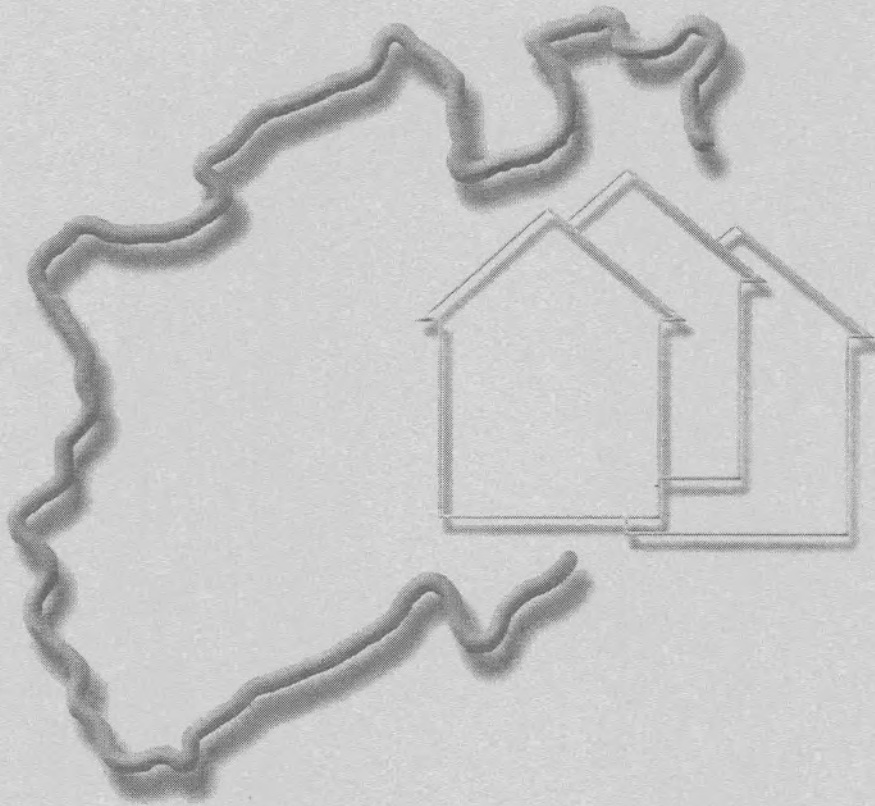


# Grundstücksmarktbericht

*2000*



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen

# Der Grundstücksmarkt 2000 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 115 ( I. OG )
- 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](mailto: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

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 2000	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.2 Geldumsatz	7
4.3 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1995 bis 2000	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

	Seite
10. Regionale Vergleiche	50
11. Statistische Angaben zum Land NRW	60

**Anlagen I – III für die Anwendung der NHK 95**

**Hinweis zur Währung**

Alle Wert- und Preisangaben in diesem Marktbericht beziehen sich auf die Währung DM.  
Der Umrechnungskurs von DM in Euro lautet:

**1 DM = 0,51129 Euro**

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in Solingen 1.379 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 473,3 Millionen DM abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle nahm damit gegenüber 1999 um rd. 23 % ab. Der Geldumsatz war gleichfalls rückläufig, muss aber relativiert werden, da die ungewöhnlich hohe Rückgangsrate ( - 38,9 % ) aus dem "einmaligen" Verkauf eines Großobjektes im Jahre 1999 herrührt. Ohne diesen Kauffall war der Geldumsatz prozentual entsprechend der Vertragsanzahl rückläufig. Die lebhaftere Verkaufstätigkeit der Vorjahre ist deutlich zurückgegangen.

### Unbebaute Grundstücke

Nennenswerte Umsatzrückgänge sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 1999 verringerte sich die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 15 % auf 112. Die Preise dieser Grundstücke sind *durchschnittlich* um 4 % 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 m<sup>2</sup> groß, kostete im Jahre 2000 in Solingen etwa 270.000 DM. Für Doppelhausgrundstücke von etwa 340 m<sup>2</sup> Größe wurden im Durchschnitt 155.000 DM bezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch – BauGB.

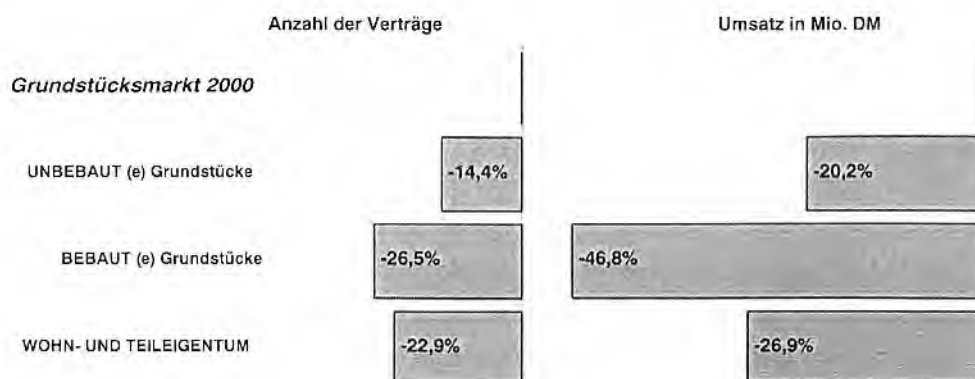
### Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung des Teilmarkts für 2000 einen leichten Preisanstieg. Objekte aus dem Bestand verzeichneten je nach Bauzeitraum unterschiedlich hohe Preissteigerungsraten, wogegen aber neu erstellte Reihenhäuser in ihrer Preisentwicklung stagnierten. Im Neubausektor konnten lediglich Doppelhäuser einen etwa 4 % igen Preisanstieg verbuchen.

### Eigentumswohnungen

Im Jahr 2000 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 1980 bis 1989 und der Neubauten, wo der Durchschnittspreis gering anstieg. Neue Eigentumswohnungen liegen nunmehr bei einem Durchschnittspreis von rd. 3.930,- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr





<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>		
<b>Baugrundstücke</b>				
- individueller Wohnungsbau	↗	↓		
- Geschosswohnungsbau	↗	↓		
- Gewerbe Produktion	→	→		
- Gewerbe Handel	→	↓		
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser ( insgesamt )</b>				
Geldumsatz ↓	↗	↓		
<b>Wohn- und Teileigentum</b>				
Geldumsatz ↓				
- durchschnittlicher Objektpreis Wohnungseigentum	↘	↓		
- DM/m <sup>2</sup> 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 2000 sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht für eine breite Öffentlichkeit zusammengestellt. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen. Die Ausführungen über die Umsatzzahlen, die Preisentwicklung und die Bodenrichtwerte werden dabei von allgemeinem Interesse sein, während die im 9. Teil dargestellten Daten für die Praxis der Grundstückswertermittlung bestimmt sind.

Dabei kennzeichnen die Umsatzzahlen und -entwicklungen die Bedeutung des Marktes bzw. seiner charakteristischen Teilmärkte, zeigen längerfristige Entwicklungen auf und bieten Vergleichsmöglichkeiten zu anderen Gemeinden oder den Tendenzen in Land und Bund.

Die ermittelten Durchschnittspreise sowie die festgesetzten Bodenrichtwerte sorgen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Sie sollen Hilfe und Orientierung für die Marktteilnehmer und die Bewertungssachverständigen sein.

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

### 3. Der Gutachterausschuss

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

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

#### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

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

- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ( §§ 8 – 12 WertV ). Die Ableitung dieser 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 2000

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2000 ( Stichtag 31.12.2000 ) 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 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 2000 von den beurkundenden Stellen

#### 1.379 Kauffälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle hat damit gegenüber 1999 um rund 23 % abgenommen.

Der Marktanteil des Wohn- und Teileigentums beträgt 45 % aller Kauffälle. Während die bebauten Grundstücke immerhin 37 % Marktanteil aufweisen, beziehen sich nur 18 % der Kauffälle auf unbebaute Baugrundstücke.

### 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2000 in Solingen

#### 473,3 Millionen DM

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Abnahme von nahezu 39 %, die aber durch den Verkauf eines Großobjektes im Jahre 1999 ungleichmäßig beeinflusst wird. Real betrachtet ergibt sich der Umsatzrückgang zu etwa 22 %. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken. Bebaute Grundstücke und Wohn- und Teileigentum haben zusammen etwa wie im Vorjahr einen Anteil von 88 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke nur 12 % des Geldumsatzes erreichten.

### 4.3 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1995 bis 2000

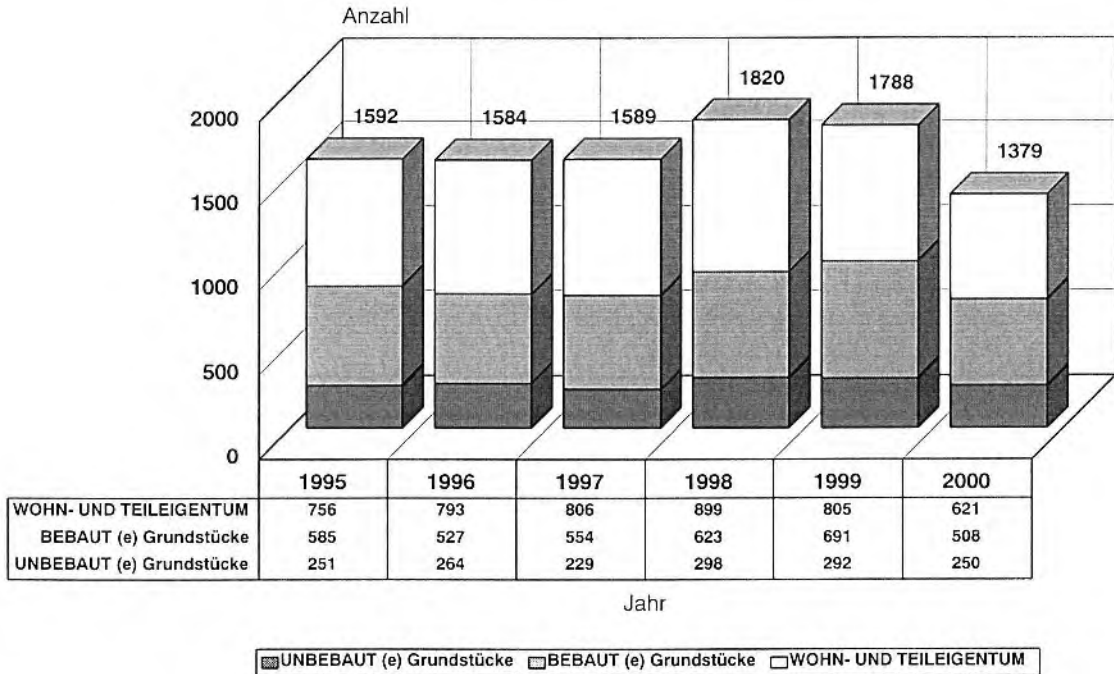
Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1995 bis 2000 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 9 und 10 entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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	1.592 - 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	1.584 - 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	1.589 + 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	1.820 + 14,5 %	298 + 30,1 %	623 + 12,5 %	899 + 11,5 %
1999	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	774,9 <sup>1</sup> + 20,2 %	73,1 + 21,6 %	491,9 + 36,0 %	209,9 - 6,3 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.788 - 1,8%	292 - 2,0 %	691 + 11,0 %	805 - 10,5 %
2000	Geldumsatz (Mio DM) zum Vorjahr	473,3 - 38,9 %	58,3 - 20,2 %	261,6 - 46,8 %	153,4 - 26,9 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.379 - 22,9 %	250 - 14,4 %	508 - 26,5 %	621 - 22,9 %

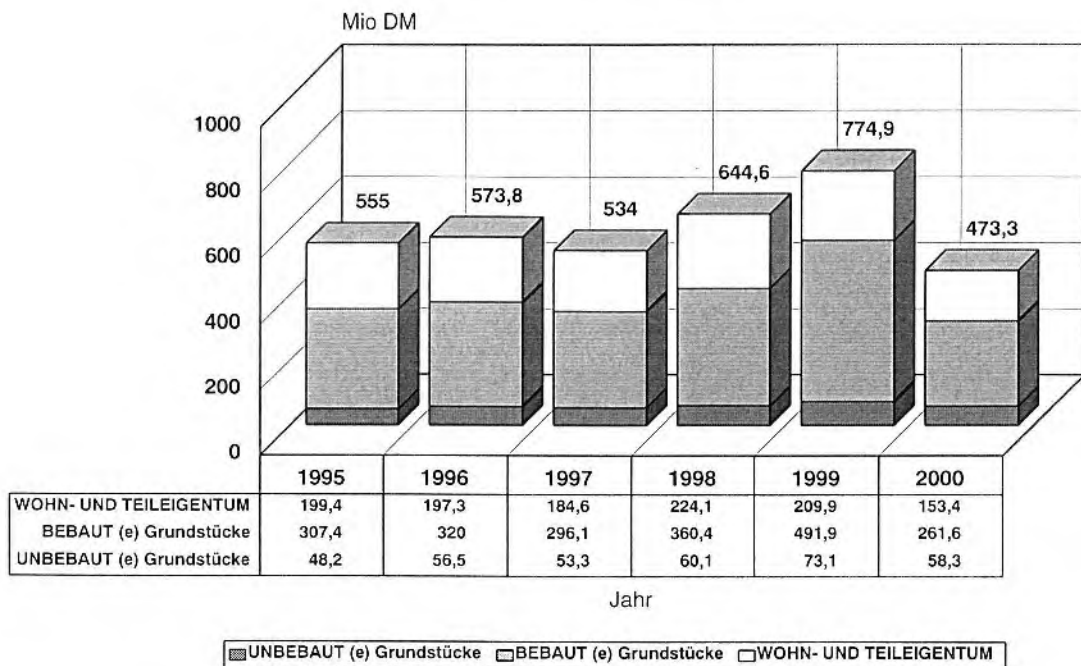
<sup>1</sup> Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke und ist auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen.

## Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 1995 bis 2000

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Geldumsatz in Mio. DM

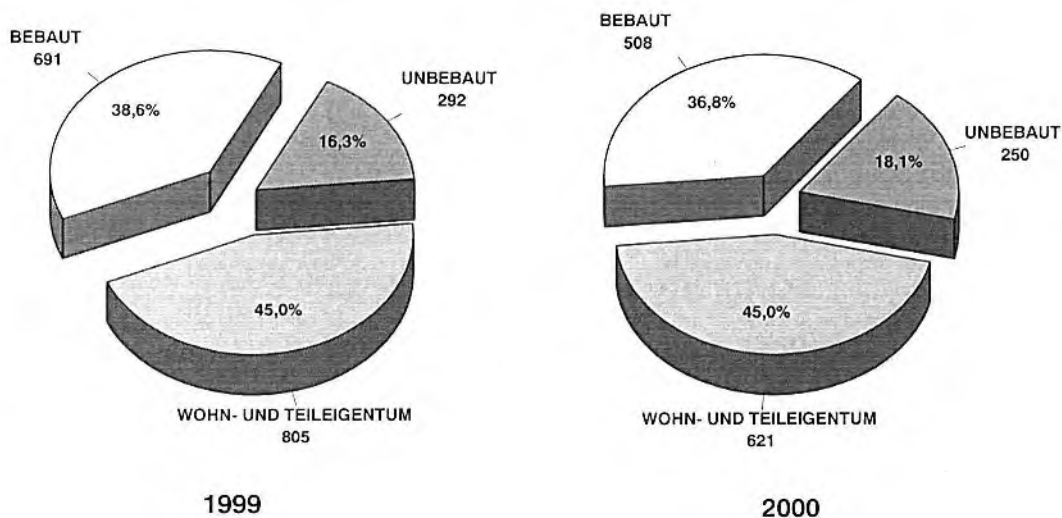


## Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

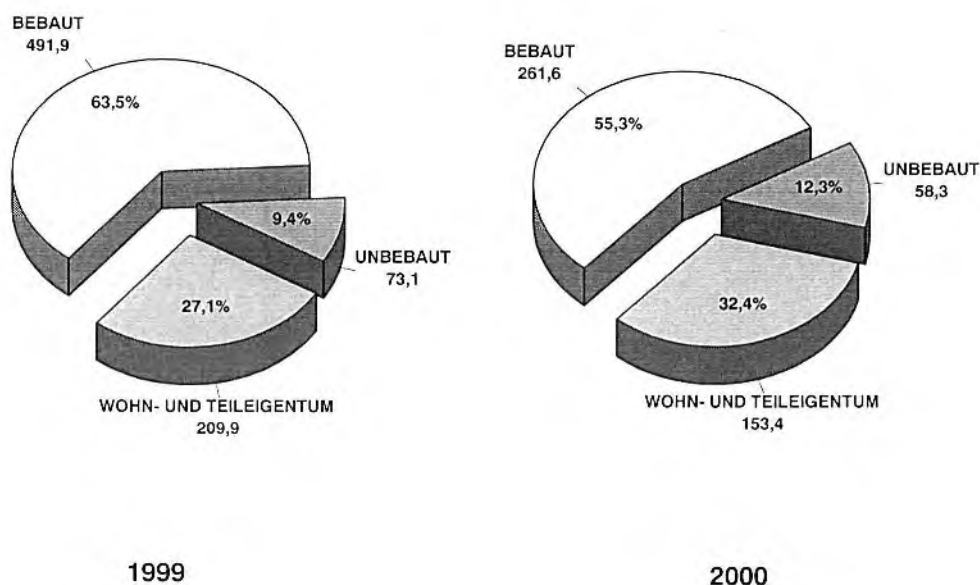
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei gesunkener Vertragsanzahl in allen Marktsegmenten haben sich die prozentualen Marktanteile nur unwesentlich verändert.

Der Geldumsatz hat im Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke seine dominierende Rolle behalten. UNBEBAUT(e) Grundstücke haben hier mit rund 12 % 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 2000

2000	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	226	493	608	1.327
Zwangsversteigerungsbeschlüsse	2	9	10	21
Sonstige Rechtsvorgänge ( Übertragungen, Umlegungsbeschlüsse etc. )	22	6	3	31
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>250</b>	<b>508</b>	<b>621</b>	<b>1.379</b>

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Zwangsversteigerungsbeschlüsse liegen hier mit rund 1,5 % der Gesamtanzahl geringfügig über dem Vorjahresniveau.



## 5. UNBEBAUT (e) Grundstücke

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

- **Individueller Wohnungsbau**  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2- geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter erfasst.
- **Geschosswohnungsbau**  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte ( teilweise gewerbliche ) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.
- **Gewerbegrundstücke**  
*Gewerbe Produktion*  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.  
  
