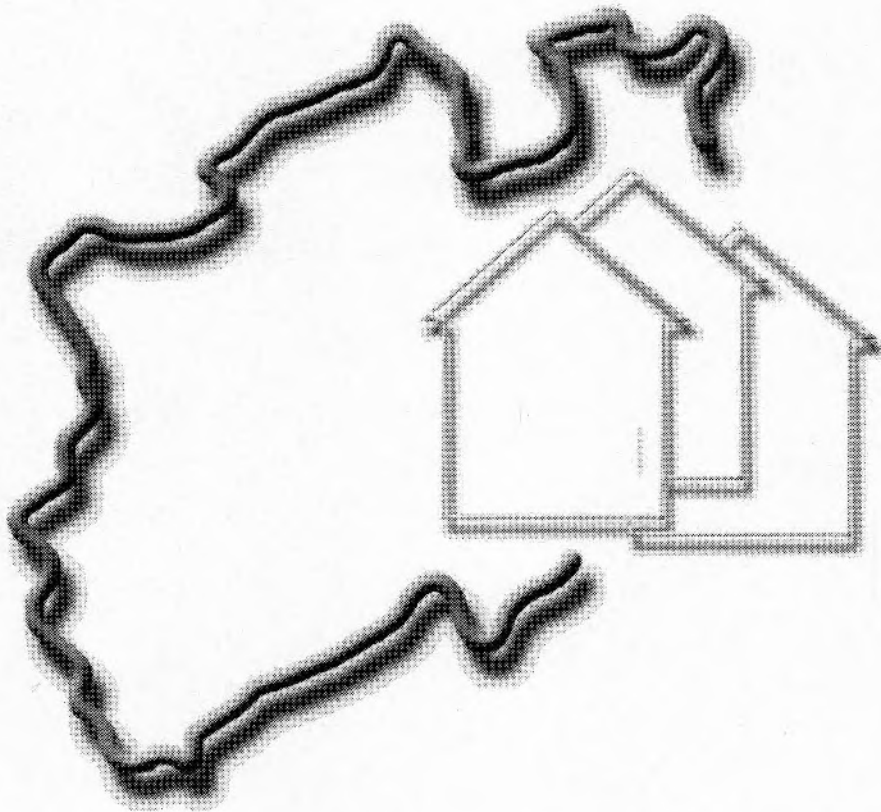


Solingen

# Grundstücksmarktbericht

## 2003



*Berichtszeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2002*



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Solingen

# Der Grundstücksmarkt 2002 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 13

in 42719 Solingen

## Geschäftsstelle:

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

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

Fax: (0212) 290 – 4398

E- Mail: [gutachterausschuss@solingen.de](mailto:gutachterausschuss@solingen.de)

Internet: <http://www.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
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	3
<b>2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	4
<b>3. Der Gutachterausschuss</b>	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
3.3 Gebühren des Gutachterausschusses	7
<b>4. Grundstücksmarkt im Jahr 2002</b>	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Geldumsatz	8
4.3 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1997 bis 2002	9
4.4 Art der Eigentumsübertragung	12
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	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
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	24
6.1 Reihen- und Doppelhäuser	28
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	29
7.1 Wohnungseigentum	30
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag	33
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3 Wertermittlungsmodell zur Bodenrichtwertableitung	33
8.4 Gebietstypische Werte	36
<b>9. Erforderliche Daten</b>	38
9.1 Umrechnungskoeffizienten	38
9.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	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	56

**Anlagen I – IV für die Anwendung der NHK 2000**

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/m<sup>2</sup> wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m<sup>2</sup> umgerechnet.

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in Solingen 1.522 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 269,6 Millionen Euro abgeschlossen. Nach bereits ansteigender Tendenz im Jahr 2001 nahm die Zahl der Kauffälle um rd. 4 % zu. Der Geldumsatz erhöhte sich um ca. 3 %.

### Unbebaute Grundstücke

Erhebliche Umsatzsteigerungen sind bei Verträgen über Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 2001 erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um über 90 % auf 99. Die Preise dieser Grundstücke waren hingegen stagnierend.

Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, rund 600 m<sup>2</sup> groß, kostete im Jahre 2002 in Solingen etwa 150.000 €. Für Doppelhausgrundstücke von etwa 360 m<sup>2</sup> Größe wurden im Durchschnitt 90.000 € bezahlt. Die Preise beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch – BauGB.

### Bebaute Grundstücke

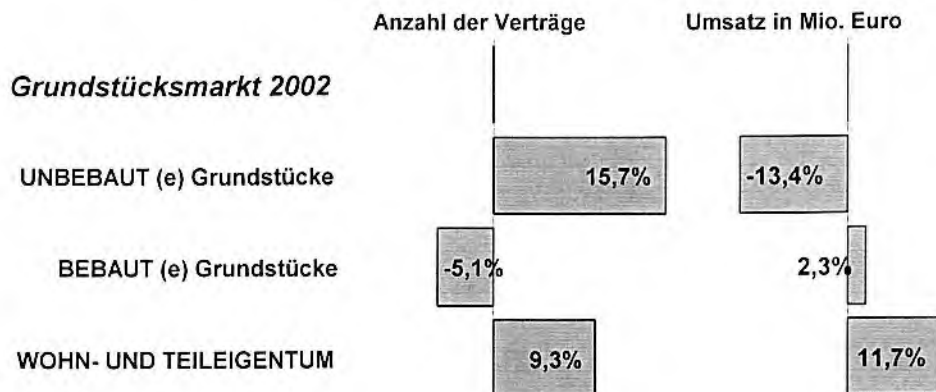
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser gaben in der Gesamtbetrachtung des Teilmarktes im Jahr 2002 leicht nach. Im Neubausektor, Reihen- und Doppelhäuser betreffend, war eine gleiche Entwicklung zu verzeichnen.

### Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand waren im Jahr 2002 im Durchschnitt günstiger als im Jahr 2001 zu erwerben. Die Preise für Neubauwohnungen waren leicht ansteigend. Es wurden dabei deutlich mehr Neubauwohnungen als im Vorjahr verkauft.

Neue Eigentumswohnungen liegen bei einem Durchschnittspreis von rd. 2.030,-- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



# Immobilien - Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		Stadt Solingen	
stagnierend →    leicht steigend ↗    steigend ↑    leicht fallend ↘    fallend ↓			
		<u>Preise</u>	<u>Vertragsanzahl</u>
<b>Baugrundstücke</b>			
- individueller Wohnungsbau		→	↑
- Geschosswohnungsbau		→	↓
- Gewerbe		→	↓
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser ( insgesamt )</b>			
Geldumsatz ↑		↘	→
<b>Wohn- und Teileigentum</b>			
Geldumsatz ↑			
- Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche - Bestand		↘	↑
- Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche - Neubauten		↗	↑

## 2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht kennzeichnet den Solinger Grundstücksmarkt in seinem Gesamtgeschehen.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Hierin gehen alle Kaufverträge über die im Stadtgebiet von Solingen gelegenen Grundstücke ein. Die Notare sind verpflichtet, den örtlichen Gutachterausschüssen eine Abschrift ihrer notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge zuzusenden. Darüber hinaus holt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Marktteilnehmern ergänzende Auskünfte über wertbestimmende Eigenschaften der Kaufobjekte ein.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet

- **Umsatzzahlen** ( Geldumsatz, Anzahl der Verträge ) für den Solinger Grundstücksmarkt in seiner Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln
- **Durchschnittspreise** für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen unter Verwendung statistischer Prüfmethode abzuleiten
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen
- **durchschnittliche Lagewerte** ( Bodenrichtwerte ) für Bauland in Solingen zu bilden und in Bodenrichtwertkarten darzustellen
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken abzuleiten.



Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahre 2002 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 83 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

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

#### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ( §§ 8 – 12 WertV ). Die Ableitung dieser 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](http://www.geodaten.solingen.de/richtwerte) stehen Ihnen die Informationen zurzeit noch kostenlos zur Verfügung.

## 4. Grundstücksmarkt 2002

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2002 ( Stichtag 31.12.2002 ) 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 2002 von den beurkundenden Stellen

**1.522 Kauffälle**

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle hat damit gegenüber 2001 um rund 4 % zugenommen.

Der Marktanteil des Wohnungs- und Teileigentums beläuft sich auf 44 % aller Kauffälle. Während der Marktanteil der bebauten Grundstücke immerhin noch 39 % aufweist, beziehen sich nur 17 % der Kauffälle auf unbebaute Baugrundstücke.

### 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2002 in Solingen

**269,6 Millionen Euro**

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von über 3 %. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken. Bebaute Grundstücke und Wohn- und Teileigentum haben zusammen etwa wie im Vorjahr einen Anteil von 90 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke nur 10 % des Geldumsatzes erreichten.

### 4.3 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1997 bis 2002

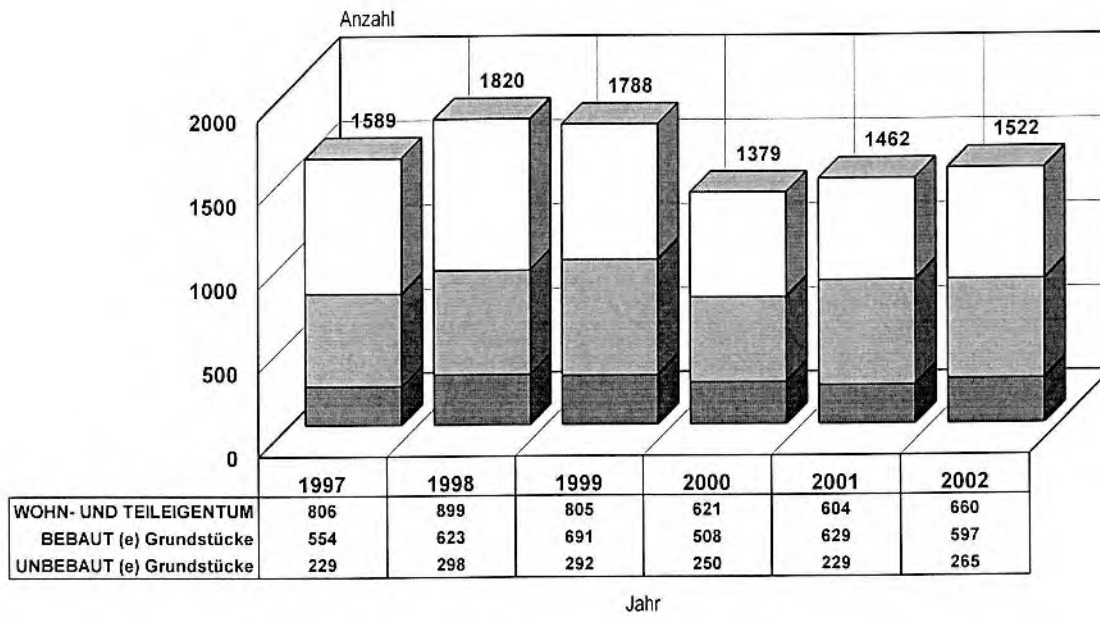
Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1997 bis 2002 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 10 und 11 entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
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 <sup>1</sup> + 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 %
2002	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	269,6 + 3,3 %	25,9 - 13,4 %	156,7 + 2,3 %	87,0 + 11,7 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.522 + 4,1 %	265 + 15,7,0 %	597 - 5,1 %	660 + 9,3 %

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

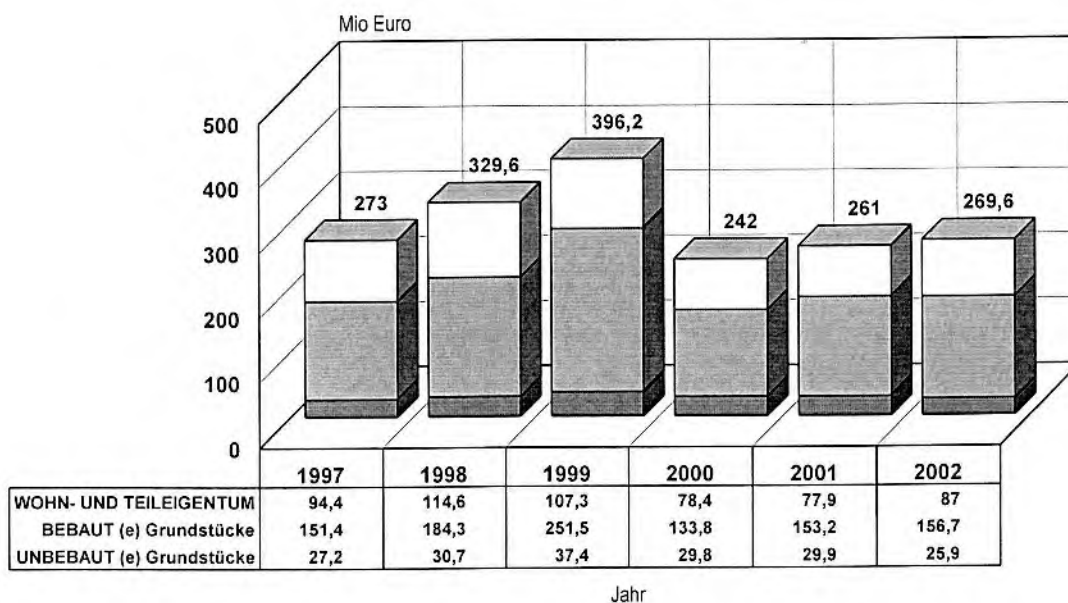
## Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 1997 bis 2002

