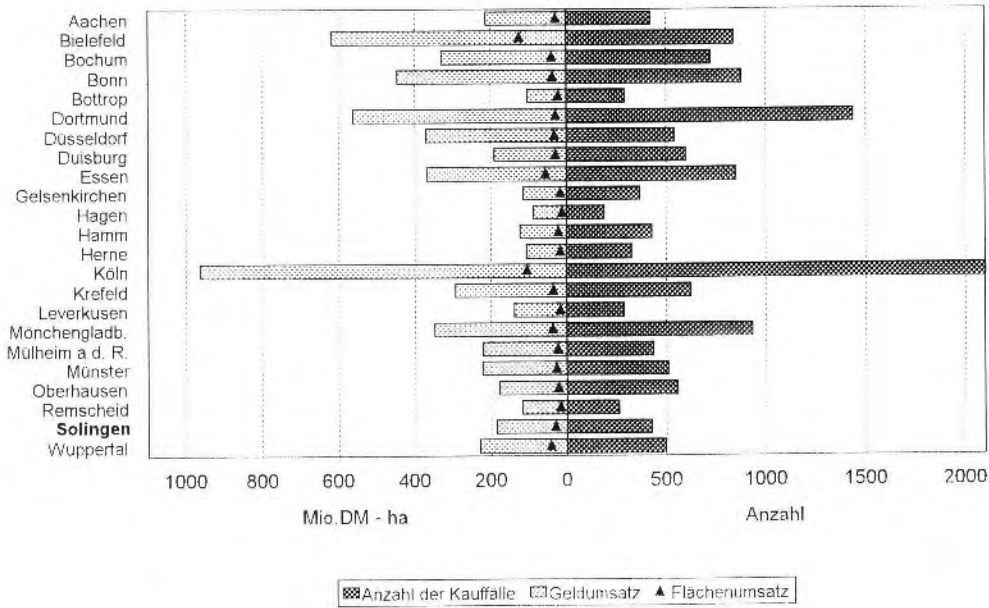
Preisentwicklung 1998

von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

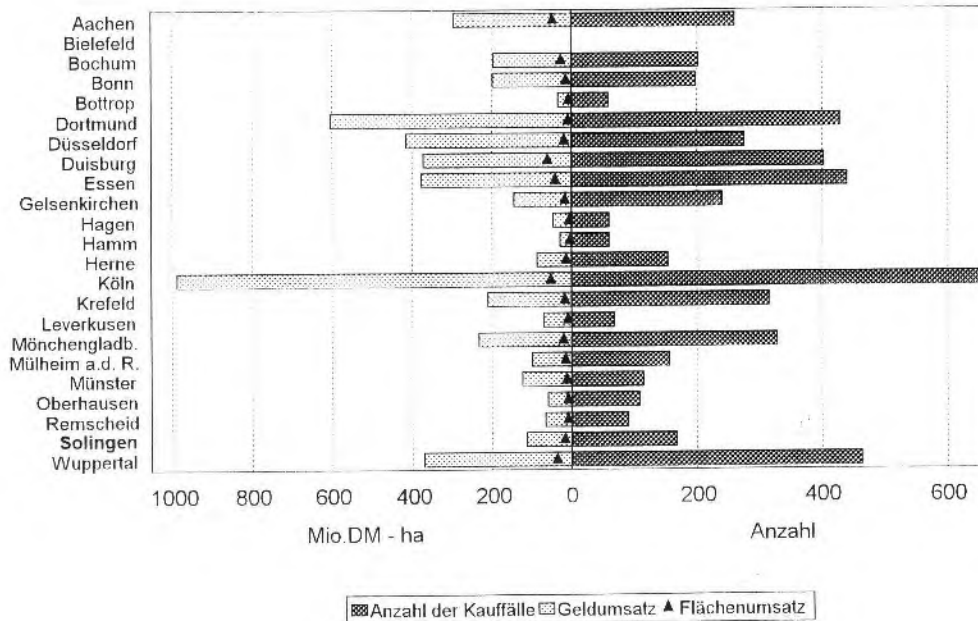


Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz
 Kreisfreie Städte – Teilmarkt Bebaute Grundstücke

