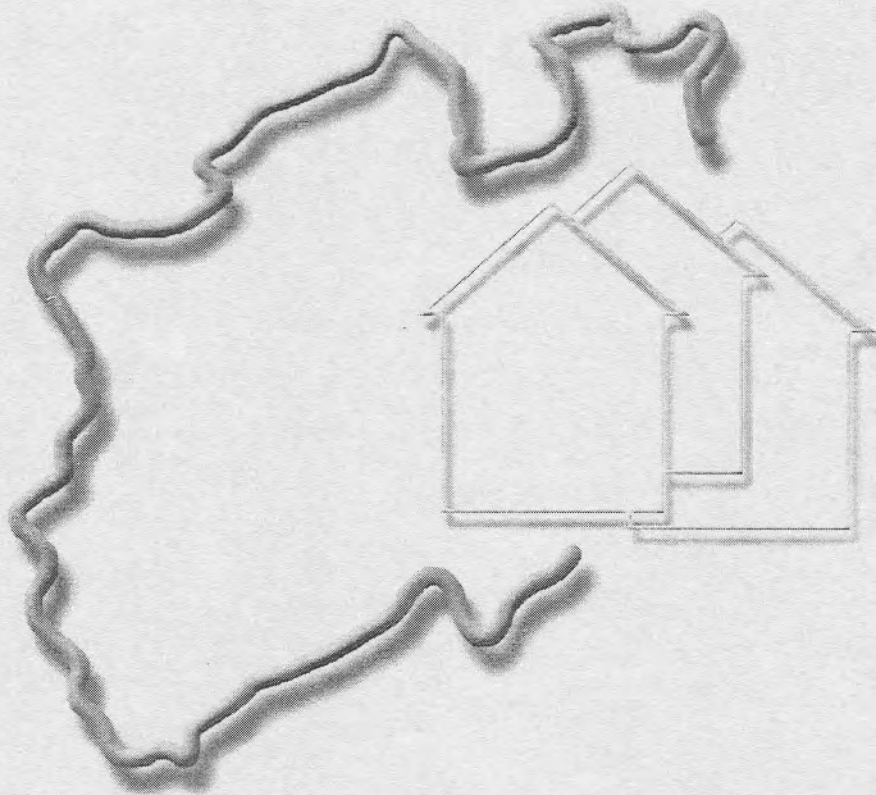


Solingen

Grundstücksmarktbericht

2001



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

Der Grundstücksmarkt 2001 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

Internet: <http://www.geodaten.solingen.de/richtwerte/>

Auskünfte:

Bodenrichtwerte

Marktbericht

Wertermittlungen

Kaufpreissammlung

Tel. 290 – 4278 von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Tel. 290 – 4278 / 4277 / 4276

Tel. 290 – 4278 / 4275 / 4271

Tel. 290 – 4275 / 4276

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.30 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung

Gebühr: 25,- €

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.
- Es wird um Zusendung eines Belegexemplares gebeten -

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
3.3 Gebühren des Gutachterausschusses	7
4. Grundstücksmarkt im Jahr 2001	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Geldumsatz	8
4.3 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1996 bis 2001	9
4.4 Art der Eigentumsübertragung	12
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	18
5.3 Gewerbliche Bauflächen	19
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	21
5.6 Gartengrundstücke	22
5.7 Baulandpreisentwicklung	23
6. Bebaute Grundstücke	24
6.1 Reihen- und Doppelhäuser	28
7. Wohnungs- und Teileigentum	29
7.1 Wohnungseigentum	30
8. Bodenrichtwerte	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag	33
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3 Neues Wertermittlungsmodell zur Bodenrichtwertableitung	33
8.4 Gebietstypische Werte	36
9. Erforderliche Daten	38
9.1 Umrechnungskoeffizienten	38
9.2 Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren	39
9.3 Bodenpreisindexreihen	45
9.4 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren	47
9.5 Statistische Angaben zur Stadt Solingen	51

	Seite
10. Regionale Vergleiche	52
11. Statistische Angaben zum Land NRW	62

Anlagen I – IV für die Anwendung der NHK 95

Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter-
ausschüsse AGVGA – NRW

Hinweis zur Währung

Alle Wert- und Preisangaben in diesem Marktbericht beziehen sich auf die Währung Euro.

Angaben aus den Vorjahren in DM und DM/m² wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m² umgerechnet.

Ausgenommen hiervon ist der Teil 10 – Regionale Vergleiche – dieses Marktberichts, der Kaufpreise, Umsatzzahlen und Grafiken in DM enthält, die dem Grundstücksmarktbericht NRW 2000 des Oberen Gutachterausschusses entnommen wurden.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in Solingen 1.462 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 261,0 Millionen Euro abgeschlossen. Nach starken Einbrüchen im Jahr 2000 nahm die Zahl der Kauffälle um rd. 6% zu. Der Geldumsatz erhöhte sich um ca. 8%. Die negative Verkaufsentwicklung des Vorjahres ist somit gestoppt.

Unbebaute Grundstücke

Nennenswerte Umsatzrückgänge sind bei Verträgen über Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 2000 verringerte sich die Anzahl der Kaufverträge um rd. 32 % auf 50. Die Preise dieser Grundstücke sind *durchschnittlich* um rd. 6 % 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 550 m² groß, kostete im Jahre 2001 in Solingen etwa 135.000 €. Für Doppelhausgrundstücke von etwa 360 m² Größe wurden im Durchschnitt 90.000 € bezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch – BauGB.

Bebaute Grundstücke

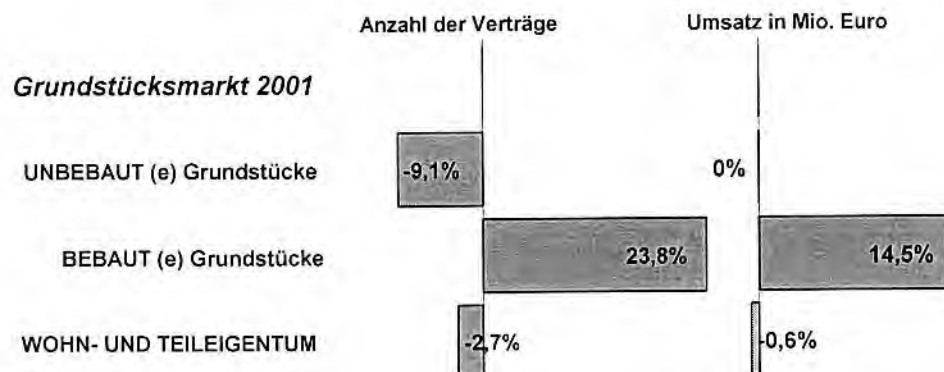
Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gaben in der Gesamtbetrachtung des Teilmarktes im Jahr 2001 leicht nach. Im Neubausektor, Reihen- und Doppelhäuser betreffend, war eine im wesentlichen stagnierende Entwicklung zu verzeichnen.

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand waren im Jahr 2001 im Durchschnitt günstiger als im Jahr 2000 zu erwerben. Die Preise für Neubauwohnungen stagnierten. Es wurden dabei 35 % weniger Neubauwohnungen als im Vorjahr verkauft.

Neue Eigentumswohnungen liegen bei einem Durchschnittspreis von rd. 2.000,- € je m² Wohnfläche.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



<i>Immobilien - Barometer</i>		Stadt Solingen	
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr			
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓			
		Preise	Vertragsanzahl
Baugrundstücke			
- individueller Wohnungsbau		↑	↓
- Geschosswohnungsbau		↑↑	↑↑
- Gewerbe Produktion		↗	↘
- Gewerbe Handel		↗	→
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)			
Geldumsatz	↑	↘	↑
Wohn- und Teileigentum			
Geldumsatz		↘	↘
- Euro/m ² Wohnfläche - Bestand		↘	↘
- Euro/m ² 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 2001 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 derzeit 85 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

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

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige 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.

3.3 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren (Stand 03.07.2001) werden auf der Grundlage der **Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW, Tarifstelle 13** erhoben.

Für die Erstattung von **Gutachten** setzen sie sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem wertabhängigen Teil und errechnen sich zur Zeit:

- Grundgebühr: 700,-- €
- dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

bis 770.000 €	2,0 v.T. des Wertes	
über 770.000 €	1,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 770 €

Unter "Wert" wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10- fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

- Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

Neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag bis 200 €
Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag bis 400 €
Besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind	Zuschlag bis 600 €
Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag bis 300 €

- Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Solingen** kann bei den vorgenannten Vertriebsstellen – vor Seite 1 – zum Preis von 200,-- € erworben werden. Sie besteht aus 52 Blättern im Format DIN A3 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000. Eine Version auf Grundlage der Stadtkarte im Maßstab 1 : 15000 ist derzeit in Vorbereitung. Der Preis hierfür beträgt 130,-- €.

Die Gebühr für eine **schriftliche Bodenrichtwertauskunft** beträgt 15,-- €, ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 kostet 25,-- €. **Mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein **berechtigtes Interesse** in schriftlicher Form dargelegt wird. Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 100,-- bis 150,-- €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 7,-- €.

Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

Die **Bodenrichtwertkarte** und der **Grundstücksmarktbericht** sind auch im **Internet** abrufbar. Unter der Adresse www.geodaten.solingen.de/richtwerte stehen Ihnen die Informationen zurzeit noch kostenlos zur Verfügung.

4. Grundstücksmarkt 2001

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2001 (Stichtag 31.12.2001) 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 2001 von den beurkundenden Stellen

1.462 Kauffälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle hat damit gegenüber 2000 um rund 6 % zugenommen.

Der Marktanteil der bebauten Grundstücke beträgt 43 % aller Kauffälle. Während der Marktanteil für Wohnungs- und Teileigentum immerhin 41 % aufweist, beziehen sich nur 16 % der Kauffälle auf unbebaute Baugrundstücke.

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2001 in Solingen

261,0 Millionen Euro

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von nahezu 8 %. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken. Bebaute Grundstücke und Wohn- und Teileigentum haben zusammen etwa wie im Vorjahr einen Anteil von 89 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke nur 11 % des Geldumsatzes erreichten.

4.3 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1996 bis 2001

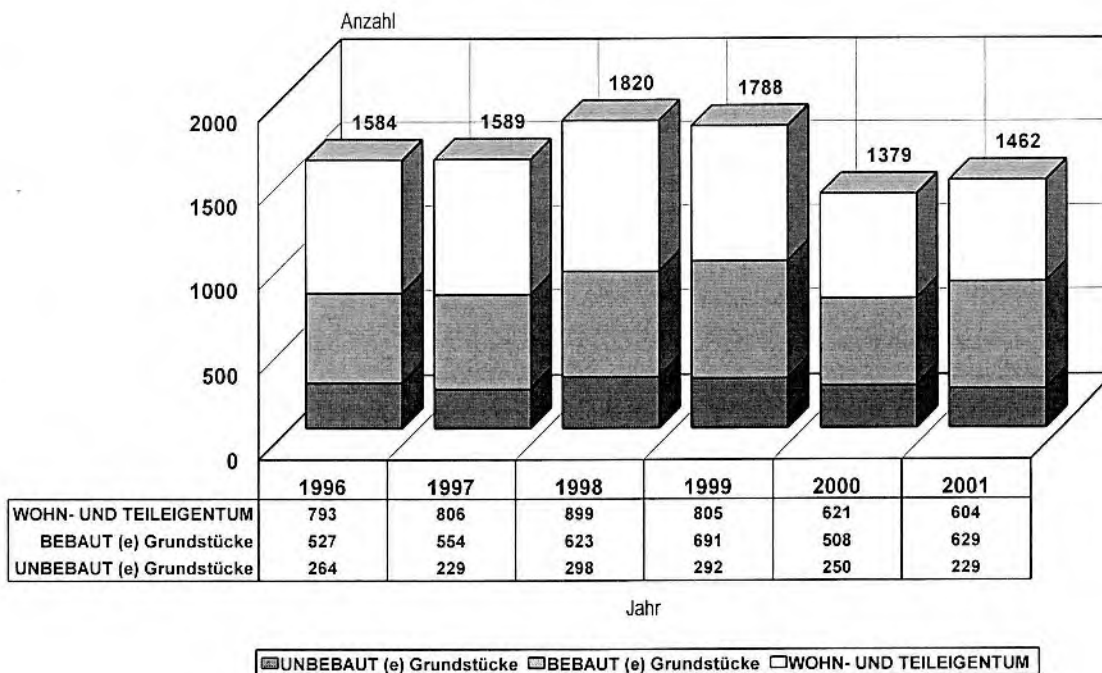
Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1996 bis 2001 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 10 und 11 entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
1996	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	293,4 + 3,4 %	28,9 + 17,2 %	163,6 + 4,1 %	100,9 - 1,1 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.584 - 0,5 %	264 + 5,2 %	527 - 10 %	793 + 4,9 %
1997	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	273,0 - 7,0 %	27,2 - 5,9 %	151,4 - 7,5 %	94,4 - 6,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.589 + 0,3 %	229 - 13,3 %	554 + 5,1 %	806 + 1,6 %
1998	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	329,6 + 20,7 %	30,7 + 12,9 %	184,3 + 21,7 %	114,6 + 21,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.820 + 14,5 %	298 + 30,1 %	623 + 12,5 %	899 + 11,5 %
1999	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	396,2 ¹ + 20,2 %	37,4 + 21,8 %	251,5 + 36,5 %	107,3 - 6,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.788 - 1,8 %	292 - 2,0 %	691 + 11,0 %	805 - 10,5 %
2000	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	242,0 - 38,9 %	29,8 - 20,3 %	133,8 - 46,8 %	78,4 - 26,9 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.381 - 22,8 %	252 - 13,7 %	508 - 26,5 %	621 - 22,9 %
2001	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	261,0 + 7,9 %	29,9 0,0 %	153,2 + 14,5 %	77,9 - 0,6 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.462 + 6,0 %	229 - 9,1 %	629 + 23,8 %	604 - 2,7 %

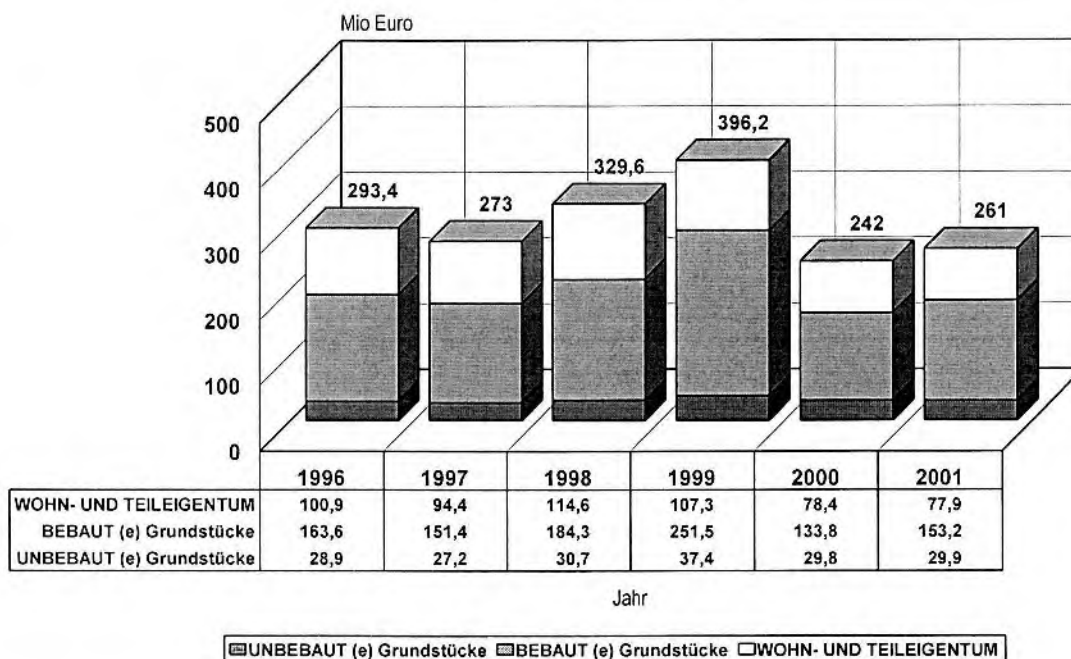
¹ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke und ist auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen.

Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 1996 bis 2001

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Geldumsatz in Mio. Euro

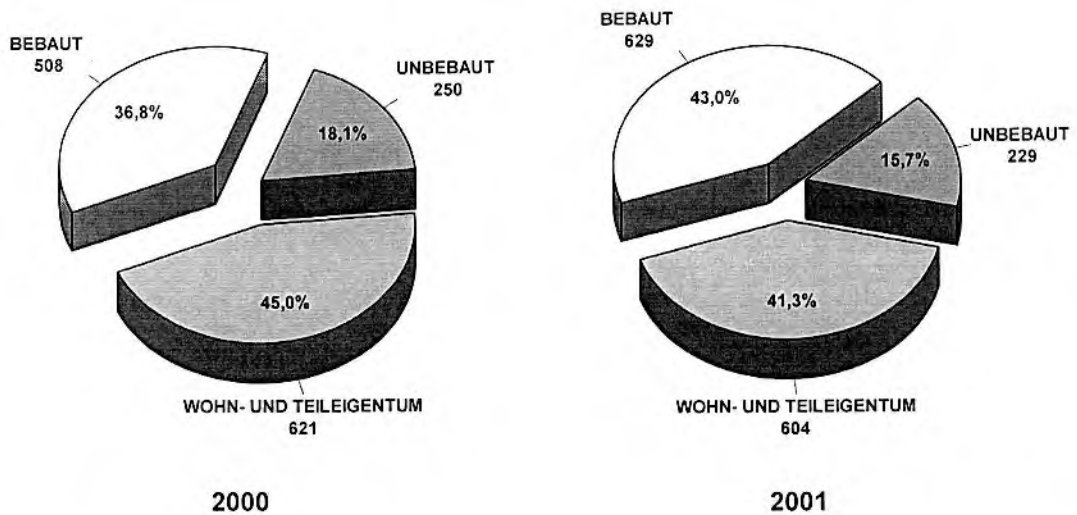


Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

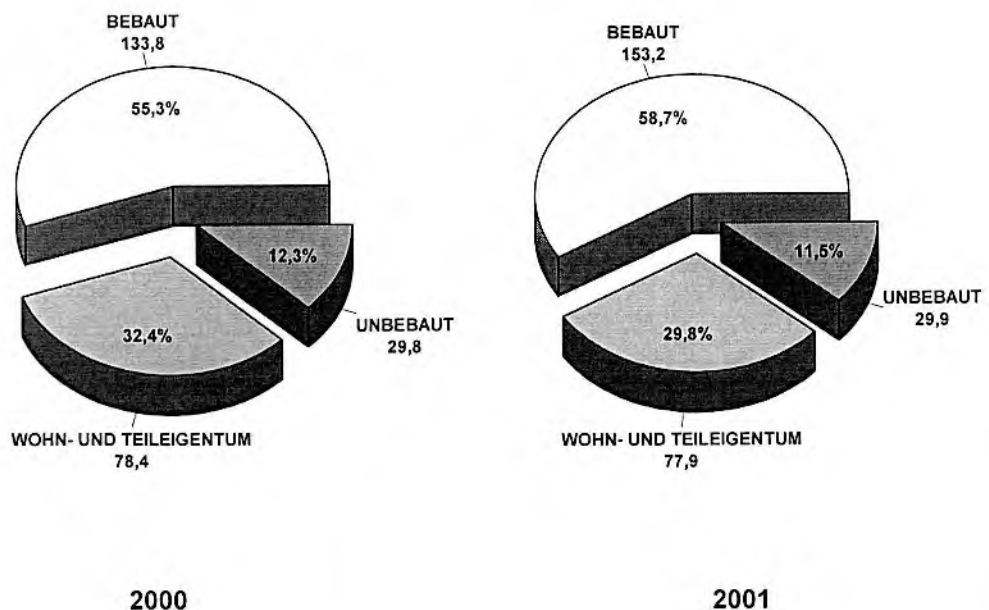
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei gesunkener Vertragsanzahl in allen Marktsegmenten haben sich die prozentualen Marktanteile nur unwesentlich verändert.