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



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

Geldumsatz in Mio. Euro



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

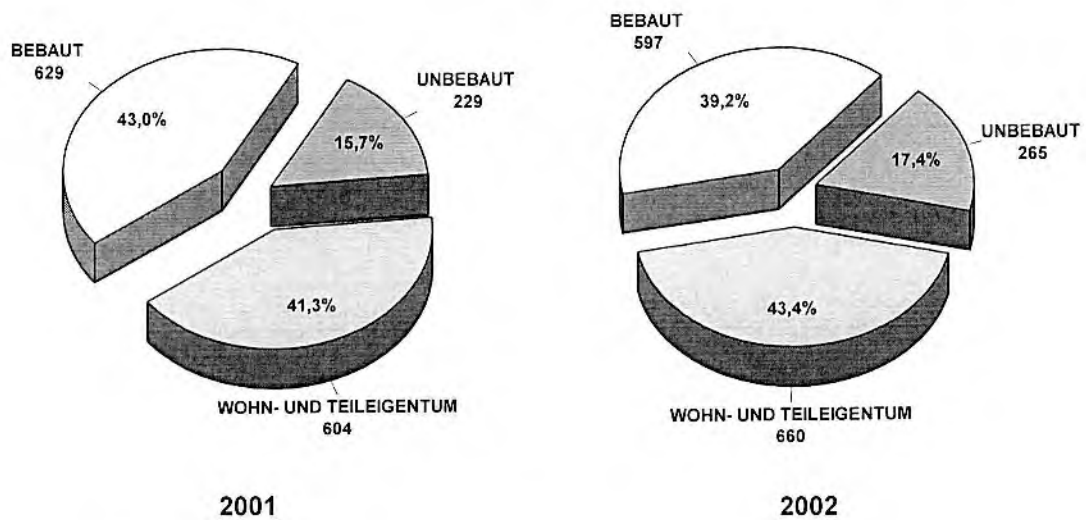


## Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

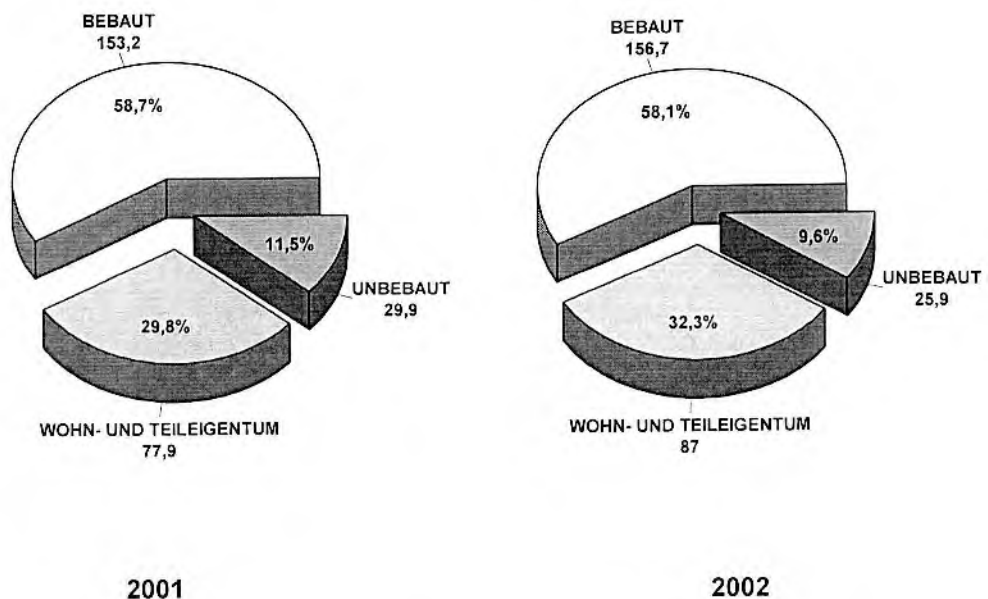
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei gesunkener Vertragsanzahl in allen Marktsegmenten haben sich die prozentualen Marktanteile nur unwesentlich verändert.

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 2002

2002	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	256	571	645	1.472
Zwangsversteigerungsbeschlüsse	3	8	14	25
Sonstige Rechtsvorgänge ( Übertragungen, Umlegungsbeschlüsse etc. )	6	18	1	25
<b>Gesamtanzahl</b>	<b>265</b>	<b>597</b>	<b>660</b>	<b>1.522</b>

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Die Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert und entspricht etwa der Größenordnung des Jahres 2000.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zwar im Jahr 2002 etwa 100 Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet wurden, die Verfahren aber oftmals bis zu 3 Jahren dauern oder aber abgewendet werden. Die in obiger Tabelle angegebene Zahl betrifft die im Jahr 2002 **vollzogenen** Beschlüsse.

## 5. UNBEBAUT (e) Grundstücke

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

- **Individueller Wohnungsbau**  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2- geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter erfasst.
- **Geschosswohnungsbau**  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte ( teilweise gewerbliche ) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.
- **Gewerbegrundstücke**  
*Gewerbe Produktion*  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.  
  
*Gewerbe Handel*  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend " höherwertigen gewerblichen " ( tertiären ) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.
- **Kern-, Mischgebietsgrundstücke**  
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel bei einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 bis 2,2 und darüber hinaus gemischt genutzt bebaut werden können ( z. B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen ) .
- **Rohbauland, Bauerwartungsland zur Wohn- und Gewerbebebauung**  
Der Erhebung der Daten dieser Grundstückskategorie liegt die Definition des § 4 der Wertermittlungsverordnung zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen.
- **Gartengrundstücke**  
Hierbei handelt es sich um hausnahe Gartenflächen ( Zuerwerb ), Grabeland und Freizeitgrundstücke, die in der Regel von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.
- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**  
Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen ( Ackerland und Grünland ) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von besonderen Flächen für die Landwirtschaft ( begünstigtes Agrarland ) erfasst.

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

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

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

• **Sonstige Flächen**

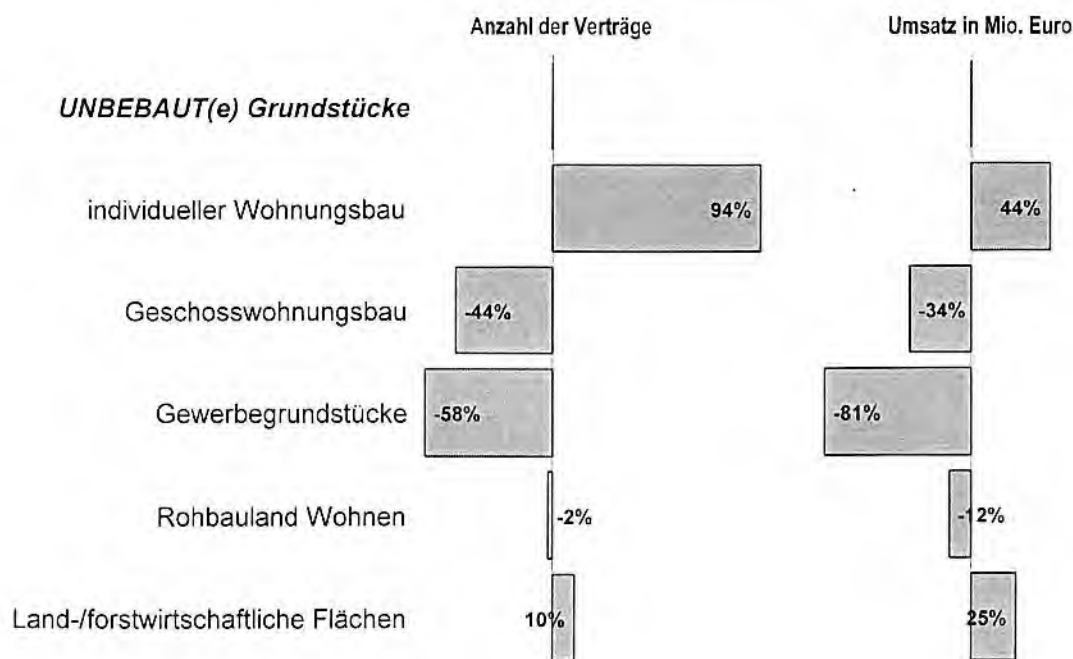
Hierbei handelt es sich primär um Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und um untergeordnete Flächen, die von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 2000 bis 2002. 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	2000		2001		2002	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
<b>UNBEBAUT (e) Grundstücke</b>						
individueller Wohnungsbau	75	10,2	51	9,6	99	13,8
Geschosswohnungsbau	24	5,3	41	9,4	23	6,2
Gewerbegrundstücke	28	5,7	12	4,7	5	0,9
Kerngebietsgrundstücke	5	1,2	3	1,1	1	0,4
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	31	4,4	43	1,6	42	1,4
Rohbauland – Gewerbebebauung	9	1,3	9	2,9	13	1,9
Gartengrundstücke	21	0,15	11	0,08	32	0,5
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35	0,6	29	0,4	32	0,5
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	24	0,8	15	0,02	18	0,2

Erhebliche Steigerungsraten in der Vertragsanzahl wie auch beim Geldumsatz konnten primär bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau festgestellt werden. Gegenläufig war u. a. die Entwicklung bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und für eine gewerbliche Nutzung.

**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 2002 bei zunehmender Vertragsanzahl und stagnierendem Flächenumsatz (ha) nicht signifikant angestiegen.

Nutzungsart		1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Wohnen, gesamt</b>							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in €/m <sup>2</sup>	201,--	205,--	211,--	213,--	228,--	232,--
	Umsatz in ha	4,8	6,7	8,0	6,4	6,9	6,9
	Vertragsanzahl	67	89	95	69	68	94



## 5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war nach dem Preisanstieg des Vorjahres ein verhaltener Rückgang des Durchschnittspreises zu verzeichnen, der vorwiegend aus Grundstücksverkäufen für eine *Reihen- und Doppelhausbebauung* herrührt.

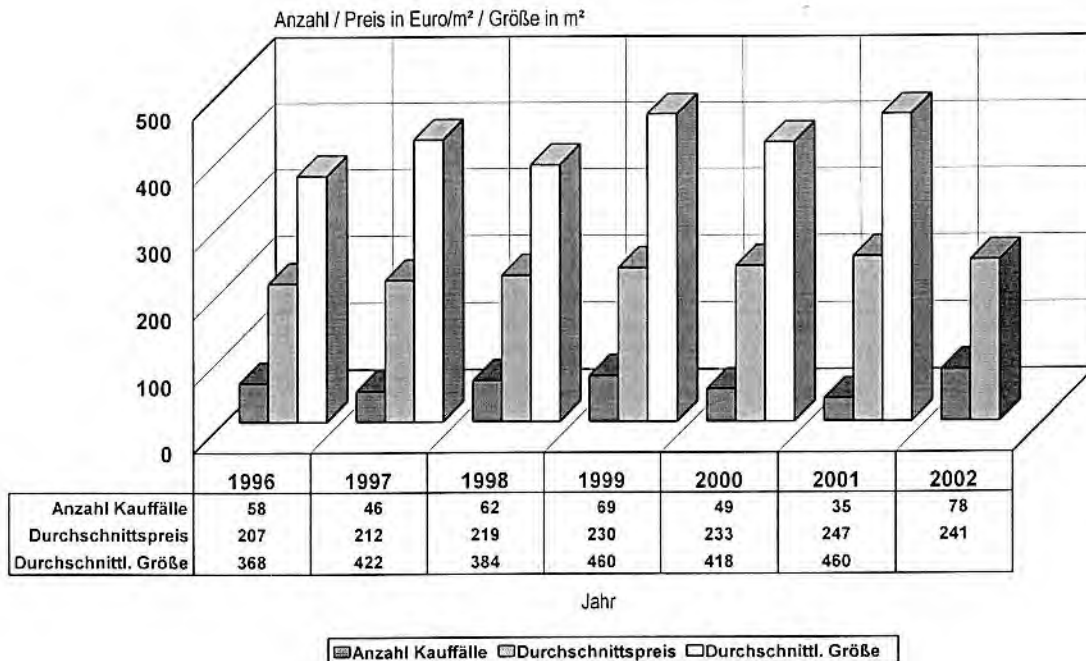
Die Vertragsanzahl hat sich in diesem Teilmarkt mehr als verdoppelt. Die Vertragsanteile von Grundstücken für eine freistehende Bauweise und für eine Reihen- und Doppelhausbebauung lagen bei etwa 44 % zu 56 %, wobei Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung im Jahr 2002 nur unwesentlich am Marktgeschehen beteiligt waren.