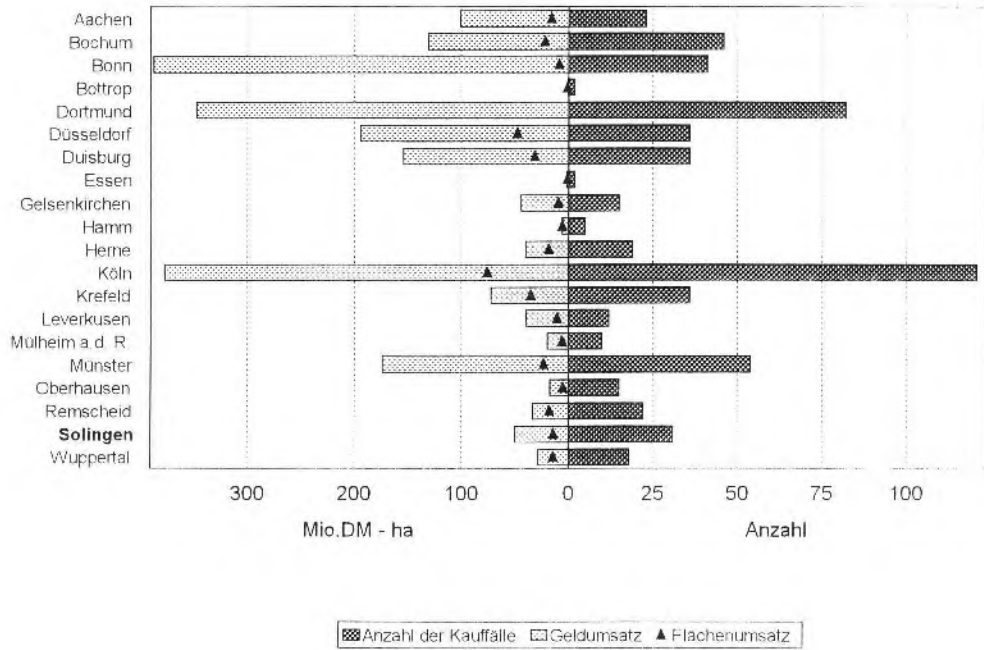
Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