Der Geldumsatz hat im Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke seine dominierende Rolle behalten. UNBEBAUT(e) Grundstücke haben hier mit rund 11 % nur eine untergeordnete Bedeutung.

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge bzw. prozentual



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. Euro bzw. prozentual



4.4 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2001

2001	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	221	597	583	1.401
Zwangsversteigerungsbeschlüsse	3	22	16	41
Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Umlegungsbeschlüsse etc.)	5	10	5	20
Gesamtanzahl	229	629	604	1.462

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Die Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt .

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.

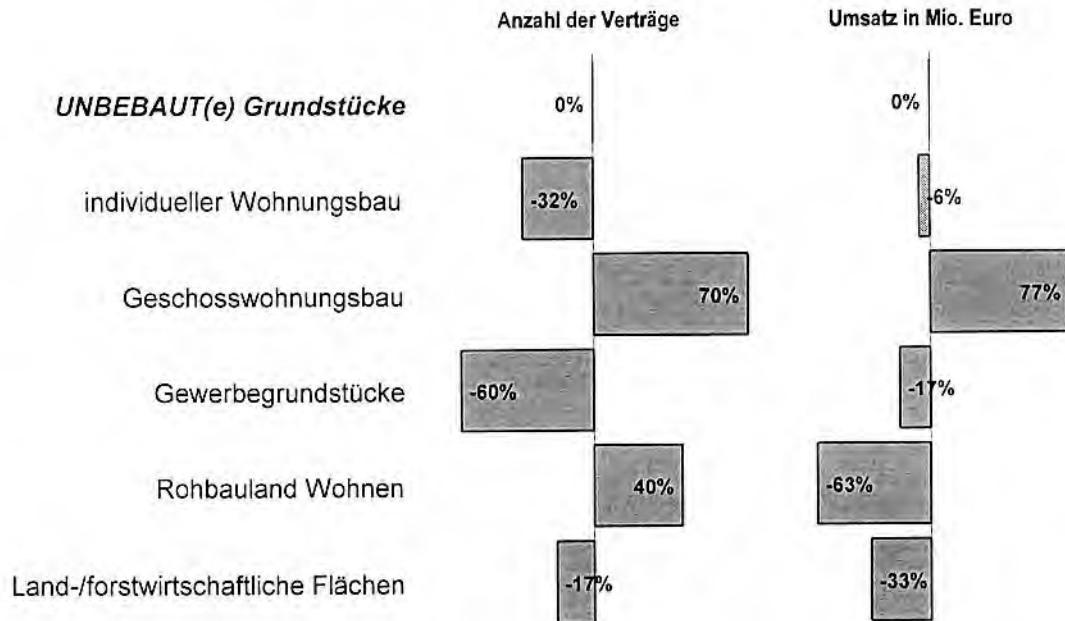
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1999 bis 2001. Hierin sind alle dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt	1999		2000		2001	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
UNBEBAUT (e) Grundstücke						
individueller Wohnungsbau	94	12,4	75	10,2	50	9,2
Geschosswohnungsbau	34	8,1	24	5,3	41	9,4
Gewerbegrundstücke	31	6,6	28	5,7	13	4,7
Kerngebietsgrundstücke	3	1,2	5	1,2	3	1,1
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	25	5,5	31	4,4	44	1,6
Rohbauland – Gewerbebebauung	14	1,4	9	1,3	11	3,0
Gartengrundstücke	29	0,8	21	0,15	11	0,08
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36	0,5	35	0,6	29	0,4
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	26	0,9	24	0,8	27	0,4

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.

Erhebliche Steigerungsraten in der Vertragsanzahl wie auch beim Geldumsatz konnten nur bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau festgestellt werden. Gegenläufig war u. a. die Entwicklung bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau und für eine gewerbliche Nutzung. Bei den Gewerbegrundstücken war die Stadt Solingen mit über 50 % am Marktgeschehen beteiligt.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



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. **Im Gegensatz zur Tabelle auf Seite 14 sind hier 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.

Die Preise für **Wohngrundstücke** sind im Jahr 2001 bei zunehmendem Flächenumsatz (ha) und stagnierender Vertragsanzahl signifikant angestiegen. Die Preissteigerungsrate resultiert etwa zu gleichen Teilen aus Verkäufen von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sowie dem Geschosswohnungsbau.

Nutzungsart		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Wohnen, gesamt							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in €/m ²	195,--	201,--	205,--	211,--	213,--	228,--
	Umsatz in ha	6,0	4,8	6,7	8,0	6,4	6,9
	Vertragsanzahl	76	67	89	95	69	68

5.1 Individueller Wohnungsbau

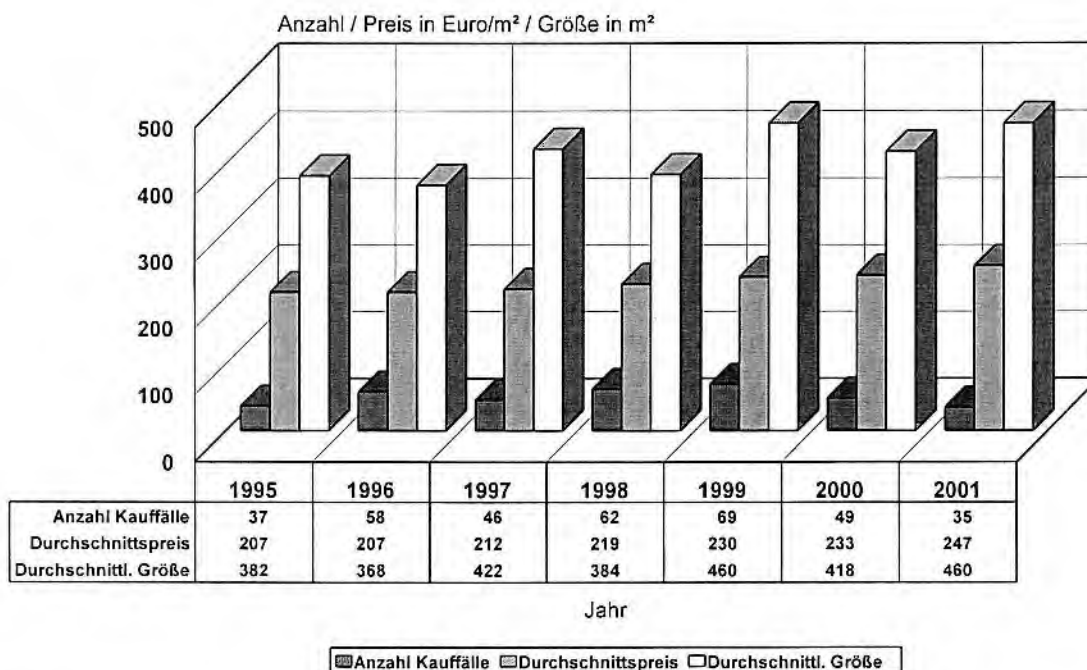
Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war nach dem verhaltenen Preisanstieg des Vorjahres eine Preissteigerungsrate von rd. 6 % zu verzeichnen, die vorwiegend aus Grundstücksverkäufen für eine *freistehende Bauweise* herrührt, wobei die Vertragsanzahl allerdings um nahezu 30 % rückläufig war. Der signifikante 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 rückläufiger Vertragsanzahl zum Vorjahr nur einen leichten Anstieg. Gleiches konnte bei Grundstücken für eine Reihenhausbebauung konstatiert werden. Die Vertragsanteile von Grundstücken für eine freistehende Bauweise und für eine Doppelhausbebauung lagen bei etwa 46 % zu 46 %. Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung waren im Jahr 2001 nur mit 8 % am Marktgeschehen beteiligt.

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

Grundstücksart		1996	1997	1998	1999	2000	2001
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m ²	207,--	212,--	219,--	230,--	233,--	247,--
Ein- und Zweifamilienhäuser	Umsatz in ha	4,3	2,8	3,7	4,9	4,1	2,7
freistehende Bauweise Reihen- und Doppelhausgrundstücke	mittl.Größe in m ²	368	422	384	460	418	460
	Anzahl						
	- Kauffälle	58	46	62	69	49	35
	- Grundstücke	118	66	105	132	112	74

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

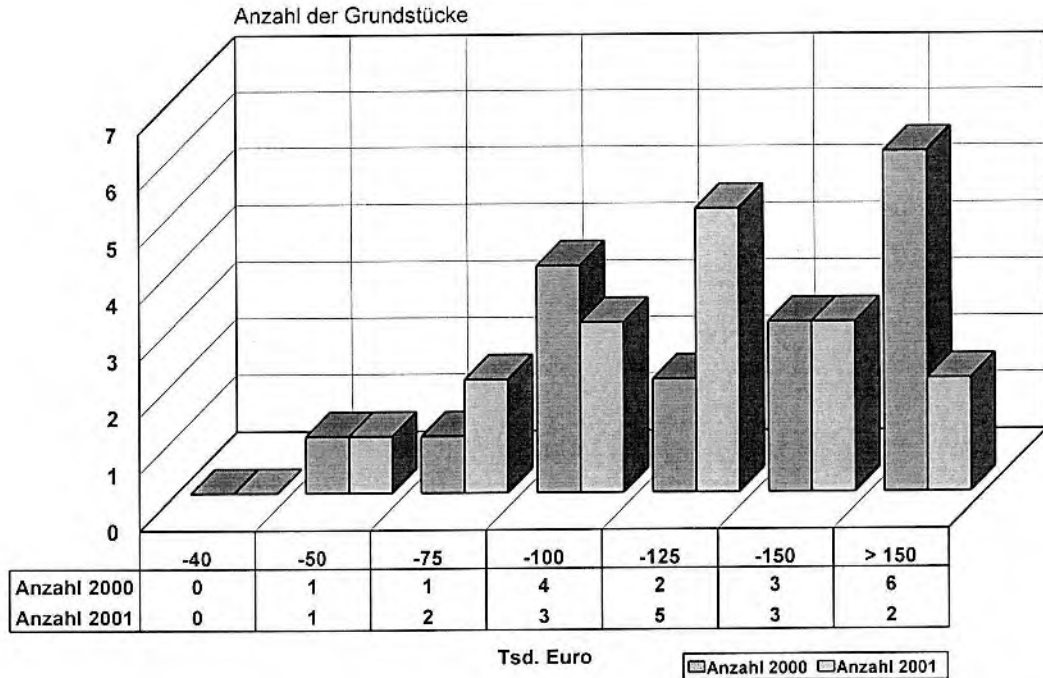
Individueller Wohnungsbau



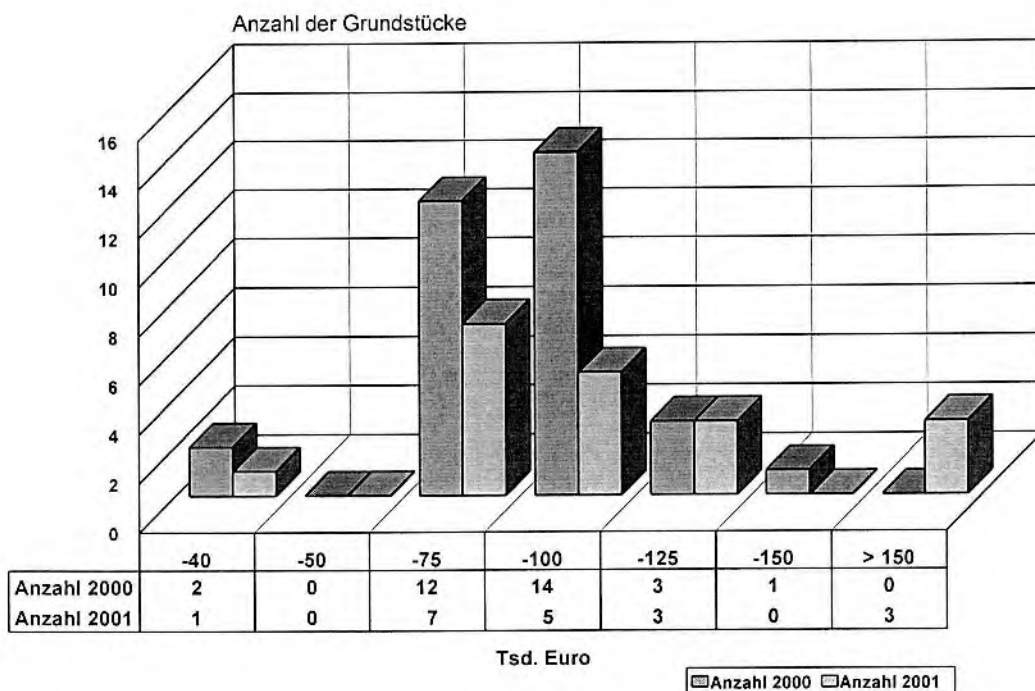
Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausbebauung



5.2 Geschosswohnungsbau

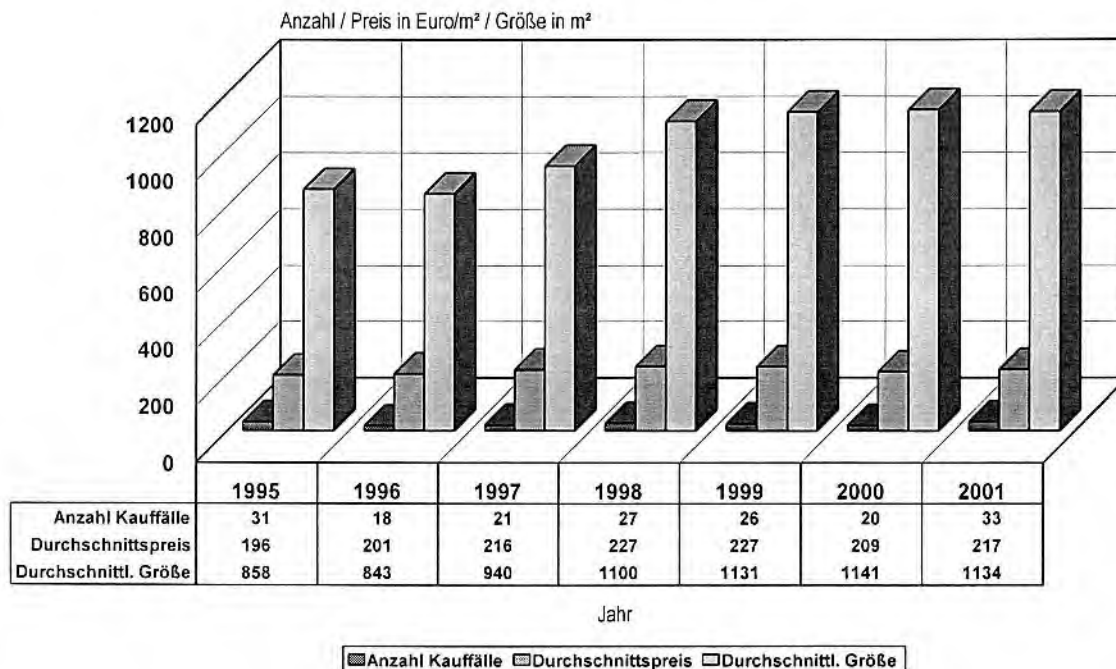
Auch im **Geschosswohnungsbau** war ein signifikanter Preisanstieg feststellbar. Der gegenüber dem Vorjahr gestiegene Durchschnittspreis ist ursächlich auch auf ein hohes Maß von Kauffällen in guten Wohnlagen zurückzuführen. Das mittlere Maß der realisierbaren baulichen Ausnutzung, die sogenannte Geschossflächenzahl - GFZ – betrug im Jahr 2001 bei dieser Grundstücksart etwa 0,9. Der durchschnittliche Preis je Quadratmeter Wohnfläche lag bei rd. 345,- €.

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

Grundstücksart		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in €/m ²	201,--	216,--	227,--	227,--	209,--	217,--
	Umsatz in ha	1,6	2,0	3,0	3,1	2,4	4,2
	mittl.Größe in m ²	843	940	1100	1131	1141	1134
	Anzahl						
	- Kauffälle	18	21	27	26	20	33
- Grundstücke	19	22	27	28	21	42	

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.

Der in der nachfolgenden 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.

Für eine Aussage zur Preisentwicklung sind daher weitere Differenzierungen erforderlich, die in die umseitige Tabelle auf Seite 20 eingebracht wurden.

Der Flächenumsatz hat sich bei deutlich gesunkener Vertragsanzahl in diesem Teilmarkt entsprechend verringert.

Nutzungsart		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Gewerbe, gesamt							
Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in €/m ²	96,-- ¹	96,--	95,-- ²	85,-- ²	83,-- ²	88,-- ²
	Umsatz in ha	3,0	1,6	1,8	3,3	2,8	1,5
	Vertragsanzahl	15	10	10	17	14	7

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** war der durchschnittliche Flächenumsatz je Kauffall gering ansteigend, bei der Vertragsanzahl hingegen war ein wesentlicher Rücklauf zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis erhöhte sich um rd. 7 %.

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

¹ hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken in Handelslagen, siehe hierzu nachfolgende Tabelle

² hoher Vertragsanteil von gewerblich bebaubaren Grundstücken zur Produktion, siehe hierzu nachfolgende Tabelle

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

Grundstücksart		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in €/m ²	72,--	81,--	87,--	87,--	84,--	90,--
	Umsatz in ha	0,7	1,0	1,2	2,7	2,4	1,2
	mittl.Größe in m ²	956	1673	1702	1947	1814	1990
	Anzahl - Kauffälle	7	6	7	14	13	6
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in €/m ²	103,--	118,--	126,--	126,--	112,--	130,--
	Umsatz in ha	2,4	0,6	0,6	0,6	0,4	0,2
	mittl.Größe in m ²	2615	1534	2145	1931	4026	2247
	Anzahl - Kauffälle	8	4	3	3	1	1

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wiesen im Jahre 2001 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Hier zeigt sich über Jahre hinweg ein vergleichsweise konstantes Preisgefüge. Die hier ermittelten Durchschnittspreise werden allerdings auch durch die unterschiedlichen Qualitäten der verkauften Grundstücke, die in den einzelnen Jahren nicht gleichmäßig auftreten, beeinflusst, so dass detaillierte Feststellungen zur Preisentwicklung hier nicht abzuleiten sind.

Bei der Nutzungsart Ackerland konnte im Jahr 2001 nur 1 geeigneter Vertrag mit einem Flächenumsatz von nur 0,02 ha registriert werden. Im Grünlandbereich lagen 9 Verträge vor, der Flächenumsatz war hier stagnierend. 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 1,35 €/m² 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 4,60 €/m² bis 5,60 €/m², die in den letzten Jahren zu verzeichnen war.