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

Grundstücksart		1997	1998	1999	2000	2001	2002	
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m <sup>2</sup>	212,--	219,--	230,--	233,--	247,--	241,--	
	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	Umsatz in ha	2,8	3,7	4,9	4,1	2,7	5,1
	Reihen- und Doppelhausgrundstücke	mittl. Größe in m <sup>2</sup>	422	384	460	418	460	-
		Anzahl						
		- Kauffälle	46	62	69	49	35	78
- Grundstücke	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

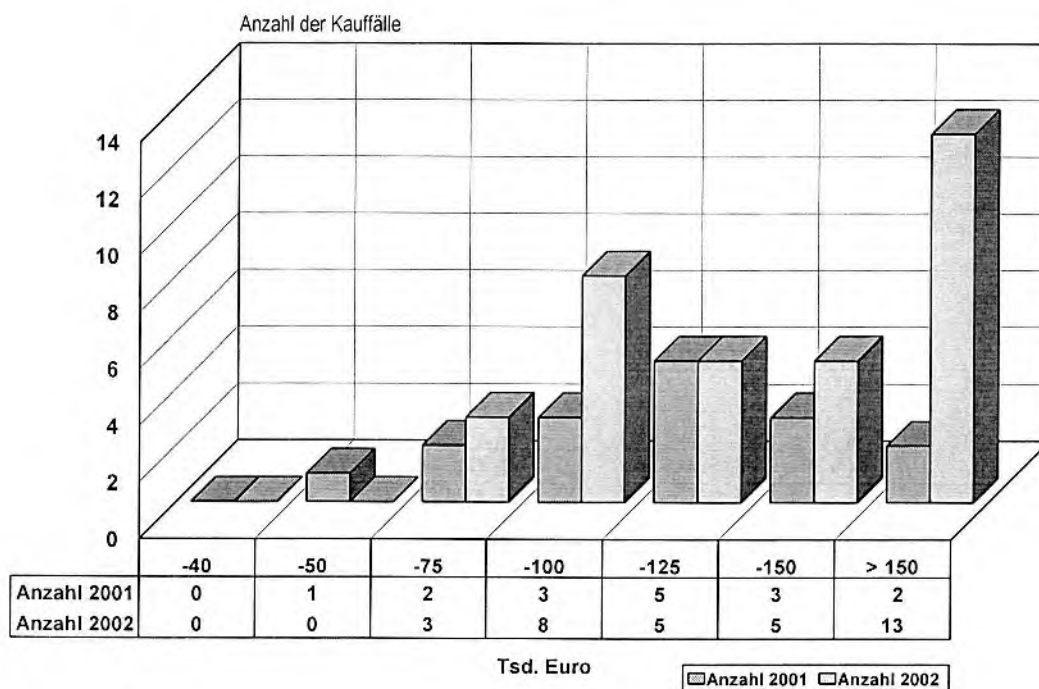




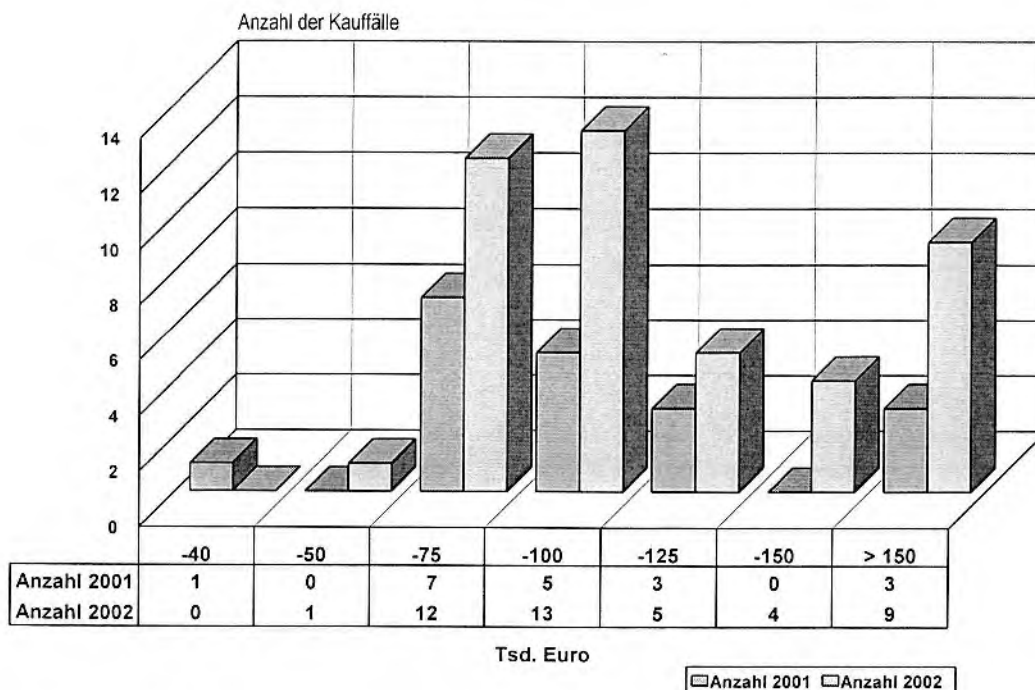
### Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

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

#### freistehende Bauweise



#### Reihen- und Doppelhausbebauung



## 5.2 Geschosswohnungsbau

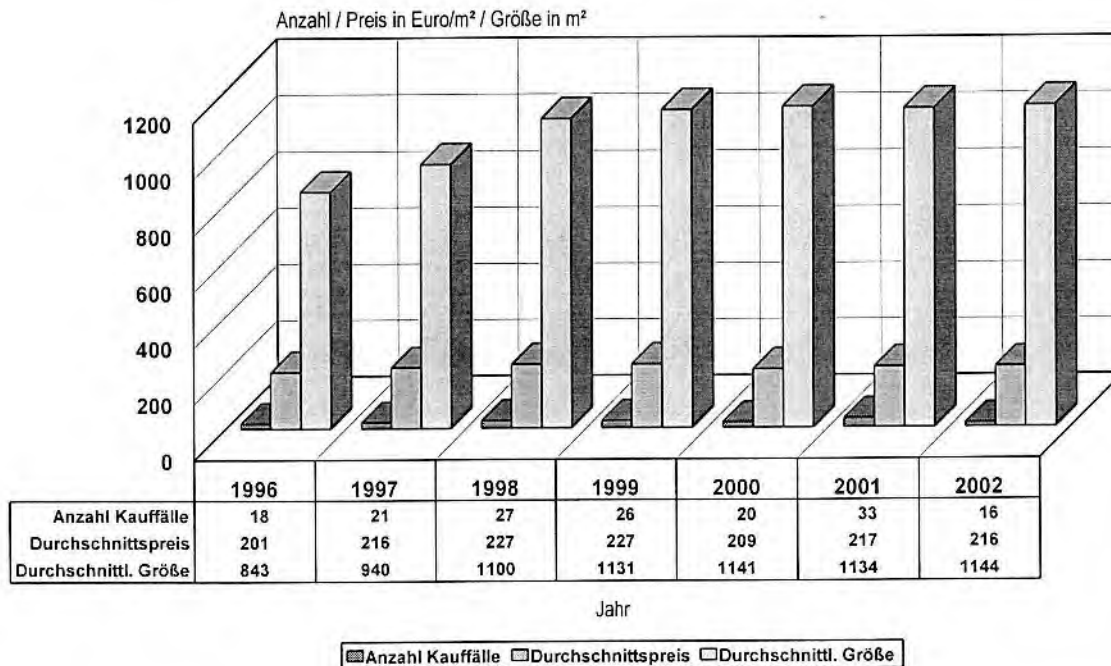
Im **Geschosswohnungsbau** war keine signifikante Preisänderung feststellbar. Vertragsanzahl und Flächenumsatz waren hingegen stark rückläufig. Das mittlere Maß der realisierbaren baulichen Ausnutzung, die sogenannte Geschossflächenzahl - GFZ - betrug im Jahr 2002 bei dieser Grundstücksart etwa 1,1. Der durchschnittliche Preis je Quadratmeter Wohnfläche ( Bodenwertanteil ) lag bei rd. 350,- €.

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

Grundstücksart		1997	1998	1999	2000	2001	2002
Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>	216,--	227,--	227,--	209,--	217,--	216,--
	Umsatz in ha	2,0	3,0	3,1	2,4	4,2	1,8
	mittl.Größe in m <sup>2</sup>	940	1100	1131	1141	1134	1144
	Anzahl						
	- Kauffälle	21	27	26	20	33	16
- Grundstücke	22	27	28	21	42	16	

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		1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Gewerbe, gesamt</b>							
Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in €/m <sup>2</sup>	96,--	95,--	85,--	83,--	88,--	90,--
	Umsatz in ha	1,6	1,8	3,3	2,8	1,5	1,1
	Vertragsanzahl	10	10	17	14	7	4

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 deutlich ansteigend, bei der Vertragsanzahl hingegen war ein Rücklauf zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis zeigte sich unverändert.

Bei den **Gewerbegrundstücken in Handelslagen** konnte kein geeigneter Kauffall registriert werden.

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

Grundstücksart		1997	1998	1999	2000	2001	2002
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in €/m <sup>2</sup>	81,--	87,--	87,--	84,--	90,--	90,--
	Umsatz in ha	1,0	1,2	2,7	2,4	1,2	1,1
	mittl.Größe in m <sup>2</sup>	1673	1702	1947	1814	1990	2637
	Anzahl - Kauffälle	6	7	14	13	6	4
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in €/m <sup>2</sup>	118,--	126,--	126,--	112,--	130,--	keine geeigneten Verträge
	Umsatz in ha	0,6	0,6	0,6	0,4	0,2	
	mittl.Größe in m <sup>2</sup>	1534	2145	1931	4026	2247	
	Anzahl - Kauffälle	4	3	3	1	1	

#### 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wiesen im Jahre 2002 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Hier zeigt sich über Jahre hinweg ein vergleichsweise konstantes Preisgefüge. Die hier ermittelten Durchschnittspreise werden allerdings auch durch die unterschiedlichen Qualitäten der verkauften Grundstücke, die in den einzelnen Jahren nicht gleichmäßig auftreten, beeinflusst, so dass detaillierte Feststellungen zur Preisentwicklung hier nicht abzuleiten sind.

Bei der Nutzungsart Ackerland konnten im Jahr 2002 nur drei geeignete Verträge allerdings mit einem Flächenumsatz von 6,8 ha registriert werden. Im Grünlandbereich lagen 10 Verträge vor, der Flächenumsatz war hier weitgehend stagnierend. Die Durchschnittspreise bewegten sich etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Eine Differenzierung nach Bonitäten war bei den Kauffällen nicht erkennbar.

Der Durchschnittspreis des begünstigten Agrarlandes lag im mittleren Bereich einer Spanne von etwa 4,60 €/m<sup>2</sup> bis 5,60 €/m<sup>2</sup>, 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		1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>							
Begünstigtes Agrarland	Preis in €/m <sup>2</sup>	5,10	4,60	5,60	5,10	5,10	5,15
	Umsatz in ha	2,7	7,0	1,3	3,2	4,3	2,8
	Vertragsanzahl	7	10	5	7	13	8
Ackerland	Preis in €/m <sup>2</sup>	2,--	2,20	2,40	2,45	2,25	2,80
	Umsatz in ha	3,91	1,34	0,13	11,59	0,02	6,8
	Vertragsanzahl	4	3	1	7	1	3
Grünland	Preis in €/m <sup>2</sup>	1,25	keine geeigneten Verträge	1,95	1,65	1,70	1,70
	Umsatz in ha	1,05		2,54	5,18	4,88	4,4
	Vertragsanzahl	3		5	8	9	10
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in €/m <sup>2</sup>	1,35	1,10	1,20	1,25	1,35	keine geeigneten Verträge
	Umsatz in ha	7,2	6,0	14,5	6,8	0,6	
	Vertragsanzahl	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

**Rohbauland zur Wohnbebauung** war mit einem nach Flächengröße gewichteten Mittelwert von 168,- €/m<sup>2</sup> deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Der Wert wurde allerdings durch den Verkauf einer großen Fläche hochwertiges Rohbauland erheblich beeinflusst, und ist daher für eine Aussage zur Preisentwicklung weniger geeignet.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 66 % und bewegte sich damit oberhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Der Flächenumsatz des Jahres 2002 lag etwa 33 % unter dem 2001 er Niveau. Bei zunehmender Vertragsanzahl war die durchschnittlich umgesetzte **Fläche je Kauffall** gegenüber 2001 deutlich geringer.