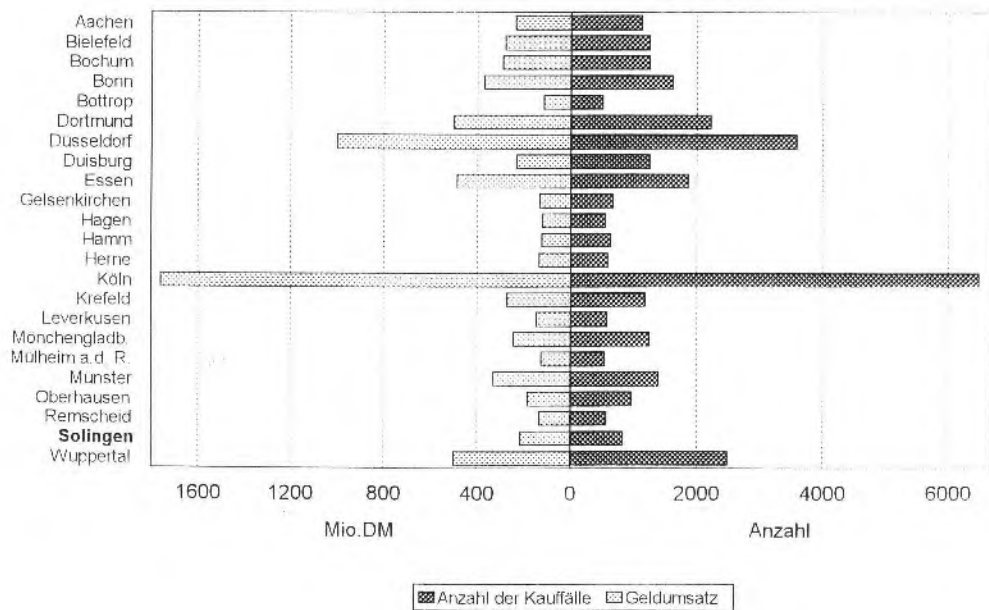


Gewerbe und Industrieobjekte



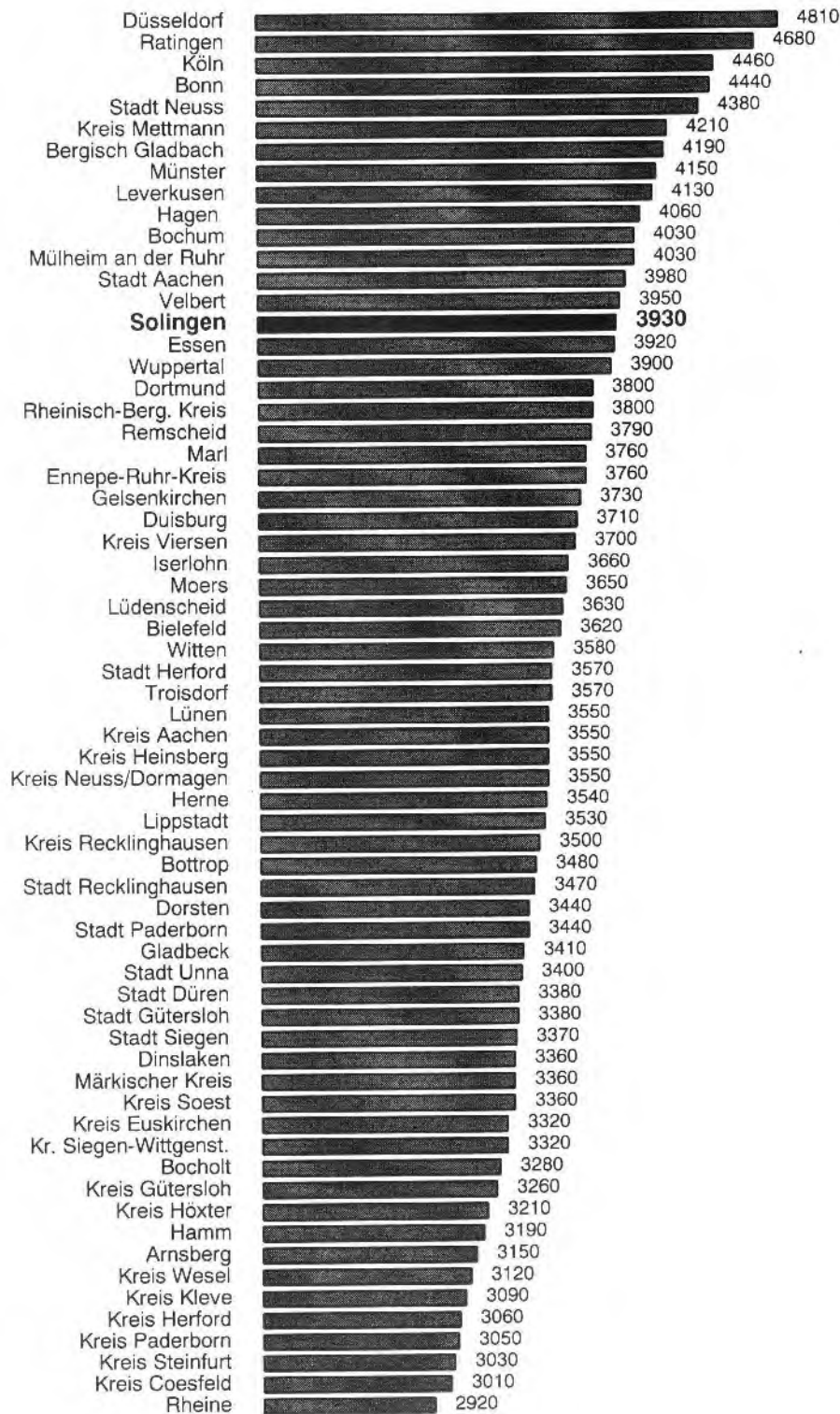
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Kreisfreie Städte – Teilmarkt Wohnungs – und Teileigentum