*Gewerbe Handel*  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend " höherwertigen gewerblichen " ( tertiären ) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.
- **Kern-, Mischgebietsgrundstücke**  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel bei einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 bis 2,2 und darüber hinaus 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 Grundstücks-kategorie 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**

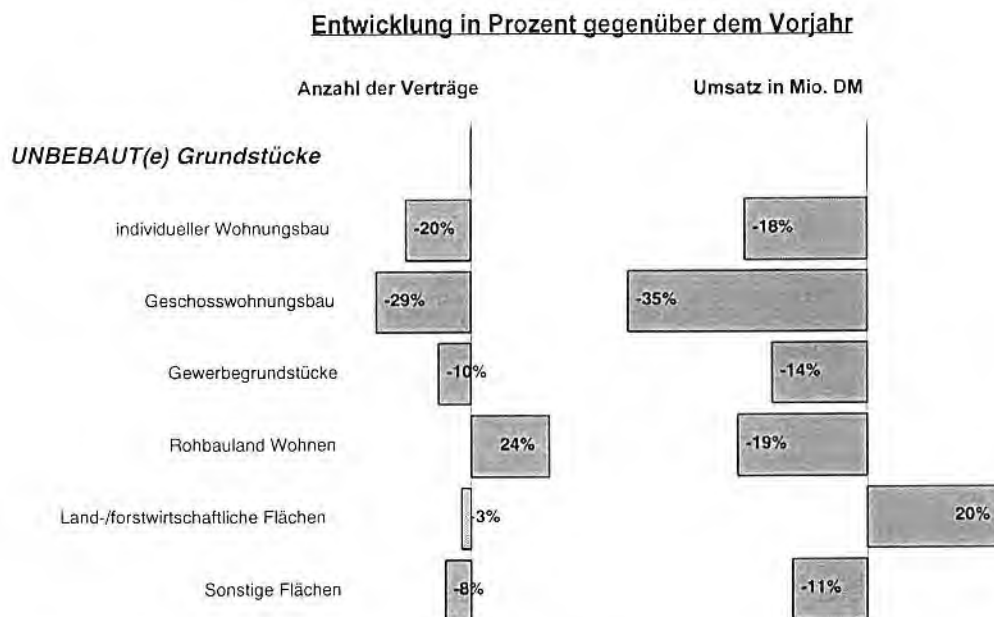
Hierbei handelt es sich primär um Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und um untergeordnete Flächen, die von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1998 bis 2000. 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	1998		1999		2000	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
<b>UNBEBAUT (e) Grundstücke</b>						
individueller Wohnungsbau	76	16,4	94	24,2	75	19,9
Geschosswohnungsbau	34	16,1	34	15,9	24	10,4
Gewerbegrundstücke	25	10,2	31	13,0	28,	11,2
Kerngebietsgrundstücke	2	1,2	3	2,3	5	2,4
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	41	13,2	25	10,7	31	8,7
Rohbauland – Gewerbebebauung	3	0,5	14	2,7	9	2,6
Gartengrundstücke	29	0,5	29	1,5	21	0,3
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	31	0,9	36	1,0	35	1,2
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	57	1,1	26	1,8	24	1,6

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

Steigerungsraten in der Vertragsanzahl konnten bei rückläufigem Geldumsatz nur beim Rohbauland – Wohnen – festgestellt werden. Gegenläufig war die Entwicklung bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Bei gering abnehmender Vertragsanzahl stieg der Geldumsatz um 20 %.



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 2000 bei abnehmendem Flächenumsatz (ha) und ebenso abnehmender Vertragsanzahl verhalten angestiegen. Die Preissteigerungsrate resultiert etwa zu gleichen Teilen aus Verkäufen von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sowie dem Geschosswohnungsbau.

Nutzungsart		1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Wohnen, gesamt</b>							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in DM/m <sup>2</sup>	363,--	381,--	394,--	400,--	412,--	416,--
	Umsatz in ha	5,2	6,0	4,8	6,7	8,0	6,4
	Vertragsanzahl	71	76	67	89	95	69

## 5.1 Individueller Wohnungsbau

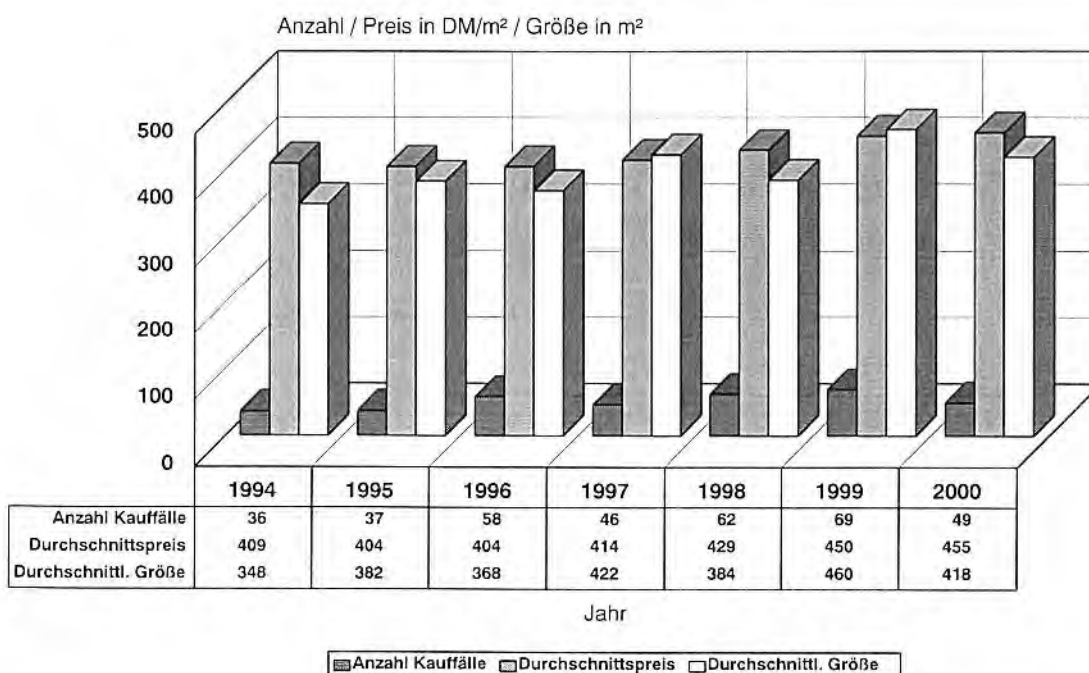
Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war nach dem Preisanstieg des Vorjahres wiederum eine, wenn auch nur geringe Preissteigerungsrate zu verzeichnen, die vorwiegend aus Grundstücksverkäufen für eine freistehende Bauweise herrührt, obwohl die Vertragsanzahl um nahezu 50 % rückläufig war. Der verhaltene Preisanstieg ist daher offensichtlich auf die ungebrochene Nachfrage innerhalb dieses Marktsegments, bei geringer werdendem Angebot zurückzuführen. Die Preise der Grundstücke für eine Doppelhausbebauung zeigten bei konstanter Vertragsanzahl zum Vorjahr ebenfalls ein leicht ansteigendes Niveau. Lediglich bei Grundstücken für eine Reihenhausbebauung musste eine Stagnation konstatiert werden. Die Vertragsanteile von Grundstücken für eine freistehende Bauweise und für eine Doppelhausbebauung lagen bei etwa 35 % zu 57 %. Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung waren im Jahr 2000 nur mit 8 % am Marktgeschehen beteiligt.

Die Vertragsanzahl ist um rd. 29 % zurückgegangen, die Zahl der umgesetzten Grundstücke hat gegenüber dem Vorjahr um 15 % abgenommen. Die Entwicklung dieses Marktsegments kann der nachfolgenden Tabelle und der dazugehörigen Grafik entnommen werden.

Grundstücksart		1995	1996	1997	1998	1999	2000
individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise Reihen- und Doppelhausgrundstücke	Preis in DM/m <sup>2</sup>	404,--	404,--	414,--	429,--	450,--	455,--
	Umsatz in ha	2,1	4,3	2,8	3,7	4,9	4,1
	mittl. Größe in m <sup>2</sup>	382	368	422	384	460	418
	Anzahl						
	- Kauffälle	37	58	46	62	69	49
- Grundstücke	54	118	66	105	132	112	

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

### Individueller Wohnungsbau

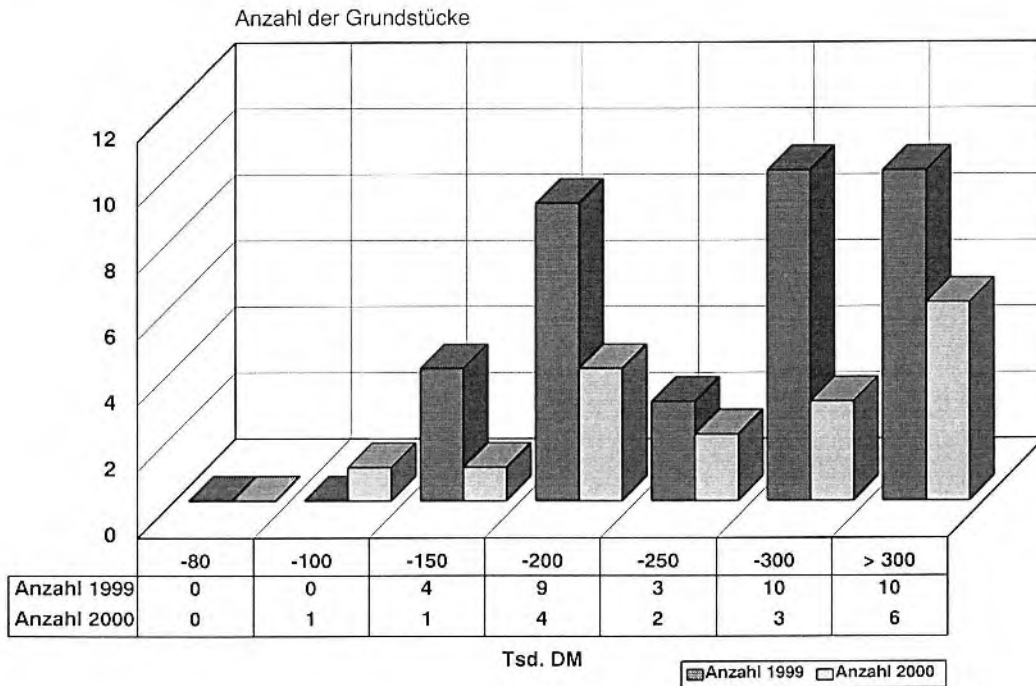




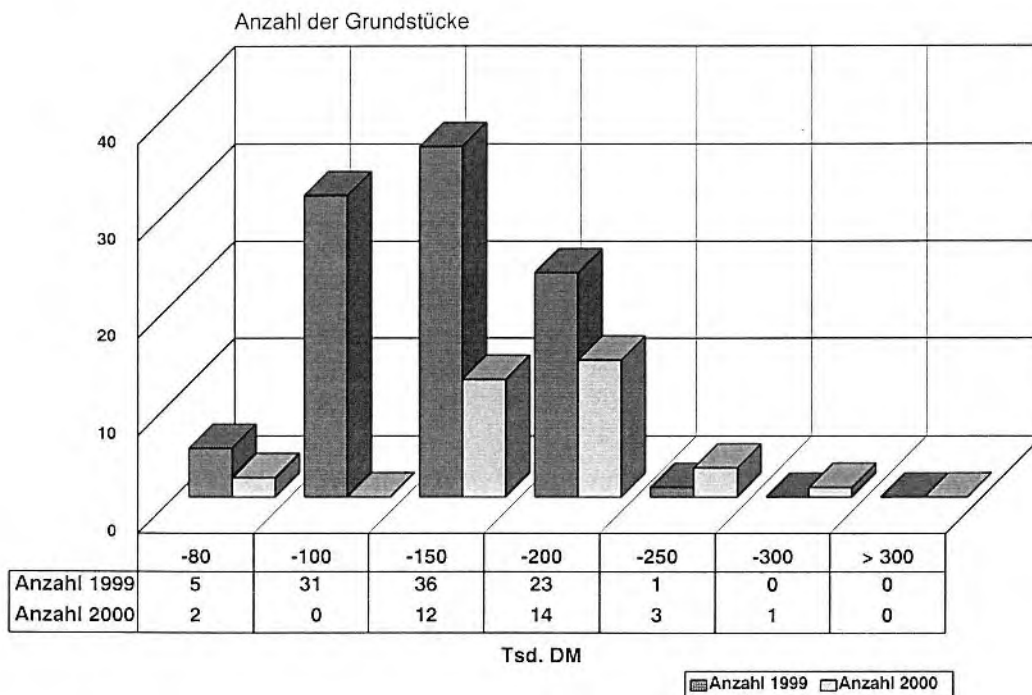
### Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

#### freistehende Bauweise



#### Reihen- und Doppelhausbebauung





## 5.2 Geschosswohnungsbau

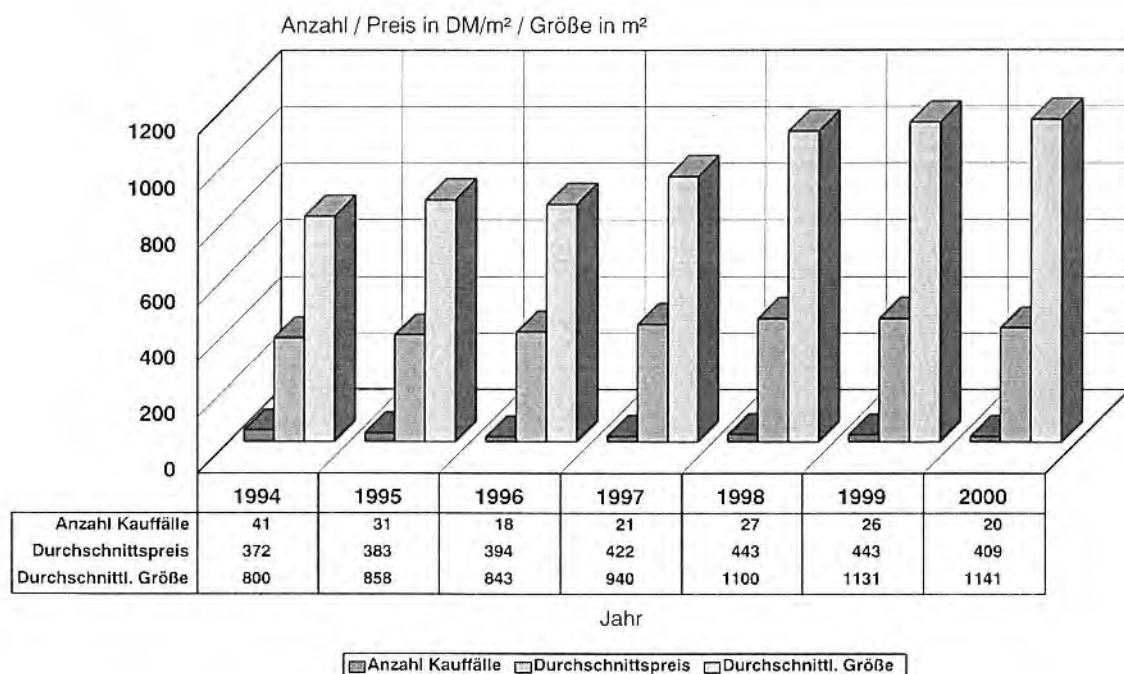
Auch im **Geschosswohnungsbau** war ein geringer Preisanstieg feststellbar. Der trotzdem gegenüber dem Vorjahr gesunkene Durchschnittspreis ist ursächlich auf ein hohes Maß von Kauffällen in mittleren und mäßigen Wohnlagen zurückzuführen. Das mittlere Maß der realisierbaren baulichen Ausnutzung, die sogenannte Geschossflächenzahl - GFZ – betrug im Jahr 2000 bei dieser Grundstücksart etwa 1,0. Der durchschnittliche Preis je Quadratmeter Wohnfläche lag bei rd. 610,-- DM.

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

Grundstücksart		1995	1996	1997	1998	1999	2000
Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in DM/m <sup>2</sup>	383,--	394,--	422,--	443,--	443,--	409,--
	Umsatz in ha	2,9	1,6	2,0	3,0	3,1	2,4
	mittl.Größe in m <sup>2</sup>	858	843	940	1100	1131	1141
	Anzahl						
	- Kauffälle	31	18	21	27	26	20
- Grundstücke	34	19	22	27	28	21	

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

### Geschosswohnungsbau



### 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** konnte eine Preisstagnation konstatiert werden, 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 und die potentielle Nutzungsmöglichkeit (Produktion oder Handel), die in den Jahren - bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge - ungleichmäßig auftreten, wird der Mittelwert entsprechend beeinflusst und kann so zu Fehlinterpretationen im Hinblick auf die Preisentwicklung führen. Hinzu kommt, dass im Jahr 2000 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 gesunkener Vertragsanzahl in diesem Teilmarkt entsprechend verringert.

Nutzungsart		1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Gewerbe, gesamt</b>							
Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in DM/m <sup>2</sup>	160,--	188,-- <sup>1</sup>	187,--	185,-- <sup>2</sup>	167,-- <sup>2</sup>	162,-- <sup>2</sup>
	Umsatz in ha	3,5	3,0	1,6	1,8	3,3	2,8
	Vertragsanzahl	16	15	10	10	17	14

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 keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis verringerte sich geringfügig. Der Marktanteil der Stadt Solingen lag hier bei etwa 40 %.

Bei den **Gewerbegrundstücken in Handelslagen** konnte nur ein Kauffall registriert werden. Demzufolge sind keine Aussagen zur Preisentwicklung möglich.

<sup>1</sup> hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken in Handelslagen

<sup>2</sup> hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken zur Produktion

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

Grundstücksart		1995	1996	1997	1998	1999	2000
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in DM/m <sup>2</sup>	140,--	140,--	159,--	171,--	171,--	165,--
	Umsatz in ha	2,3	0,7	1,0	1,2	2,7	2,4
	mittl.Größe in m <sup>2</sup>	2122	956	1673	1702	1947	1814
	Anzahl - Kauffälle	11	7	6	7	14	13
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in DM/m <sup>2</sup>	191,--	202,--	231,--	246,--	247,--	220,--
	Umsatz in ha	1,2	2,4	0,6	0,6	0,6	0,4
	mittl.Größe in m <sup>2</sup>	2339	2615	1534	2145	1931	4026
	Anzahl - Kauffälle	5	8	4	3	3	1

### 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wiesen im Jahre 2000 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 konnten im Jahr 2000 insgesamt 7 geeignete Verträge mit einem Flächenumsatz von über 11 ha registriert werden. Im Grünlandbereich lagen 8 Verträge vor, der Flächenumsatz hat sich hier mehr als verdoppelt. Die Durchschnittspreise bewegten sich auf dem Niveau der Vorjahre. Eine Differenzierung nach Bonitäten war bei den Kauffällen nicht erkennbar.

Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken lag der Durchschnittspreis mit 2,40 DM/m<sup>2</sup> 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 abnehmend.