Nach § 4 Absatz 1 WertV 1988 handelt es sich bei begünstigtem Agrarland um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für **außerlandwirtschaftliche** oder **außerforstwirtschaftliche** Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Nutzungsart		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis in €/m ²	4,60	5,10	4,60	5,60	5,10	5,10
	Umsatz in ha	3,23	2,7	7,0	1,3	3,2	4,3
	Vertragsanzahl	7	7	10	5	7	13
Ackerland	Preis in €/m ²	2,15	2,-	2,20	2,40	2,45	2,25
	Umsatz in ha	7,25	3,91	1,34	0,13	11,59	0,02
	Vertragsanzahl	8	4	3	1	7	1
Grünland	Preis in €/m ²	1,55	1,25	keine geeigneten Verträge	1,95	1,65	1,70
	Umsatz in ha	8,96	1,05		2,54	5,18	4,88
	Vertragsanzahl	9	3		5	8	9
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in €/m ²	1,20	1,35	1,10	1,20	1,25	1,35
	Umsatz in ha	31,6 ¹	7,2	6,0	14,5	6,8	0,6
	Vertragsanzahl	9	7	11	8	8	2

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** zeigte sich, nimmt man das Jahr 1999 heraus, eine Preisstagnation. Mit 131,- €/m² war der nach Flächengröße gewichtete Mittelwert auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 64 % und bewegte sich damit innerhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Der Flächenumsatz des Jahres 2001 lag etwa 65 % unter dem 2000 er Niveau. Bei nahezu hälftiger Vertragsanzahl war auch die umgesetzte **Fläche je Kauffall** gegenüber 2000 deutlich geringer.

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnten 2001 acht Kauffälle registriert werden. Der gesamte Flächenumsatz betrug 6,9 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 72 %

Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bauerwartungsland zur Wohnbebauung wurde 2001 nur einmal gehandelt. Aussagen zur Preisentwicklung lassen sich demzufolge nicht treffen.

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

Beim **Bauerwartungsland zur Gewerbebauung** konnten im Jahr 2001 zwei Kauffälle registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 0,8 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 42 %

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		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Wohnbebauung							
Rohbauland	Preis in €/m ²	114,--	115,--	130,--	105,--	134,--	131,--
	Umsatz in ha	3,43	2,9	4,5	4,8	3,1	1,04
	Vertragsanzahl	24	16	33	11	21	12
Bauerwartungsland	Preis in €/m ²	53,--	72,--	46,--	44,--	keine geeigneten Verträge	69,--
	Umsatz in ha	0,38	0,25	2,14	0,07		0,03
	Vertragsanzahl	5	1	5	1		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 2001 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Hausnahes Gartenland wurde nahezu unverändert auf dem Niveau des Jahres 2000 gehandelt.

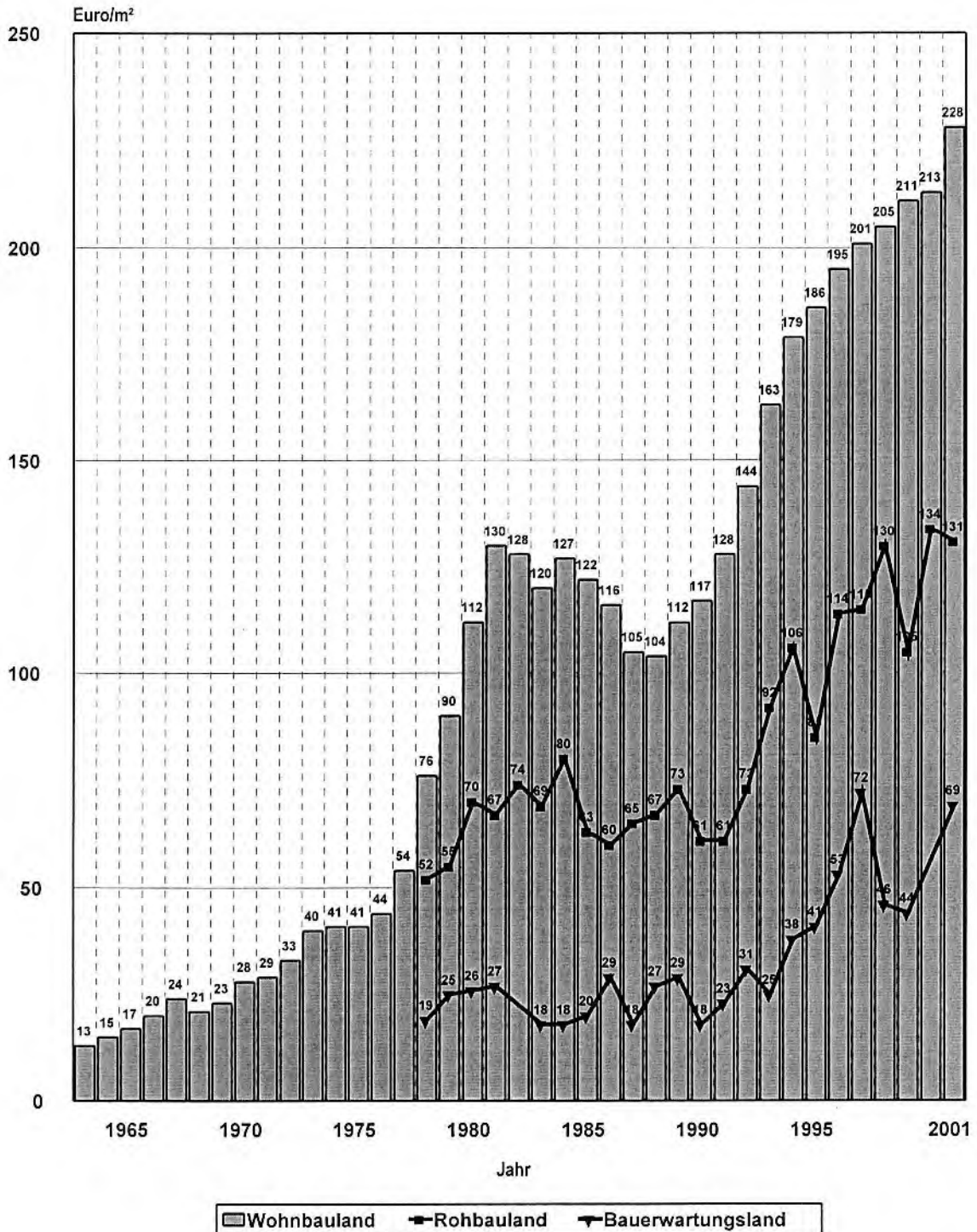
Nutzungsart		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in €/m ²	14,30	14,30	17,40	15,30	13,30	13,25
	Umsatz in ha	0,43	0,20	0,68	0,41	0,22	0,14
	Vertragsanzahl	10	6	15	13	9	6
Grabeland	Preis in €/m ²	8,20	8,20	7,70	10,70	10,20	9,2
	Umsatz in ha	0,15	0,79	0,29	0,32	0,33	0,03
	Vertragsanzahl	3	7	3	5	2	1
Freizeitgrundstücke	Preis in €/m ²	19,90	18,40	16,40	15,90	14,80	16,40
	Umsatz in ha	0,47	0,26	0,62	3,86	0,33	0,35
	Vertragsanzahl	5	1	6	5	3	4

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

5.7 Baulandpreisentwicklung

Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 2001 - 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 2001.



6. BEBAUT (e) Grundstücke

Mit einem Umsatzvolumen von 153,2 Millionen Euro bei 629 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil auf dem Grundstücksmarkt in Solingen behalten. In nahezu allen Segmenten dieses Teilmarktes konnten größere Steigerungsraten festgestellt werden. Dieses gilt auch für die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge. Lediglich bei den Gewerbeobjekten hat sich diese ansteigende Tendenz nicht bestätigt.

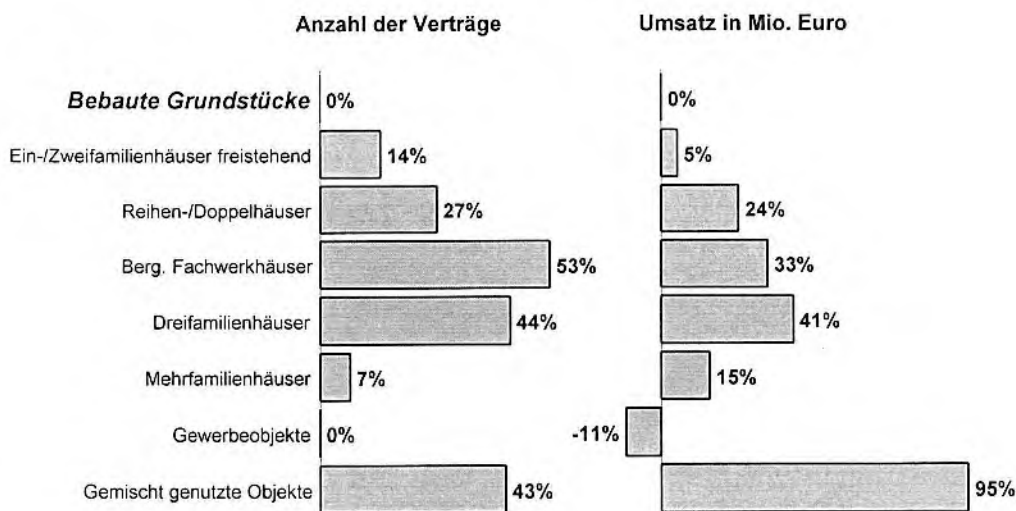
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1999 bis 2001. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	1999		2000		2001	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	165	39,9	128	32,4	146	34,0
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	222	50,8	165	36,9	210	45,6
Bergische Fachwerkhäuser	81	10,8	59	8,90	90	11,8
Dreifamilienhäuser	56	11,5	39	8,0	56	11,3
Mehrfamilienhäuser	92	32,4	67	22,3	72	25,6
Gewerbeobjekte	32	11,5	18	12,0	18	10,7
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	22	7,7	21	6,2	30	12,1
Büro- und Geschäftshäuser	7	82,5 ²	2	4,2	2	1,2
Sonstige Objekte	14	4,4	9	3,0	5	0,9

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 2000.

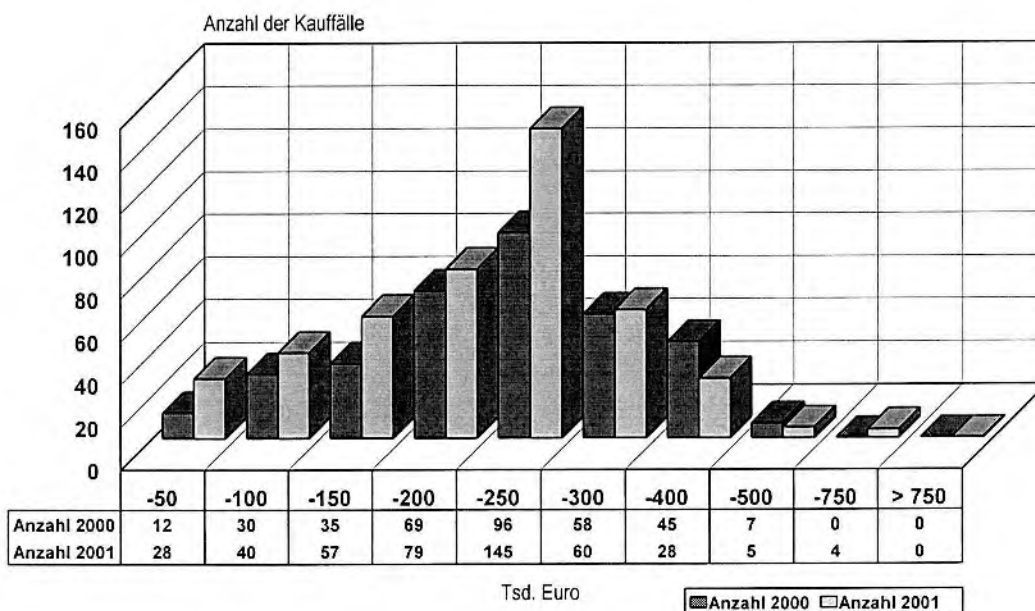
² der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Verkauf eines Großobjektes

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

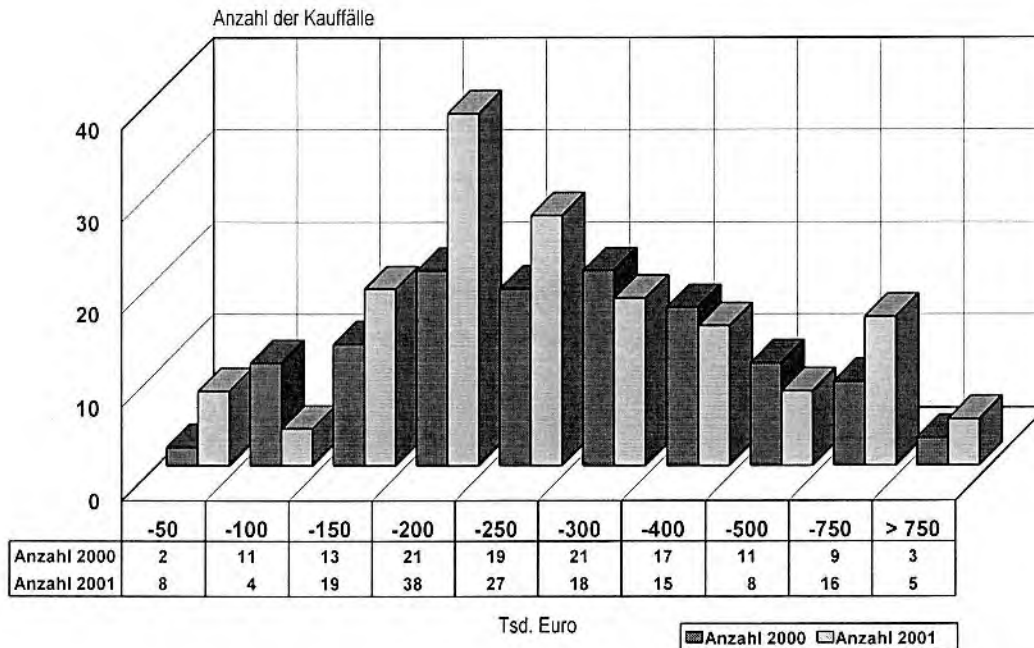


Kauffälle von Wohngebäuden differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr entsprechend der Tabelle auf Seite 23

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 Preise für Reihen- und Doppelhäuser bzw. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen in der Gesamtbetrachtung des Teilmarkts eine leicht abnehmende Tendenz.

Lediglich bei Reihen- und Doppelhäusern älteren Baujahres (bis Baujahr 1974) ist der Durchschnittspreis leicht erhöht. Hier ist allerdings besonders darauf hinzuweisen, dass die Kaufpreise durch den Modernisierungsgrad der veräußerten Objekte ungleichmäßig stark in den Jahren beeinflusst wurden und sie daher für die Ableitung einer Preisentwicklung nur bedingt geeignet sind.

Die Preise für neue Reihen- und Doppelhäuser sind seit 1999 im wesentlichen unverändert geblieben. Weitere Aussagen zu den Preisen dieses Marktsegments können der Tabelle auf Seite 28 entnommen werden.

Wohngebäude und Anzahl der Verträge innerhalb ausgesuchter Bauzeiträume

Jahr	Reihen - und Doppelhäuser				Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend		
	Bauzeitraum				Bauzeitraum		
	1890 - 1949	1950 - 1974	ab 1975	Neubauten	1890 - 1949	1950 - 1974	1975 - Vorjahr
1995							
Kaufpreis €	154.500,--	191.500,--	240.500,--	253.000,--	181.500,--	263.000,--	300.000,--
Anzahl	12	16	30	51	64	50	25
1996							
Kaufpreis €	176.500,--	182.500,--	234.000,--	235.000,--	181.000,--	256.000,--	349.000,--
Anzahl	12	17	48	55	53	36	25
1997							
Kaufpreis €	134.000,--	176.500,--	222.500,--	245.000,--	181.500,--	262.000,--	324.500,--
Anzahl	12	38	31	51	38	46	17
1998							
Kaufpreis €	143.500,--	197.500,--	236.500,--	268.000,--	203.000,--	279.500,--	307.500,--
Anzahl	9	16	51	72	44	66	15
1999							
Kaufpreis €	158.500,--	204.500,--	245.500,--	247.000,--	228.000,--	254.500,--	340.000,--
Anzahl	17	20	43	122	47	52	21
2000							
Kaufpreis €	183.500,--	199.000,--	246.500,--	263.000,--	219.000,--	275.500,--	323.500,--
Anzahl	13	21	35	73	27	46	21
2001							
Kaufpreis €	199.500,--	216.500,--	238.500,--	252.500,--	221.500,--	268.500,--	291.000,--
Anzahl	5	26	45	94	36	55	15

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 in diesem Jahr etwa in einer Größenordnung von 9 %.

Doppelhaushälften lagen auf dem Preisniveau des Jahres 1999. Der Durchschnittspreis des Jahres 2000 ist offensichtlich durch außergewöhnliche Einflüsse wie z. B. die Grundstücksgröße geprägt.

Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
1999			
Kaufpreis in €	268.000,--	252.000,--	226.000,--
Preisspanne in €	220.000,-- bis 327.000,--	207.000,-- bis 307.000,--	199.000,-- bis 276.000,--
Grundstücksgröße in m ²	294	291	203
Vertragsanzahl	36	39	47
2000			
Kaufpreis in €	292.000,--	253.000	227.000,--
Preisspanne in €	248.000,-- bis 348.000,--	217.000,-- bis 302.000,--	202.000,-- bis 274.000,--
Grundstücksgröße in m ²	355	283	182
Vertragsanzahl	21	24	28
2001			
Kaufpreis in €	268.000,--	248.000,--	228.000,--
Preisspanne in €	238.000,-- bis 312.000,--	222.000,-- bis 286.000,--	210.000,-- bis 268.000,--
Grundstücksgröße in m ²	297	309	178
Vertragsanzahl	35	27	32

Hinweis:

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

7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Vertragsanzahl von 604 Verträgen bei 77,9 Millionen Euro Geldumsatz hat dieser Teilmarkt den größten *Vertragsanteil* auf dem Solinger Grundstücksmarkt verloren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 1999 bis 2001. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Unterschieden wird in dieser Tabelle bezogen auf Eigentumswohnungen nach Privat- bzw. Bauträgerverkäufen sowie Verkäufen durch die Stadt Solingen bzw. die BRD.

Teilmarkt WOHN- UND TEILEIGENTUM	1999		2000		2001	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Eigentumswohnungen/privat	705	99,2	505	73,4	534	71
Eigentumswohnungen/Stadt	4	0,21	5	0,3	17	0,8
Eigentumswohnungen/BRD	44	3,5	23	1,5	6	0,4
Teileigentum Garagen/Stellplätze eigenständige Verkäufe	40	1,4 ¹	71 ²	1,1	37	1,3
Teileigentum an gewerblichen Räumen	12	3	17	2,3	10	4,4

Im Jahr 2001 war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, ein Teils leichter bis starker **Preisrückgang** zu verzeichnen. Die Preise bewegten sich größtenteils *unter* dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildete hier lediglich der Teilmarkt der Baujahre ab 1960 bis 1969 und ab 1990, wo der Durchschnittspreis leicht anstieg.