Wohnungseigentum



Preise Wohnungseigentum 1998

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	568.440	21.699	2.620	7.051	5.052	2.380
Duisburg	1	523.311	23.282	2.248	8.339	4.782	1.936
Essen	1	603.194	21.036	2.867	8.155	3.634	2.560
Krefeld	1	243.499	13.768	1.769	4.335	5.147	1.053
Mönchengladbach	1	264.662	17.044	1.553	4.532	7.455	1.509
Mülheim an der Ruhr	1	174.514	9.128	1.912	2.989	2.328	1.544
Oberhausen	1	222.456	7.704	2.888	3.293	1.055	950
Remscheid	1	119.650	7.461	1.604	2.050	2.231	2.108
Solingen	1	165.235	8.945	1.847	2.736	2.807	2.066
Wuppertal	1	372.218	16.838	2.211	4.837	4.391	4.021
Kreise							
Kleve	16	295.206	123.195	240	10.004	85.035	17.332
Mettmann	10	505.766	40.709	1.242	9.141	17.796	6.941
Neuss	8	442.198	57.642	767	9.059	35.109	3.854
Viersen	9	296.984	56.329	527	7.571	31.902	10.094
Wesel	13	471.838	104.237	453	11.951	60.472	17.490
Reg.-Bez. Düsseldorf	66	5.269.171	529.017	996	96.043	269.196	75.838
Kreisfreie Städte							
Aachen	1	244.429	16.083	1.520	3.695	6.788	2.921
Bonn	1	304.639	14.122	2.157	4.517	2.513	3.946
Köln	1	962.580	40.515	2.376	13.035	8.403	5.538
Leverkusen	1	161.282	7.885	2.045	2.799	2.194	835
Kreise							
Aachen	9	304.874	54.617	558	7.293	21.178	18.376
Düren	15	263.718	94.153	280	7.696	56.966	17.633
Erfthkreis	10	449.646	70.452	638	9.767	39.417	8.034
Euskirchen	11	186.401	124.911	149	6.633	59.600	44.953
Heinsberg	10	245.957	62.798	392	7.656	42.232	6.273
Oberbergischer Kreis	13	285.248	91.813	311	9.360	37.757	35.816
Rheinisch-Bergischer Kreis	8	274.258	43.764	627	6.725	17.191	15.974
Rhein-Sieg-Kreis	19	566.381	115.338	491	13.926	54.359	33.524
Reg.-Bez. Köln	99	4.249.413	736.451	577	93.102	348.598	193.822

	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	121.305	10.061	1.206	2.244	3.622	2.082
Gelsenkirchen	1	284.085	10.484	2.710	4.535	1.733	766
Münster	1	264.489	30.284	873	5.623	15.305	4.615
Kreise							
Borken	17	353.146	141.846	249	11.583	100.755	18.885
Coesfeld	11	210.357	110.988	190	6.976	79.397	16.506
Recklinghausen	10	661.065	76.027	870	13.569	30.812	19.203
Steinfurt	24	429.143	179.194	239	17.178	122.770	24.144
Warendorf	13	276.881	131.639	210	9.209	96.307	16.489
Reg.-Bez. Münster	78	2.600.471	690.523	377	70.918	450.701	102.689
Kreisfreie Städte							
Bielefeld	1	321.831	25.771	1.249	6.874	10.305	4.842
Kreise							
Gütersloh	13	340.039	96.715	352	11.242	64.468	12.192
Herford	9	253.202	44.995	563	8.192	28.241	3.723
Höxter	10	155.116	119.964	129	5.165	72.057	34.856
Lippe	16	364.505	124.634	292	11.680	63.495	34.290
Minden-Lübbecke	11	321.161	115.214	279	11.890	78.631	12.538
Paderborn	10	285.489	124.526	229	8.809	67.624	33.891
Reg.-Bez. Detmold	70	2.041.343	651.821	313	63.854	384.822	136.331
Kreisfreie Städte							
Bochum	1	393.236	14.543	2.704	6.218	3.623	817
Dortmund	1	591.733	28.029	2.111	10.014	8.488	2.762
Hagen	1	207.201	16.037	1.292	3.290	3.359	6.711
Hamm	1	180.719	22.626	799	4.252	13.079	1.755
Herne	1	176.709	5.141	3.437	2.347	854	218
Kreise							
Ennepe-Ruhr-Kreis	9	350.683	40.828	859	7.310	16.437	12.296
Hochsauerlandkreis	12	283.746	195.864	145	9.357	62.640	109.613
Märkischer Kreis	15	460.200	105.895	435	10.744	34.454	52.340
Olpe	7	140.248	71.069	197	4.436	18.339	41.592
Siegen-Wittgenstein	11	297.850	113.147	263	8.466	22.429	73.185
Soest	14	304.522	132.750	229	9.918	84.506	26.264
Unna	10	428.271	54.260	789	9.587	30.952	6.328
Reg. Bez. Arnsberg	83	3.815.118	800.189	477	85.941	299.161	333.881
Nordrhein-Westfalen	396	17.975.516	3.408.002	527	409.857	1.752.478	842.561