Der Durchschnittspreis des begünstigten Agrarlandes lag im mittleren Bereich einer Spanne von etwa 9,-- DM/m<sup>2</sup> bis 11,-- DM/m<sup>2</sup>, 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		1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>							
Begünstigtes Agrarland	Preis in DM/m <sup>2</sup>	13,--	9,--	10,--	9,--	11,--	10,--
	Umsatz in ha	2,22	3,23	2,7	7,0	1,3	3,2
	Vertragsanzahl	9	7	7	10	5	7
Ackerland	Preis in DM/m <sup>2</sup>	4,50	4,20	3,90	4,30	4,70	4,80
	Umsatz in ha	8,73	7,25	3,91	1,34	0,13	11,59
	Vertragsanzahl	17	8	4	3	1	7
Grünland	Preis in DM/m <sup>2</sup>		3,--	2,50	keine geeigneten Verträge	3,80	3,20
	Umsatz in ha		8,96	1,05		2,54	5,18
	Vertragsanzahl		9	3		5	8
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in DM/m <sup>2</sup>	2,10	2,30	2,60	2,20	2,3	2,4
	Umsatz in ha	3,41	31,6 <sup>1</sup>	7,2	6,0	14,5	6,8
	Vertragsanzahl	11	9	7	11	8	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 Jahre 1996 bis 1998 fort. Mit 262,-- DM/m<sup>2</sup> war der nach Flächengröße gewichtete Mittelwert rd. 28 % höher als im Vorjahr.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 62 % und bewegte sich damit oberhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %, was aus dem Verkauf zahlreicher hochwertiger Rohbaulandflächen herrührt.

Der Flächenumsatz des Jahres 2000 lag etwa 35 % unter dem 99er Niveau. Bei nahezu doppelter Vertragsanzahl war die umgesetzte Fläche je Kauffall gegenüber 1999 deutlich geringer.

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnten 2000 drei Kauffälle registriert werden. Der gesamte Flächenumsatz betrug 0,5 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 74 %

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.

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



**Bauerwartungsland zur Wohnbebauung** wurde 2000 nicht gehandelt.

Beim **Bauerwartungsland zur Gewerbebebauung** konnten im Jahr 2000 drei Kauffälle registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 3,7 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 29 %

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.

Nutzungsart		1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Wohnbebauung</b>							
Rohbauland	Preis in DM/m <sup>2</sup>	166,--	223,--	224,--	254,--	205,--	262,--
	Umsatz in ha	6,2	3,43	2,9	4,5	4,8	3,1
	Vertragsanzahl	19	24	16	33	11	21
Bauerwartungsland	Preis in DM/m <sup>2</sup>	81,--	103,--	140,--	90,--	86,--	keine geeigneten Verträge
	Umsatz in ha	0,35	0,38	0,25	2,14	0,07	
	Vertragsanzahl	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 2000 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Lediglich beim hausnahen Gartenland konnte ein Preisrückgang konstatiert werden.

Nutzungsart		1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Gartengrundstücke</b>							
hausnaher Garten	Preis in DM/m <sup>2</sup>	28,--	28,--	28,--	34,--	30,--	26,--
	Umsatz in ha	0,78	0,43	0,20	0,68	0,41	0,22
	Vertragsanzahl	15	10	6	15	13	9
Grabeland	Preis in DM/m <sup>2</sup>	kein geeigneter Vertrag	16,--	16,--	15,--	21,--	20,--
	Umsatz in ha		0,15	0,79	0,29	0,32	0,33
	Vertragsanzahl		3	7	3	5	2
Freizeitgrundstücke	Preis in DM/m <sup>2</sup>	26,--	39,--	36,--	32,--	31,--	29,--
	Umsatz in ha	0,02	0,47	0,26	0,62	3,86	0,33
	Vertragsanzahl	1	5	1	6	5	3

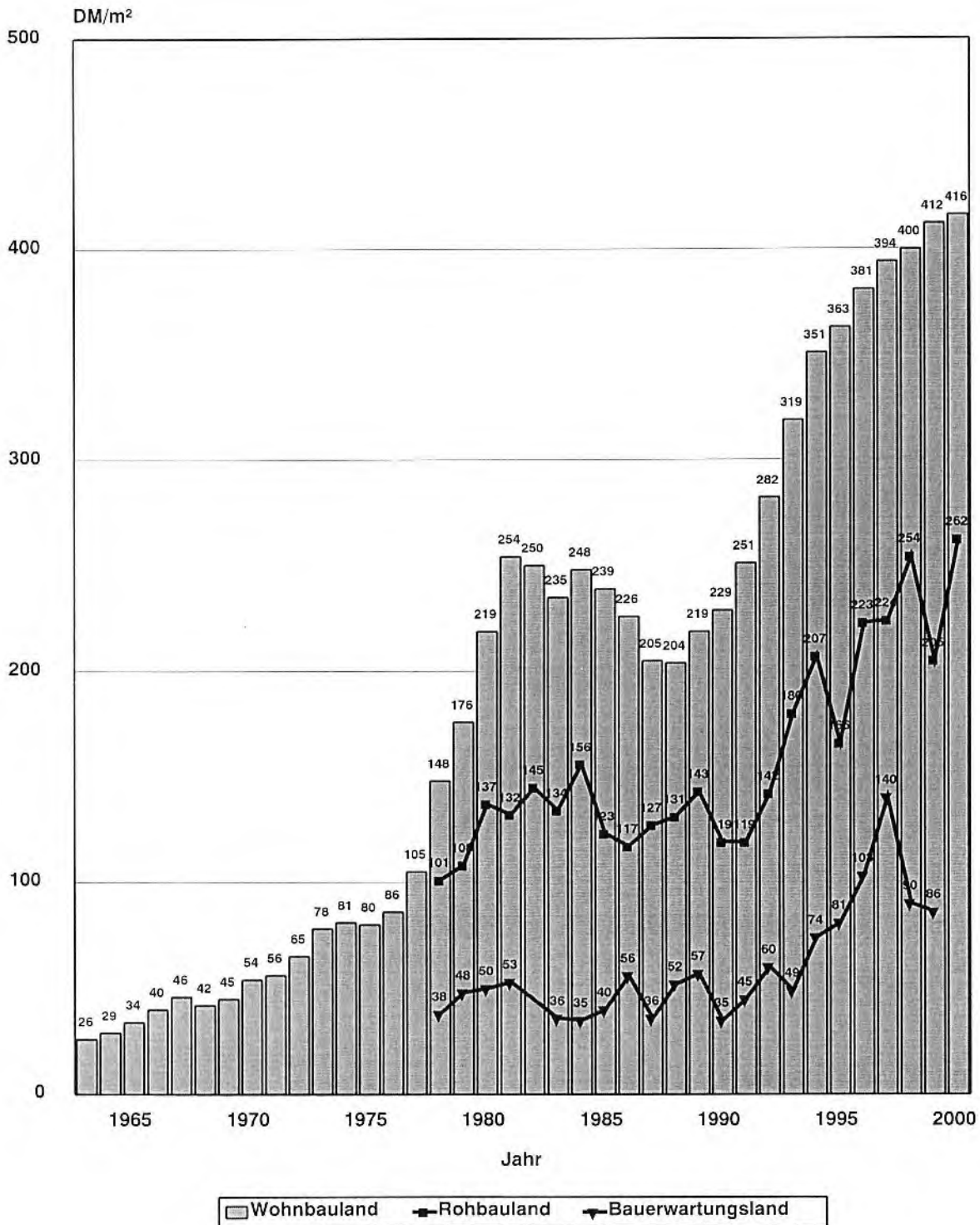
Die **Durchschnittspreise** wurden wie in obiger Tabelle ermittelt.



## 5.7 Baulandpreisentwicklung

**Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 2000** - 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 2000**.



## 6. BEBAUT (e) Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 261,6 Millionen DM bei 508 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke trotz nahezu 50 % igen Umsatzrückgang den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Solingen zwar behalten, doch muss konstatiert werden, dass dies seit dem Jahr 1993 die geringste Umsatzzahl des Teilmarktes war. Entsprechend dieser Entwicklung war in nahezu allen Marktsegmenten die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge gleichfalls deutlich rückläufig. Der Geldumsatz in den Marktsegmenten war prozentual zum Gesamtumsatz betrachtet etwa wie im Jahr 1999<sup>1</sup>, nennenswerte Verschiebungen waren lediglich bei den Gewerbeobjekten zu verzeichnen, wo bei rückläufiger Vertragsanzahl der Umsatz anstieg.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1998 bis 2000. 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.

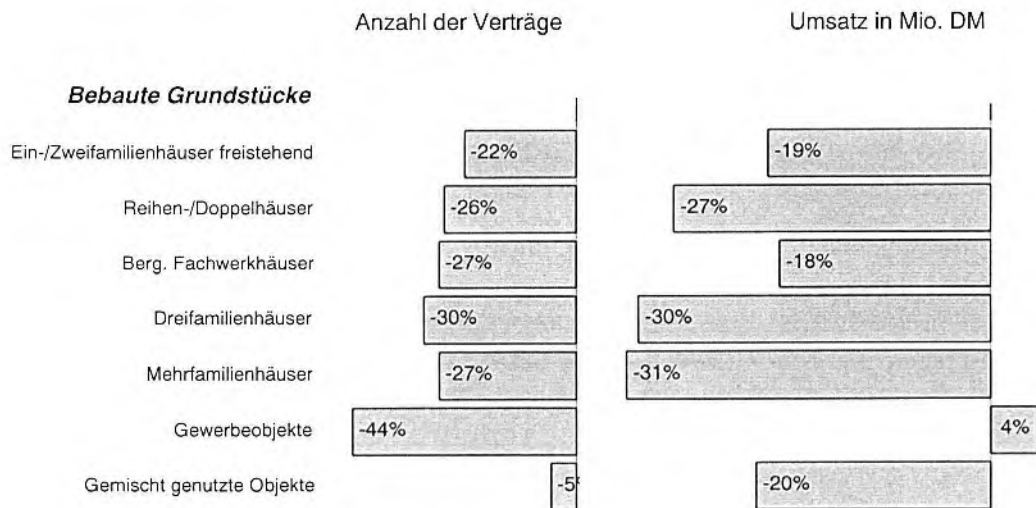
Teilmarkt <b>BEBAUT (e) Grundstücke</b>	1998		1999		2000	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	163	77,4	165	78,1	128	63,2
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	185	85,7	222	99,3	165	72,1
Bergische Fachwerkhäuser	72	20,7	81	21,2	59	17,4
Dreifamilienhäuser	41	16,9	56	22,4	39	15,7
Mehrfamilienhäuser	88	67,5	92	63,4	67	43,6
Gewerbeobjekte	30	49,9	32	22,5	18	23,4
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	32	27,9	22	15,1	21	12,1
Büro- und Geschäftshäuser	6	9,0	7	161,3 <sup>2</sup>	2	8,3
Sonstige Objekte	6	5,4	14	8,6	9	5,8

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 1999.

<sup>1</sup> ohne Berücksichtigung des Verkaufs eines Großobjektes

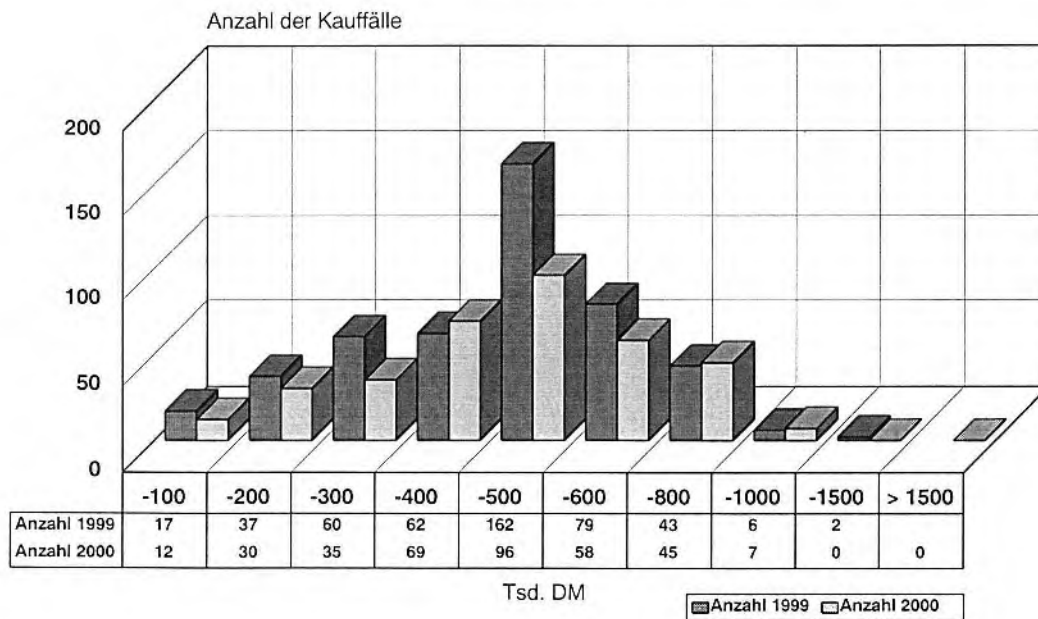
<sup>2</sup> der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Verkauf eines Großobjektes

**Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr**

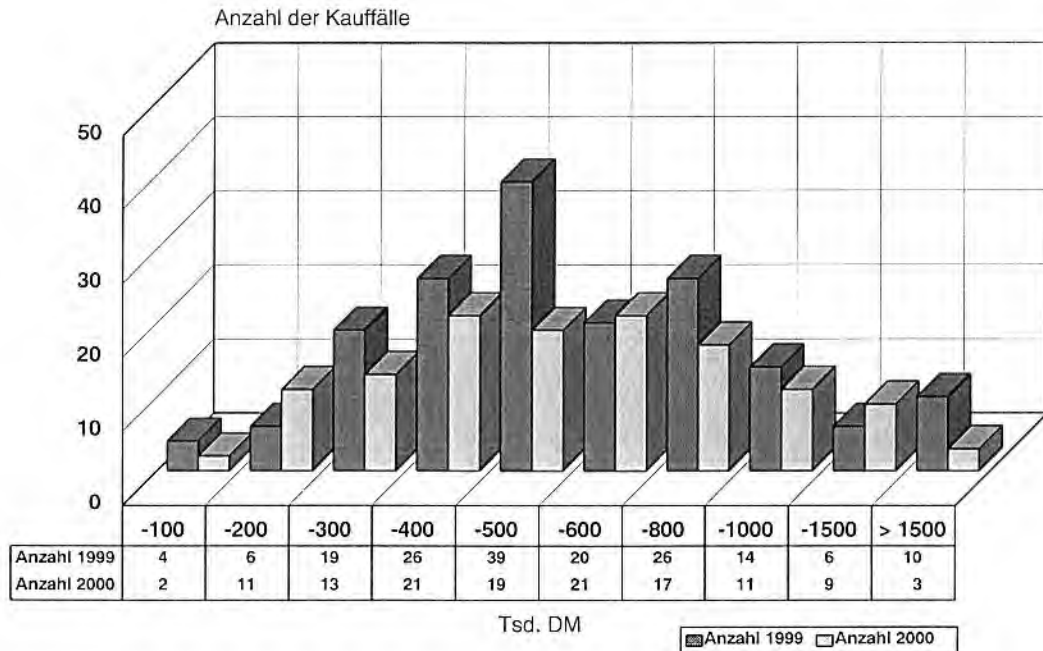


Kauffälle von Wohngebäuden differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr entsprechend der Tabelle auf Seite 23

**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 mäßiger Preisanstieg zu verzeichnen war, wurden ältere Reihen- und Doppelhäuser der Baujahre bis 1949 im Durchschnitt nahezu 16 % 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 hingegen rückläufig bzw. stagnierend. Neue Reihen- und Doppelhäuser stiegen in ihrer Gesamtheit im Durchschnittspreis gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 %. Die Preissteigerungsrate ist allerdings hier im wesentlichen auf den Verkauf der Doppelhaushälften zurückzuführen. Weitere Aussagen zu Preisentwicklung können der Tabelle auf Seite 27 entnommen werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser älteren Baujahres *aus dem Bestand* zeigten im Mittel einen Preisrückgang von etwa 4 %, die aber auch hier durch den Modernisierungsgrad der Objekte ungleichmäßig beeinflusst wird.

Wohngebäude und Anzahl der Verträge innerhalb ausgesuchter Bauzeiträume

Jahr	Dreifamilien- häuser Bauzeitraum 1890 - 1918	Reihen - und Doppelhäuser				Ein- und Zweifamilien häuser - freistehend Bauzeitraum	
		Bauzeitraum				1890 - 1949	1950 - 1974
		1890 - 1949	1950 - 1974	ab 1975	Neubauten		
<b>1994</b>							
Kaufpreis	367.000,--	356.000,--	368.000,--	458.000,--	465.000,--	344.000,--	501.000,--
Anzahl	27	10	14	24	51	36	30
<b>1995</b>							
Kaufpreis	430.000,--	302.000,--	375.000,--	470.000,--	495.000,--	355.000,--	514.000,--
Anzahl	25	12	16	30	51	64	50
<b>1996</b>							
Kaufpreis	404.000,--	345.000,--	357.000,--	458.000,--	460.000,--	354.000,--	501.000,--
Anzahl	29	12	17	48	55	53	36
<b>1997</b>							
Kaufpreis	384.000,--	262.500,--	345.000,--	435.000,--	479.500,--	355.000,--	512.500,--
Anzahl	35	12	38	31	51	38	46
<b>1998</b>							
Kaufpreis	366.000,--	280.500,--	386.000,--	462.500,--	524.500,--	397.000,--	546.500,--
Anzahl	18	9	16	51	72	44	66
<b>1999</b>							
Kaufpreis	373.000,--	310.000,--	400.000,--	480.000,--	483.000,--	446.000,--	498.000,--
Anzahl	25	17	20	43	122	47	52
<b>2000</b>							
Kaufpreis	383.000,--	359.000,--	389.000,--	482.000,--	514.000,--	428.000,--	539.000,--
Anzahl	20	13	21	35	73	27	46



## 6.1 Reihen- und Doppelhäuser

Der folgenden Tabelle können die Durchschnittspreise für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

entnommen werden. Die Preisunterschiede *zwischen* den unterschiedlichen Bauweisen bei Reihenmittel- und -endhäusern bewegten sich, ähnlich wie im Vorjahr, etwa in einer Größenordnung von 12 %. Doppelhaushälften waren gegenüber 1999 rd. 10% teurer als Reihenendhäuser. Hier kommt allerdings auch die Grundstücksgröße zum Tragen, die in diesem Segment im Durchschnitt um 20 % zugenommen hat. Bei Reihenhäusern war die Grundstücksgröße in geringem Maße rückläufig.

### Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
<b>1998</b>			
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 <sup>2</sup>	274	270	160
Vertragsanzahl	45	11	16
<b>1999</b>			
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 <sup>2</sup>	294	291	203
Vertragsanzahl	36	39	47
<b>2000</b>			
Kaufpreis in DM	572.000,--	495.000,--	444.000,--
Preisspanne in DM	485.000,-- bis 680.000,--	425.000,-- bis 590.000,--	395.000,-- bis 535.000,--
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	355	283	182
Vertragsanzahl	21	24	28

#### Hinweis:

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

## 7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Vertragsanzahl von 621 Verträgen bei 153,4 Millionen DM Geldumsatz hat dieser Teilmarkt weiterhin den größten *Vertragsanteil* auf dem Solinger Grundstücksmarkt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1998 bis 2000. 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	1998		1999		2000	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. DM
<b>WOHN- UND TEILEIGENTUM</b>						
Eigentumswohnungen/privat	756	199,8	705	194,1	505	143,4
Eigentumswohnungen/Stadt	85	12,9	4	0,4	5	0,5
Eigentumswohnungen/BRD			44	6,8	23	2,9
Teileigentum Garagen/Stellplätze eigenständige Verkäufe	47	1,5	40	2,8 <sup>1</sup>	71 <sup>2</sup>	2,1
Teileigentum an gewerblichen Räumen	11	9,9	12	5,8	17	4,5

Im Jahr 2000 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 1980 bzw. der Neubauten, wo der Durchschnittspreis leicht anstieg.