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnten 2002 acht Kauffälle registriert werden. Der gesamte Flächenumsatz betrug 1,25 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 71 %

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 2002 nur einmal gehandelt. Aussagen zur Preisentwicklung lassen sich demzufolge nicht treffen.



Beim **Bauerwartungsland zur Gewerbebauung** konnten im Jahr 2002 drei Kauffälle registriert werden. Der Flächenumsatz betrug 4,1 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 27 %

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		1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Wohnbebauung</b>							
Rohbauland	Preis in €/m <sup>2</sup>	115,--	130,--	105,--	134,--	131,--	168 <sup>1</sup> ,--
	Umsatz in ha	2,9	4,5	4,8	3,1	1,04	0,7
	Vertragsanzahl	16	33	11	21	12	16
Bauerwartungsland	Preis in €/m <sup>2</sup>	72,--	46,--	44,--	keine geeigneten Verträge	69,--	36,--
	Umsatz in ha	0,25	2,14	0,07		0,03	0,2
	Vertragsanzahl	1	5	1		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 2002 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Hausnahes Gartenland wurde geringfügig über dem Niveau des Jahres 2001 gehandelt.

Nutzungsart		1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Gartengrundstücke</b>							
hausnaher Garten	Preis in €/m <sup>2</sup>	14,30	17,40	15,30	13,30	13,25	14,70
	Umsatz in ha	0,20	0,68	0,41	0,22	0,14	0,44
	Vertragsanzahl	6	15	13	9	6	11
Grabeland	Preis in €/m <sup>2</sup>	8,20	7,70	10,70	10,20	9,2	8,15
	Umsatz in ha	0,79	0,29	0,32	0,33	0,03	0,89
	Vertragsanzahl	7	3	5	2	1	5
Freizeitgrundstücke	Preis in €/m <sup>2</sup>	18,40	16,40	15,90	14,80	16,40	18,90
	Umsatz in ha	0,26	0,62	3,86	0,33	0,35	0,97
	Vertragsanzahl	1	6	5	3	4	9

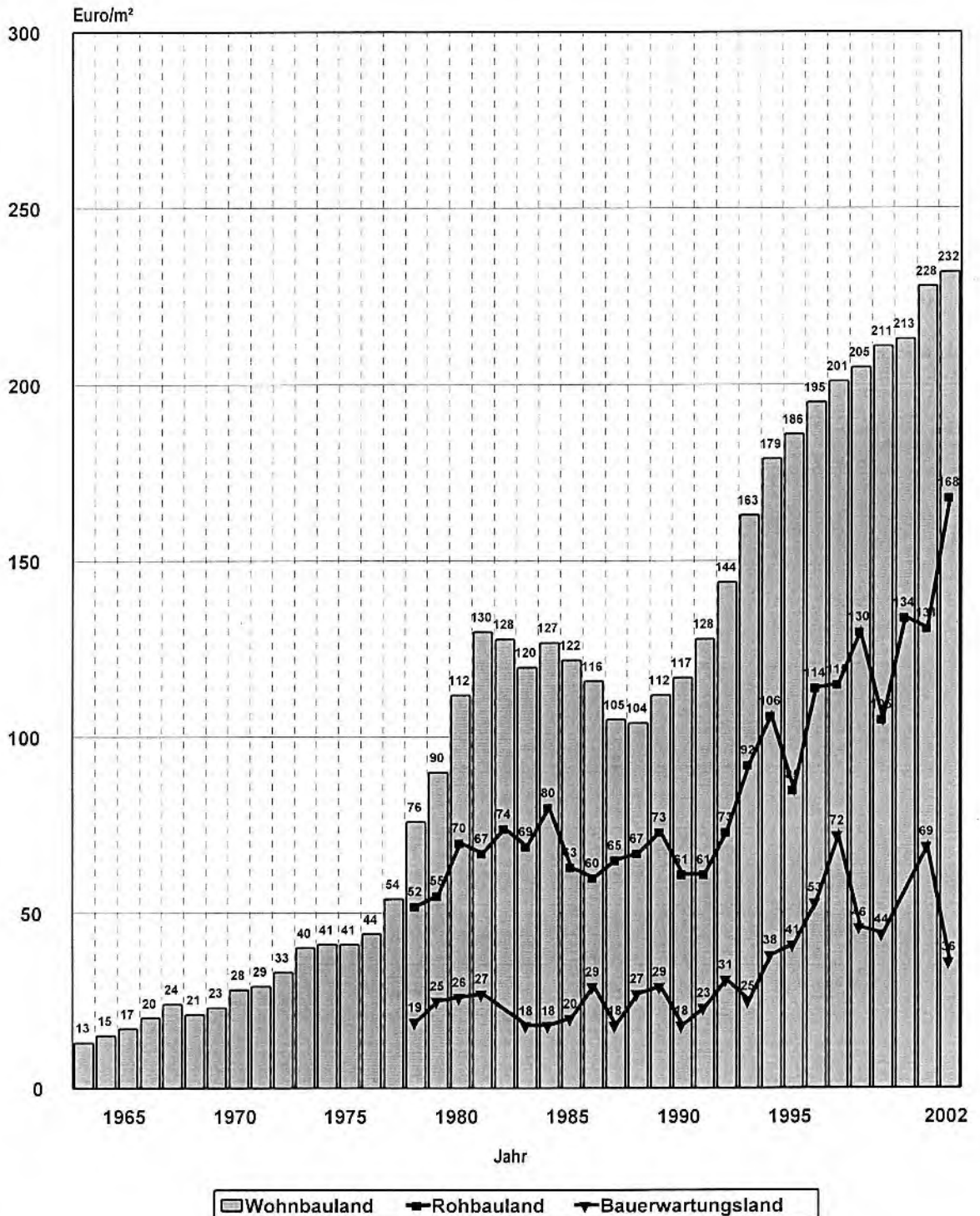
Die **Durchschnittspreise** wurden wie in obiger Tabelle ermittelt.

<sup>1</sup> hierin ist eine größere Fläche hochwertiges Rohbauland enthalten

## 5.7 Baulandpreisentwicklung

**Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 2002** - 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 2002.



## 6. BEBAUT (e) Grundstücke

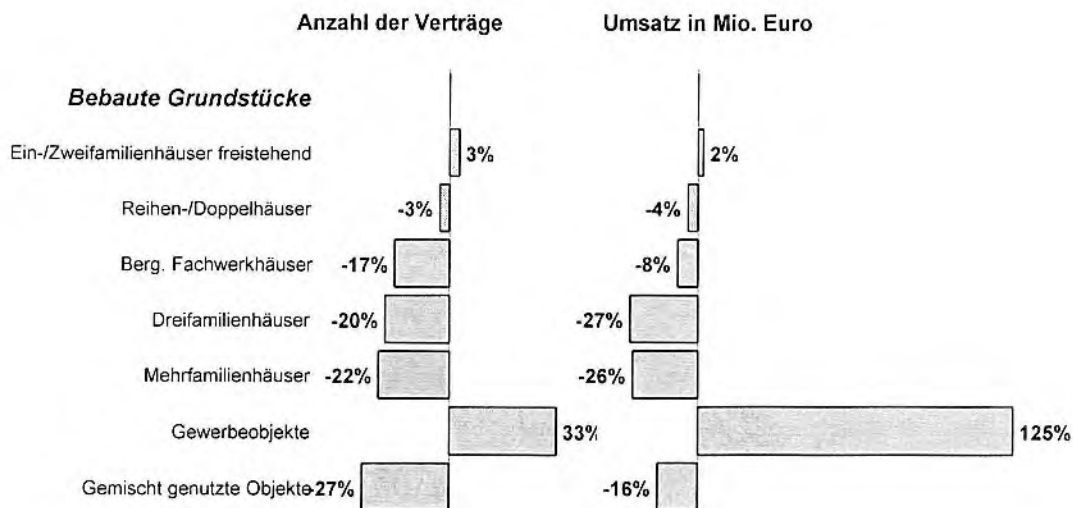
Mit einem Geldumsatzvolumen von 156,7 Millionen Euro haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil auf dem Grundstücksmarkt in Solingen behalten. Gleiches gilt allerdings nicht für die Anzahl der Kaufverträge. In nahezu allen Segmenten dieses Teilmarktes konnten geringe Rücklaufquoten festgestellt werden. Lediglich bei den Gewerbeobjekten und den Büro- und Geschäftshäusern hat sich diese abnehmende Tendenz nicht bestätigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 2000 bis 2002. 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	2000		2001		2002	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	128	32,4	146	34,0	151	34,7
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	165	36,9	210	45,6	204	43,6
Bergische Fachwerkhäuser	59	8,90	90	11,8	75	10,9
Dreifamilienhäuser	39	8,0	56	11,3	45	8,1
Mehrfamilienhäuser	67	22,3	72	25,6	56	18,9
Gewerbeobjekte	18	12,0	18	10,7	24	24,1
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	21	6,2	30	12,1	22	10,2
Büro- und Geschäftshäuser	2	4,2	2	1,2	11	3,9
Sonstige Objekte	9	3,0	5	0,9	9	2,3

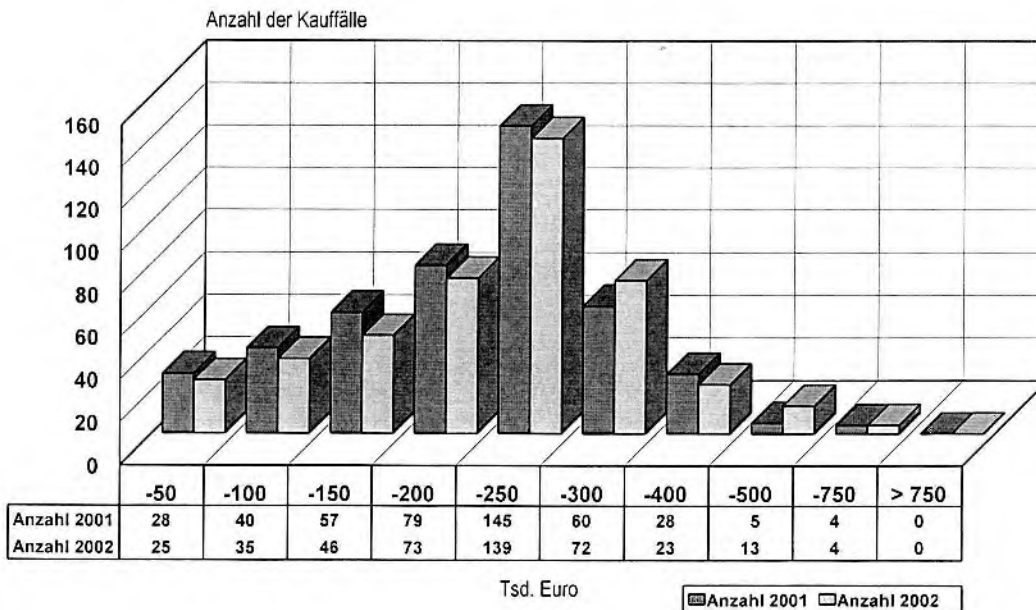
Die Entwicklung des Teilmarktes **BEBAUT (e) Grundstücke** zum Vorjahr wird durch die umseitig abgebildete Grafik verdeutlicht. Zwei weitere Grafiken zeigen die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2001.

**Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr**

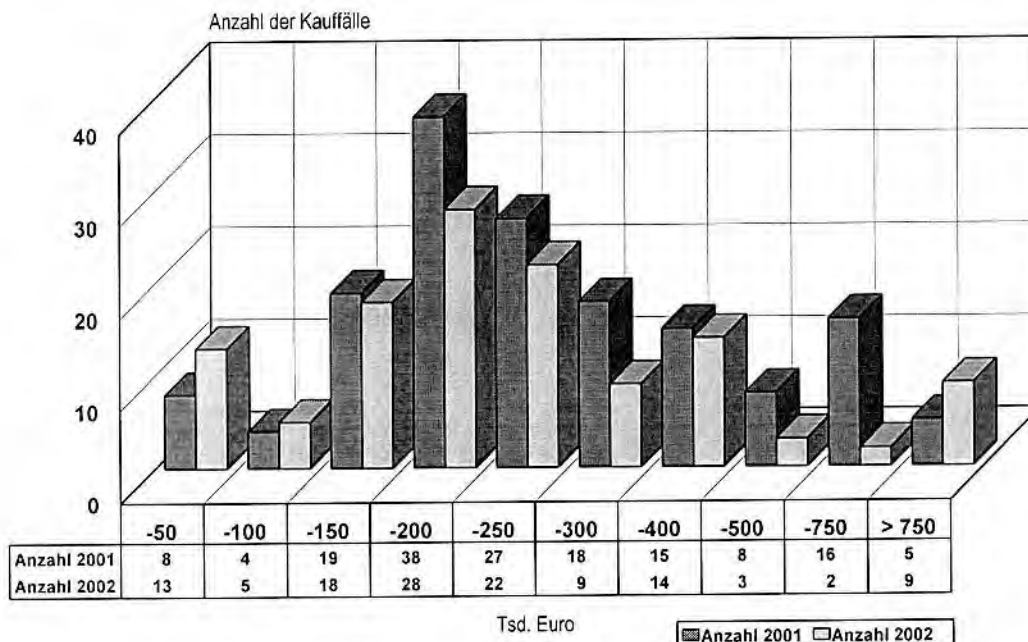


**Kauffälle von Wohngebäuden differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr entsprechend der Tabelle auf Seite 23**

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



Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte



**Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt BEBAUT(e) Grundstücke**

Vorab ist anzumerken, dass die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise **keine Preisentwicklung** repräsentieren, sondern nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Lage, die Größe und die Qualität der Kaufobjekte in den jahresbezogenen Stichproben sehr unterschiedlich sein kann und Preisunterschiede deshalb sowohl in den unterschiedlichen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Die umseitige Tabelle führt die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohngebäude in Solingen auf. Sie wurden, soweit bei dem vorliegenden Datenmaterial sinnvoll, nach Bauzeiträumen differenziert.

Die Durchschnittspreise für Reihen- und Doppelhäuser bzw. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen in der Gesamtbetrachtung des Teilmarkts eine leicht abnehmende Tendenz. Lediglich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ( Baujahr ab 1975 ) ist der Durchschnittspreis gestiegen, was auch darauf zurückzuführen ist, dass im Jahr 2002 besonders hochwertige Objekte dieser Baujahresgruppe veräußert wurden.

Die Preise für neue Reihen- und Doppelhäuser sind seit 1999 im wesentlichen unverändert geblieben. Für 2002 sind leicht rückläufige Durchschnittspreise zu konstatieren.

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
<b>1996</b>							
Kaufpreis €	176.500,--	182.500,--	234.000,--	235.000,--	181.000,--	256.000,--	349.000,--
Anzahl	12	17	48	55	53	36	25
<b>1997</b>							
Kaufpreis €	134.000,--	176.500,--	222.500,--	245.000,--	181.500,--	262.000,--	324.500,--
Anzahl	12	38	31	51	38	46	17
<b>1998</b>							
Kaufpreis €	143.500,--	197.500,--	236.500,--	268.000,--	203.000,--	279.500,--	307.500,--
Anzahl	9	16	51	72	44	66	15
<b>1999</b>							
Kaufpreis €	158.500,--	204.500,--	245.500,--	247.000,--	228.000,--	254.500,--	340.000,--
Anzahl	17	20	43	122	47	52	21
<b>2000</b>							
Kaufpreis €	183.500,--	199.000,--	246.500,--	263.000,--	219.000,--	275.500,--	323.500,--
Anzahl	13	21	35	73	27	46	21
<b>2001</b>							
Kaufpreis €	199.500,--	216.500,--	238.500,--	252.500,--	221.500,--	268.500,--	291.000,--
Anzahl	5	26	45	94	36	55	15
<b>2002</b>							
Kaufpreis €	158.000,--	210.000,--	237.500,--	243.500,--	208.500,--	256.500,--	340.500,--
Anzahl	19	25	37	100	35	61	20

## 6.1 Reihen- und Doppelhäuser

Der folgenden Tabelle können die Durchschnittspreise für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

entnommen werden.

### Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
<b>1999</b>			
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 <sup>2</sup>	294	291	203
Vertragsanzahl	36	39	47
<b>2000</b>			
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 <sup>2</sup>	355	283	182
Vertragsanzahl	21	24	28
<b>2001</b>			
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 <sup>2</sup>	297	309	178
Vertragsanzahl	35	27	32
<b>2002</b>			
Kaufpreis in €	256.500,--	243.000,--	219.000,--
Preisspanne in €	220.000,-- bis 300.000,--	204.000,-- bis 286.000,--	197.000,-- bis 240.000,--
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	295	270	182
Vertragsanzahl	35	32	33

#### Hinweis:

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

## 7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Vertragsanzahl von 660 Verträgen bei 87 Millionen Euro Geldumsatz hat dieser Teilmarkt den größten *Vertragsanteil* auf dem Solinger Grundstücksmarkt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 2000 bis 2002. 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	2000		2001		2002	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Eigentumswohnungen/privat	505	73,4	534	71	610	82,6
Eigentumswohnungen/Stadt	5	0,3	17	0,8	7	0,3
Eigentumswohnungen/BRD	23	1,5	6	0,4	1	0,04
Teileigentum Garagen/Stellplätze eigenständige Verkäufe	71	1,1	37	1,3	29	0,8
Teileigentum an gewerblichen Räumen	17	2,3	10	4,4	13	3,3

Im Jahr 2002 war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, ein zum Teil 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 1970 bis 1979 und ab 1980 bis 1989, wo der Durchschnittspreis leicht anstieg.

Der Durchschnittspreis für **neue Eigentumswohnungen – Erstbezug** – liegt, analog zum Vorjahr, bei rund **2.030,-€/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2002	Garagen	Tiefgaragenstellplatz	Stellplatz
Neubau Preisspanne von – bis	9.100,- € 7.600,- € bis 11.000,- €	11.600,- € 11.000,- € bis 12.800,- €	4.500,- € <sup>1</sup> 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,- €

<sup>1</sup> keine geeigneten Verträge, Zahlen wurden aus dem Vorjahr übernommen

## 7.1 Wohnungseigentum

### Durchschnittliche Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen

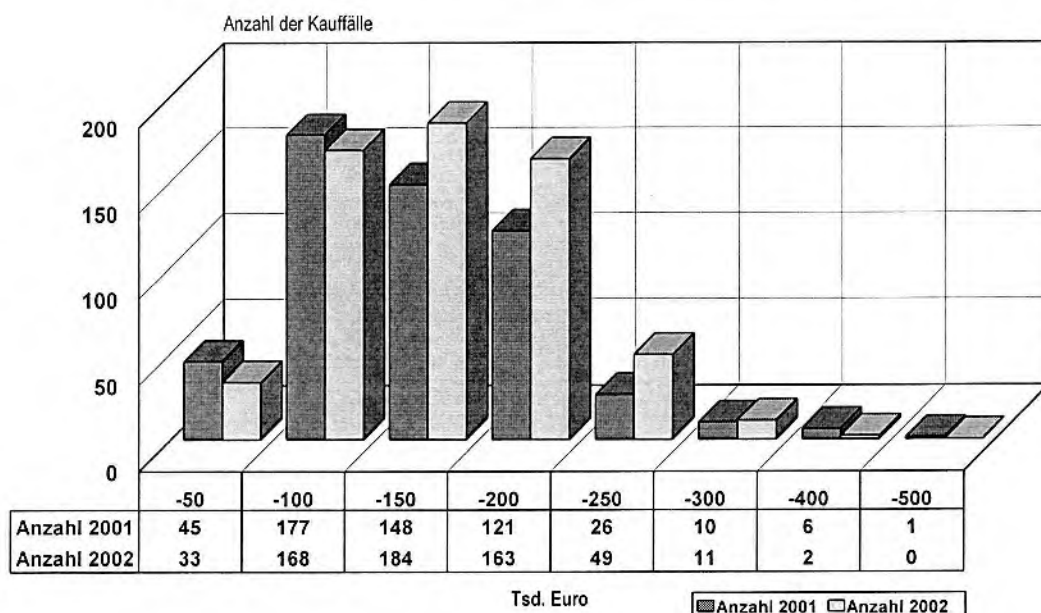
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die *durchschnittlichen* Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Daneben ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten 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	
1999	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup>	905,--	1.335,--	1.230,--	1.360,--	1.555,--	1.800,--	1.990,--
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	79	79	67	75	76	82	80
2000	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup>	840,--	1.305,--	1.165,--	1.325,--	1.595,--	1.775,--	2.005,--
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	83	76	79	74	73	84	80
2001	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup>	830,--	1.300,--	1.210,--	1.225,--	1.435,--	1.815,--	2.000,--
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	79	81	78	78	75	85	92
2002	Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup>	840,--	1.230,--	1.180,--	1.270,--	1.510,--	1.660,--	2.030,--
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> von bis	610,-- 1.140,--	980,-- 1.520,--	910,-- 1.390,--	1.010,-- 1.520,--	1.300,-- 1.750,--	1.405,-- 2.010,--	1.830,-- 2.280,--
	Anzahl der Verträge	15	14	26	52	28	21	158
	Anzahl der Objekte	8	11	21	20	17	17	30
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	78	83	75	78	81	82	89

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

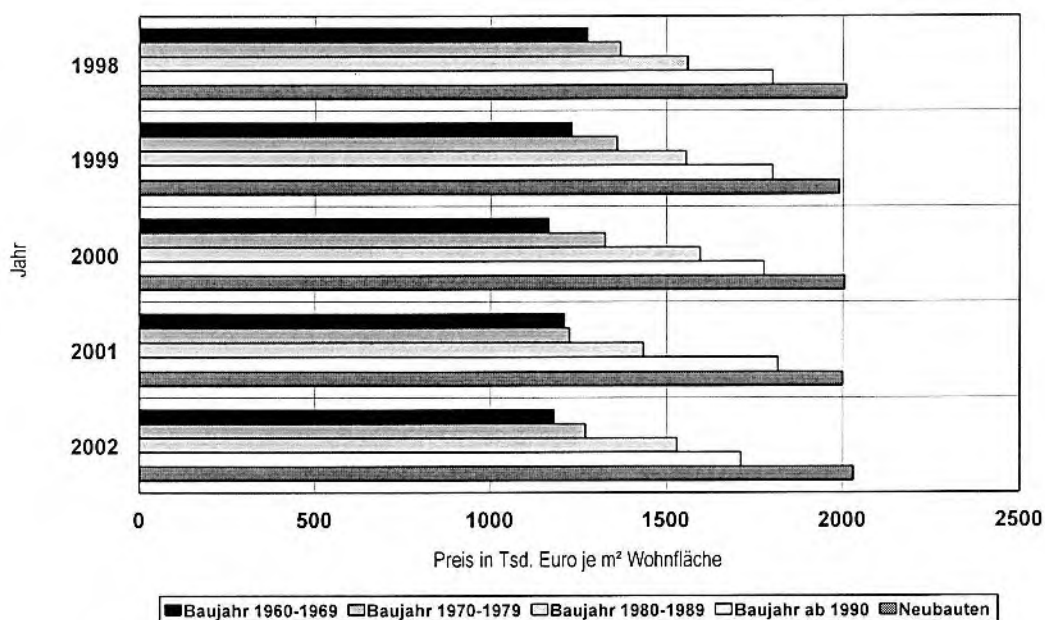
## Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

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



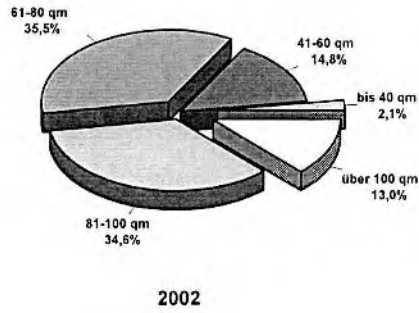
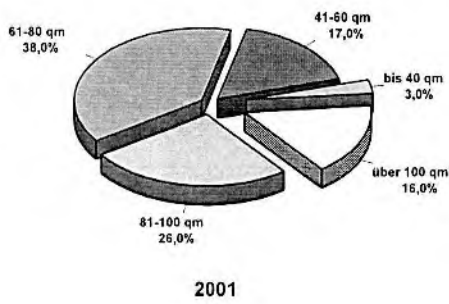
- ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen / BRD

### Preisentwicklung je qm Wohnfläche unterteilt nach Baujahresgruppen

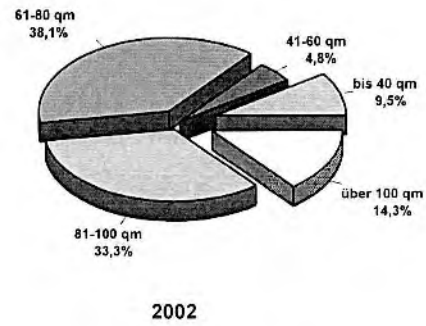
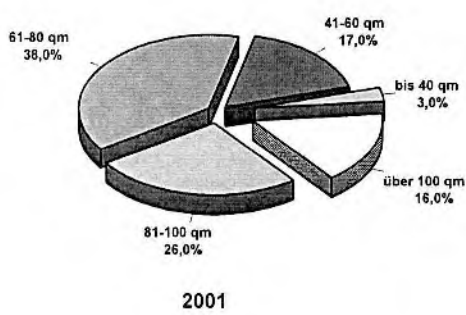