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Stand: 31.12.1998

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 30.03.2000 verabschiedet.

Solingen, im März 2000

gez.
Schmeck

Vorsitzender

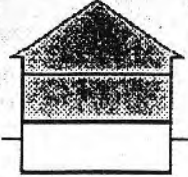
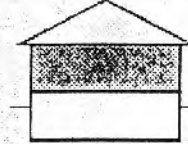
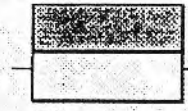
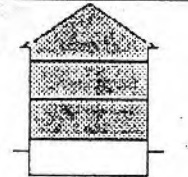
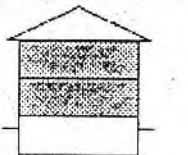
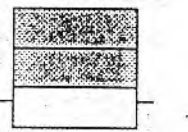
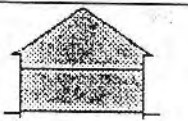
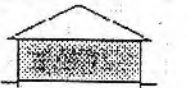
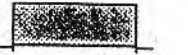
gez.
Schmitz

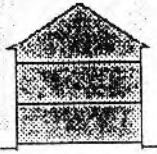
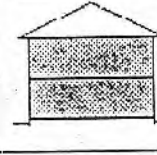
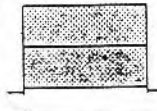
Geschäftsführer

**Normalherstellungskosten (NHK 95)
für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Anlage I
zum Sachwertmodell
AGVGA-NRW
(Entwurf Stand 17.05.2000)

in DM /m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 incl. 15 % Mwst.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	1150	1310	1510	2060
 1.02	945	1075	1235	1640
 1.03	1180	1325	1490	1935
 1.11	1240	1430	1715	2175
 1.12	1115	1285	1545	1960
 1.13	1215	1400	1680	2130
 1.21	1370	1550	1860	2520
 1.22	1050	1205	1450	1900
 1.23	1720	1975	2330	2985

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.31	1325	1520	1825	2315
 1.32	1160	1335	1605	2030
 1.33	1380	1585	1905	2410
Garage	450	500		

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrklasse

Jahr	Faktor
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
1995	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05
Reihenendhaus	0,98
Reihenmittelhaus	0,96
Doppelhaushälfte	0,98
Garage	

Baunebenkosten

16 %
16 %
14 %
14 %
14 %
12 %

Gesamtnutzungsdauer bei massiver Bauweise: 100 Jahre

Ausstattungsstandard					
Kosten- gruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	Kos- tenan- teil
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolladen, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachauschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwand- bekleidung der Nass- räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Boden- beläge	Holzdielen, Nadel- filz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Tabellen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 10 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

In der nachfolgenden Tabelle kann in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Gebäudealters und des ermittelten Modernisierungsgrades die modifizierte Restnutzungsdauer entnommen werden.

c) Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	15	20	30	40	50
80 Jahre	20	25	35	40	50
70 Jahre	30	30	40	45	55
60 Jahre	40	40	45	50	55
50 Jahre	50	50	50	55	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100