Der Durchschnittspreis für **neue Eigentumswohnungen – Erstbezug** – liegt nunmehr bei rund **3.930,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

**Garagen** kosteten in der Regel bei **Neubauten** etwa 18.000,- DM, wobei die Preisspanne zwischen 14.000,- DM und 23.500,- DM lag.

Die Preise von **Tiefgaragenstellplätzen** bewegten sich in einer Größenordnung von 15.000,- DM bis 22.000,- DM; im Mittel ca. 18.500,- DM.

Stellplätze wurden zwischen 6.000,- DM bis 9.500,- DM gehandelt, der Mittelwert lag hier bei etwa 7.500,- DM.

Bei **Wiederverkäufen** lag der Preis von **Garagen** im Mittel bei rund 15.500,- 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 16.000,- DM lag.

Der Preis von **Stellplätzen** betrug durchschnittlich etwa 5.000,- DM, wobei die Preisspanne von 3.000,- DM bis 8.500,- DM lag.

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.

<sup>1</sup> der hohe Umsatz resultiert aus der überdurchschnittlich **großen Objektanzahl je Vertrag** über Tiefgarageneinstellplätze

<sup>2</sup> hohe Vertragsanzahl resultiert aus Verkäufen reiner Garagenanlagen

## 7.1 Wohnungseigentum

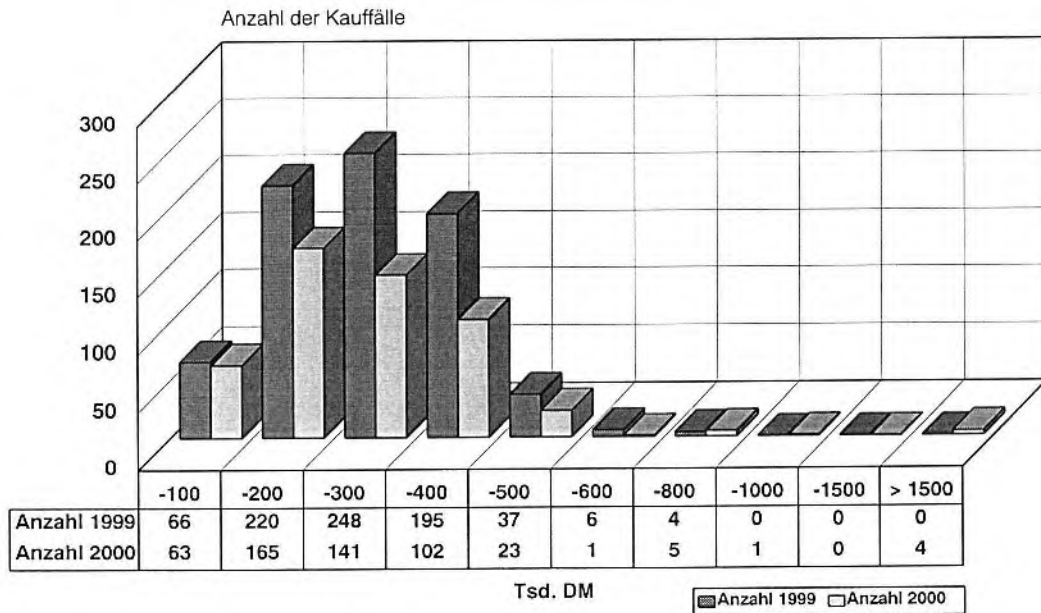
## Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Jahr		Altbauten		Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Neubauten Erstbezug
		Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	modernisiert	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990	
1997	Durchschnittspreis DM/m <sup>2</sup>	1.960,--	2.530,--	2.400,--	2.710,--	3.050,--	3.440,--	3.800,--
	Preisspanne in DM/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	93	84	72	77	75	86	81
1998	Durchschnittspreis DM/m <sup>2</sup>	1.840,--	2.640,--	2.490,--	2.680,--	3.050,--	3.520,--	3.930,--
	Preisspanne in DM/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	84	65	82	75	74	80	77
1999	Durchschnittspreis DM/m <sup>2</sup>	1.770,--	2.610,--	2.410,--	2.660,--	3.040,--	3.520,--	3.890,--
	Preisspanne in DM/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	79	79	67	75	76	82	80
2000	Durchschnittspreis DM/m <sup>2</sup>	1.640,--	2.550,--	2.280,--	2.600,--	3.120,--	3.470,--	3.930,--
	Preisspanne in DM/m <sup>2</sup> von bis	1.430,-- 1.880,--	2.230,-- 2.970,--	2.000,-- 2.880,--	2.230,-- 2.970,--	2.800,-- 3.520,--	2.950,-- 3.860,--	3.460,-- 4.330,--
	Anzahl der Verträge	14	30	23	40	21	58	111
	Anzahl der Objekte	13	20	15	31	16	34	35
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	83	76	79	74	73	85	80

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

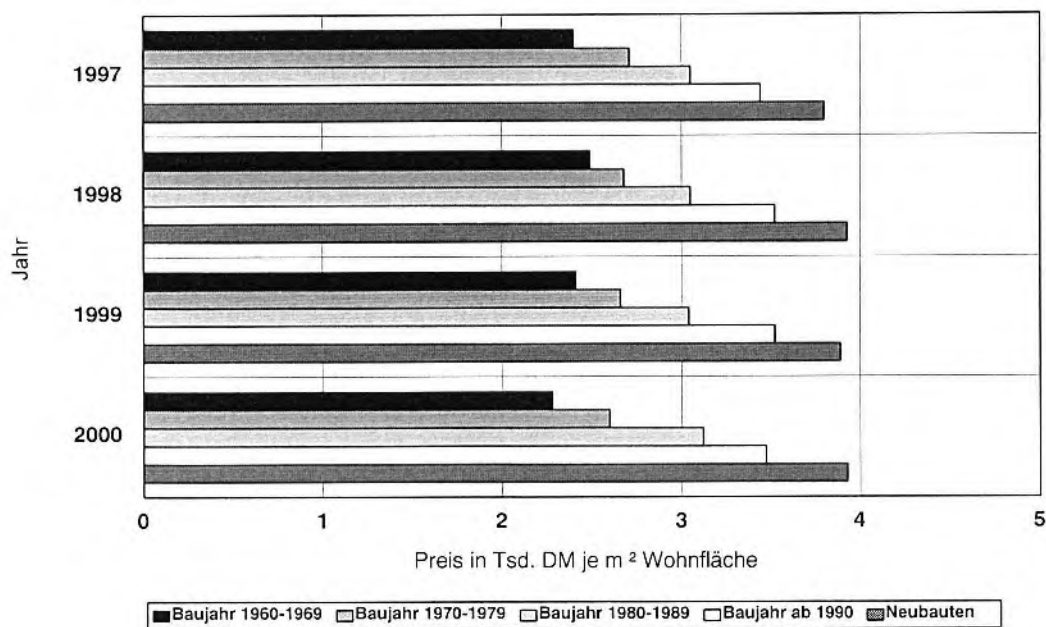
## Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

### Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr



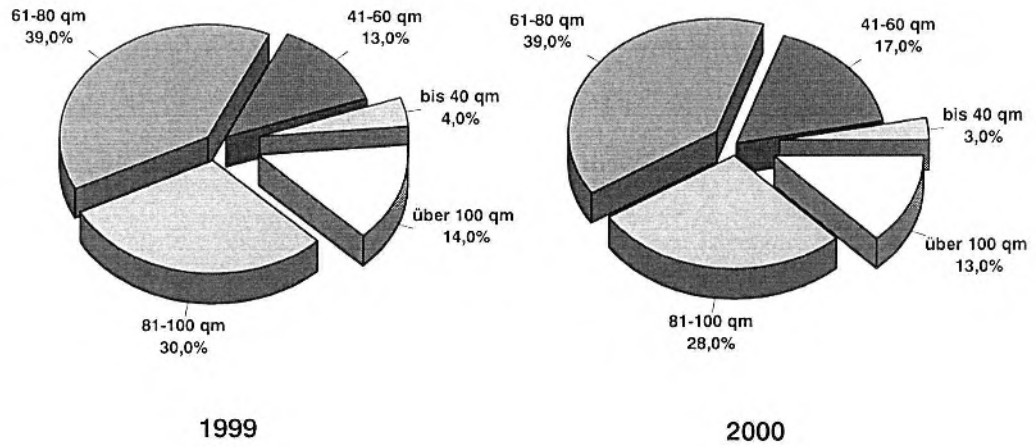
- ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen / BRD

### 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, Reihenhausbauung, Doppelhausbauung, 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 31.12.2000 ) 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

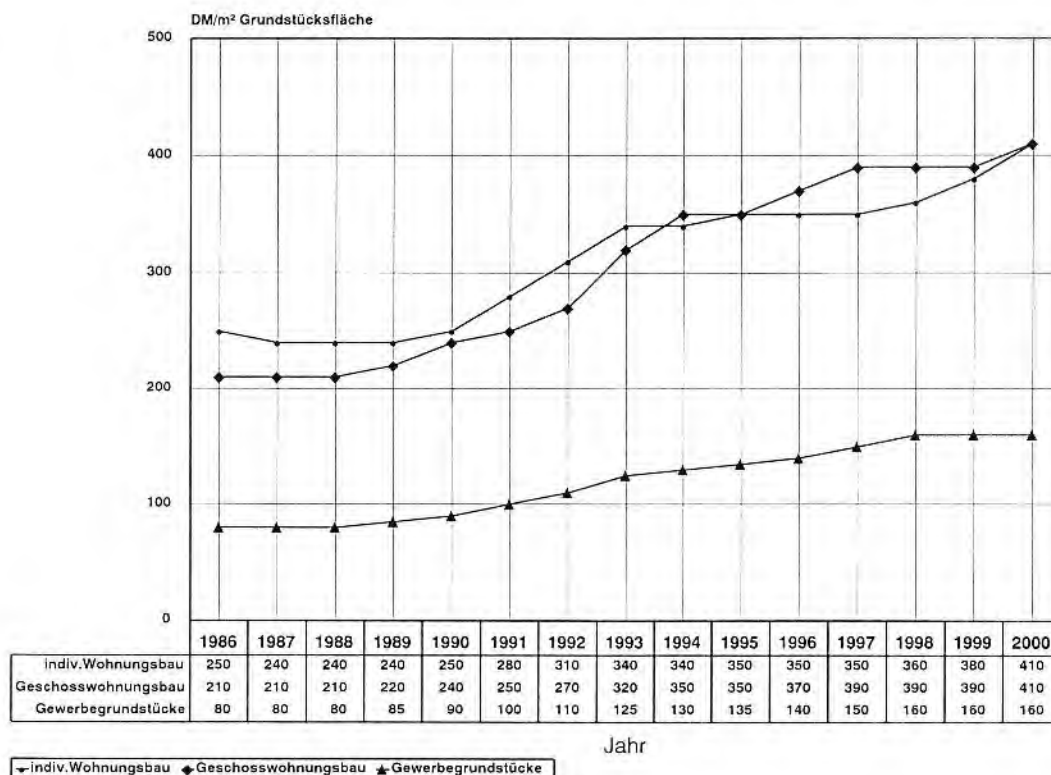
Gemäß § 13 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung NW beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand jeweils zum 31.12. des angegebenen Jahres ermittelt und in DM/m<sup>2</sup> in nachfolgender Tabelle angegeben.

**Bodenrichtwertübersicht**

Grundstücksart	Lage	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, 1-geschossige Bauweise bei 40 m Grundstückstiefe	gut	350	380	380	390	390	390	400	430	470
	mittel	310	340	340	350	350	350	360	380	410
	mäßig	290	320	320	330	330	330	340	350	370
Geschosswohnungsbau Bauflächen für eine bauliche Ausnutzbarkeit Geschossflächenzahl 1,0	gut	290	340	370	370	390	410	410	430	450
	mittel	270	320	350	350	370	390	390	390	410
	mäßig	250	300	330	330	350	370	370	370	390
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	130	145	150	155	160	170	180	190	190
	mittel	110	125	130	135	140	150	160	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**







## 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/m<sup>2</sup>

---

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>- Grundstückstiefe bzw. Geschossflächenzahl ( GFZ )</b>	
z. B. RH / DH	z. B. - 30	bzw. 0.8

Ungeklammerte Bodenrichtwerte sind in **unterschiedlichem** Umfang nach dem Baugesetzbuch ( BauGB ) erschließungsbeitragspflichtig.

Geklammerte Werte beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien - 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 m<sup>2</sup> 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 0,5 0,6 0,7 0,8 0,9	0,66 0,72 0,78 0,84 0,90 0,95
1,0 1,1 1,2 1,5	1,00 1,05 1,10 1,24
2,0 2,2 2,5	1,45 1,53 1,65

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

**Hinweis:** Für die Berechnung der Geschossflächenzahl – GFZ – wird ausdrücklich auf Punkt  
 8.4 – Seite 35 verwiesen.



## 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 Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert 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 1999 und 2000 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 1999 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials war es nach einer statistischen Analyse notwendig, die Rohertragsspannen bei einigen Objektarten **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.

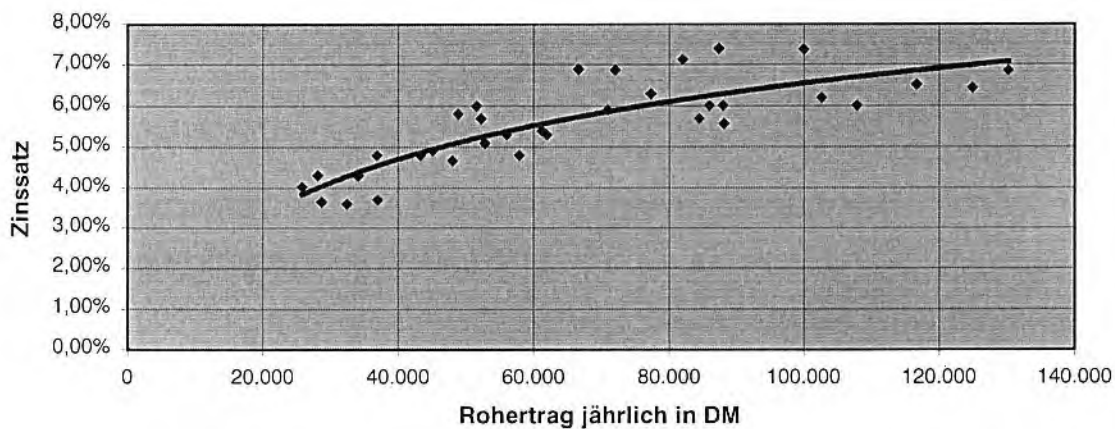
In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa  $\frac{3}{4}$  der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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

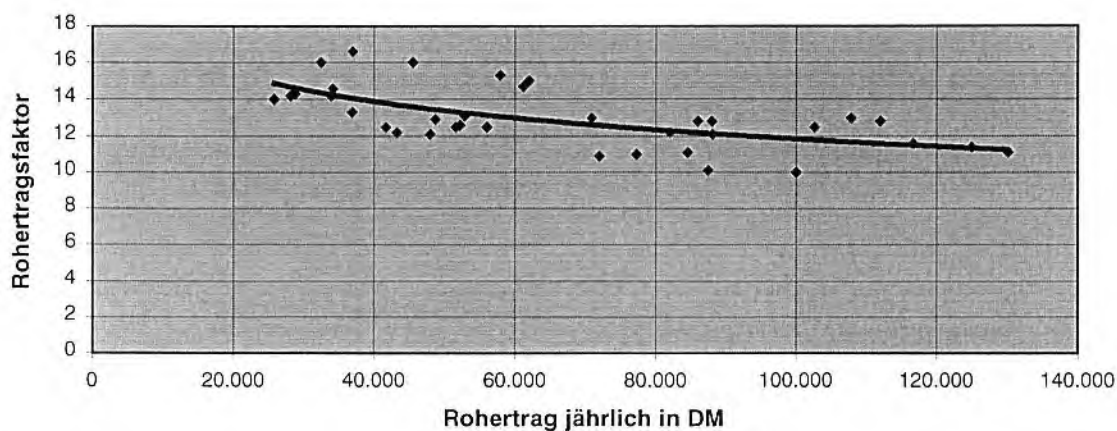
Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung - WertV - und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

Objektart	Rohertrag jährlich in DM um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
<b>Renditeobjekte</b>	30.000,--	4,0 %	3,5 % - 4,5 %	14,5	13 - 16	<b>42</b>
Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten ( frei finanziert )	40.000,--	4,5 %	4,0 % - 5,0 %	14,0	12 - 16	
	50.000,--	5,0 %	4,5 % - 6,0 %	13,5	12 - 15	
	60.000,--	5,5 %	5,0 % - 6,0 %	13,0	12 - 14	
	80.000,--	6,0 %	5,5 % - 7,0 %	12,5	11 - 14	
	100.000,--	6,5 %	6,0 % - 7,5 %	12,0	10 - 13	
	120.000,--	7,0 %	6,5 % - 7,5 %	11,5	10 - 13	

Renditeobjekte



Renditeobjekte

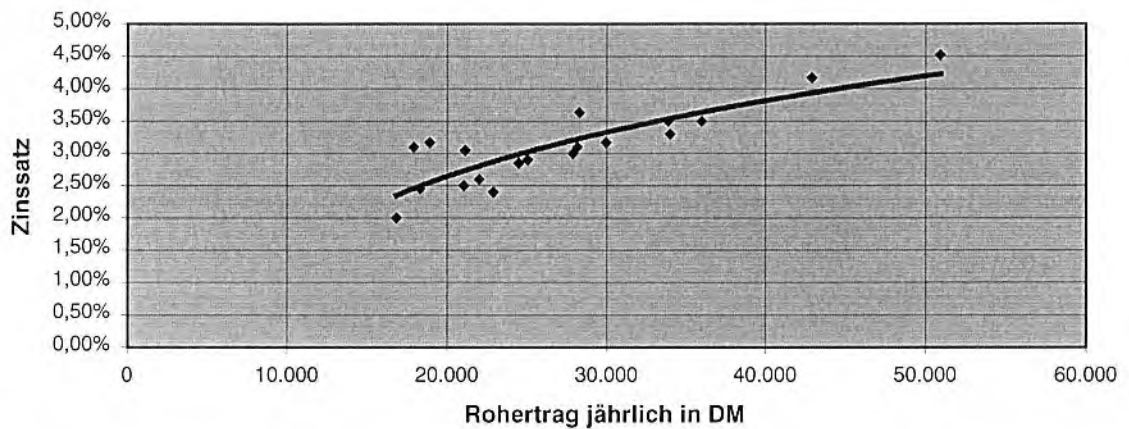


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

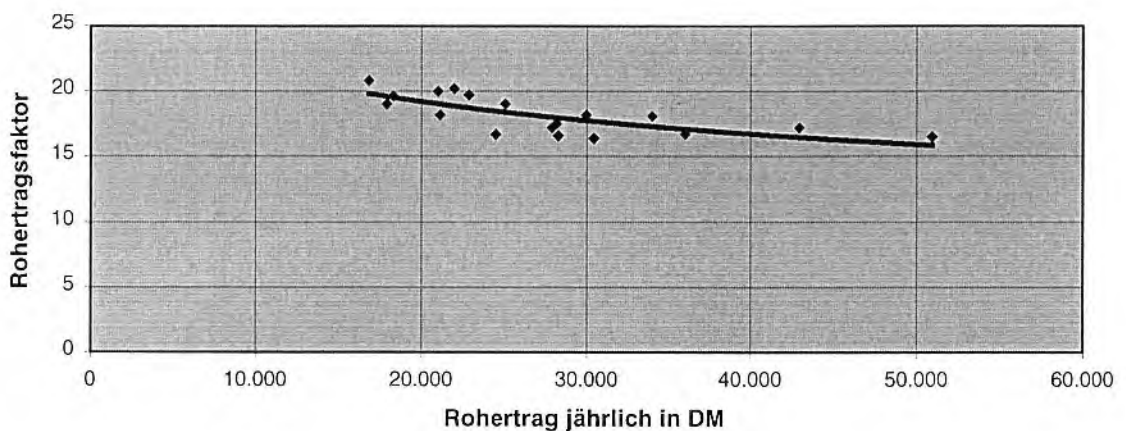
Baujahre 1900 bis 1998 - gewerblicher Mietanteil bis 50% - Kaufpreise 400.000 bis 1,4 Mio. DM