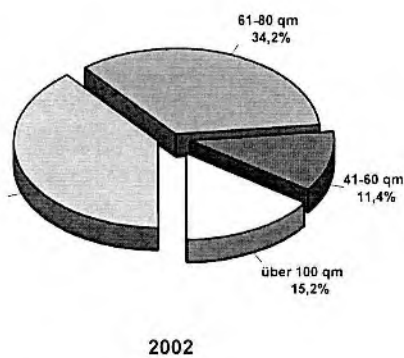
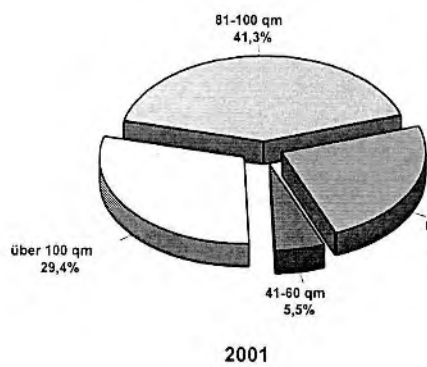
Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - alle Bauzeiträume



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 01.01. des laufenden Jahres 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 Wertermittlungsmodell zur Ableitung der Bodenrichtwerte

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

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

Die Kaufpreiszonen sind so begrenzt, dass die Lageunterschiede im wesentlichen weniger als +/- 10 % betragen. Innerhalb dieser Zonen werden die Kauffälle nach der realisierbaren Zahl der Vollgeschosse differenziert. Aus den Daten der Kaufpreissammlung ( insgesamt 1.055 Kaufverträge aus den Jahren 1995 – 2002 ) 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 <sup>1</sup>

Den im Geoinformationssystem ( GIS ) digitalisierten Kaufpreiszonen werden die einzelnen Kaufverträge über die Georeferenz „Flurstücksordinate“ eindeutig und automatisch zugeordnet und dargestellt.

<sup>1</sup> in Kerngebieten

Innerhalb der Kaufpreiszonen werden die Kauffälle nach der Zahl der Vollgeschosse sortiert und zusammengefasst. Hinsichtlich des Kaufzeitpunktes, des beitragsrechtlichen Zustands und des Maßes der baulichen Nutzung werden 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. Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen, dass nach der Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nach der GFZ keine weiteren Anpassungen bezüglich der Flächengröße nachzuweisen sind.

Die Bodenrichtwerte werden aus den hierfür geeigneten Kaufpreisen abgeleitet.

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

#### 8.4 Die Richtwertkarte

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

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

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

- GFZ - Umrechnungskoeffizienten
- Himmelsrichtung - Umrechnungskoeffizienten

zu berücksichtigen.

Unter **Punkt 9.1** werden Umrechnungskoeffizienten für alle Grundstücke in **Wohn-, Misch- und Kerngebietslagen** 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.

Die GFZ Berechnung basiert auf der ortsüblichen Baulandtiefe von 40 m.

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 01.01.2003 ) ist auf der Seite 37 abgedruckt.

**Die Abkürzungen unterhalb der Bodenrichtwerte haben folgende Bedeutung:**

<b>W</b>	=	Grundstücke in Wohngebieten (Geschosswohnungsbau oder individueller Wohnungsbau)
<b>MD</b>	=	Grundstücke in Dorfgebieten - Hofschaften
<b>MI</b>	=	Grundstücke mit gemischt genutzter Bebauung ( z. B. <b>Geschäftsnutzung</b> im Erdgeschoss, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen; <b>nicht anwendbar</b> für eine straßenseitige Wohnnutzung in Verbindung mit rein gewerblicher Nutzung im Hintergelände )
<b>MK</b>	=	Grundstücke im Kerngebiet
<b>G</b>	=	Grundstücke mit gewerblicher Nutzung
<b>II</b>	=	Anzahl der Vollgeschosse
<b>0,8</b>	=	Geschossflächenzahl - GFZ nach BauNVO 1977 / 1986 s. o.

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) Hofschaften - in der Regel Fachwerkaltebauung -, 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.

## 8.5 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 **01.01. des angegebenen Jahres** ermittelt und in €/m<sup>2</sup> in nachfolgender Tabelle angegeben.

### Bodenrichtwertübersicht

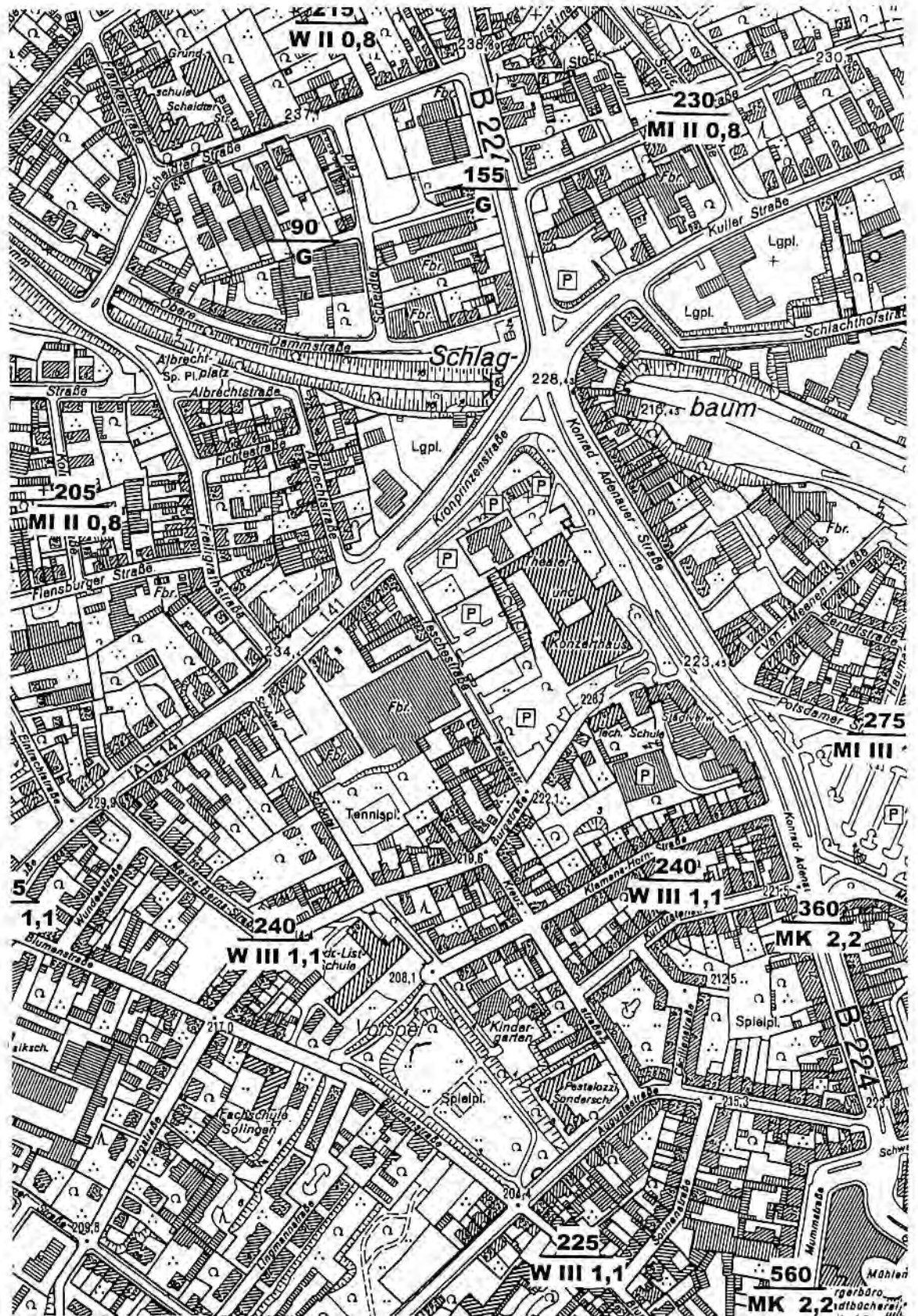
Grundstücksart	Lage	2002	2003
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	gut	255	255
	mittel	230	230
	mäßig	205	205
Geschosswohnungsbau Bauflächen für eine, III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	gut	265	265
	mittel	230	230
	mäßig	200	200
gewerbliche Nutzung Bauflächen für <u>produzierendes</u> Gewerbe	gut	110	110
	mittel	95	95
	mäßig	--	--

### Hinweis zur Bodenrichtwertübersicht:

Die Richtwerte für gewerblich nutzbare Bauflächen in Handelslagen, für z. B. Supermärkte, Baumärkte, Gartenzentren, Autohäuser o. ä. bewegen sich in einer Bandbreite von 115,- €/m<sup>2</sup> bis 155,- €/m<sup>2</sup>.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ( Stichtag 01.01.2003 )



## 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 Rotertragsfaktoren für bebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss ermittelt zudem die bei der Verwendung der Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – erforderlichen Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren. Nähere Auskünfte hierzu, wie auch zu den anderen hier aufgeführten erforderlichen Daten, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

### 9.1 Umrechnungskoeffizienten

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten, die aus der **Kaufpreissammlung abgeleitet** wurden bzw. der Literatur entnommen sind, können zur Berücksichtigung von Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen der Bewertungsobjekte von den Richtwertdefinitionen verwandt werden:

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

bauliche Ausnutzbarkeit GFZ	Umrechnungskoeffizient
0, 2	0, 737
0, 3	0, 765
0, 4	0, 796
0, 5	0, 828
0, 6	0, 861
0, 7	0, 896
0, 8	0, 932
0, 9	0, 970
1, 0	1, 009
1, 1	1, 049
1, 2	1, 089
1, 3	1, 131
1, 4	1, 173
1, 5	1, 216
1, 6	1, 259
1, 7	1, 303
1, 8	1, 346
1, 9	1, 390
2, 0	1, 434
2, 1	1, 478
2, 2	1, 522
2, 3	1, 565
2, 4	1, 608
2, 5	1, 650

**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.

Die **GFZ – Berechnung** basiert auf einer ortsüblichen **Baulandtiefe von 40 m**.

**Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung**

<b>Wertmerkmal</b>	<b>tatsächliche Eigenschaft</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
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 Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2001 und 2002 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 2001 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials war es nach einer statistischen Analyse notwendig, die Rohertragsspannen in Teilen **neu** zu definieren. Entsprechend wurden auch bei den Liegenschaftszinssätzen Anpassungen vorgenommen.

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag ( Nettokaltmiete ) aus Anfragen an die Eigentümer – die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall überprüft – oder nach dem Mietpreisspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen. **Anzumerken ist hier, dass der Gutachterausschuss den Mietpreisspiegel in den Bauzeiträumen 7 und 8 in veränderter Form anwendet ( Bauzeitraum 7 von 1981 bis 1995, Bauzeitraum 8 ab 1996 ).**
- 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 Rohertragsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotient von Kaufpreis zuzüglich Schäden und dem nachhaltig erzielbarem Jahresrohertrag.