Der Durchschnittspreis für **neue Eigentumswohnungen – Erstbezug** – liegt, analog zum Vorjahr, bei rund **2.000,-€/m² Wohnfläche**.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2001	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
Neubau Preisspanne von – bis	8.900,- € 7.400,- € bis 10.200,- €	11.800,- € ³ 11.100,- € bis 13.500,- €	4.500,- € 3.700,- € bis 6.100,- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	8.200,- € 5.000,- € bis 10.000,- €	7.000,- € 5.100,- € bis 8.800,- €	3.000,- € 1.800,- € bis 4.100,- €

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

² hohe Vertragsanzahl resultiert aus Verkäufen reiner Garagenanlagen

³ Verkäufe überwiegend in zentrums- bzw. nebenzentrumsnahen Lagen

7.1 Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

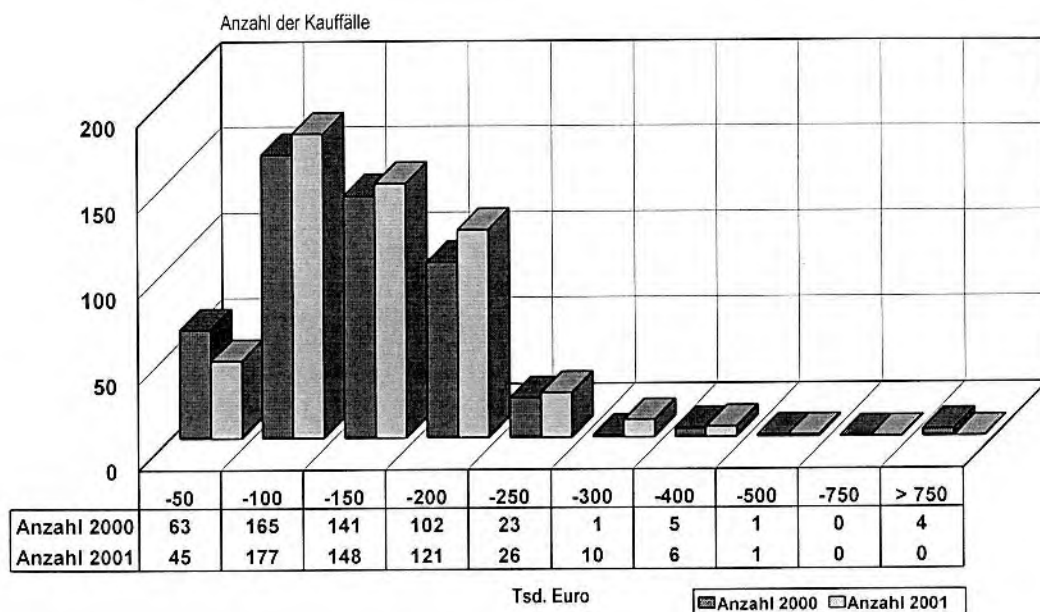
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die *durchschnittlichen* Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Daneben ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Objekte bezogen.

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	
1998	Durchschnittspreis €/m ²	940,--	1.350,--	1.275,--	1.370,--	1.560,--	1.800,--	2.010,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	820,-- 1.025,--	1.175,-- 1.535,--	1.100,-- 1.405,--	1.200,-- 1.535,--	1.405,-- 1.740,--	1.560,-- 2.020,--	1.815,-- 2.145,--
	Anzahl der Verträge	13	59	35	50	27	48	238
	Anzahl der Objekte	10	27	28	29	21	32	45
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	84	65	82	75	74	80	77
1999	Durchschnittspreis €/m ²	905,--	1.335,--	1.230,--	1.360,--	1.555,--	1.800,--	1.990,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	785,-- 1.030,--	1.175,-- 1.535,--	1.020,-- 1.450,--	1.200,-- 1.540,--	1.324,-- 1.765,--	1.510,-- 2.025,--	1.785,-- 2.230,--
	Anzahl der Verträge	17	32	29	55	42	58	214
	Anzahl der Objekte	13	21	19	30	25	34	47
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	79	79	67	75	76	82	80
2000	Durchschnittspreis €/m ²	840,--	1.305,--	1.165,--	1.325,--	1.595,--	1.775,--	2.005,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	730,-- 960,--	1.140,-- 1.520,--	1.025,-- 1.473,--	1.140,-- 1.520,--	1.430,-- 1.800,--	1.510,-- 1.975,--	1.770,-- 2.215,--
	Anzahl der Verträge	14	30	23	40	21	42	111
	Anzahl der Objekte	13	20	15	30	16	32	56
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	83	76	79	74	73	84	80
2001	Durchschnittspreis €/m ²	830,--	1.300,--	1.210,--	1.225,--	1.435,--	1.815,--	2.000,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	725,-- 920,--	1.175,-- 1.495,--	985,-- 1.475,--	1.075,-- 1.464,--	1.305,-- 1.595,--	1.515,-- 2.035,--	1.765,-- 2.300,--
	Anzahl der Verträge	23	23	52	26	33	36	73
	Anzahl der Objekte	14	16	31	20	23	25	23
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	79	81	78	78	75	85	92

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

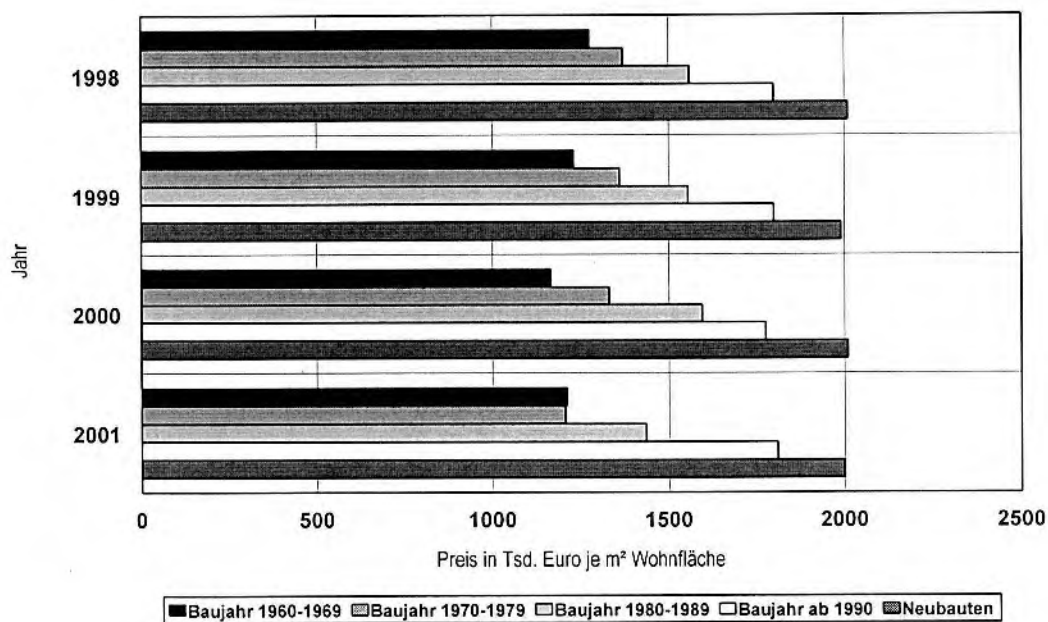
Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr

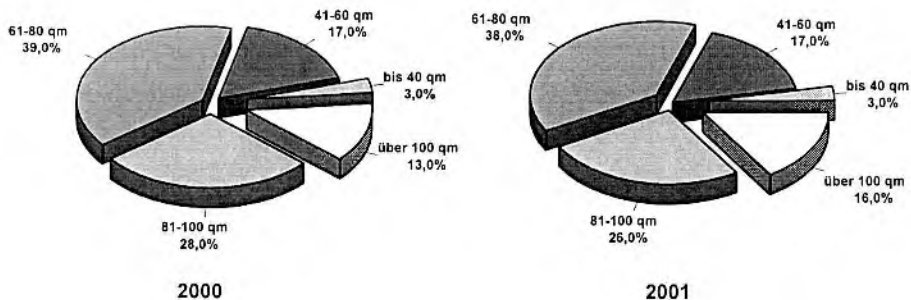


- ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen / BRD

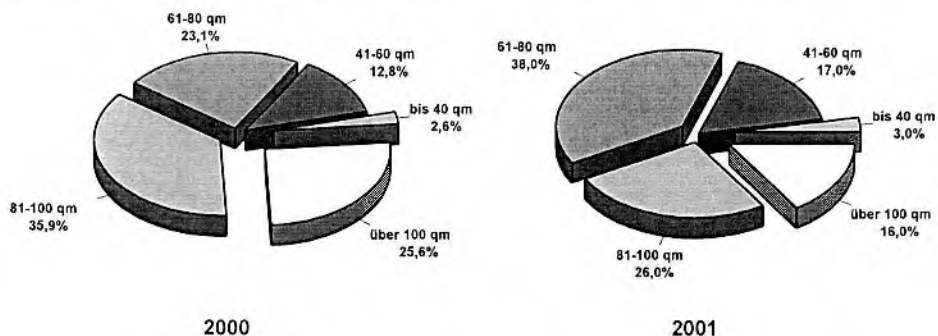
Preisentwicklung je qm Wohnfläche unterteilt nach Baujahresgruppen



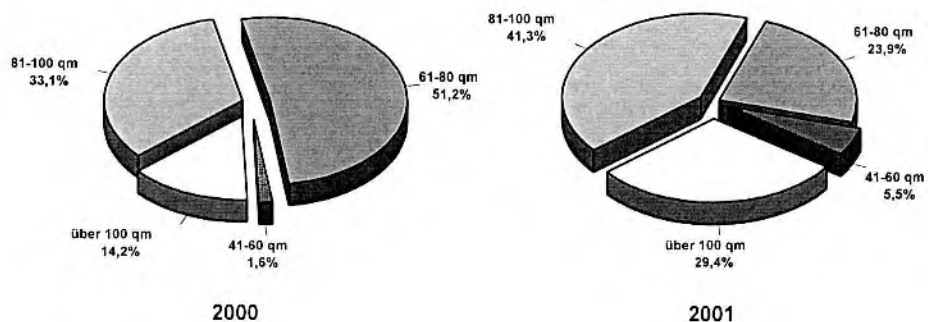
Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - alle Bauzeiträume



Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Bauzeitraum ab Baujahr 1990



Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Neubauten



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).

Bei der Ableitung von Bodenwerten aus Bodenrichtwerten müssen Abweichungen der einzelnen Grundstücke vom sog. Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften berücksichtigt werden.

Sonstige Lageunterschiede des Bewertungsobjektes zum Bodenrichtwertgrundstück sind durch entsprechend sachverständig einzuschätzende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

8.3 Neues Wertermittlungsmodell zur Ableitung der Bodenrichtwerte

Anlass zur Einführung eines neuen Wertermittlungsmodells zur Festlegung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2001 war einerseits die Währungsumstellung auf Euro, andererseits aber auch die notwendig gewordene grundlegende Überarbeitung der vorhandenen Bodenrichtwerte, um sie den im Laufe der Zeit entstandenen Lageänderungen marktgerecht anzupassen.

8.3.1 Ableitung der Bodenrichtwerte - Vorgehensweise

Die bebaubaren Flächen des Stadtgebietes von Solingen (alle § 34-Gebiete und alle Bebauungsplangebiete) wurden in **Kaufpreiszonen** unterschiedlicher Nutzung eingeteilt. Unterschieden wurden hierbei die Nutzungen

- Wohnbauflächen (**W**)
- gemischte Bauflächen (**M**)
- gewerbliche Bauflächen (**G**).

In diesen Zonen wurde zusätzlich die vorherrschende Zahl der Vollgeschosse ermittelt. Anhand der Daten der Kaufpreissammlung (insgesamt 927 Kaufverträge aus den Jahren 1995 – 2001) konnten die für die einzelnen Geschosshöhen im Solinger Stadtgebiet durchschnittliche Geschossflächenzahlen (GFZ) ermittelt werden.

Hierbei ergab sich folgendes Ergebnis:

Geschosshöhe	GFZ
I	0,4
II	0,8
III	1,1
IV - VI	1,80 ¹

¹ in Kerngebieten

Den im Geoinformationssystem (GIS) digitalisierten Kaufpreiszonen konnten die einzelnen Kaufverträge über die Georeferenz „Flurstücksordinate“ eindeutig und automatisch zugeordnet und dargestellt werden. Anhand der Visualisierung ließen sich a-priori Lageunterschiede der Kauffälle gegenüber den Richtwertgrundstücken berücksichtigen.

Innerhalb der Kaufpreiszonen wurden die Kauffälle nach der Zahl der Vollgeschosse sortiert und zusammengefasst. Hinsichtlich des Kaufzeitpunktes, des beitragsrechtlichen Zustands und des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Kaufpreise mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die unter Ziffer 9.1 und 9.3 in diesem Marktbericht abgedruckt sind bzw. durch Zu- und Abschläge, vergleichbar gemacht.

Die neuen Bodenrichtwerte wurden aus den hierfür geeigneten Kaufpreisen abgeleitet.

In Zonen, in denen keine Kaufpreise vorhanden waren, wurden die Bodenrichtwerte durch Vergleich mit Zonen gleicher wertbeeinflussender Merkmale abgeleitet.

8.3.2 Das neue Modell

Im neuen Bodenrichtwertmodell werden **derzeit** insbesondere folgende wertbeeinflussende Merkmale berücksichtigt:

- die Art der baulichen Nutzung – entsprechend der Baunutzungsverordnung BauNVO
- das Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl GFZ
- Lage zur Himmelsrichtung
- der Erschließungszustand

Eine Aufweitung dieses Modells, insbesondere im Hinblick auf die Grundstücksgröße ist für das Jahr 2002 vorgesehen.

8.3.3 Die neue Richtwertkarte

Die Bodenrichtwerte und die zugrunde gelegten Eigenschaften erscheinen nach dem neuen Richtwertmodell folgendermaßen in der Richtwertkarte:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in € / m}^2 \text{ *}}{\text{Nutzung – Geschosszahl - GFZ}}$$

Der Einfluss der einzelnen Faktoren ist u.a. durch Anwendung von sachgemäß abgeleiteten

- GFZ - Umrechnungskoeffizienten
- Himmelsrichtung - Umrechnungskoeffizienten

zu berücksichtigen.

Unter **Punkt 9.1** werden **vorläufige** Umrechnungskoeffizienten für alle Grundstücke **in Wohn-, Misch- und Kerngebieten** aufgezeigt. **Bei den Wohngrundstücken gelten diese Koeffizienten sowohl für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau.**

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 oder im Souterrain 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!

Die Bodenrichtwerte werden in eine Karte eingetragen. Ein Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2001) ist auf der Seite 37 abgedruckt.

Die Abkürzungen unterhalb der Bodenrichtwerte haben folgende Bedeutung:

W	=	Grundstücke in Wohngebieten (Geschosswohnungsbau oder individueller Wohnungsbau)
MD	=	Grundstücke in Dorfgebieten - Hofschafften
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
G	=	Grundstücke mit gewerblicher Nutzung
II	=	Anzahl der Vollgeschosse
0,8	=	Geschossflächenzahl - GFZ nach BauNVO 1986

Die mit einem Stern (*) gekennzeichneten Bodenrichtwerte sind nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragspflichtig.

Bodenrichtwerte ohne Stern (*) 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.

Bei bebauten Grundstücken in den Dorfgebieten (MD) Hofschafften - in der Regel Fachwerkkaltbebauung -, die unregelmäßig zugeschnitten sind und deren Zuwegung öffentlich rechtlich **nicht** gesichert ist, ist je nach Grad der Beeinträchtigung ein Wertabschlag vorzunehmen.

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 25,- €** bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

8.4 Gebietstypische Werte

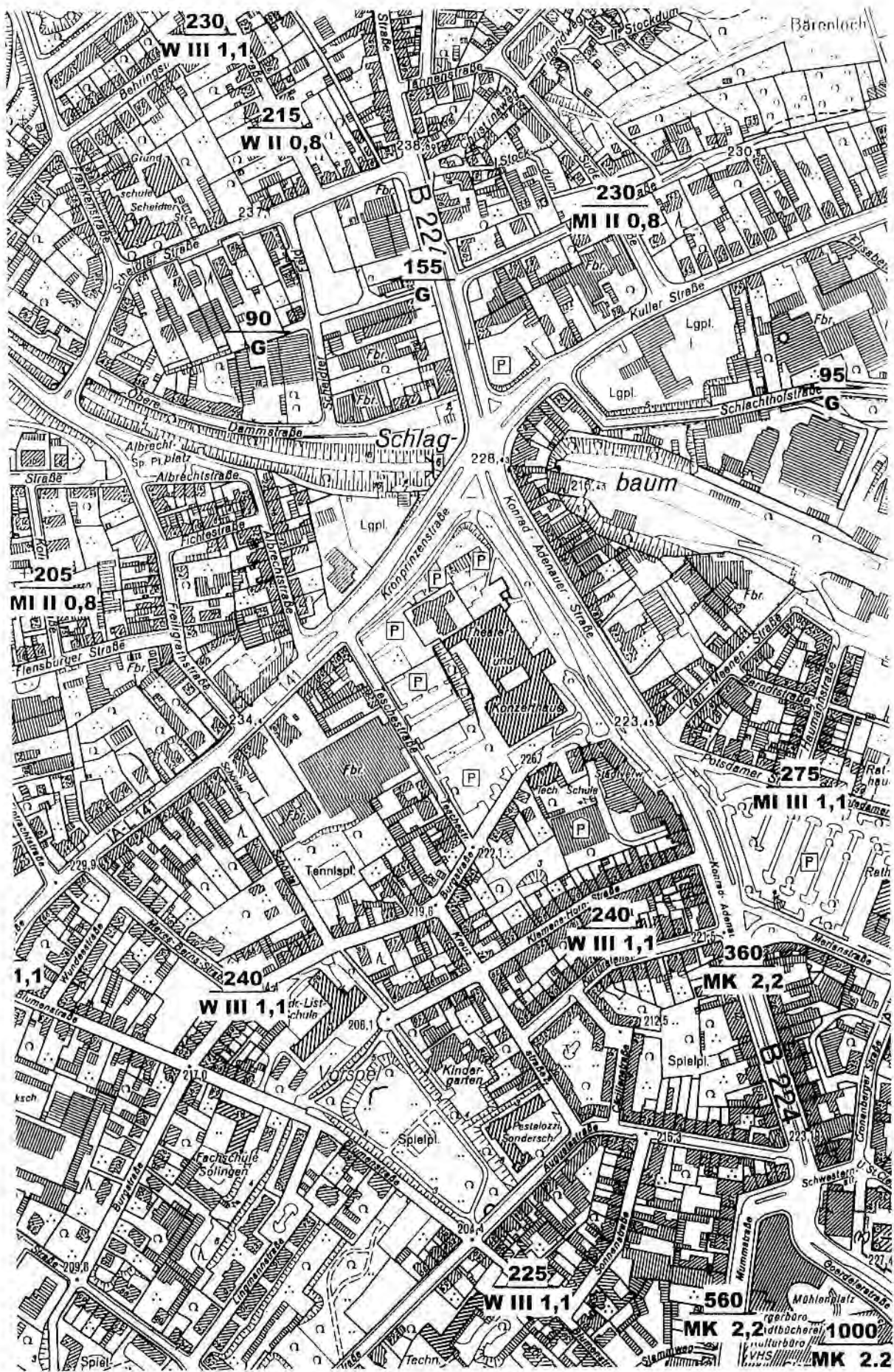
Gemäß § 13 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung NW beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand jeweils zum 31.12. des angegebenen Jahres ermittelt und in €/m² in nachfolgender Tabelle angegeben.