Objektart	Rohertrag jährlich in DM um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Dreifamilienhäuser	20.000,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	19,0	18 - 21	26
	30.000,--	3,25 %	3,0 % - 3,5 %	18,0	16 - 19	
	40.000,--	4,0 %		16,5		

Dreifamilienhäuser



Dreifamilienhäuser

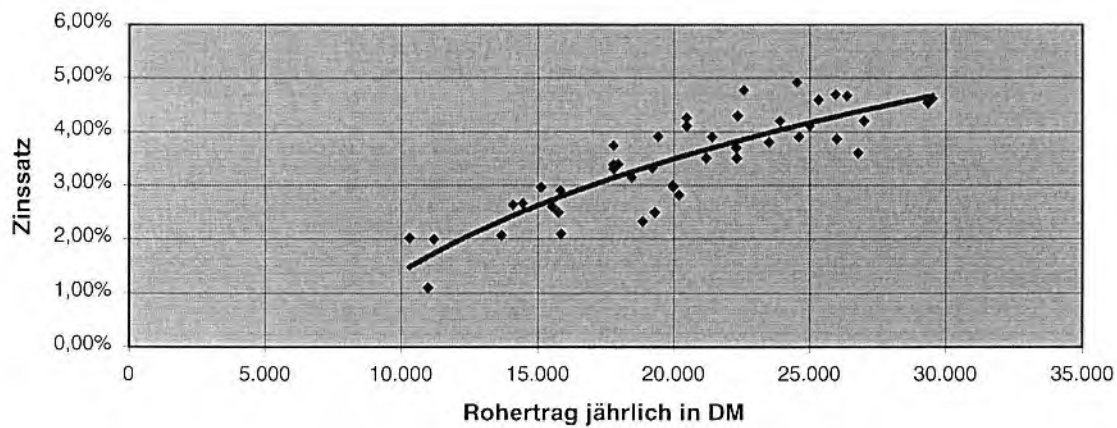


**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

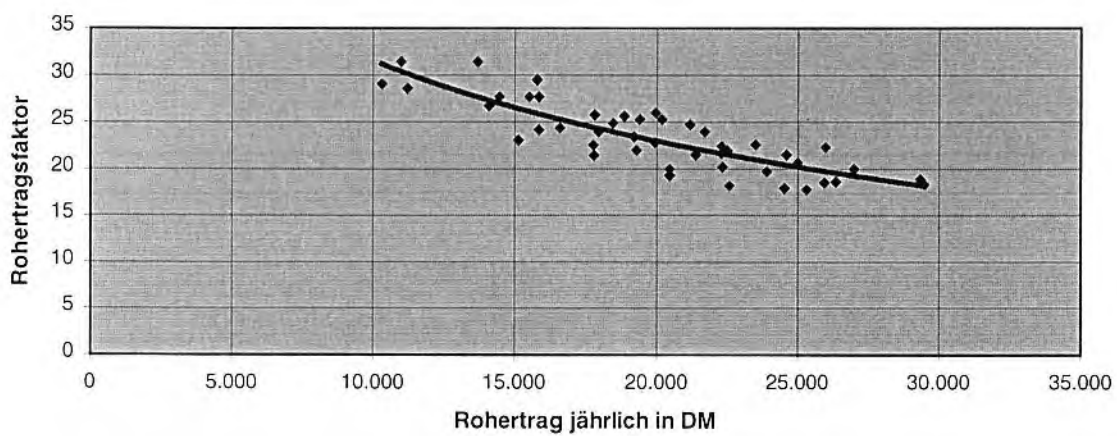
Baujahre 1900 bis 1955 – Wohnflächen 160 m<sup>2</sup> bis 320 m<sup>2</sup>

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	52
	20.000,--	3,5 %	2,5 % - 4,0 %	23,0	20 - 26	
	25.000,--	4,0 %	3,5 % - 5,0 %	20,0	18 - 22	
	30.000,--	4,5 %		18,0		

Reihen- und Doppelhäuser



Reihen- und Doppelhäuser



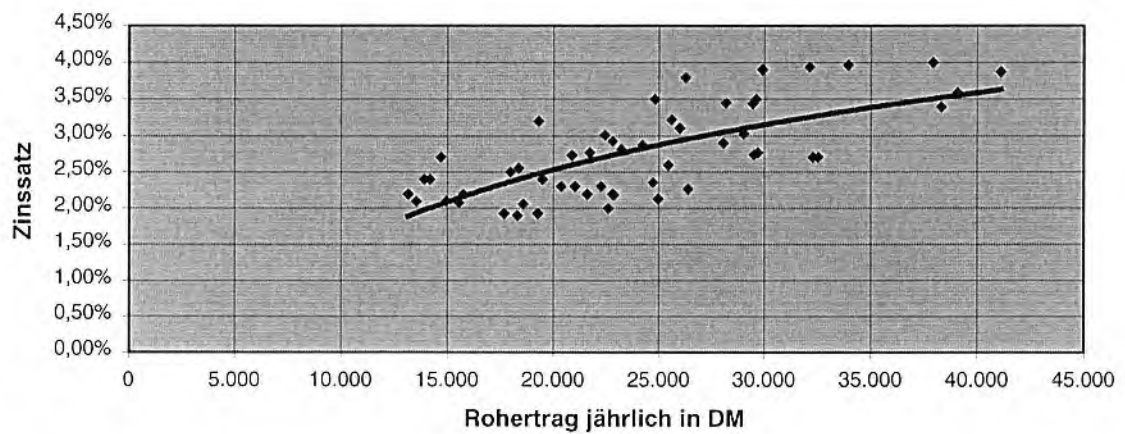
**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

Baujahre 1913 bis 1997 – Wohnflächen 70 m<sup>2</sup> bis 230 m<sup>2</sup>

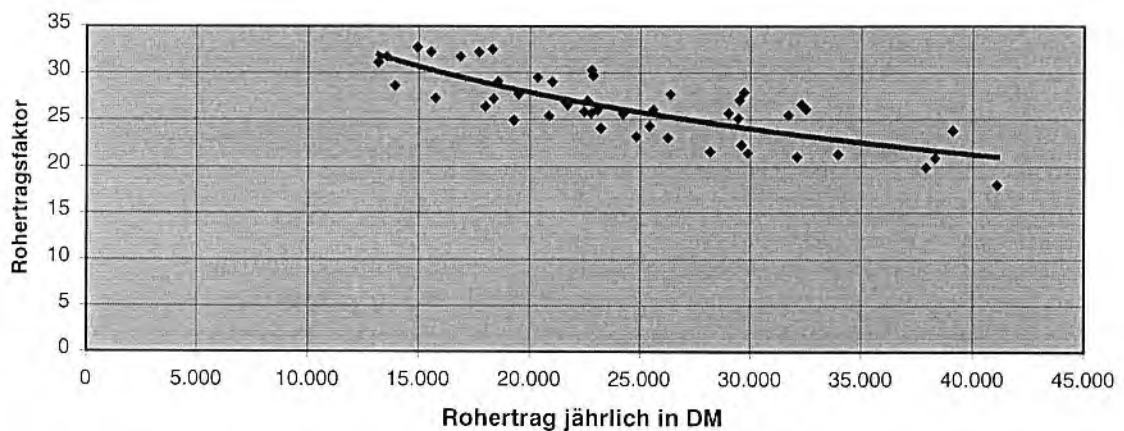


Objektart	Rohertrag jährlich in DM um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	15.000,--	2,0 %	1,5 % - 2,5 %	30,5	27 - 33	60
	20.000,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	28,0	25 - 30	
	30.000,--	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	24,0	21 - 28	
	40.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	21,5	18 - 24	

Ein- und Zweifamilienhäuser



Ein- und Zweifamilienhäuser



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1893 bis 1998 – Wohnflächen 90 m<sup>2</sup> bis 290 m<sup>2</sup>

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



### 9.3 Bodenpreisindexreihen

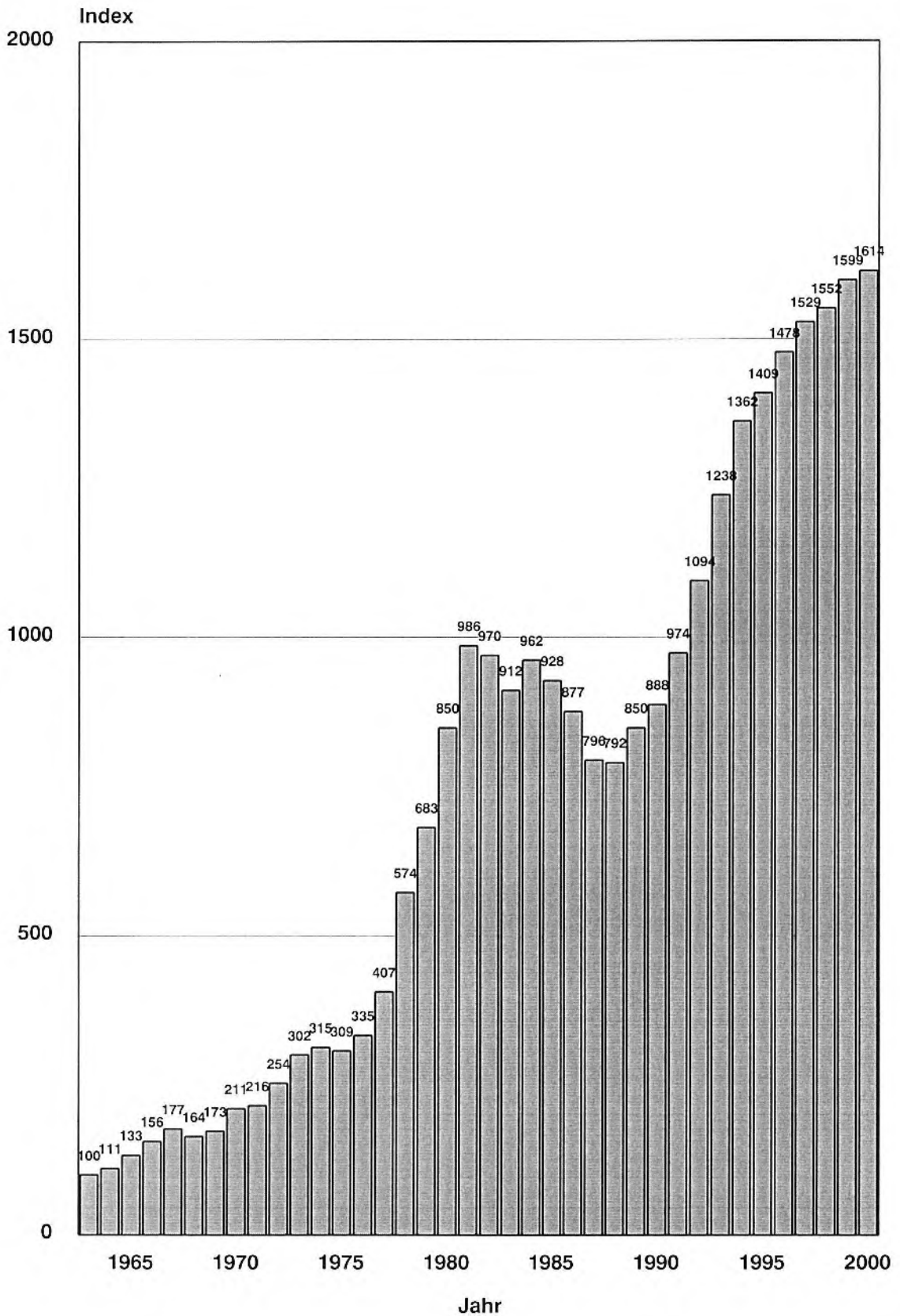
#### Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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	2000	1.614	236,4
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. Zur Auswertung der Marktanpassungsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 1999 und 2000 herangezogen.

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

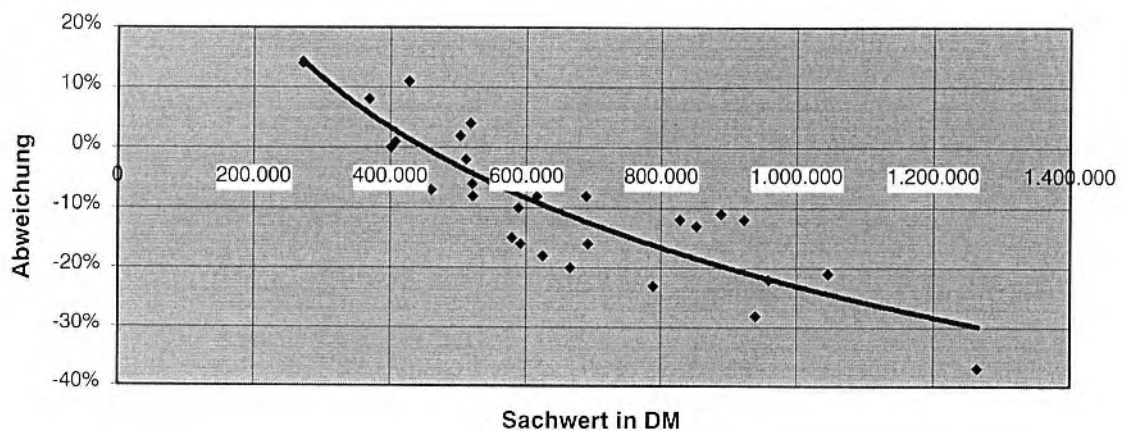
- Normalherstellungskosten 1995 – NHK 95 – in DM/qm Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen ( z. B. teilausgebautes 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 Wertermittlungsstichtag 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 beigelegt.

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,--	107
		400.000,--	103
		450.000,--	100
		500.000,--	97
		550.000,--	94
		600.000,--	92
		650.000,--	89
		700.000,--	87
		800.000,--	83
		900.000,--	80
		1.000.000,--	77
		1.200.000,--	72

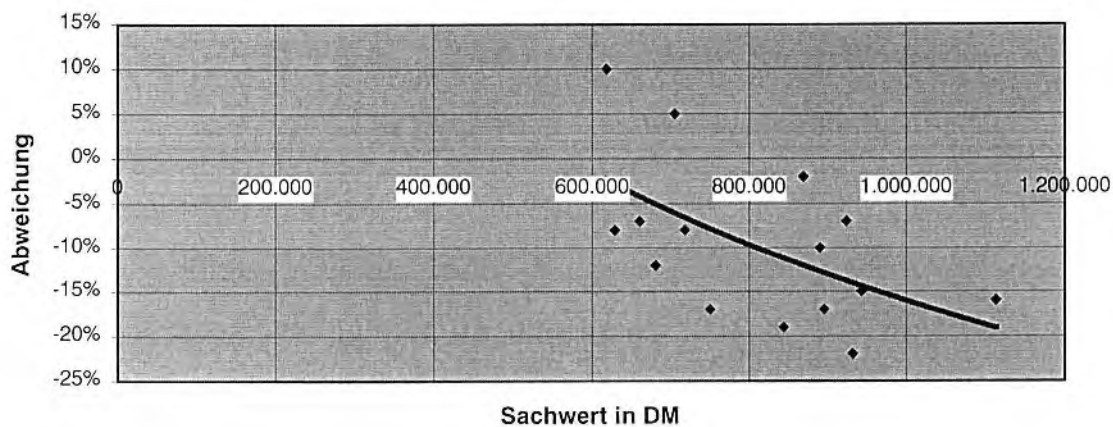
Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage



Merkmale und Anzahl der ausgewerteten Verträge:  
 Baujahre 1893 – 1997, Vertragsanzahl 40

Objektart	Lage	Marktanpassung	
		Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	gute Lage	600.000,--	98
		650.000,--	96
		700.000,--	94
		800.000,--	90
		900.000,--	87
		1.000.000,--	84
		1.200.000,--	79

Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Wohnlage



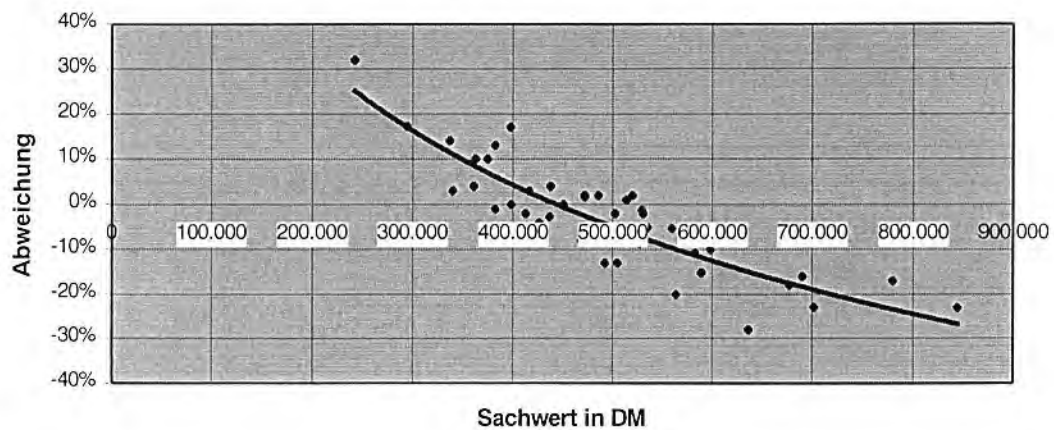
Merkmale und Anzahl der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1937 – 1998, Vertragsanzahl 20

Objektart	Lage	Marktanpassung	
		Sachwert	Kaufpreis in % des Sachwertes
Reihen- und Doppelhäuser	mittlere Lage	300.000,--	116
		350.000,--	110
		400.000,--	104
		450.000,--	99
		500.000,--	95
		550.000,--	91
		600.000,--	88



### Reihen- und Doppelhäuser



Merkmale und Anzahl der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1913 – 1997, Vertragsanzahl 52