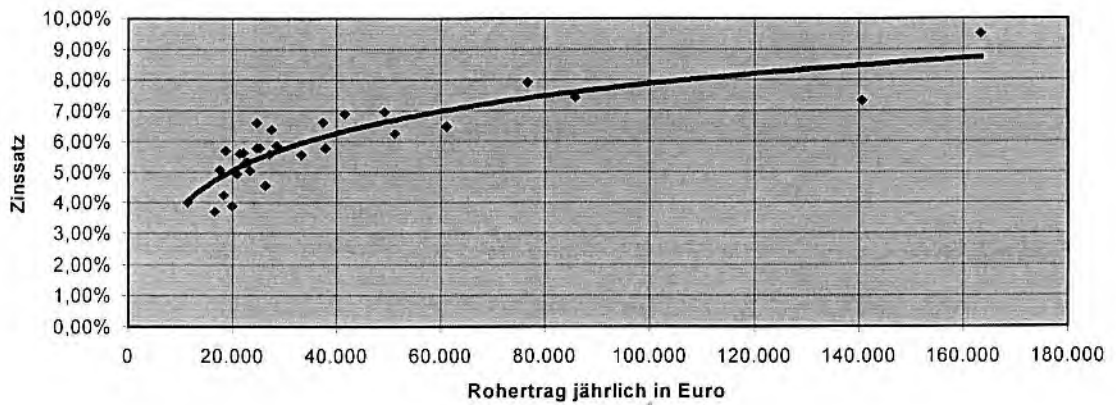
In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa  $\frac{3}{4}$  der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

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

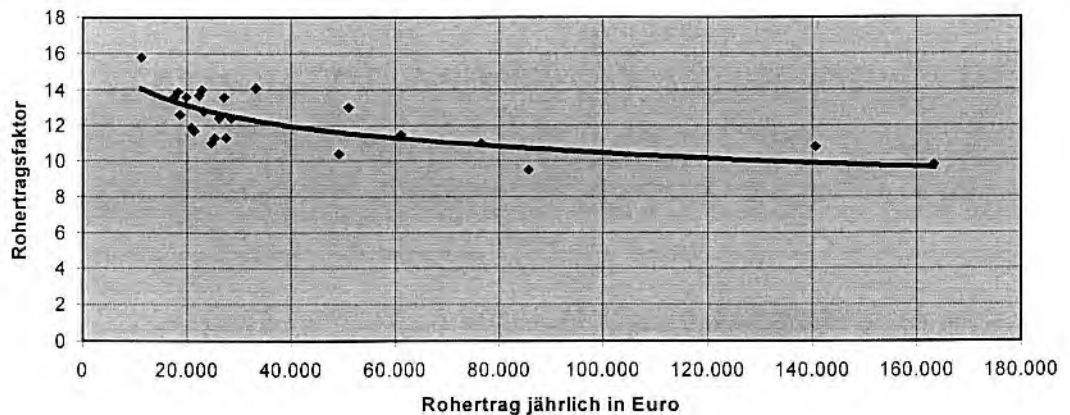
**Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung - WertV - und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt**

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
<b>Renditeobjekte</b>	15.000,--	4,5 %	3,5 % - 5,0 %	13,5	13 - 15	<b>30</b>
Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten ( frei finanziert )  mit gewerblichem Mietanteil < 50 %	20.000,--	5,0 %	4,0 % - 6,0 %	13,0	12 - 14	
	25.000,--	5,5 %	4,5 % - 6,5 %	13,0	12 - 14	
	35.000,--	6,0 %	5,5 % - 6,5 %	12,0	11 - 13	
	45.000,--	6,5 %	6,0 % - 7,0 %	12,0	11 - 13	
	60.000,--	7,0 %	6,5 % - 7,5 %	11,5	10 - 13	
	80.000,--	7,5 %	7,0 % - 8,0 %	11,0	9 - 12	

**Liegenschaftszinssätze - Renditeobjekte**



**Rohertragsfaktoren - Renditeobjekte**



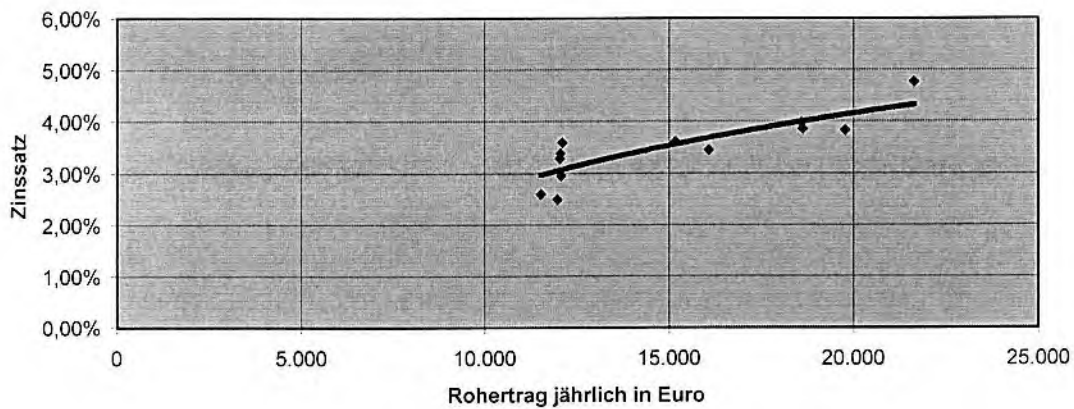
**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

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

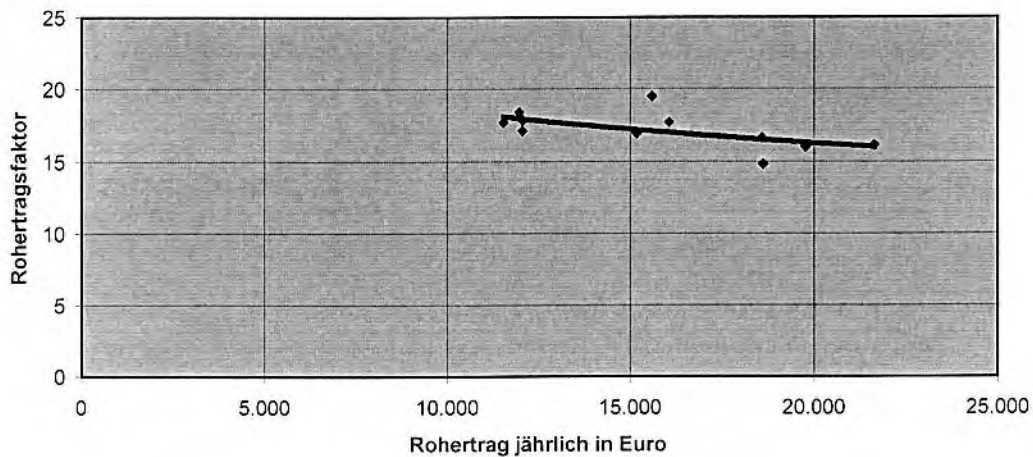


Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Dreifamilienhäuser	12.500,--	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	18,0	17 - 19	12
	15.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	17,0	15 - 19	
	20.000,--	4,0 %		16,5		

**Liegenschaftszinssätze - Dreifamilienhäuser**



**Rohertragsfaktoren - Dreifamilienhäuser**

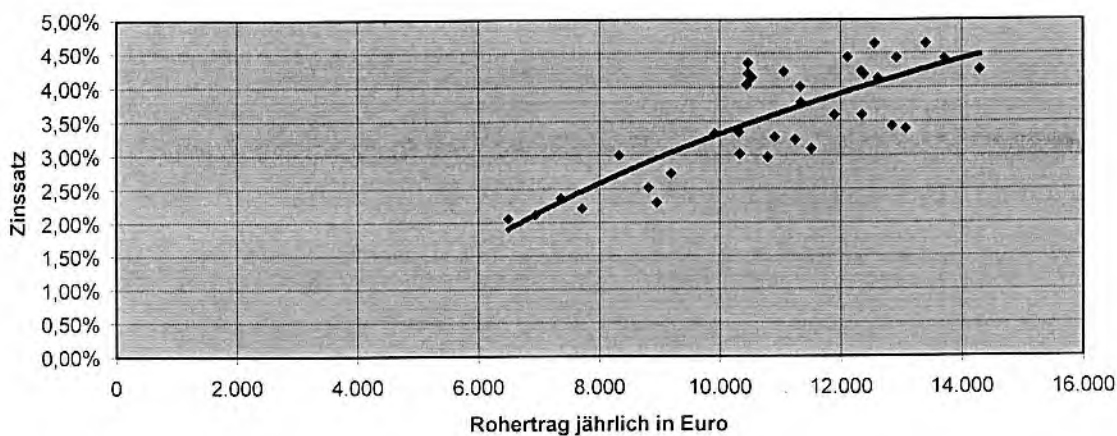


**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

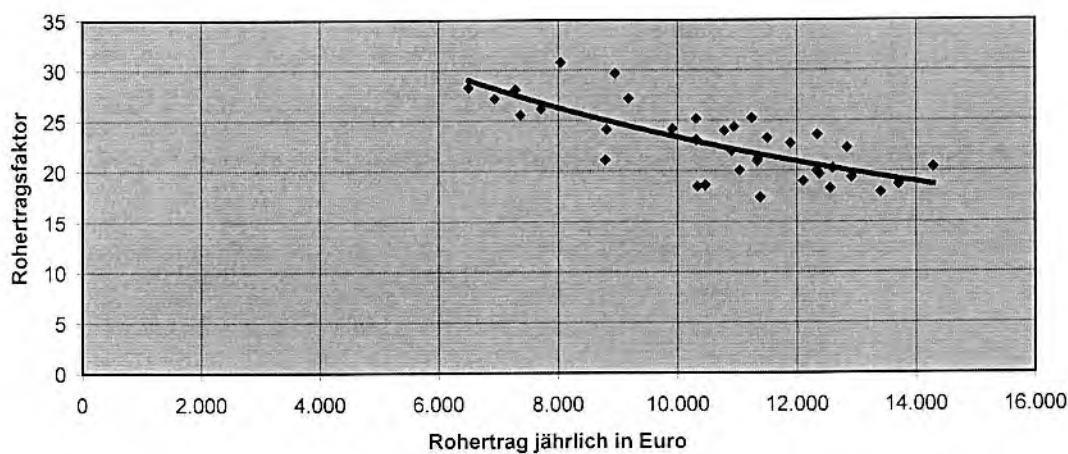
Baujahre 1900 bis 1960 – Wohnflächen 160 m<sup>2</sup> bis 320 m<sup>2</sup> - durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

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 %	27,0	25 - 29	36
	10.000,--	3,5 %	2,5 % - 4,0 %	23,5	19 - 27	
	12.500,--	4,0 %	3,5 % - 4,5 %	20,5	18 - 24	
	15.000,--	4,5 %		18,0		

**Liegenschaftszinssätze - Reihen- und Doppelhäuser**



**Rohertragsfaktoren - Reihen- und Doppelhäuser**

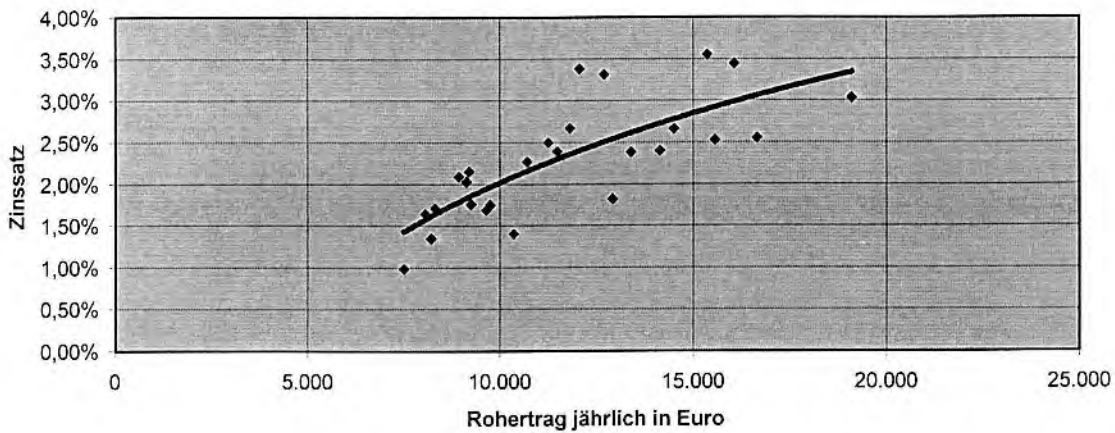


**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

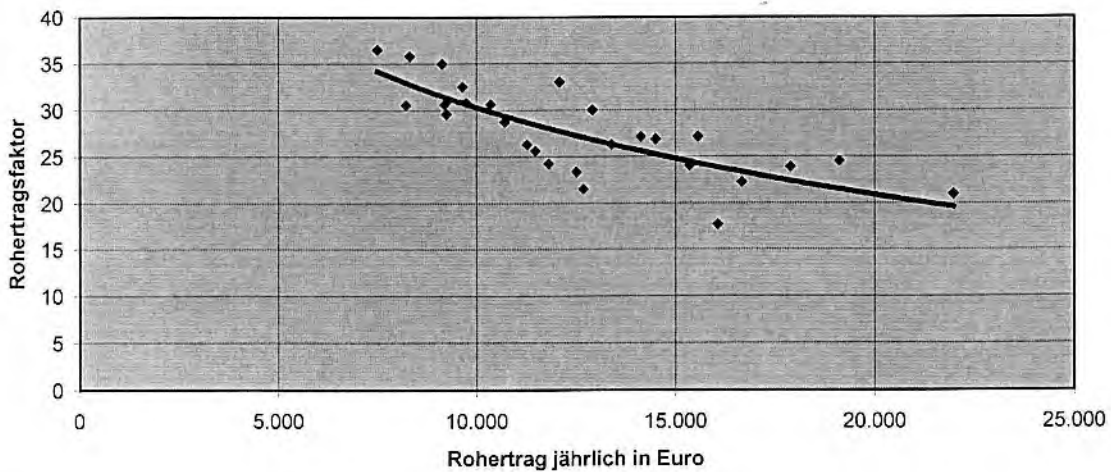
Baujahre 1912 bis 1999 – Wohnflächen 70 m<sup>2</sup> bis 230 m<sup>2</sup>- durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	7.500,--	1,5 %	1,0 % - 2,0 %	34,0	30 - 36	32
	10.000,--	2,0 %	1,5 % - 2,5 %	30,5	26 - 33	
	15.000,--	2,75 %	2,5 % - 3,5 %	25,0	22 - 27	
	20.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	21,0	18 - 24	