Bodenrichtwertübersicht

Grundstücksart	Lage	2001
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	gut	255
	mittel	230
	mäßig	205
Geschosswohnungsbau Bauflächen für eine, III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	gut	265
	mittel	230
	mäßig	200
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	110
	mittel	95
	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.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2001)



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 – **vorläufig** – 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:

**vorläufige GFZ - Umrechnungskoeffizienten, ermittelt für den
Grundstücksmarkt der Stadt Solingen**

bauliche Ausnutzbarkeit GFZ	Umrechnungskoeffizient
0, 2	0, 727
0, 3	0, 753
0, 4	0, 781
0, 5	0, 812
0, 6	0, 847
0, 7	0, 883
0, 8	0, 922
0, 9	0, 963
1, 0	1, 006
1, 1	1, 050
1, 2	1, 095
1, 3	1, 142
1, 4	1, 189
1, 5	1, 236
1, 6	1, 284
1, 7	1, 332
1, 8	1, 380
1, 9	1, 427
2, 0	1, 473
2, 1	1, 519
2, 2	1, 563
2, 3	1, 605
2, 4	1, 646
2, 5	1, 685

Hinweis: 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 oder im Souterrain befindlichen Wohn-/ Nutzflächen sind grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

Wertmerkmal	tatsächliche Eigenschaft	Umrechnungskoeffizient
Himmelsrichtung	Garten nach Osten	100
	Westen	100
	Süden	105
	Norden	95

9.2 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 11 WertV definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. 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, einer größeren Sicherheit des Kapitals und einer soliden Wertsteigerung der Immobilie ausgegangen wird.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln". Der Ertragswert ist im allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

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

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2000 und 2001 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 2000 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials war es nach einer statistischen Analyse notwendig, die Rothertragsspannen in Teilen neu zu definieren. Entsprechend wurden auch bei den Liegenschaftszinssätzen Anpassungen vorgenommen.

Die **Liegenschaftszinssätze** und die **Rohertagsfaktoren** 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 60 bis 100 Jahren nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage III des Marktberichts).

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

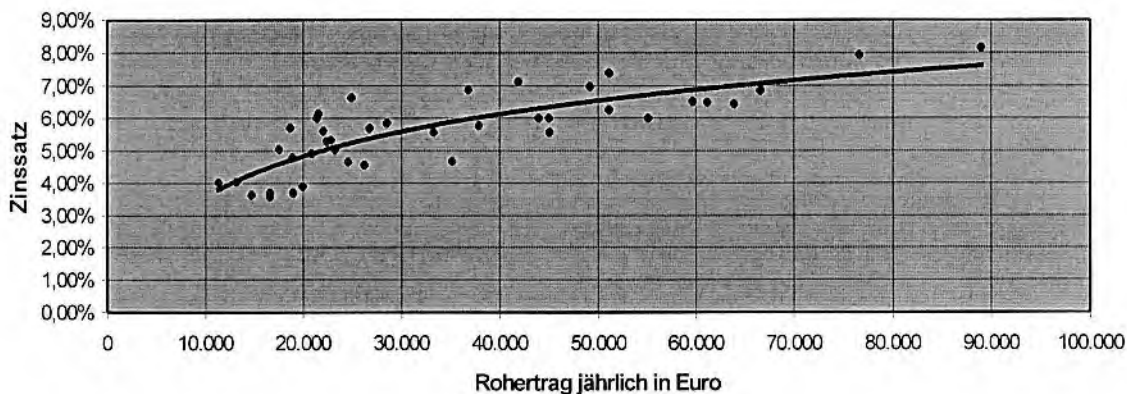
In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa $\frac{3}{4}$ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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

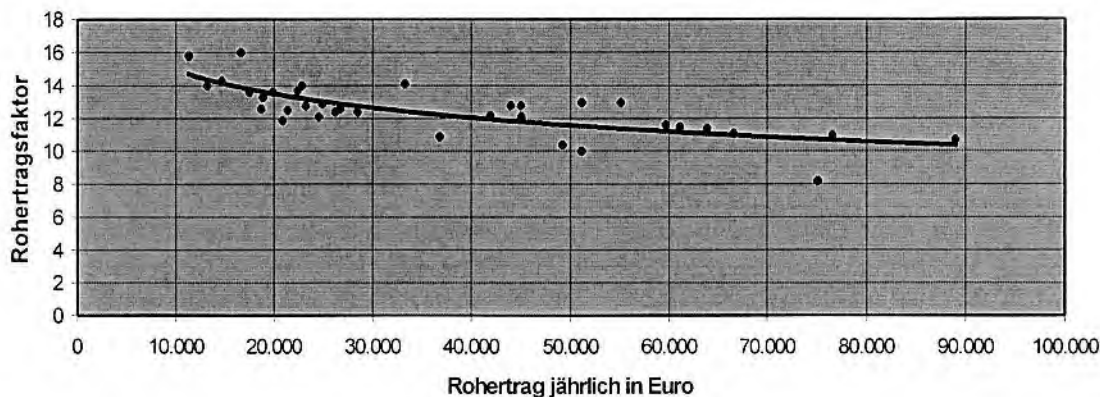
Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung - WertV - und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Renditeobjekte	15.000,--	4,5 %	4,0 % - 5,0 %	14,0	13 - 16	43
Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten (frei finanziert)	20.000,--	5,0 %	4,0 % - 6,0 %	13,5	12 - 15	
	25.000,--	5,25 %	4,5 % - 6,0 %	13,0	12 - 14	
mit gewerblichem Mietanteil < 50 %	30.000,--	5,5 %	5,0 % - 6,0 %	12,5	11 - 13	
	40.000,--	6,0 %	5,5 % - 7,0 %	12,0	11 - 13	
	50.000,--	6,5 %	6,0 % - 7,5 %	11,5	10 - 13	
	60.000,--	7,0 %	6,5 % - 7,5 %	11,0	9 - 12	

Renditeobjekte



Renditeobjekte

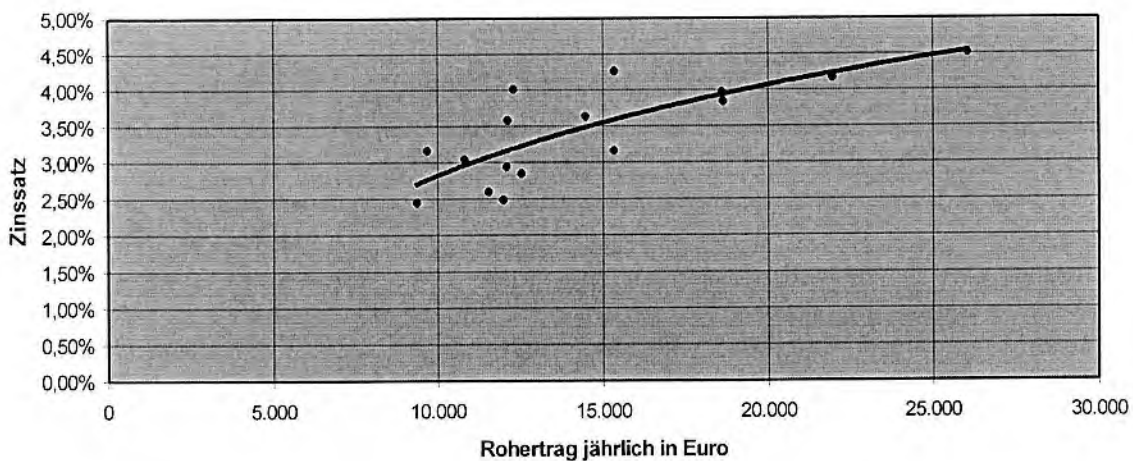


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

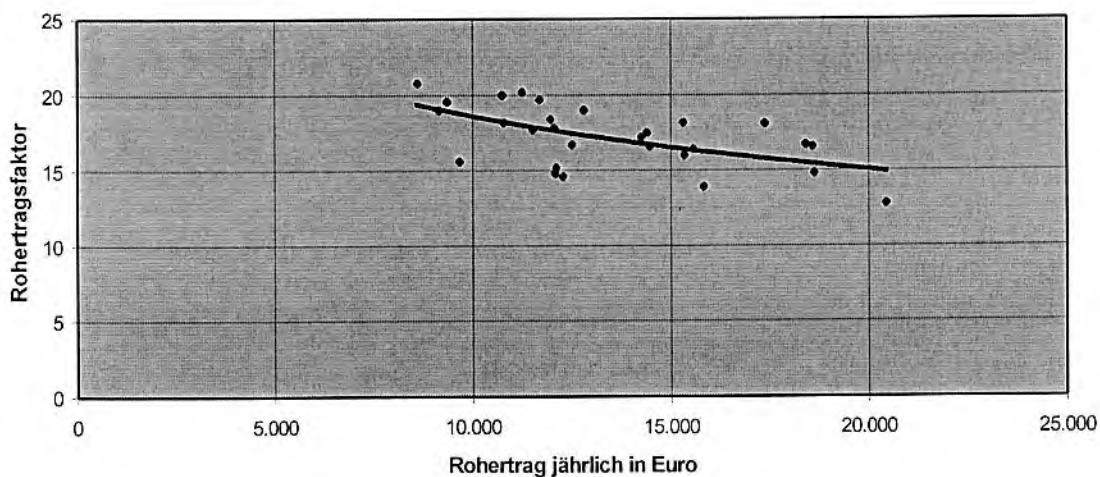
Baujahre 1900 bis 1995 - gewerblicher Mietanteil im Durchschnitt 15% - durchschnittliche Restnutzungsdauer 55 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Dreifamilienhäuser	10.000,--	3,0 %	2,5 % - 3,0 %	18,5	16 - 20	22
	15.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,5 %	16,5	14 - 18	
	20.000,--	4,0 %		15,0		

Dreifamilienhäuser



Dreifamilienhäuser

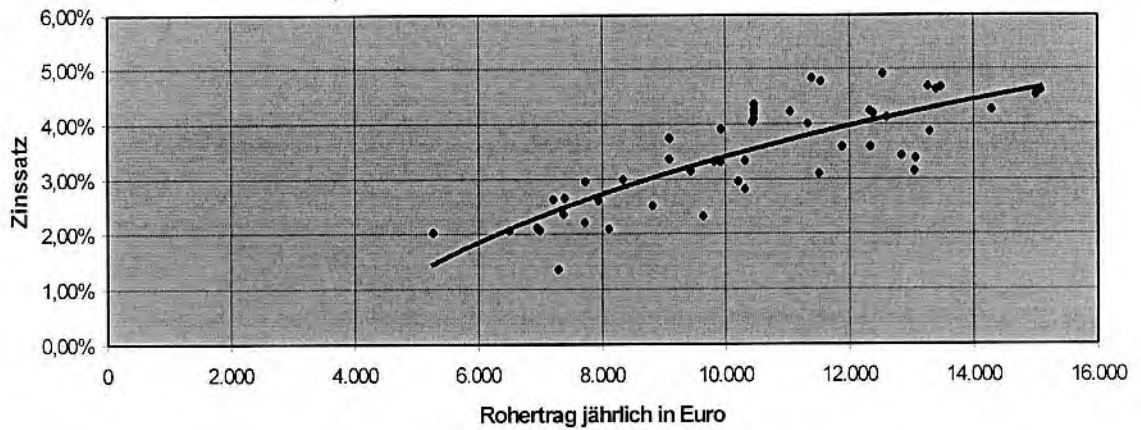


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

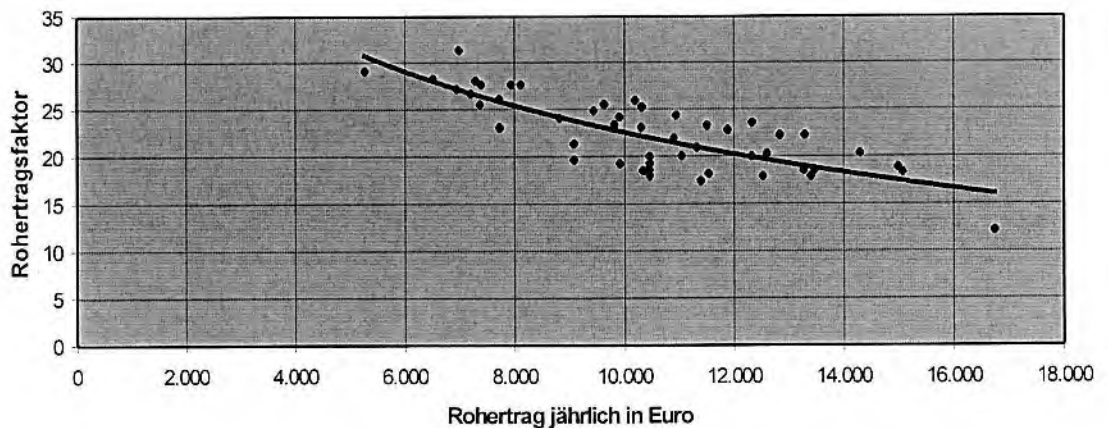
Baujahre 1900 bis 1960 – Wohnflächen 160 m² bis 320 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Reihen- und Doppelhäuser	7.500,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	26,5	22 - 28	57
	10.000,--	3,5 %	2,5 % - 4,0 %	22,5	20 - 26	
	12.500,--	4,0 %	3,5 % - 5,0 %	20,0	18 - 24	
	15.000,--	4,5 %		17,5		

Reihen- und Doppelhäuser



Reihen- und Doppelhäuser

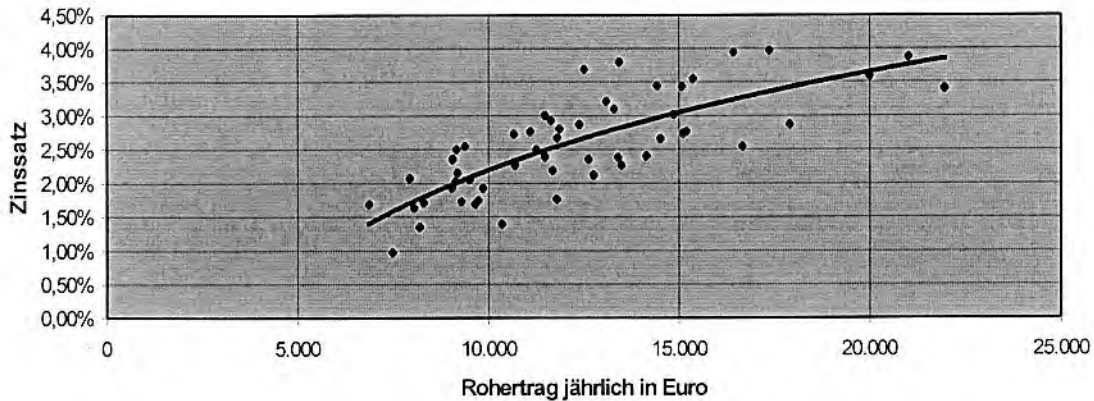


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

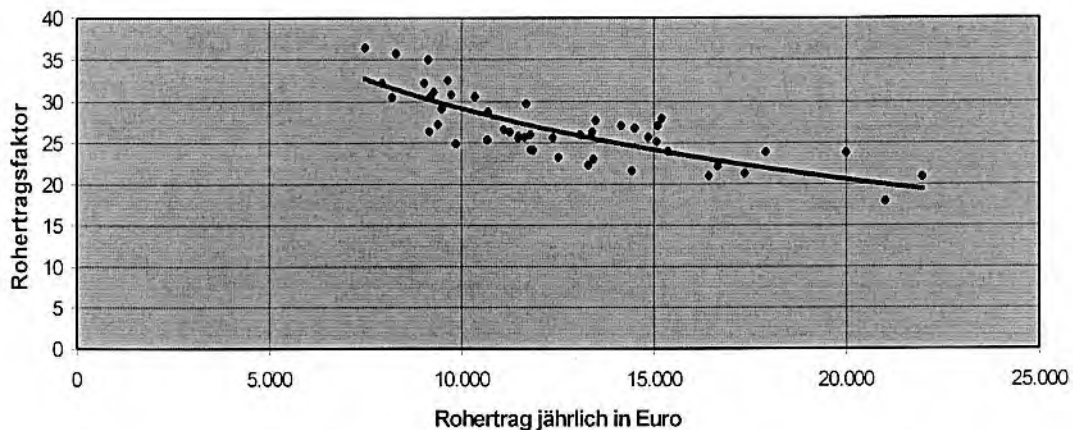
Baujahre 1912 bis 1999 – Wohnflächen 70 m² bis 230 m²- durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	7.500,--	1,75 %	1,0 % - 2,0 %	32,5	30 - 35	58
	10.000,--	2,25 %	1,5 % - 2,5 %	29,0	25 - 32	
	15.000,--	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	24,0	21 - 28	
	20.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	20,5	18 - 24	

Ein- und Zweifamilienhäuser



Ein- und Zweifamilienhäuser



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1904 bis 1999 – Wohnflächen 90 m² bis 315 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 60 Jahre

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

9.3 Bodenpreisindexreihen

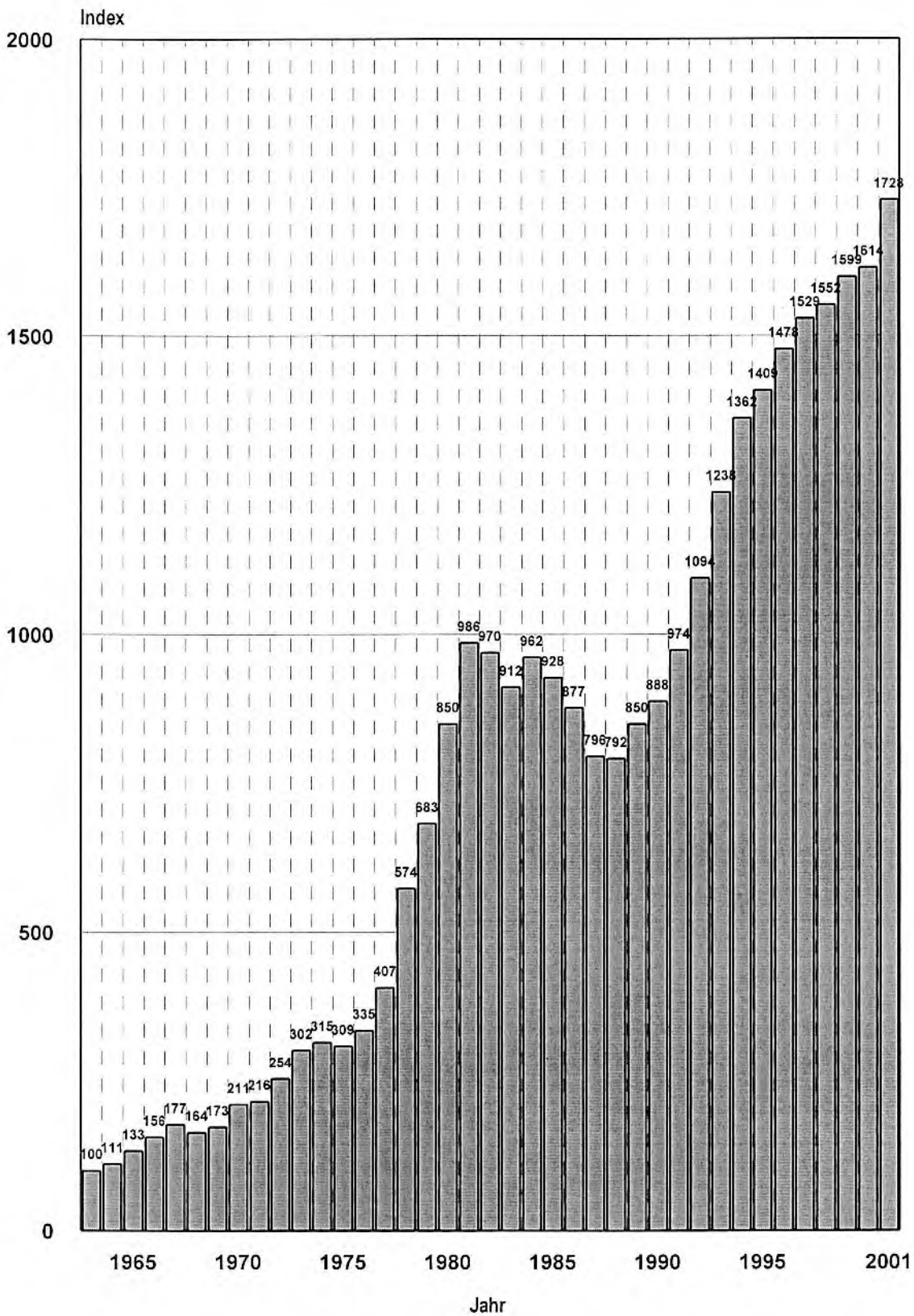
Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen

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
			1989	850	124,5
1966	156	22,8	1990	888	130,0
1967	177	25,9			
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
			1994	1.362	199,0
1971	216	31,6	1995	1.409	206,3
1972	254	37,2			
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
			1999	1.599	234,1
1976	335	49,0	2000	1.614	236,4
1977	407	59,6	2001	1.728	253,0
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 2000 und 2001 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 Gebäudebaujahrsklassen
- nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer entsprechend dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW (siehe Anlage III des Marktberichts).
- 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
- Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden
- 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 differenziert nach der Ausstattung
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- ungedämpfter Bodenwert (siehe Seite 40)

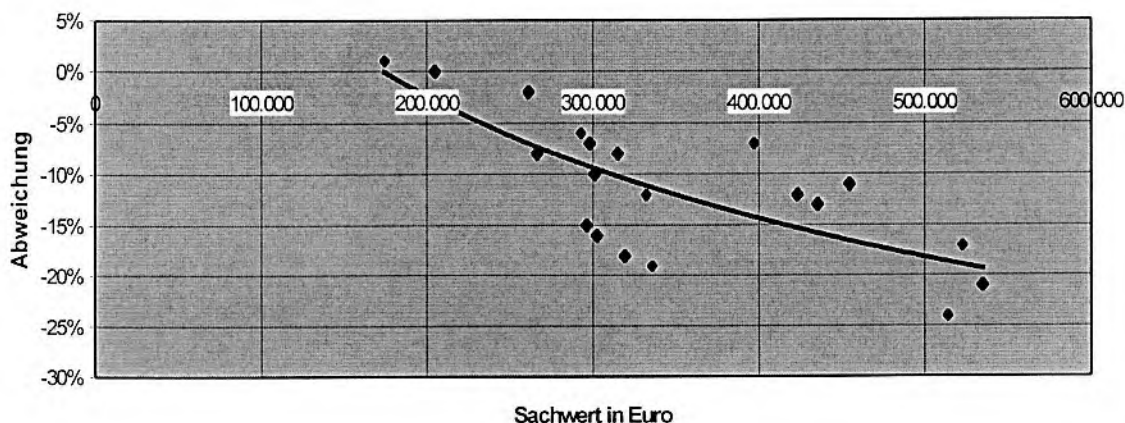
Die zur Anwendung der NHK 95 notwendigen Tabellen sind diesem Grundstücksmarktbericht als Anlage I bis IV beigefügt.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der NHK 95

Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung	
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	mittlere Lage	150.000,--	103
		200.000,--	98
		250.000,--	94
		300.000,--	91
		350.000,--	88
		400.000,--	86
		450.000,--	84
		500.000,--	82

Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage



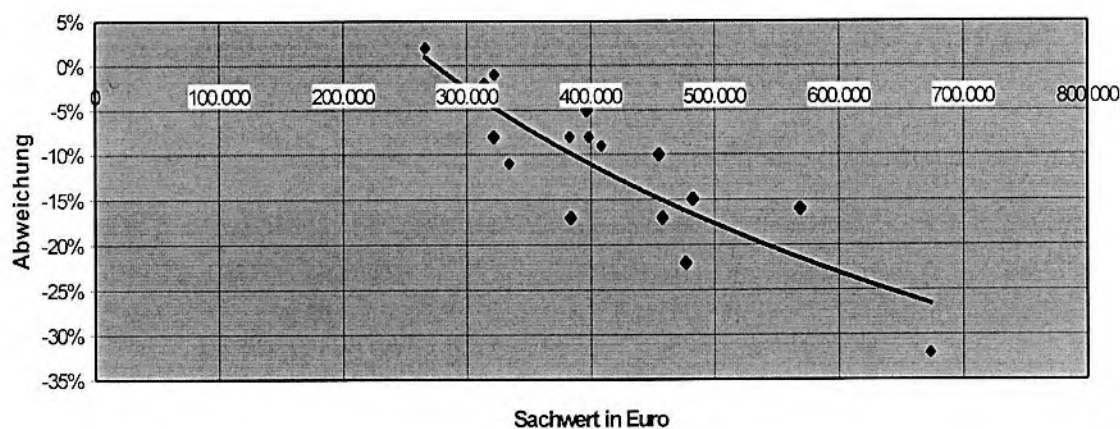
Merkmale und Anzahl der ausgewerteten Verträge:

Vertragsanzahl 31 – Baujahre 1904 bis 1999 / fiktive Baujahre ab 1940 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 55 Jahre

Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - gute Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung	
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	gute Lage	250.000,--	103
		300.000,--	97
		350.000,--	93
		400.000,--	89
		450.000,--	85
		500.000,--	82
		550.000,--	79
		600.000,--	77

Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage



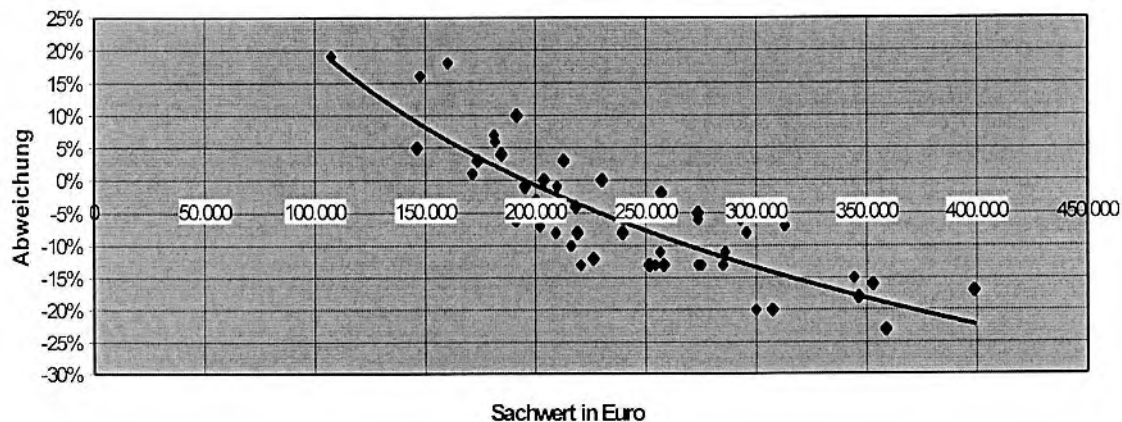
Merkmale und Anzahl der ausgewerteten Verträge:

Vertragsanzahl 27 – Baujahre 1952 bis 1998 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 65 Jahre

Reihen- und Doppelhäuser - mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung	
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes
Reihen- und Doppelhäuser	mittlere Lage	100.000,--	121
		150.000,--	108
		200.000,--	99
		250.000,--	92
		300.000,--	87
		350.000,--	82
		400.000,--	78

Reihen- und Doppelhäuser



Merkmale und Anzahl der ausgewerteten Verträge:

Vertragsanzahl 57 - Baujahre 1912 bis 1999 / fiktive Baujahre ab 1950 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 65 Jahre

9.5 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001
Einwohner	163.003	163.867	163.874
Fläche	8.945 ha	8.945 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,22	18,32	18,32
Gebäude mit Wohnungen	28.219	28.395	28.484
davon: Einfamilienhäuser	12.522 (44,4 %)	12.641 (44,5 %)	12.701 (44,6 %)
Zweifamilienhäuser	5.918 (21,0 %)	5.932 (20,9 %)	5.938 (20,8 %)
Mehrfamilienhäuser	9.779 (34,6 %)	9.822 (34,6 %)	9.845 (34,6 %)
Wohnungen - gesamt	77.190	77.734	78.045
Wohnungen in Wohngebäuden	75.844	76.034	76.296
davon in: Einfamilienhäusern	12.522 (16,5 %)	12.641 (16,6 %)	12.701 (16,6 %)
Zweifamilienhäusern	11.836 (15,6 %)	11.864 (15,6 %)	11.876 (15,6 %)
Mehrfamilienhäusern	51.486 (67,9 %)	51.529 (67,8 %)	51.719 (67,8 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,74	2,74	2,74
Bewohner je Wohnung – gesamt	2,11	2,11	2,10

Quelle: Stadtdienst Statistik der Stadt Solingen

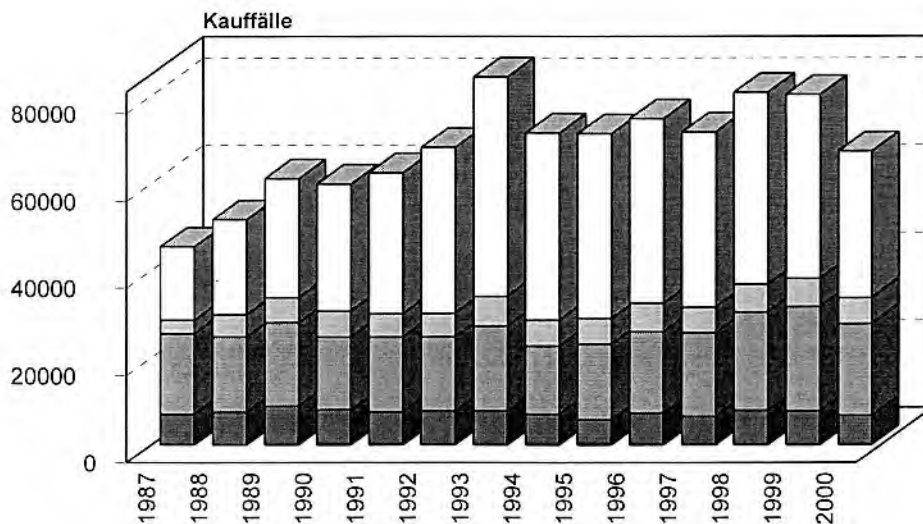
10. Regionale Vergleiche

Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 2000 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

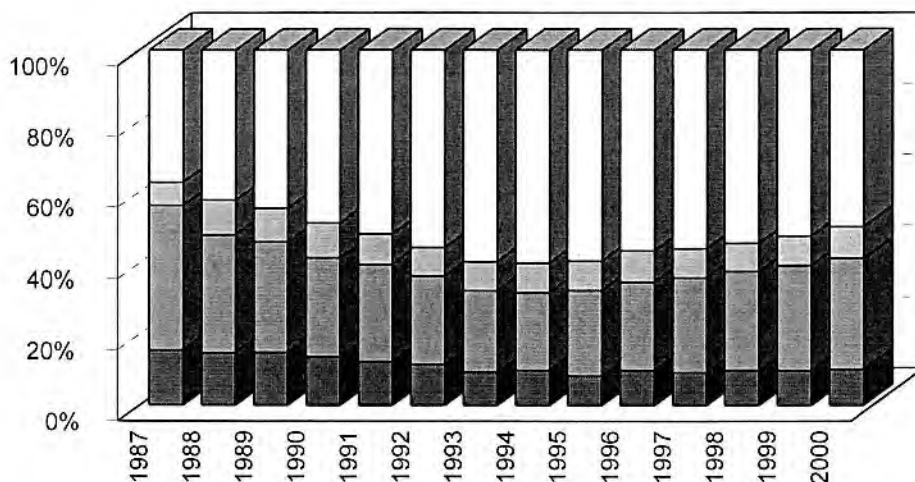
Entwicklung der Umsätze in den vier bedeutendsten Teilmärkten

1987 bis 2000 – Kreisfreie Städte und große kreisangehörige Städte mit eigenem Gutachterausschuss

Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 2000

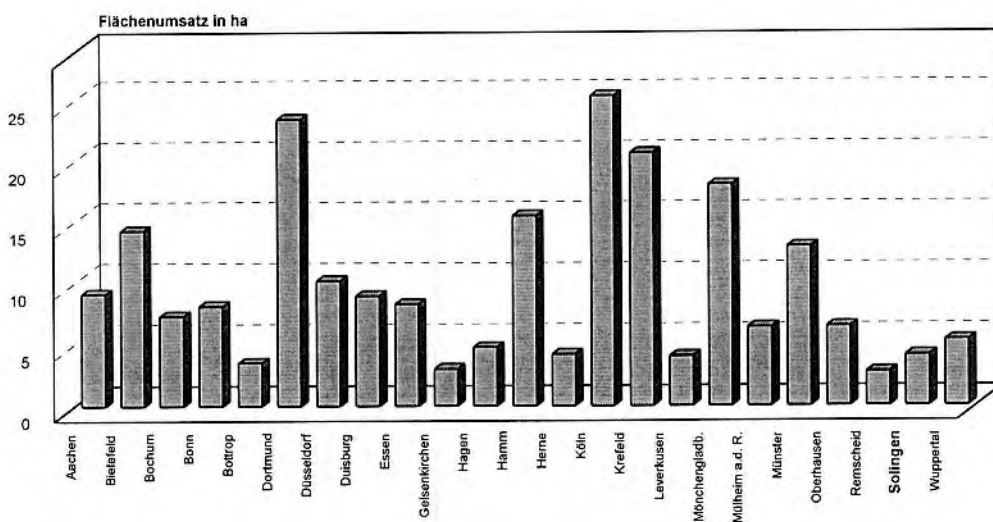
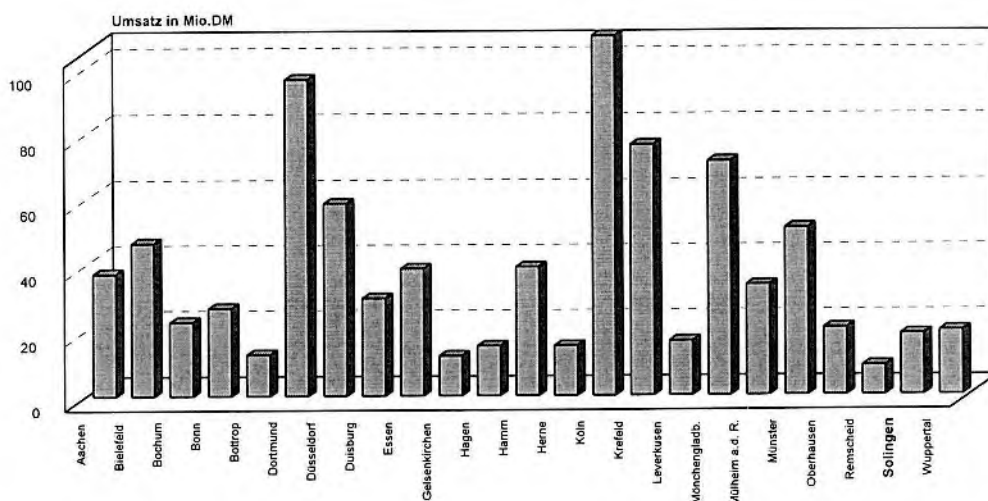
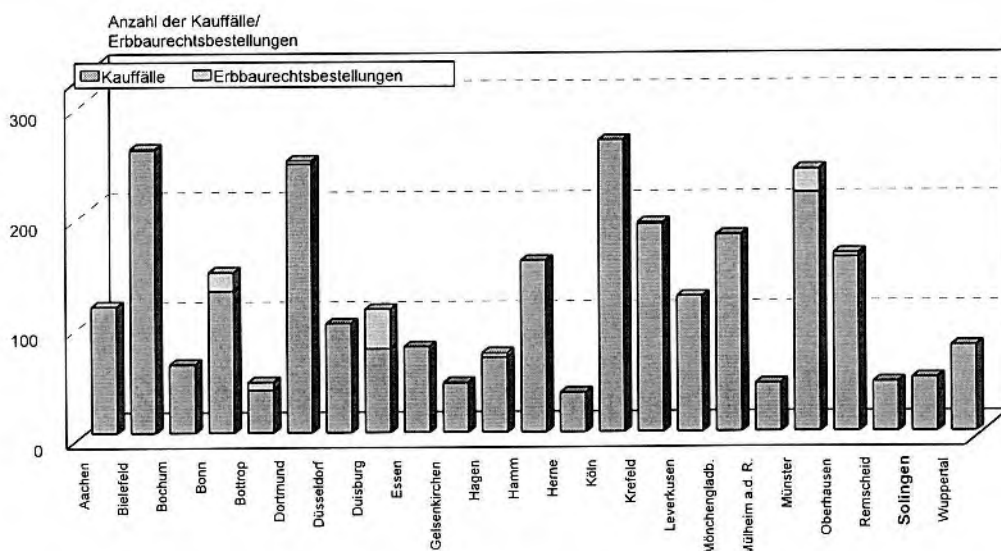


Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 1987 bis 2000

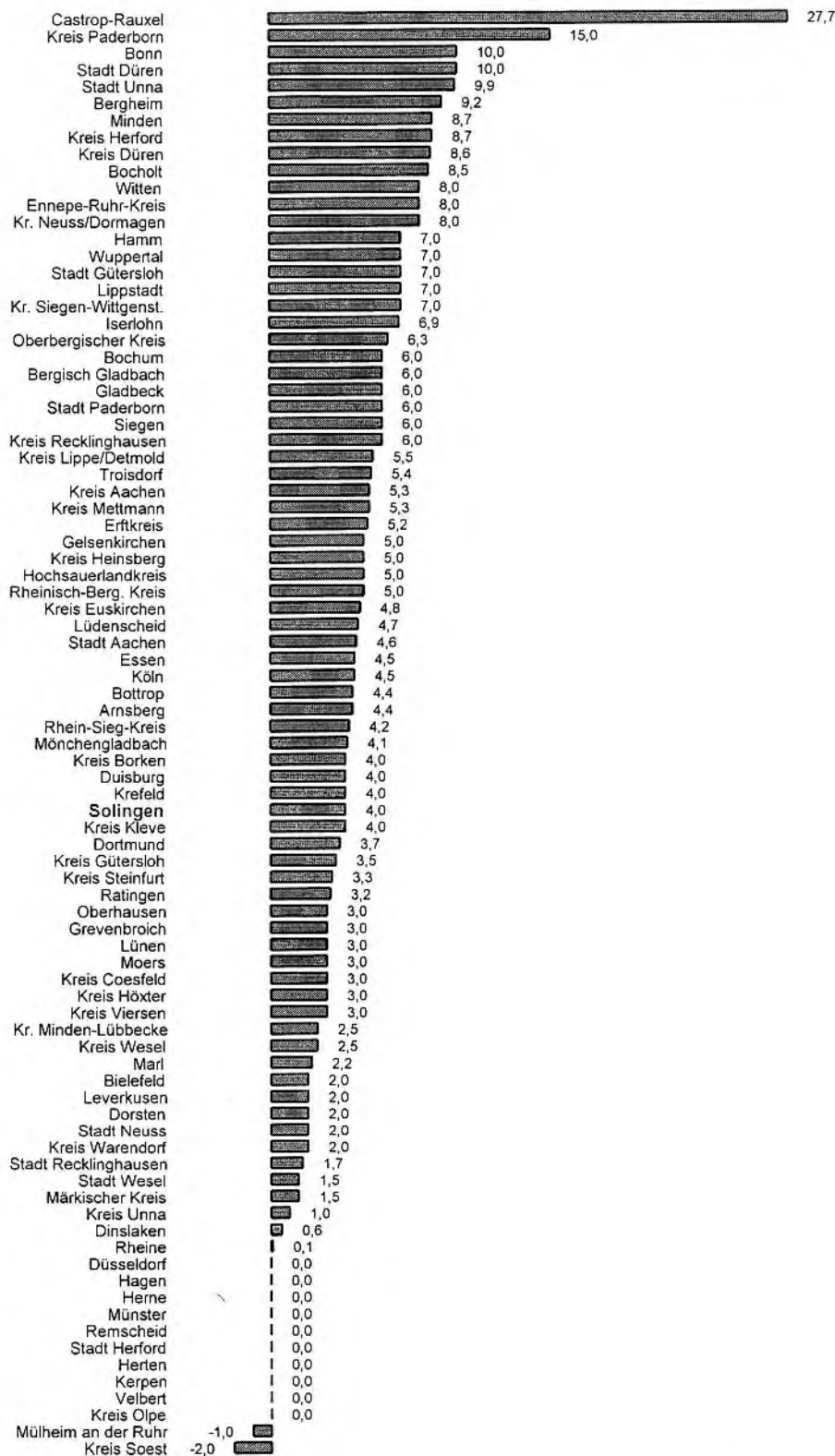


unbaute Grundstücke
 1 u. 2-Familienhäuser
 Mehrfamilienhäuser
 Wohnungseigentum

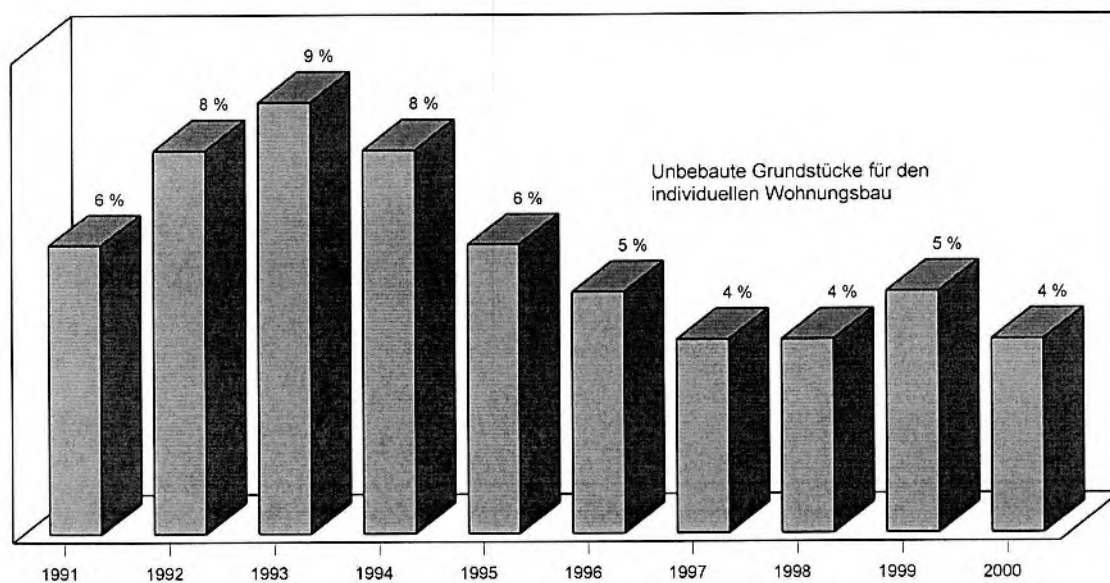
Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz – individueller Wohnungsbau
 Kreisfreie Städte – Teilmarkt Unbebaute Grundstücke



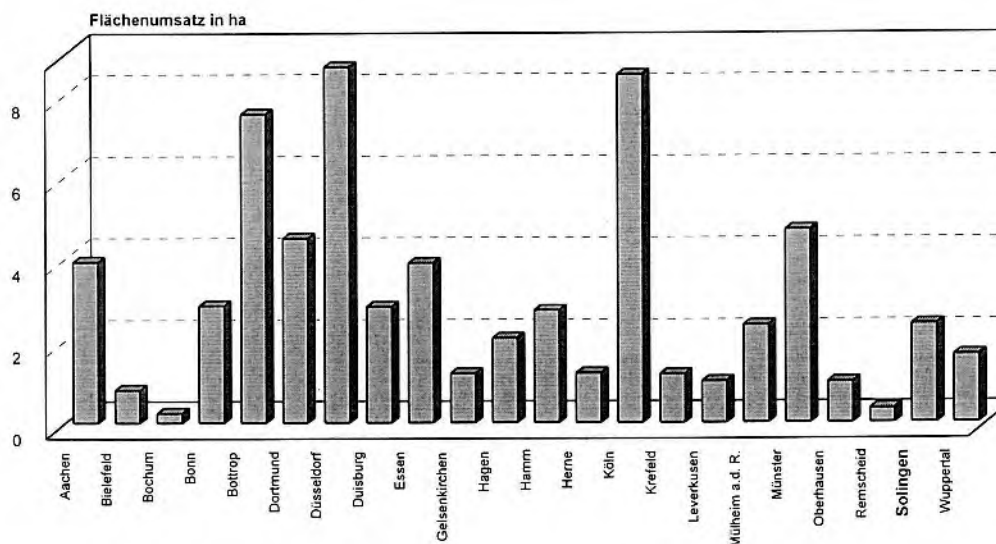
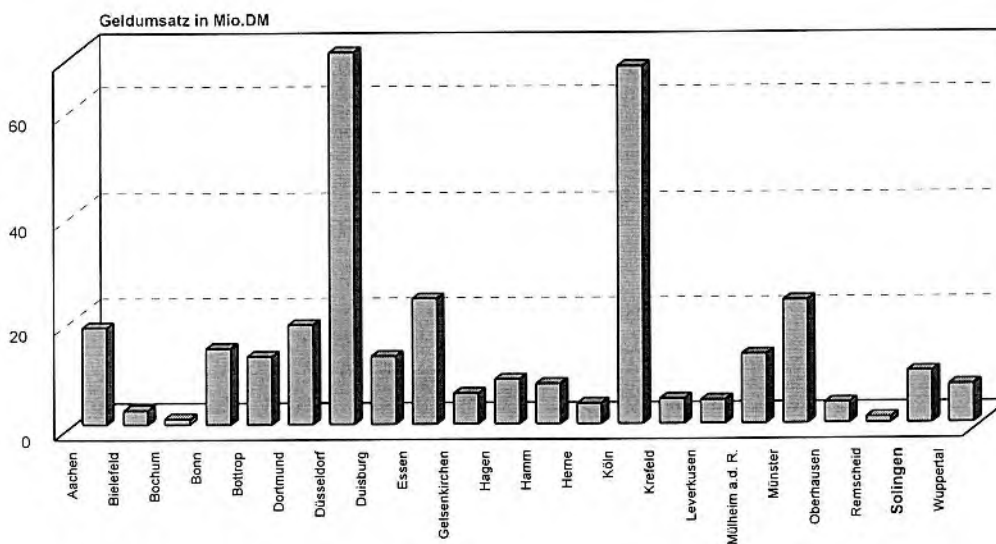
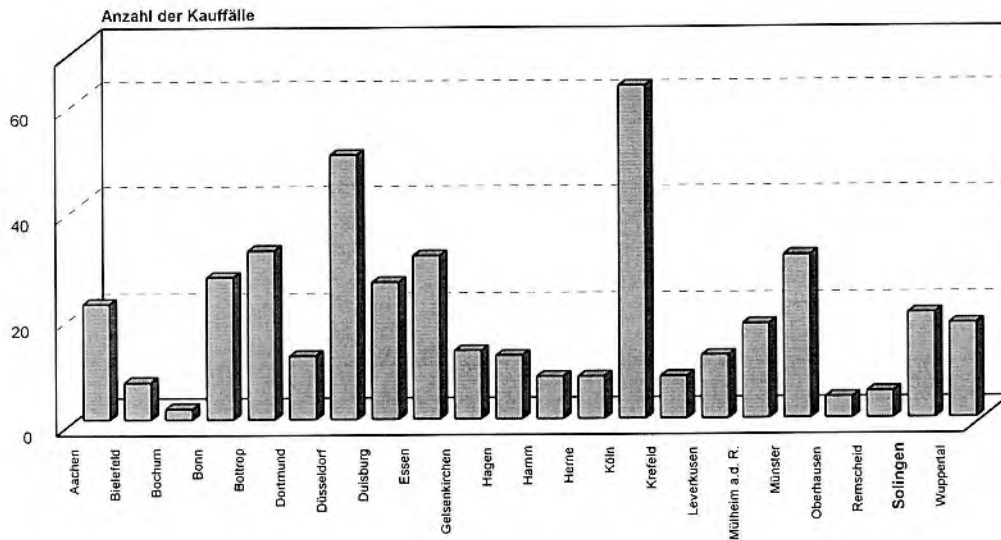
Preisentwicklung 2000
 von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Prozent



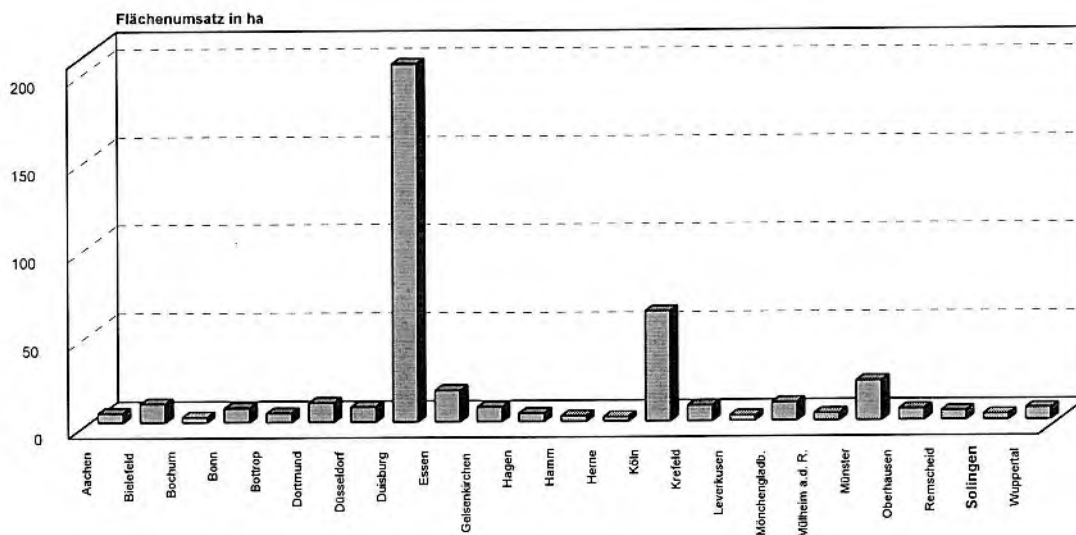
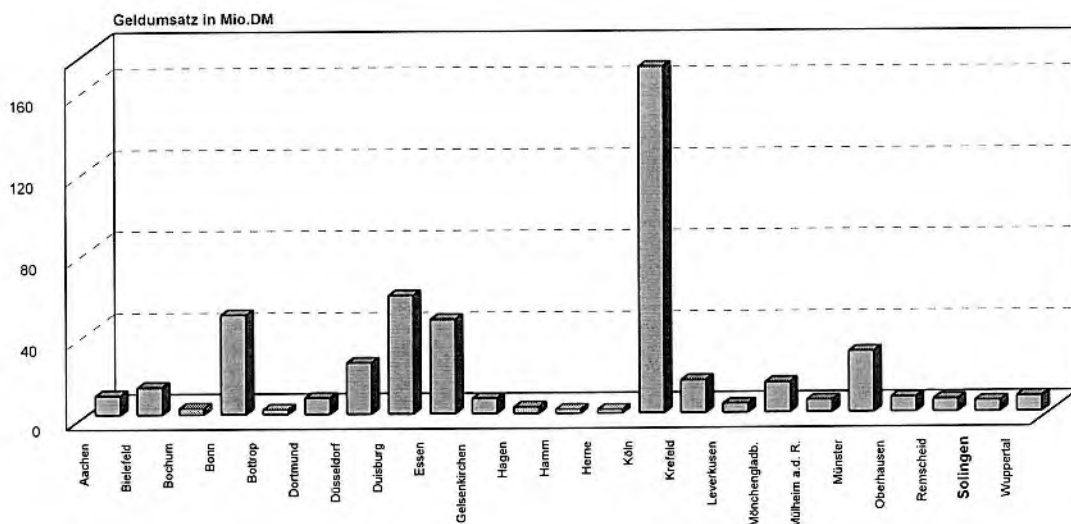
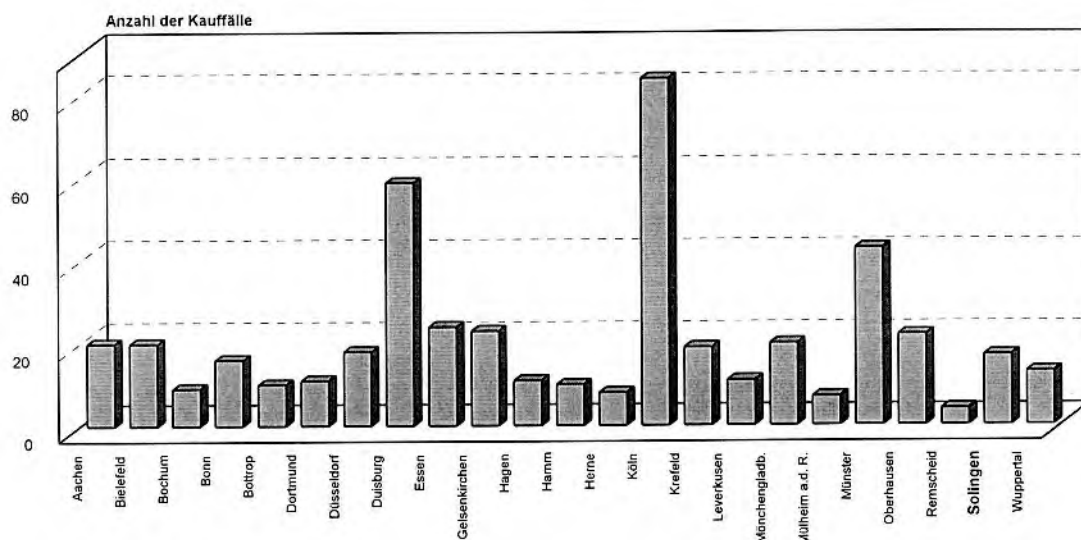
Entwicklung der Bodenpreisveränderungen in Nordrhein- Westfalen
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



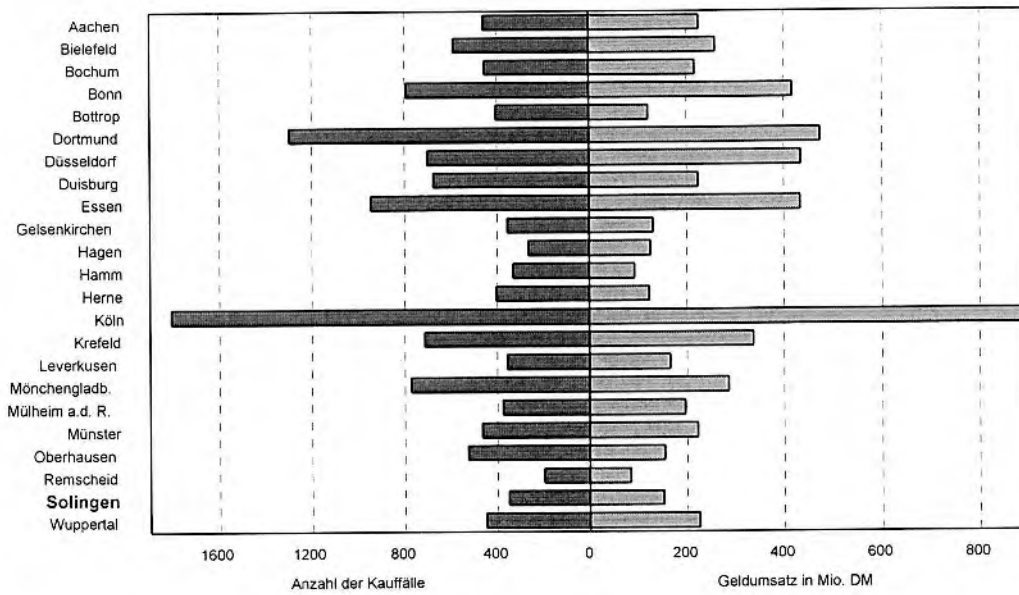
Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz – Geschosswohnungsbau
 Kreisfreie Städte – Teilmarkt Unbebaute Grundstücke



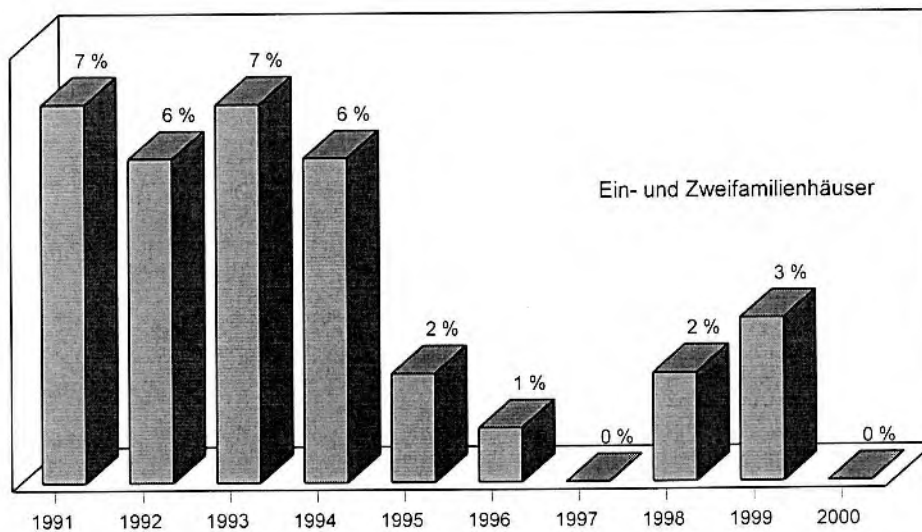
Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz – Gewerbe und Industrie
 Kreisfreie Städte – Teilmarkt Unbebaute Grundstücke



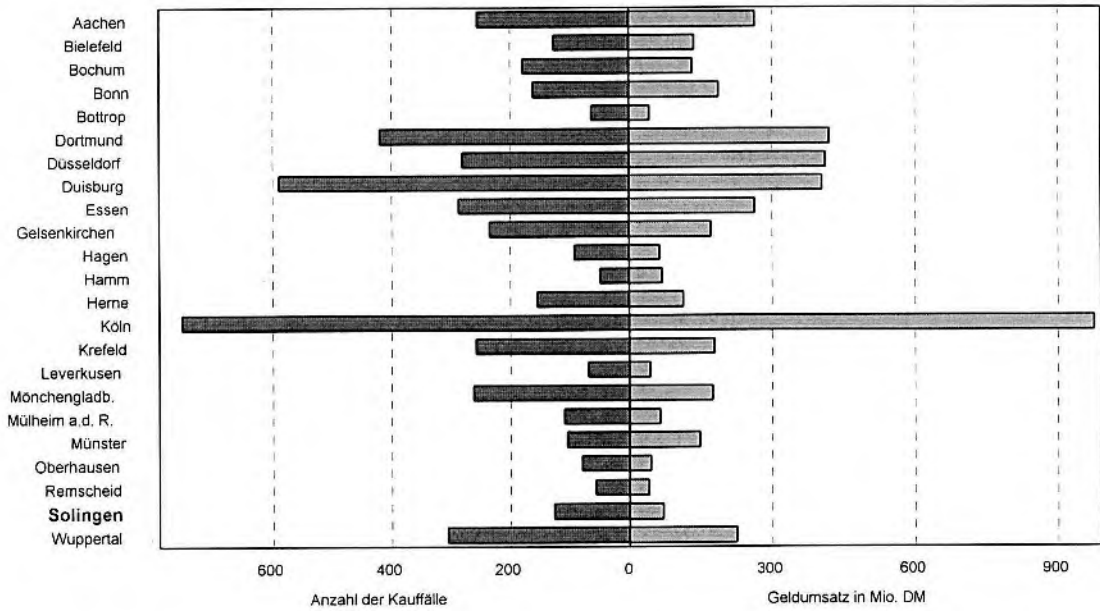
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz – Ein- und Zweifamilienhäuser
 Kreisfreie Städte – Teilmarkt Bebaute Grundstücke