### 9.5 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000
<b>Einwohner</b>	162.974	163.003	163.867
Fläche	8.945 ha	8.945 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,22	18,22	18,32
Gebäude mit Wohnungen	28.038	28.219	28.395
davon: Einfamilienhäuser	12.395 ( 44,2 % )	12.522 ( 44,4 % )	12.641 ( 44,5 % )
Zweifamilienhäuser	5.897 ( 21,0 % )	5.918 ( 21,0 % )	5.932 ( 20,9 % )
Mehrfamilienhäuser	9.746 ( 34,8 % )	9.779 ( 34,6 % )	9.822 ( 34,6 % )
<b>Wohnungen - gesamt</b>	<b>76.665</b>	<b>77.190</b>	<b>77.734</b>
Wohnungen in Wohngebäuden	75.330	75.844	76.034
davon in: Einfamilienhäusern	12.395 ( 16,5 % )	12.522 ( 16,5 % )	12.641 ( 16,6 % )
Zweifamilienhäusern	11.794 ( 15,7 % )	11.836 ( 15,6 % )	11.864 ( 15,6 % )
Mehrfamilienhäusern	51.141 ( 67,9 % )	51.486 ( 67,9 % )	51.529 ( 67,8 % )
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,73	2,74	2,69
Bewohner je Wohnung – gesamt	2,13	2,11	2,11

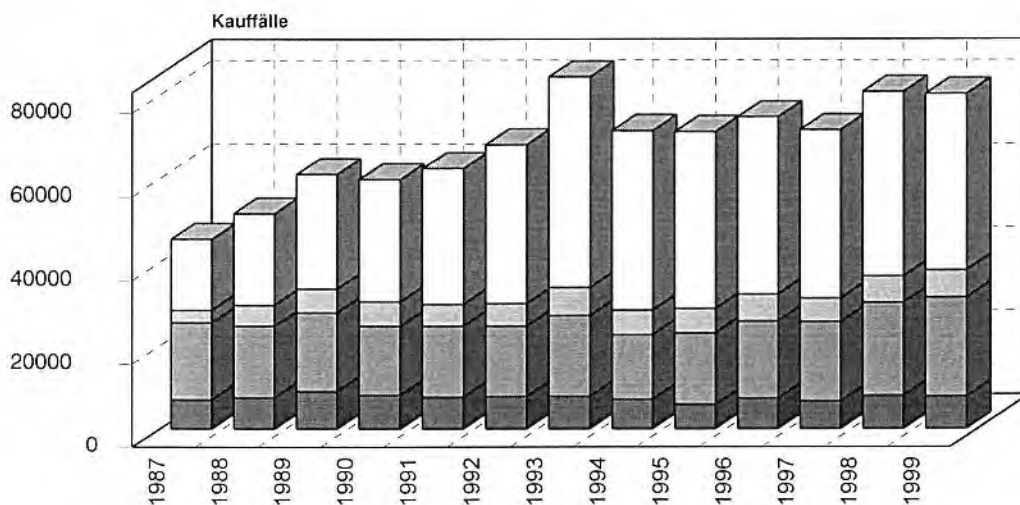
Quelle: Stadtdienst Statistik der Stadt Solingen

## 10. Regionale Vergleiche

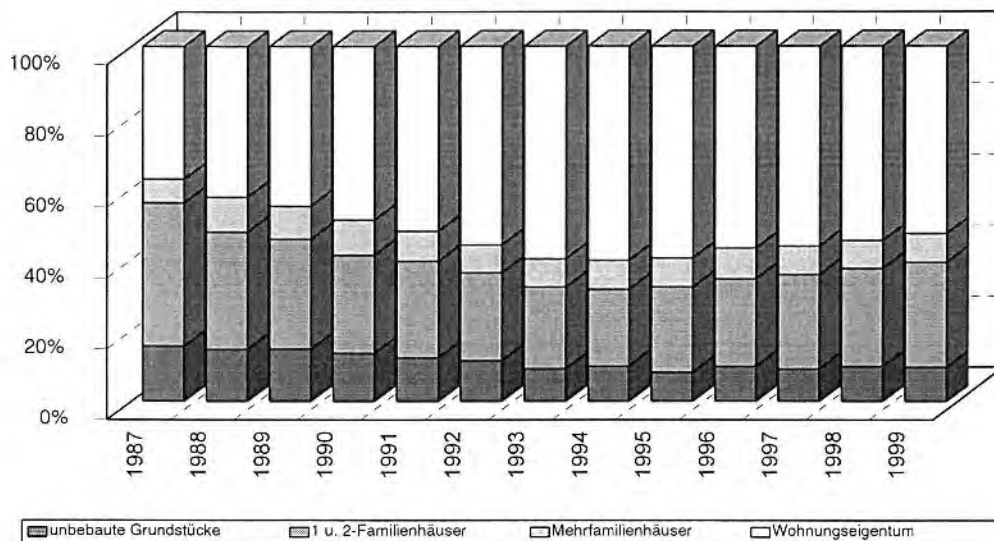
Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 1999 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

### Entwicklung der Umsätze in den vier bedeutendsten Teilmärkten 1987 bis 1999 – Städte mit über 60.000 Einwohnern

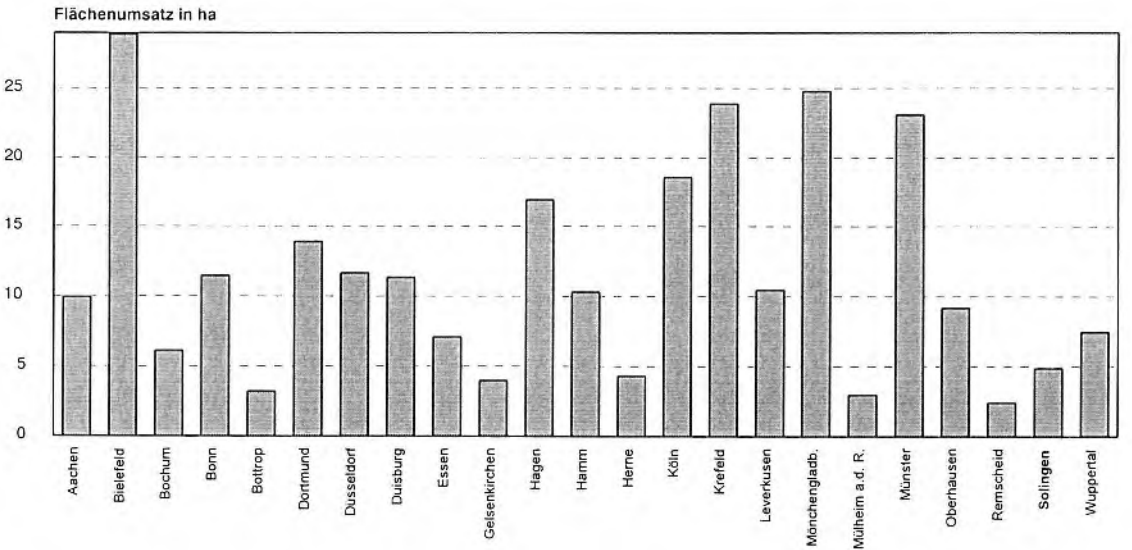
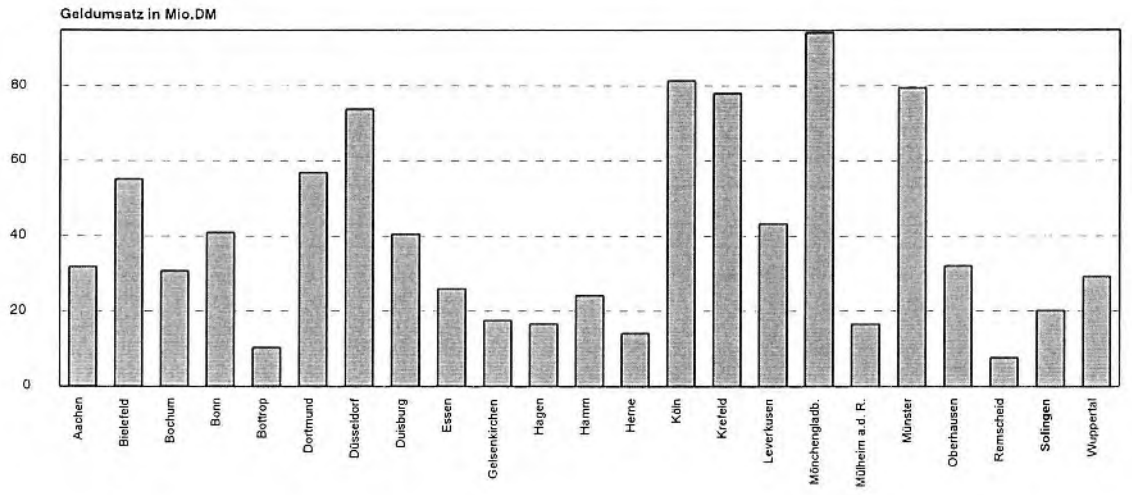
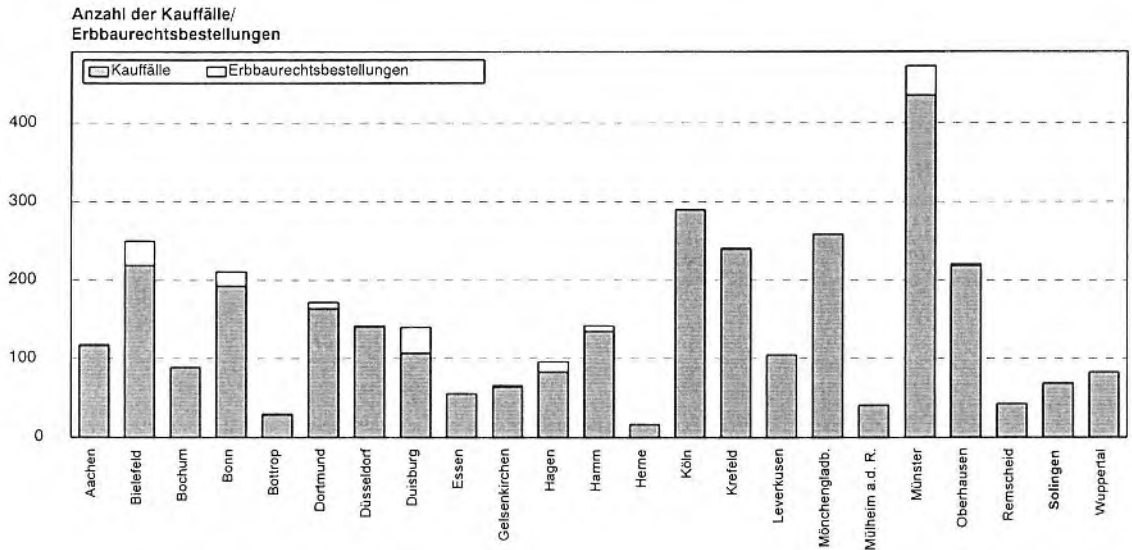
**Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 1999**



**Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 1999**

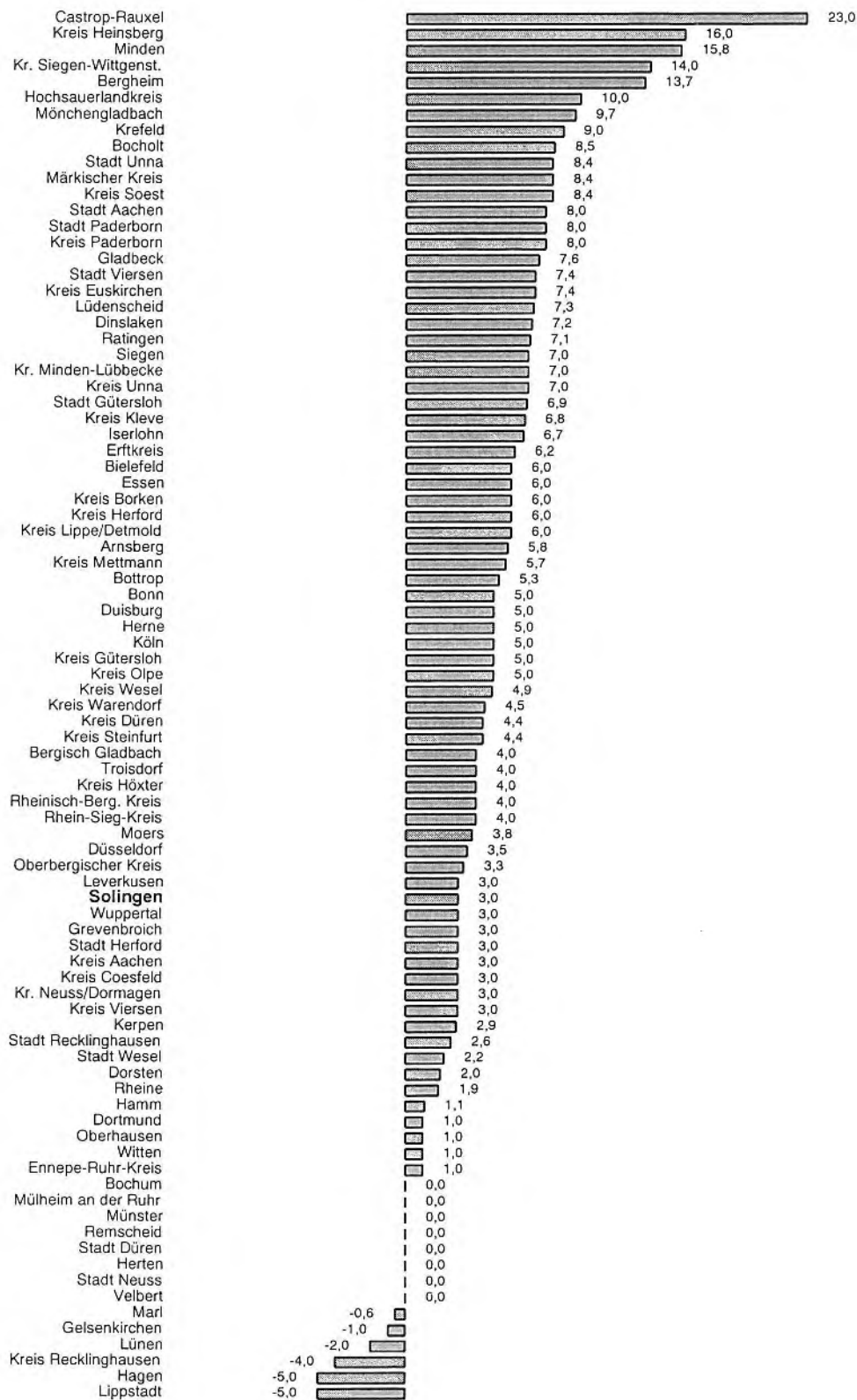


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz – individueller Wohnungsbau  
 Kreisfreie Städte – Teilmarkt Unbebaute Grundstücke



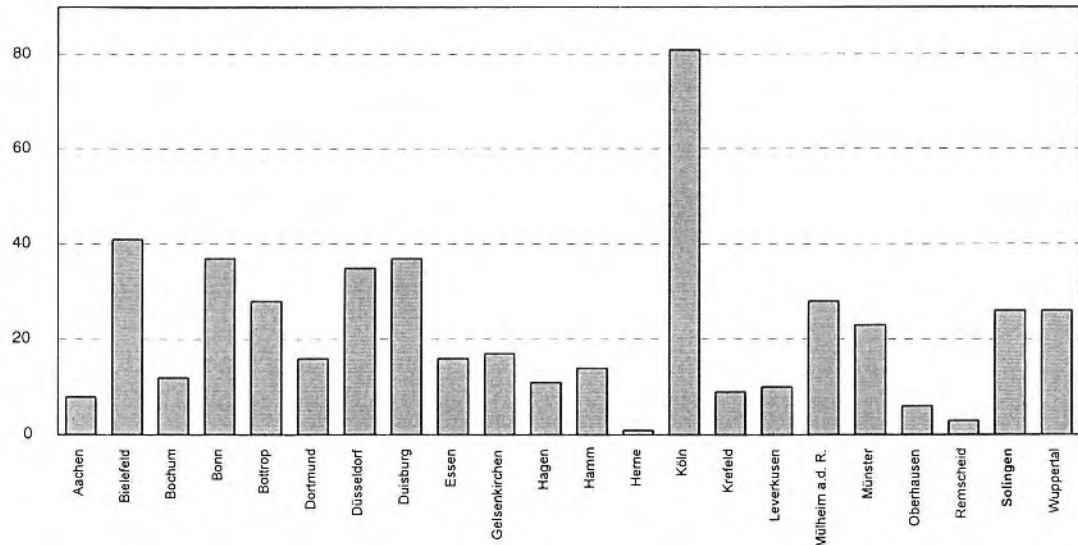
### Preisentwicklung 1999

von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

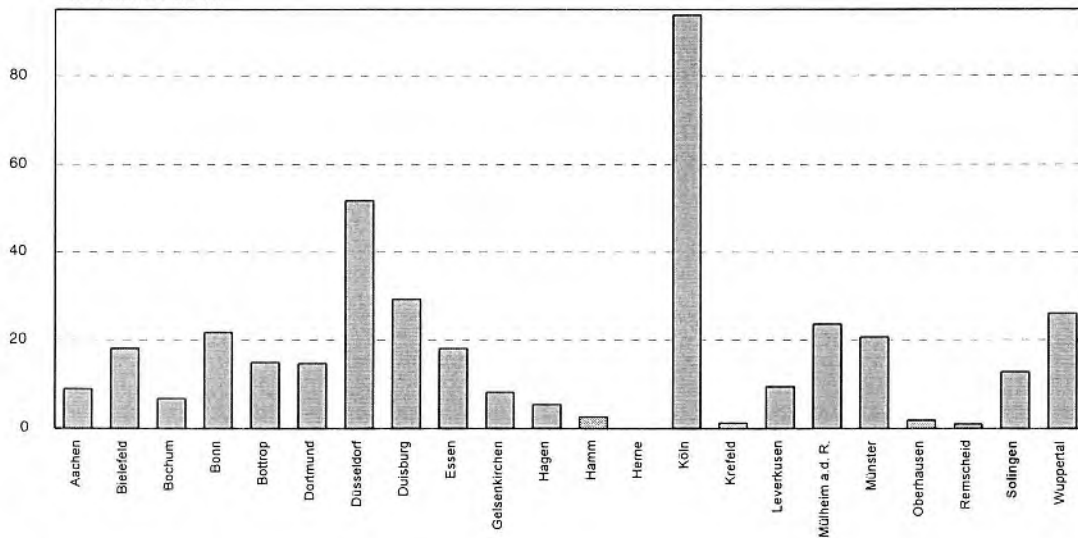


**Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau**

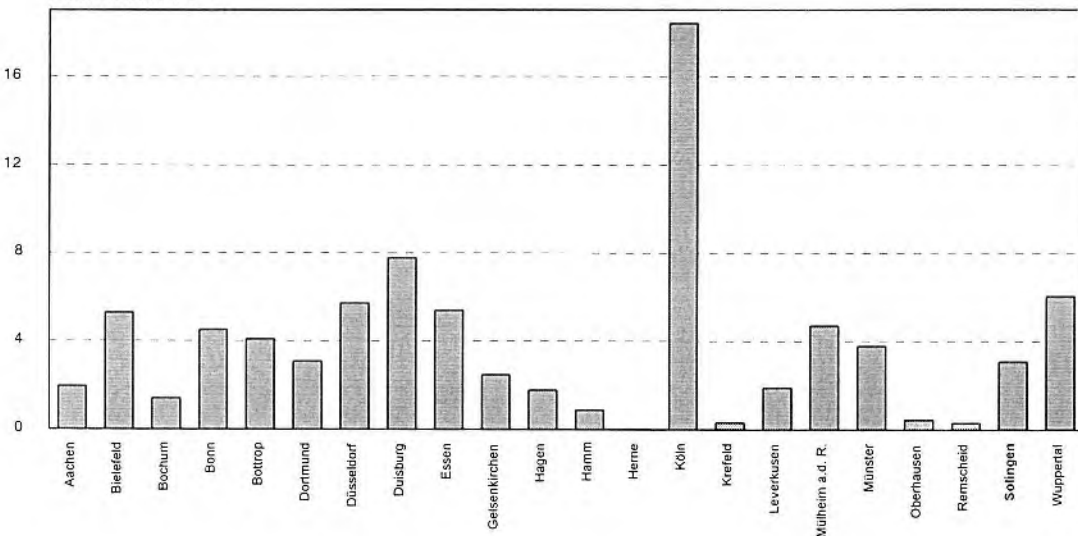
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio.DM



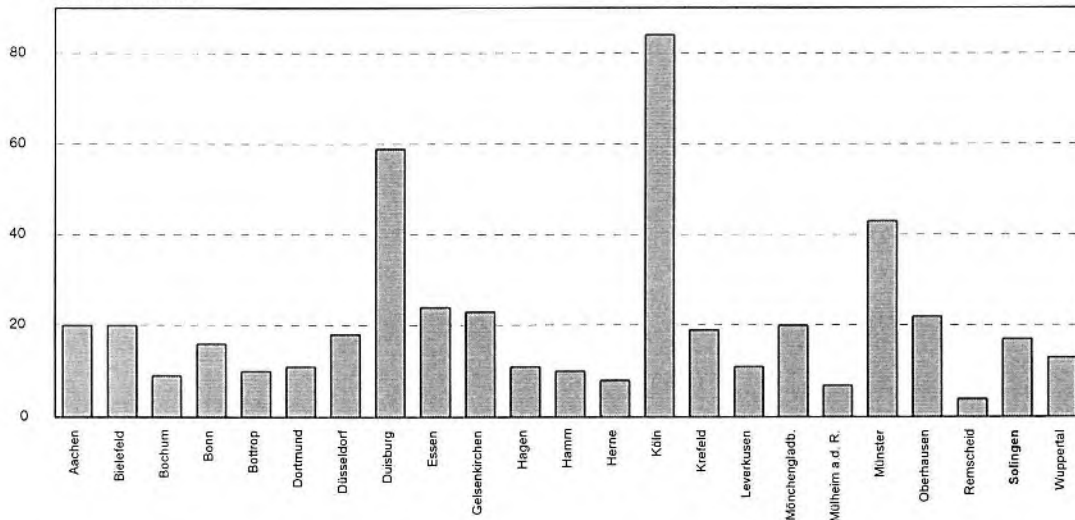
Flächenumsatz in ha



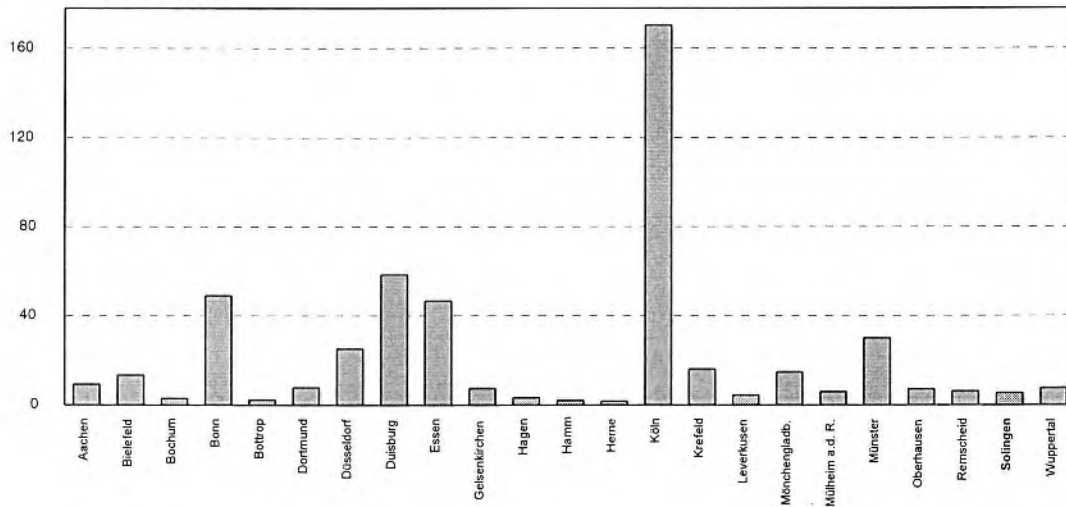


### Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

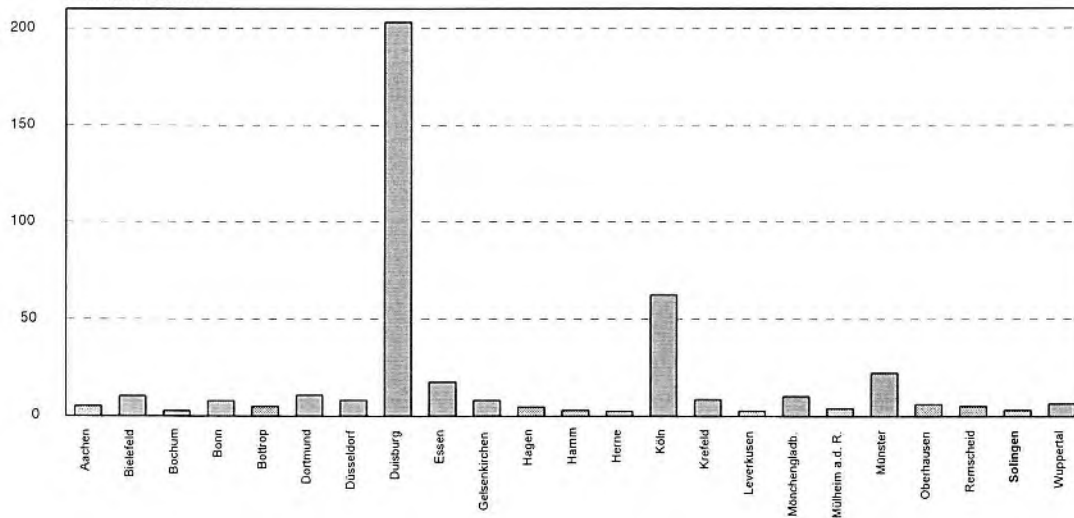
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio.DM

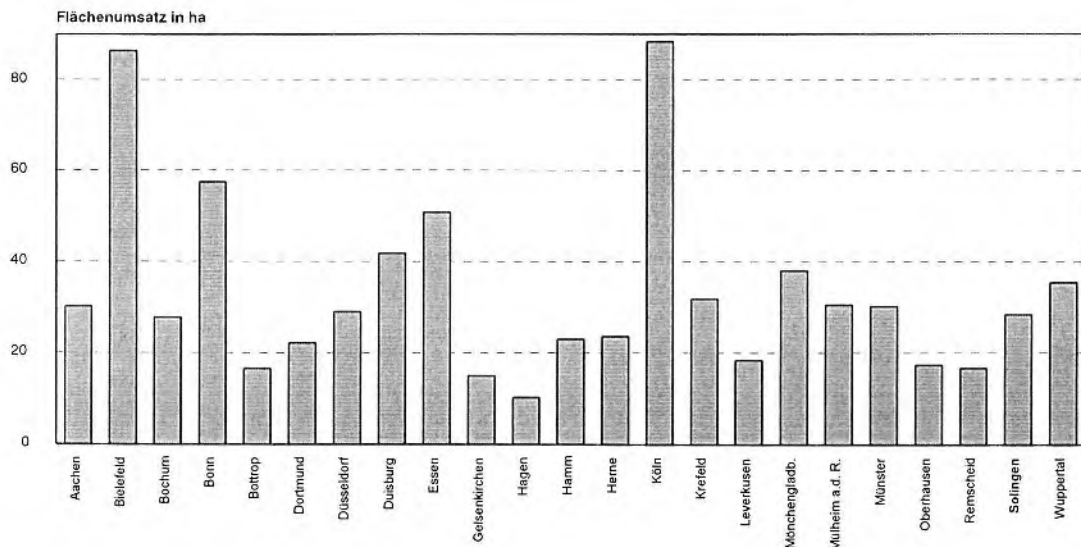
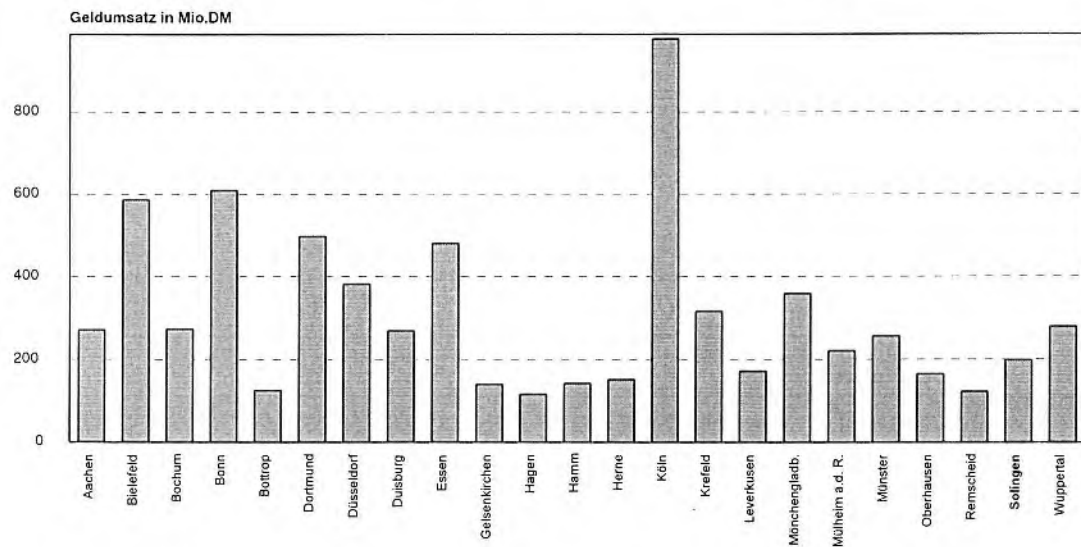
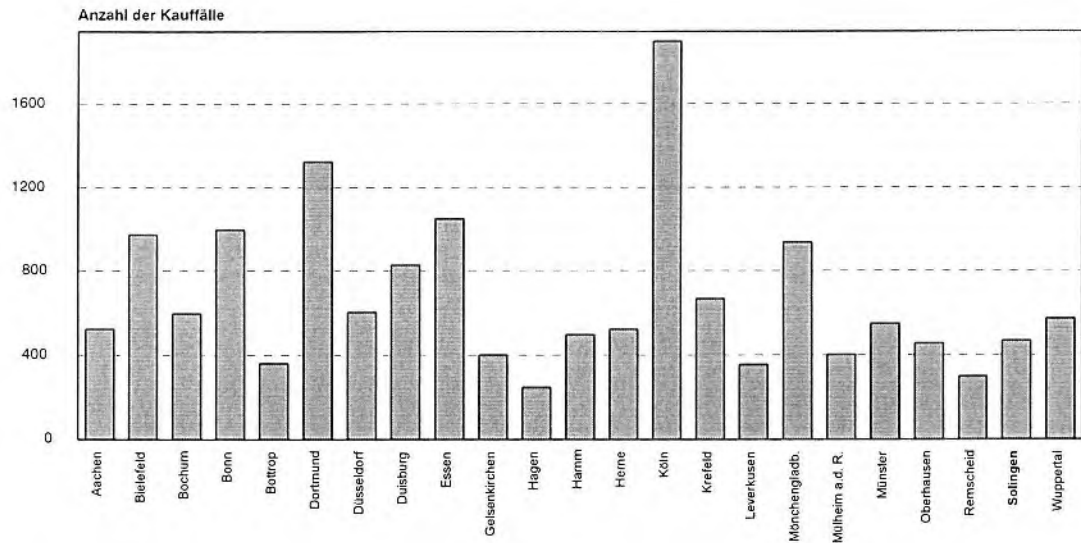


Flächenumsatz in ha



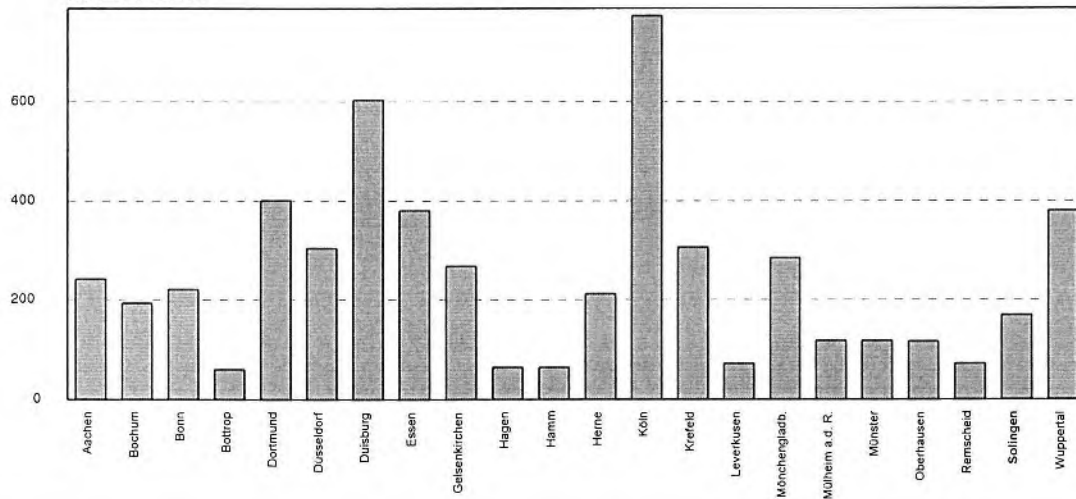
Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz  
Kreisfreie Städte – Teilmarkt Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

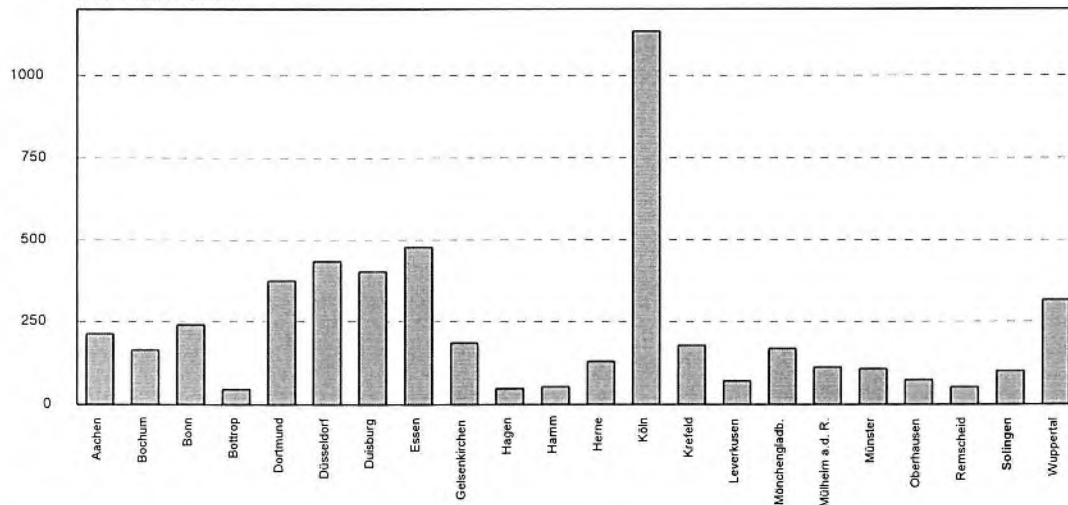


### Mehrfamilienhäuser

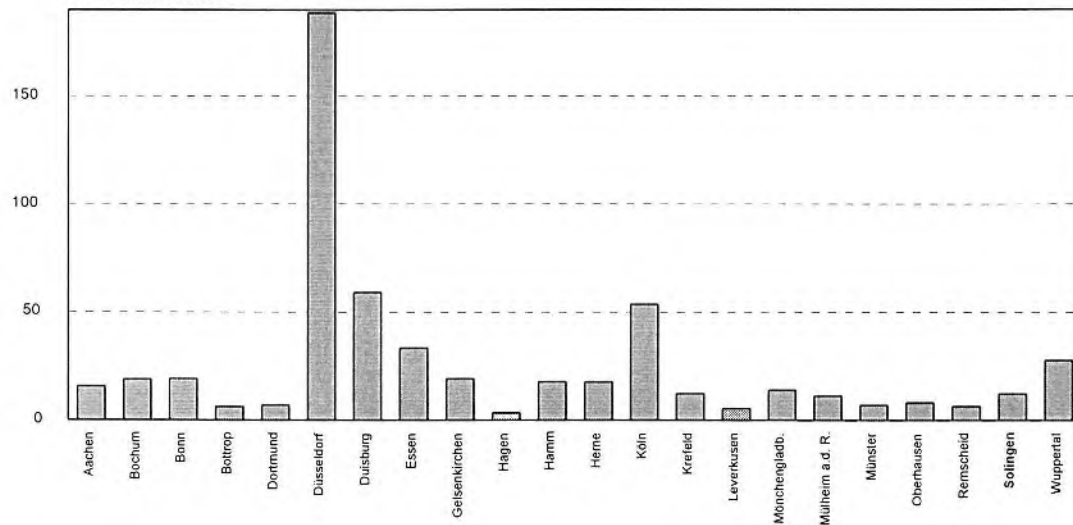
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio.DM