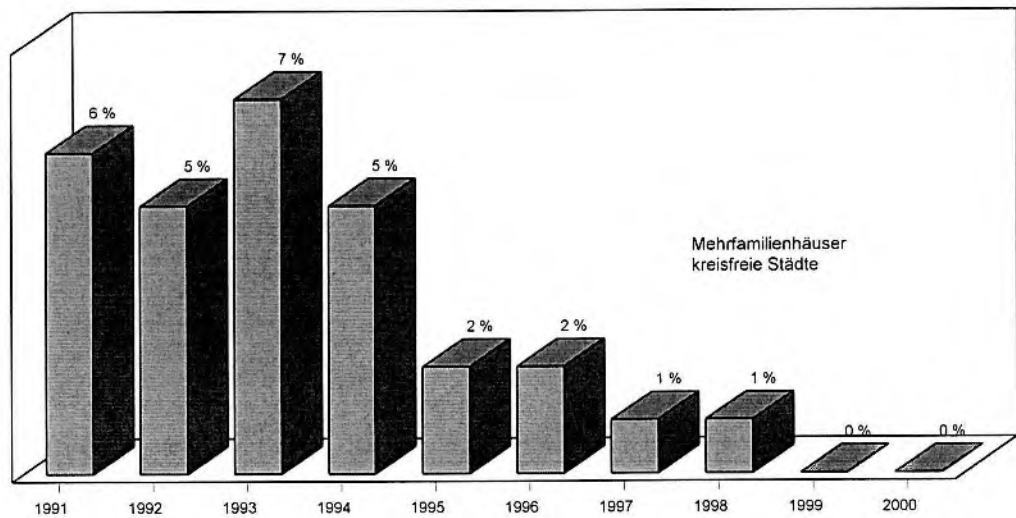
Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser
 in Nordrhein- Westfalen



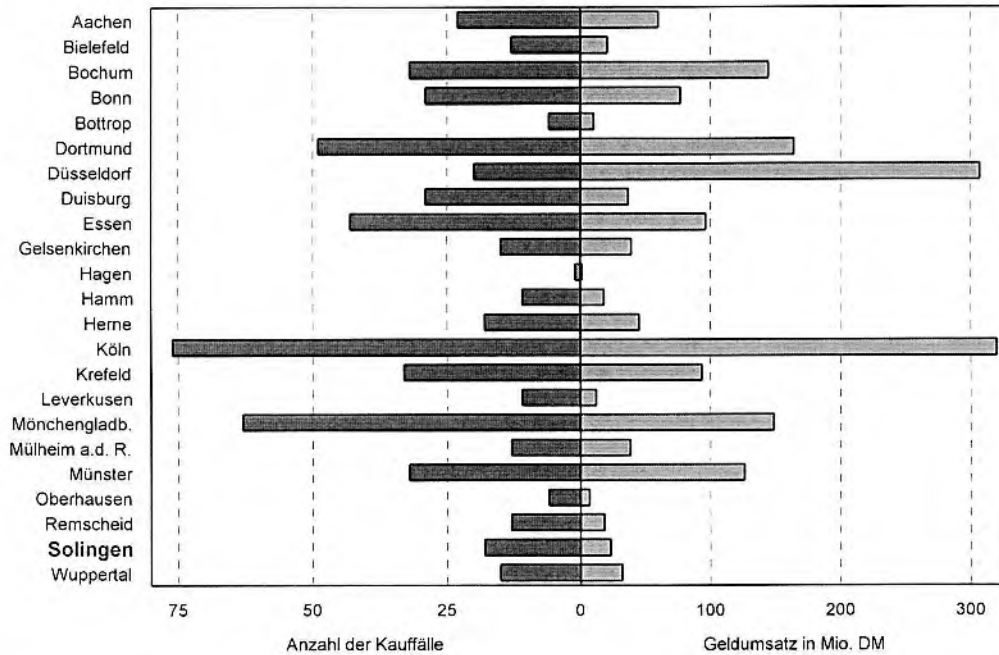
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz - Mehrfamilienhäuser
Kreisfreie Städte – Teilmarkt Bebaute Grundstücke



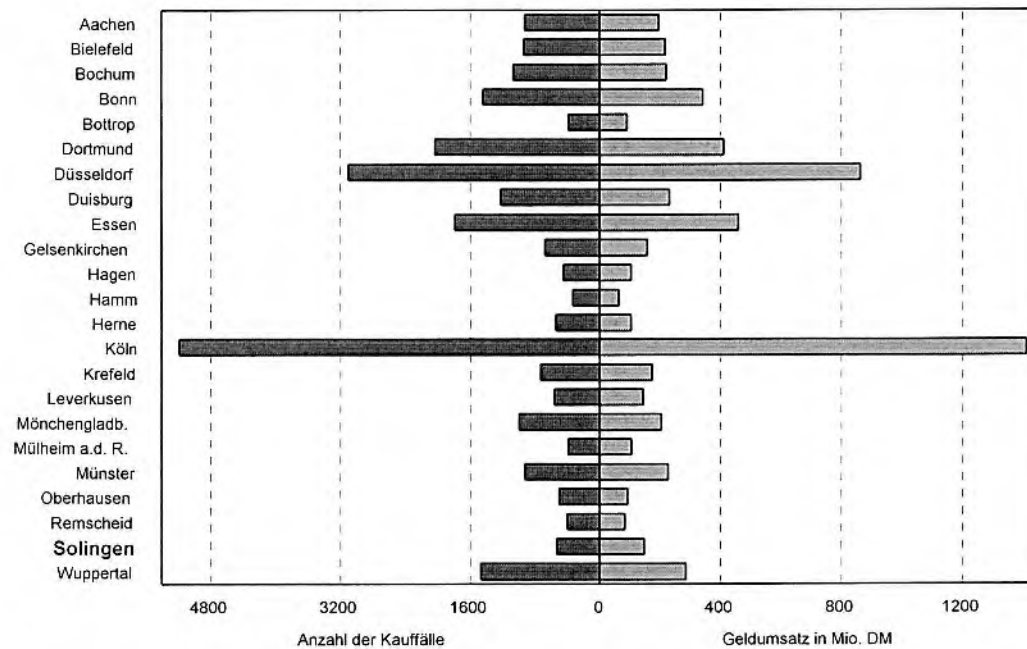
Entwicklung der Preisveränderungen für Mehrfamilienhäuser in den kreisfreien Städten



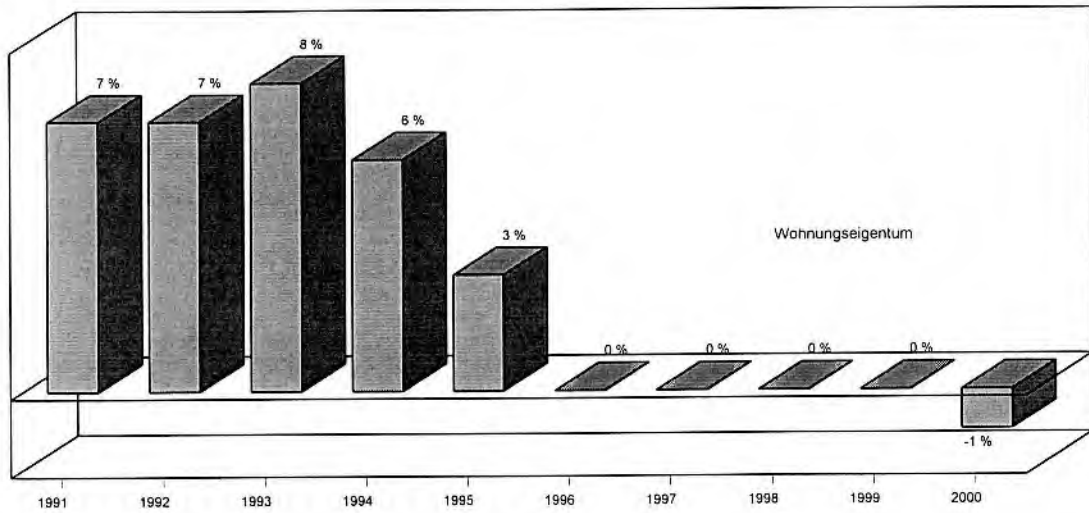
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz – Gewerbe- und Industrieobjekte
Kreisfreie Städte – Teilmarkt Bebaute Grundstücke



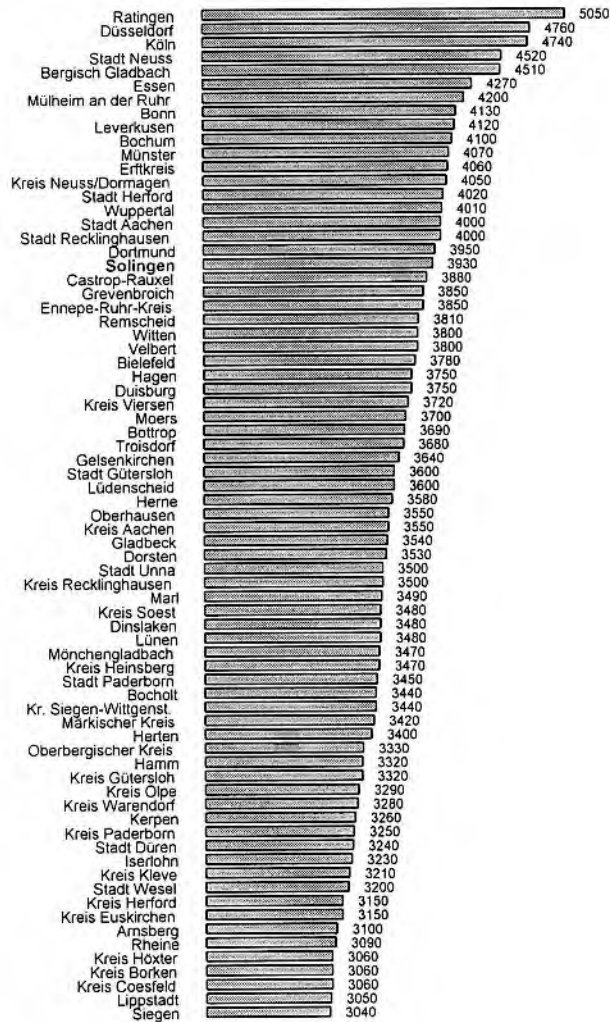
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz – Wohnungseigentum
Kreisfreie Städte



Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum in Nordrhein- Westfalen



Preise Wohnungseigentum 2000
Erstverkäufe in DM/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



11. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km ²	Einwohner je km ²
Kreisfreie Städte				
Düsseldorf	1	569.611	217,0	2.625
Duisburg	1	515.650	232,8	2.215
Essen	1	595.120	210,4	2.829
Krefeld	1	240.367	137,7	1.746
Mönchengladbach	1	263.023	170,4	1.543
Mülheim an der Ruhr	1	173.073	91,3	1.896
Oberhausen	1	222.143	77,0	2.884
Remscheid	1	119.366	74,6	1.600
Solingen	1	165.054	89,5	1.845
Wuppertal	1	366.893	168,4	2.179
Kreise*				
Kleve	16	299.087	1.232,2	243
Mettmann	8	326.340	243,5	1.340
Neuss	6	229.065	374,4	612
Viersen	9	300.387	563,3	533
Wesel	10	234.415	804,5	291
Große kreisangehörige Städte				
Dinslaken	1	70.717	47,7	1.483
Grevenbroich	1	64.738	102,6	631
Moers	1	106.836	67,7	1.578
Neuss	1	149.918	99,5	1.507
Ratingen	1	91.364	88,7	1.030
Velbert	1	89.848	74,9	1.199
Wesel	1	62.063	122,5	506
Reg.-Bez. Düsseldorf	66	5.255.078	5.290,4	993
Kreisfreie Städte				
Aachen	1	244.311	160,8	1.519
Bonn	1	302.026	141,2	2.139
Köln	1	963.217	405,2	2.377
Leverkusen	1	160.971	78,9	2.041
Kreise*				
Aachen	9	306.434	547,0	560
Düren	14	176.484	855,6	206
Erftkreis	8	328.752	494,2	665
Euskirchen	11	189.041	1.249,0	151
Heinsberg	10	249.885	628,0	398
Oberbergischer Kreis	13	287.848	918,2	313
Rheinisch-Bergischer Kreis	7	169.839	354,5	479
Rhein-Sieg-Kreis	18	503.485	1.091,3	461
Große kreisangehörige Städte				
Bergheim	1	63.576	96,3	660
Bergisch Gladbach	1	105.856	83,1	1.274
Düren	1	91.680	85,0	1.079
Kerpen	1	62.948	113,9	552
Troisdorf	1	72.520	62,2	1.166
Reg.-Bez. Köln	99	4.278.873	7.364,4	581

*ohne Große kreisangehörige Städte

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km ²	Einwohner je km ²
Kreisfreie Städte				
Bottrop	1	120.649	100,6	1.199
Gelsenkirchen	1	279.431	104,8	2.665
Münster	1	265.782	302,8	878
Kreise*				
Borken	16	286.979	1.299,1	221
Coesfeld	11	214.377	1.109,9	193
Recklinghausen	4	135.247	310,2	436
Steinfurt	23	358.727	1.646,8	218
Warendorf	13	280.227	1.317,0	213
Große kreisangehörige Städte				
Bocholt	1	71.884	119,4	602
Castrop-Rauxel	1	78.696	51,7	1.523
Dorsten	1	81.105	171,2	474
Gladbeck	1	77.786	35,9	2.166
Herten	1	67.040	37,3	1.797
Marl	1	93.389	87,6	1.066
Recklinghausen	1	124.954	66,4	1.881
Rheine	1	75.879	145,2	523
Reg.-Bez. Münster	78	2.612.152	6.906,0	378
Kreisfreie Städte				
Bielefeld	1	321.904	257,8	1.249
Kreise*				
Gütersloh	12	249.883	855,2	292
Herford	8	189.533	371,0	511
Höxter	10	155.821	1.199,8	130
Lippe	16	365.056	1.246,4	293
Minden-Lübbecke	10	239.587	1.051,0	228
Paderborn	9	151.089	1.065,9	142
Große kreisangehörige Städte				
Gütersloh, Stadt	1	95.136	112,0	850
Herford, Stadt	1	65.096	79,0	825
Minden, Stadt	1	83.154	101,1	823
Paderborn, Stadt	1	138.934	179,4	775
Reg.-Bez. Detmold	70	2.055.193	6.518,5	315
Kreisfreie Städte				
Bochum	1	391.589	145,4	2.693
Dortmund	1	587.847	280,3	2.097
Hagen	1	203.409	160,4	1.268
Hamm	1	182.276	226,3	806
Herne	1	174.660	51,4	3.397
Kreise*				
Ennepe-Ruhr-Kreis	8	247.620	335,9	737
Hochsauerlandkreis	11	204.705	1.765,2	116
Märkischer Kreis	13	278.329	846,7	329
Olpe	7	141.115	710,7	199
Siegen-Wittgenstein	10	187.797	1.016,8	185
Soest	13	239.571	1.213,9	197
Unna	8	268.514	394,9	680
Große kreisangehörige Städte				
Arnsberg, Stadt	1	77.558	193,4	401
Iserlohn, Stadt	1	98.986	125,5	789
Lippstadt, Stadt	1	66.966	113,6	590
Lüdenscheid, Stadt	1	80.842	86,7	932
Lünen, Stadt	1	92.106	59,2	1.557
Siegen, Stadt	1	108.672	114,7	948
Unna, Stadt	1	70.388	88,5	795
Witten, Stadt	1	103.274	72,4	1.427
Reg. Bez. Arnsberg	83	3.806.224	8.002,0	476
Nordrhein-Westfalen	396	18.007.520	34.081,4	528

*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 23.04.2002 verabschiedet.

Solingen, im April 2002

gez.
Schmeck

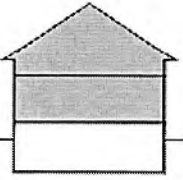
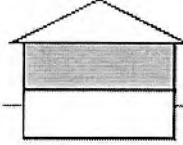
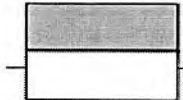
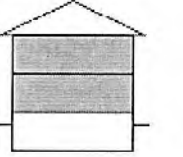
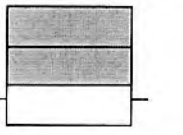
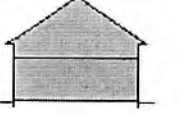
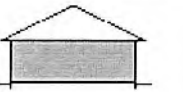

gez.
Schmitz

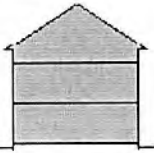
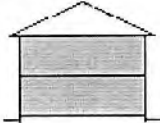
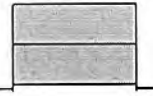
Vorsitzender

Geschäftsführer

Normalherstellungskosten (NHK 95) für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	588	670	772	1053
 1.02	483	550	631	839
 1.03	603	677	762	989
 1.11	634	731	877	1112
 1.12	570	657	790	1002
 1.13	621	716	859	1089
 1.21	700	792	951	1288
 1.22	537	616	741	971
 1.23	879	1010	1191	1526

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.31	677	777	933	1184
 1.32	593	683	821	1038
 1.33	706	810	974	1232
Garage	230	256		

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

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

	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, Rolläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolläden, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachaus-schnitte 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, Nadelfilz, 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, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-Heizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

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

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

		Modernisierungsgrad				
		0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter		modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥	100 Jahre	10	20	30	40	50
	90 Jahre	14	23	32	41	51
	80 Jahre	20	26	34	43	52
	70 Jahre	30	32	38	46	54
	60 Jahre	40	40	43	49	57
	50 Jahre	50	50	50	54	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

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Orientierungswerte zur Berücksichtigung von DrempeI und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

a) DrempeI

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines DrempeI ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK95 ist davon auszugehen, dass die Ansätze DM/m² BGF der Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131 das Vorhandensein eines DrempeI voraussetzen. Im Falle eines fehlenden DrempeI ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	Abschlag auf den Ansatz DM/m ² BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz DM/m ² BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • gehobene Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • einfache Ausstattung
111	1,5	4
131	2	5
101	2,5	5,5
121	3	7

b) ausgebauter Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.08.1997 zur Einführung der NHK95 in die Wertermittlungsrichtlinien. Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

Typ	Zuschlag auf den Ansatz DM/m ² BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz DM/m ² BGF in [%]
	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne DrempeI • gehobene Ausstattung 	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit DrempeI • einfache Ausstattung
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5