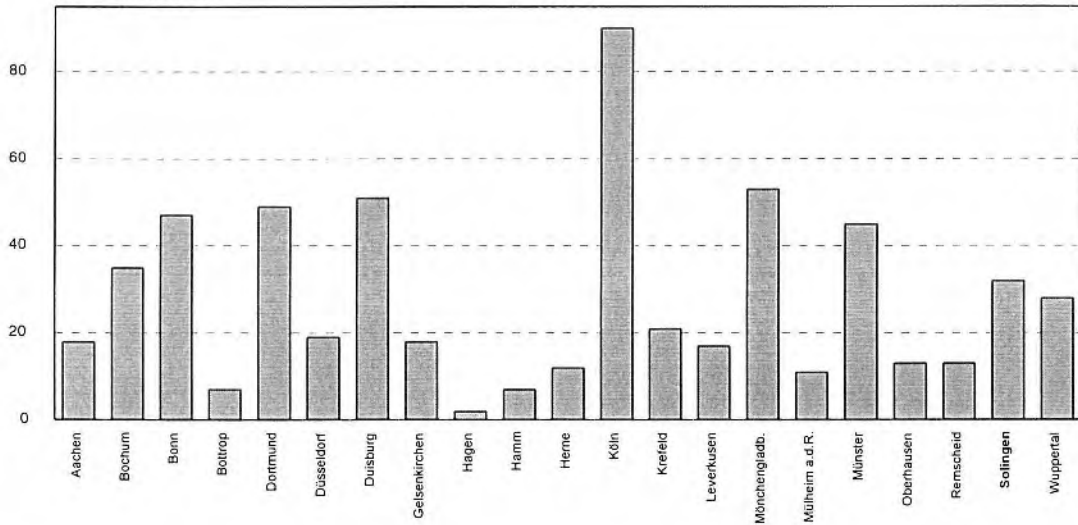


Flächenumsatz in ha

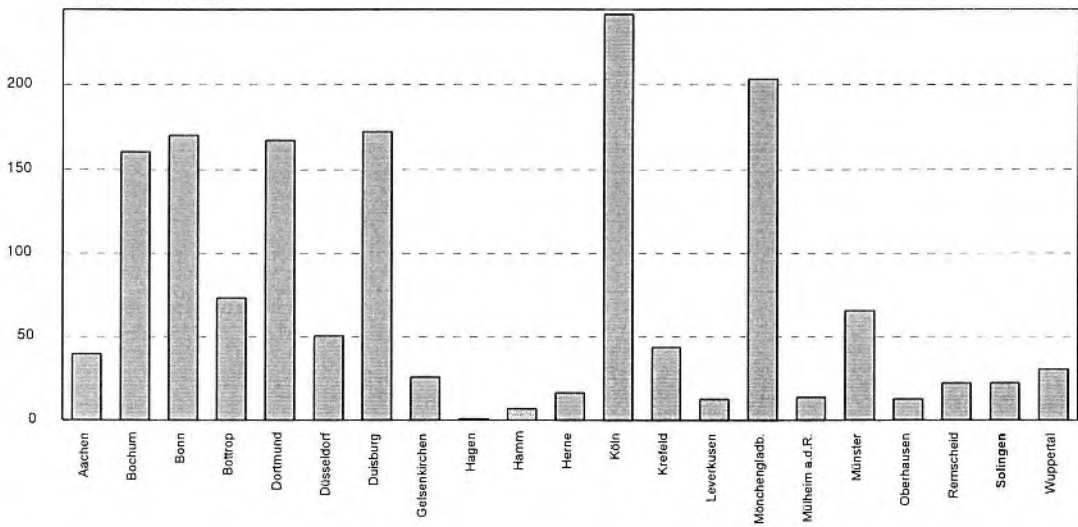


**Gewerbe und Industrieobjekte**

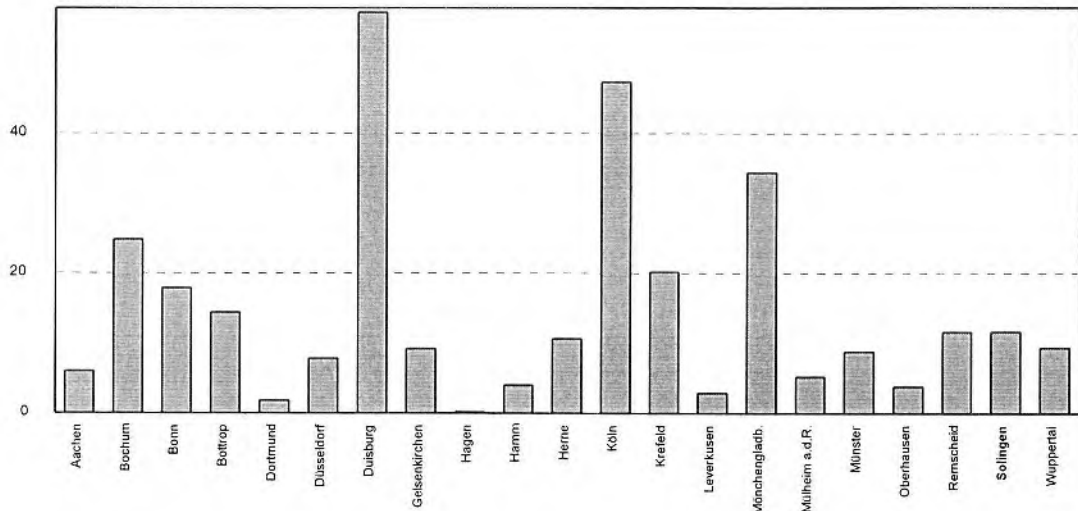
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio.DM

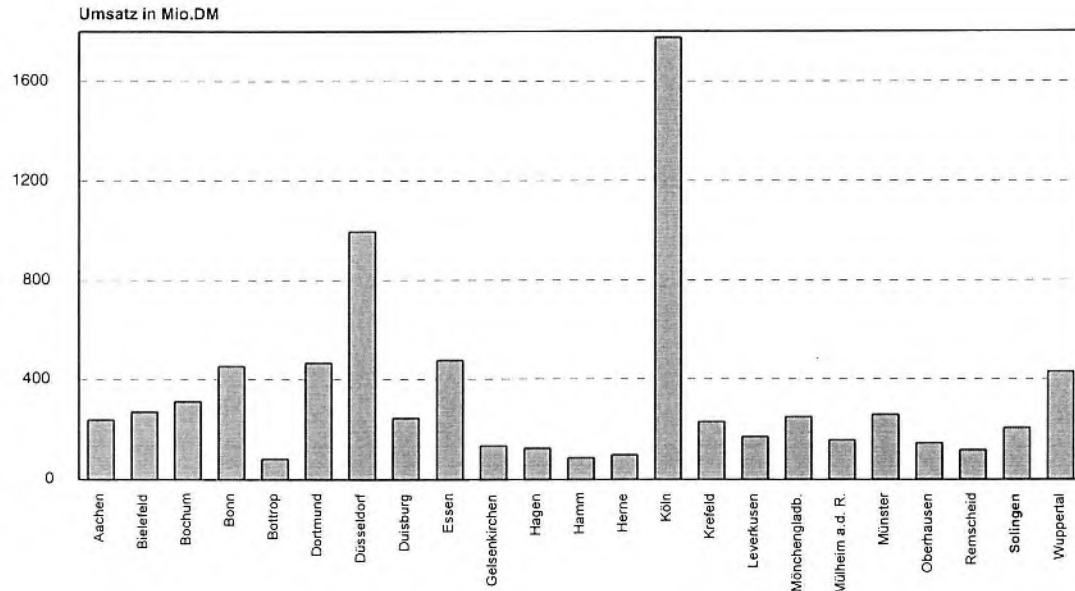
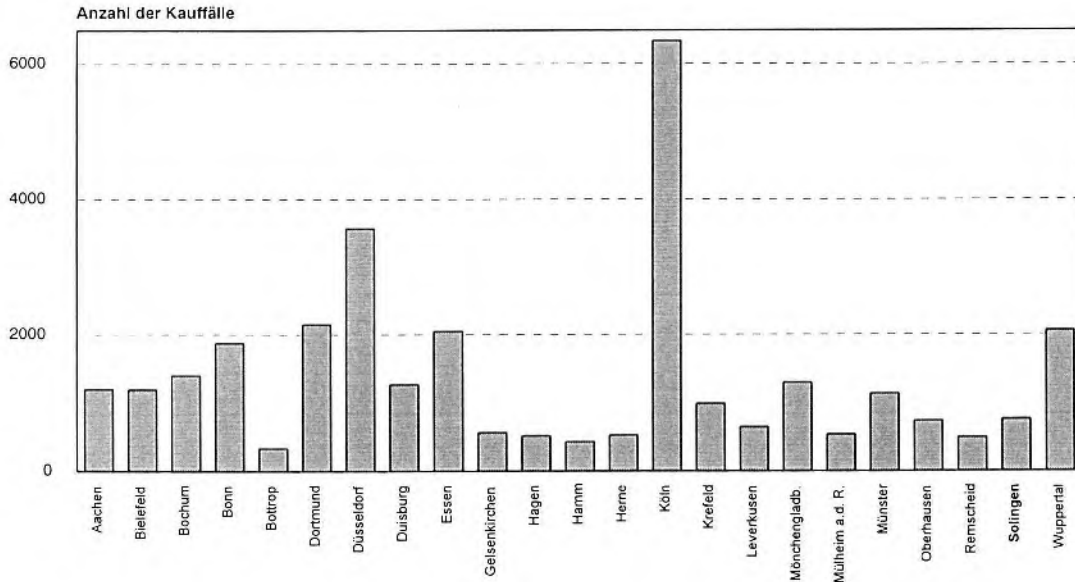


Flächenumsatz in ha



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

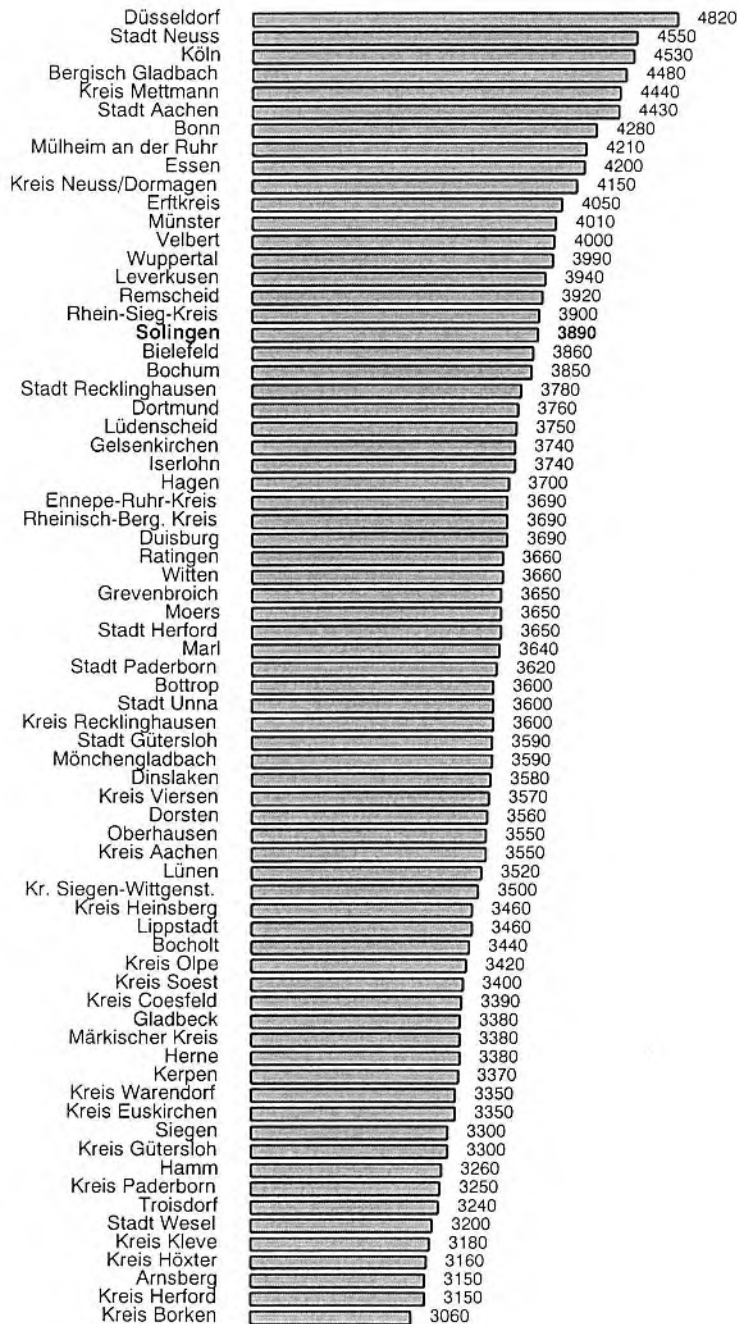
Wohnungseigentum





**Preise Wohnungseigentum 1999**

Erstverkäufe in DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



## 11. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche ha	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Düsseldorf	1	568.855	21.700	2.621
Duisburg	1	519.793	23.282	2.233
Essen	1	599.515	21.036	2.850
Krefeld	1	241.769	13.767	1.756
Mönchengladbach	1	263.697	17.044	1.547
Mülheim an der Ruhr	1	173.895	9.129	1.905
Oberhausen	1	222.349	7.704	2.886
Remscheid	1	120.125	7.461	1.610
Solingen	1	165.583	8.945	1.851
Wuppertal	1	368.993	16.836	2.192
<b>Kreise*</b>				
Kleve	16	297.608	123.215	242
Mettmann	8	325.817	24.345	1.338
Neuss	6	228.543	37.438	610
Viersen	8	222.030	47.222	470
Wesel	10	233.962	80.446	291
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Dinslaken	1	70.615	4.767	1.481
Grevenbroich	1	64.826	10.257	632
Moers	1	106.837	6.769	1.578
Neuss	1	149.702	9.948	1.505
Ratingen	1	90.951	8.872	1.025
Velbert	1	89.881	7.491	1.200
Viersen	1	77.169	9.107	847
Wesel	1	61.953	12.257	505
<b>Reg.-Bez. Düsseldorf</b>	<b>66</b>	<b>5.264.468</b>	<b>529.040</b>	<b>995</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Aachen	1	243.825	16.083	1.516
Bonn	1	301.048	14.122	2.132
Köln	1	962.507	40.515	2.376
Leverkusen	1	160.841	7.886	2.040
<b>Kreise*</b>				
Aachen	9	305.579	54.615	560
Düren	14	175.365	85.616	205
Erfdkreis	8	327.234	49.394	662
Euskirchen	11	187.885	124.911	150
Heinsberg	10	248.283	62.798	395
Oberbergischer Kreis	13	286.398	91.816	312
Rheinisch-Bergischer Kreis	7	169.562	35.448	478
Rhein-Sieg-Kreis	18	500.414	109.123	459
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Bergheim	1	62.661	9.661	649
Bergisch Gladbach	1	106.150	8.312	1.277
Düren	1	91.092	8.500	1.072
Kerpen	1	62.608	11.397	549
Troisdorf	1	72.223	6.217	1.162
<b>Reg.-Bez. Köln</b>	<b>99</b>	<b>4.263.675</b>	<b>736.416</b>	<b>579</b>

\*ohne Große kreisangehörige Städte

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche ha	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Bottrop	1	121.097	10.061	1.204
Gelsenkirchen	1	281.979	10.484	2.690
Münster	1	264.670	30.284	874
<b>Kreise*</b>				
Borken	16	284.869	129.910	219
Coesfeld	11	212.780	110.989	192
Recklinghausen	4	135.544	31.022	437
Steinfurt	23	356.876	164.681	217
Warendorf	13	278.536	131.671	212
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Bocholt	1	71.837	11.937	602
Castrop-Rauxel	1	79.309	5.166	1.535
Dorsten	1	81.060	17.117	474
Gladbeck	1	78.269	3.591	2.180
Herten	1	67.520	3.731	1.810
Marl	1	93.735	8.762	1.070
Recklinghausen	1	125.022	6.642	1.882
Rheine	1	75.676	14.516	521
<b>Reg.-Bez. Münster</b>	<b>78</b>	<b>2.608.779</b>	<b>690.565</b>	<b>378</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Bielefeld	1	321.125	25.773	1.246
<b>Kreise*</b>				
Gütersloh	12	247.851	85.519	290
Herford	8	188.802	37.102	509
Höxter	10	155.668	119.984	130
Lippe	16	364.863	124.638	293
Minden-Lübbecke	10	238.719	105.096	227
Paderborn	9	150.463	106.592	141
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Gütersloh, Stadt	1	95.028	11.198	849
Herford, Stadt	1	65.162	7.895	825
Minden, Stadt	1	83.292	10.108	824
Paderborn, Stadt	1	137.647	17.936	767
<b>Reg.-Bez. Detmold</b>	<b>70</b>	<b>2.048.620</b>	<b>651.841</b>	<b>314</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Bochum	1	392.830	14.543	2.701
Dortmund	1	590.213	28.029	2.106
Hagen	1	205.201	16.036	1.280
Hamm	1	181.804	22.626	804
Herne	1	175.661	5.141	3.417
<b>Kreise*</b>				
Ennepe-Ruhr-Kreis	8	248.029	33.592	738
Hochsauerlandkreis	11	205.251	176.525	116
Märkischer Kreis	13	278.968	84.672	329
Olpe	7	140.921	71.070	198
Siegen-Wittgenstein	10	187.982	101.680	185
Soest	13	239.208	121.393	197
Unna	8	268.368	39.492	680
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Arnsberg, Stadt	1	77.804	19.343	402
Iserlohn, Stadt	1	99.474	12.550	793
Lippstadt, Stadt	1	66.923	11.357	589
Lüdenscheid, Stadt	1	81.173	8.672	936
Lünen, Stadt	1	92.044	5.917	1.556
Siegen, Stadt	1	109.225	8.853	1.234
Unna, Stadt	1	69.795	11.467	609
Witten, Stadt	1	103.384	7.237	1.428
<b>Reg. Bez. Arnsberg</b>	<b>83</b>	<b>3.814.258</b>	<b>800.197</b>	<b>477</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>396</b>	<b>17.999.800</b>	<b>3.408.058</b>	<b>528</b>

\*ohne Große kreisangehörige Städte

Der vorliegende Marktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 13 Abs.3 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung NW - vom 07.03.1990 erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 29.03.2001 verabschiedet.

Solingen, im März 2001

gez.  
Schmeck

gez.  
Schmitz

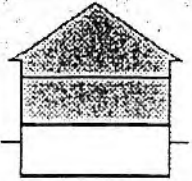
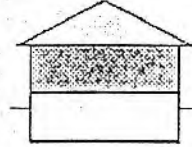

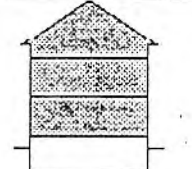
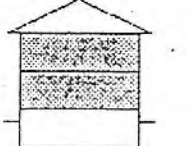
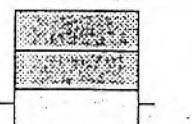



Vorsitzender

Geschäftsführer

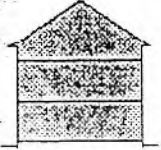
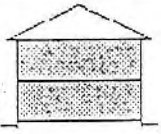
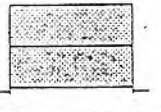
Normalherstellungskosten (NHK 95)  
für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

in DM /m<sup>2</sup> 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 Gebäudebaujahrsklasse

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

Freistehendes Einfamilienhaus	16 %
Freistehendes Zweifamilienhaus	16 %
Reihenendhaus	14 %
Reihenmittelhaus	14 %
Doppelhaushälfte	14 %
Garage	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, tlw. 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. Holz- türblätter, Holz- zargen, Glas- türausschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holz- zargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicher- heizung, Boiler für Warm- wasser	Mehrraum- Wärmeluftkachel- ofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft- heizung)	Zentral- heizung/Pumpen- heizung mit Flach- heizkörpern oder Fuß- bodenheizung, Warm- wasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steck- dosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, infor- mationstechnische Anlagen	aufwendige Installa- tion, Sicherheitsein- richtungen	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