**Liegenschaftszinssätze - Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Rohertragsfaktoren - Ein- und Zweifamilienhäuser**



**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

Baujahre 1904 bis 1999 – Wohnflächen 90 m<sup>2</sup> bis 315 m<sup>2</sup> - 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

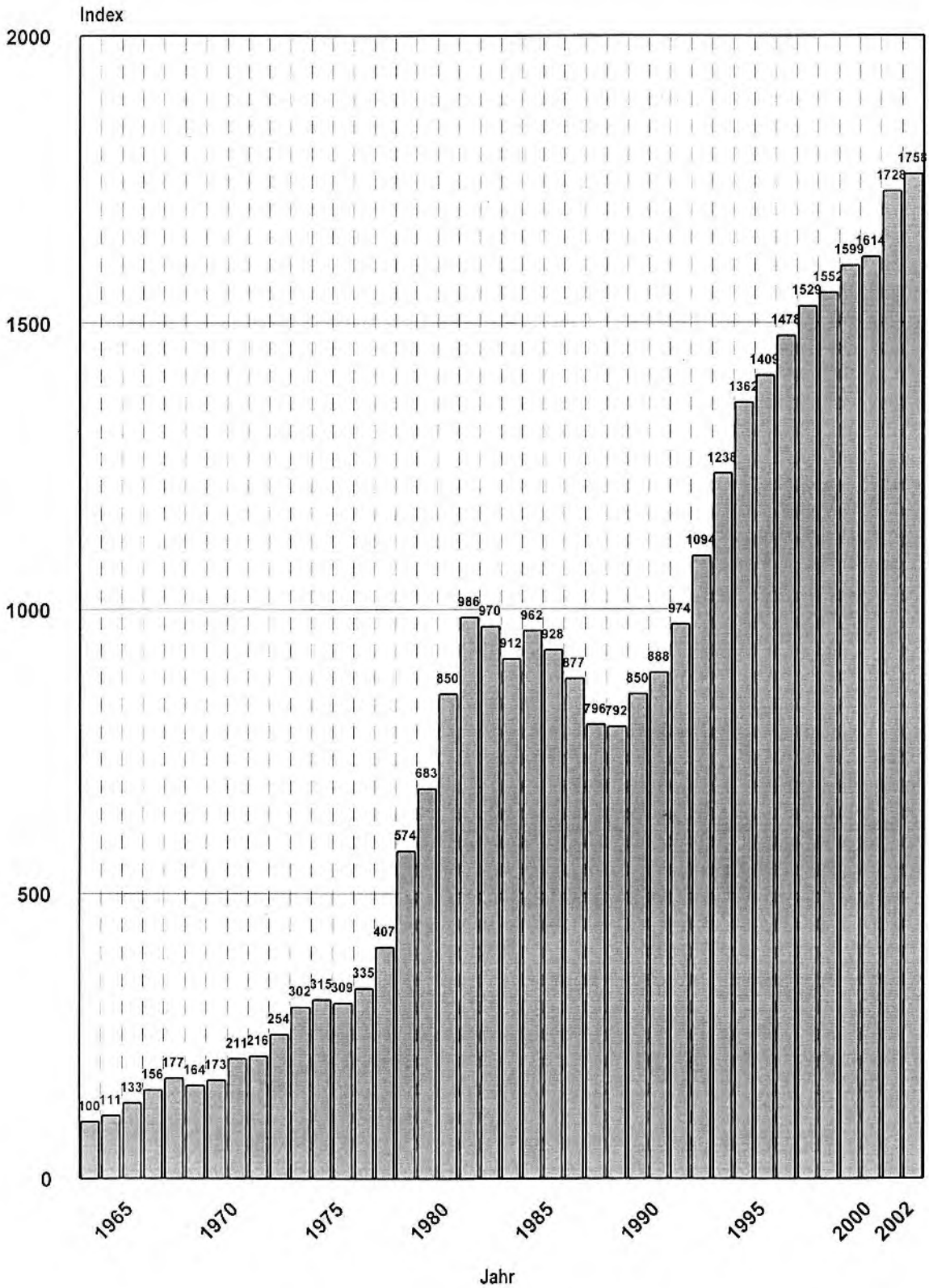
Die nachstehend aufgeführten Indexzahlen werden von den durchschnittlichen Kaufpreisen, die sich als Quotient aus dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz eines jeden Jahres ergeben und sämtliche Grundstücksarten im Bereich des Wohnbaulandes enthalten, ermittelt.

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	2002	1.758	257,4
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 2001 und 2002 herangezogen.

Die Sachwerte auf der Basis der **NHK 2000** wurden mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
- 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 ( **Regionalisierungsfaktor** ) 1,06
- 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 Wertermittlungstichtag 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 )

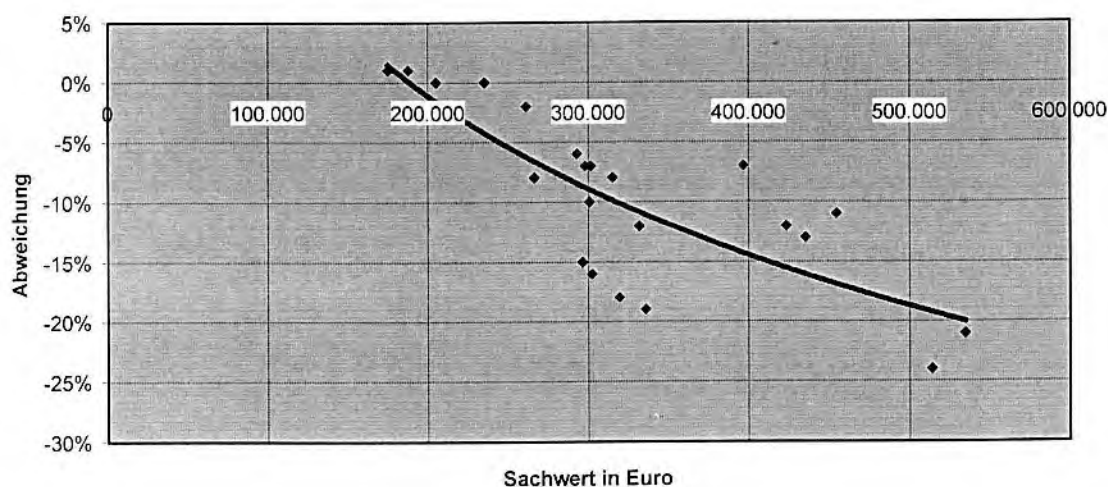
Die zur Anwendung der NHK 2000 notwendigen Tabellen sind diesem Grundstücksmarktbericht als Anlage I bis IV beigelegt.

**Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der NHK 2000<sup>1</sup>**

**Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - mittlere Wohnlage**

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	mittlere Lage	150.000,--	103	22
		200.000,--	98	
		250.000,--	94	
		300.000,--	91	
		350.000,--	88	
		400.000,--	86	
		450.000,--	84	
		500.000,--	82	

**Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage**



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

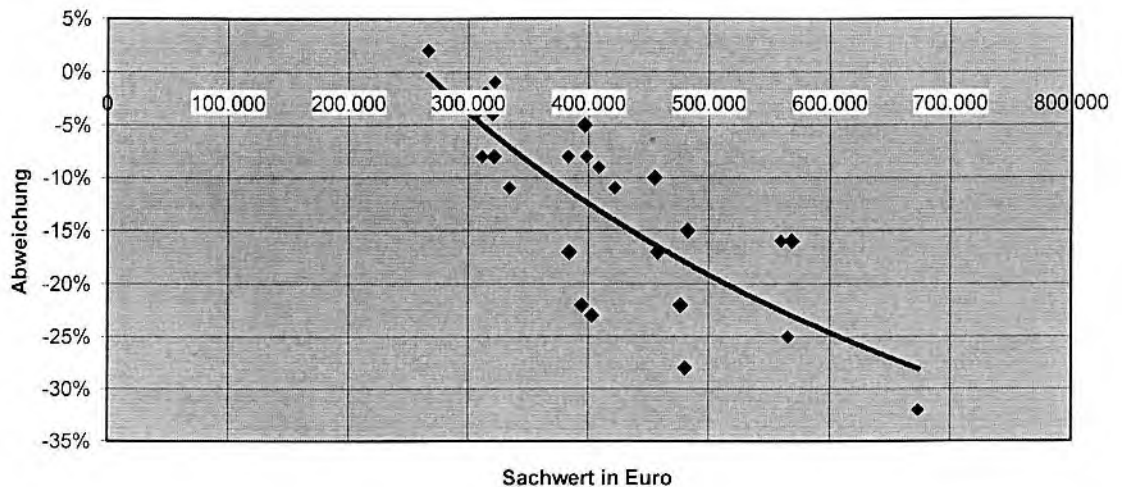
Baujahre 1904 bis 1999 / fiktive Baujahre ab 1940 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 55 Jahre

<sup>1</sup> Regionalisierungsfaktor 1,06

**Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - gute Wohnlage**

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	gute Lage	250.000,--	103	26
		300.000,--	97	
		350.000,--	93	
		400.000,--	89	
		450.000,--	85	
		500.000,--	82	
		550.000,--	79	
		600.000,--	77	

**Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage**



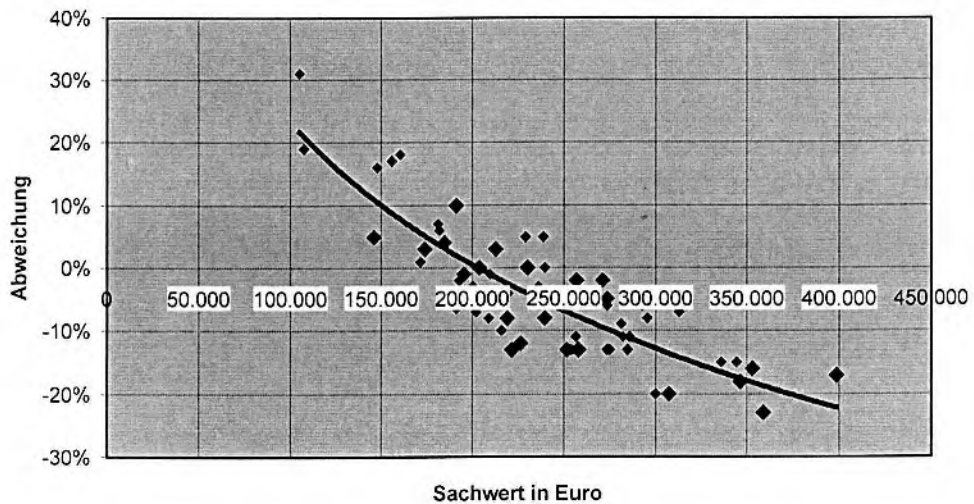
**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

Baujahre 1952 bis 1998 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 65 Jahre

**Reihen- und Doppelhäuser - mittlere Wohnlage**

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Reihen- und Doppelhäuser	mittlere Lage	100.000,--	123	<b>62</b>
		150.000,--	110	
		200.000,--	100	
		250.000,--	93	
		300.000,--	87	
		350.000,--	82	
		400.000,--	78	

**Marktanpassung Reihen- und Doppelhäuser in mittlerer Lage**



**Merkmale der ausgewerteten Verträge:**

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

## 9.5 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002
Einwohner	163.867	163.874	163.551
Fläche	8.945 ha	8.945 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,32	18,32	18,27
Gebäude mit Wohnungen	28.395	28.484	28.569
davon: Einfamilienhäuser	12.641 ( 44,5 % )	12.701 ( 44,6 % )	12.752 ( 44,7 % )
Zweifamilienhäuser	5.932 ( 20,9 % )	5.938 ( 20,8 % )	5.953 ( 20,8 % )
Mehrfamilienhäuser	9.822 ( 34,6 % )	9.845 ( 34,6 % )	9.866 ( 34,5 % )
<b>Wohnungen - gesamt</b>	<b>77.734</b>	<b>78.045</b>	<b>78.328</b>
Wohnungen in Wohngebäuden	76.034	76.296	76.577
davon in: Einfamilienhäusern	12.641 ( 16,6 % )	12.701 ( 16,6 % )	12.752 ( 16,7 % )
Zweifamilienhäusern	11.864 ( 15,6 % )	11.876 ( 15,6 % )	11.906 ( 15,6 % )
Mehrfamilienhäusern	51.529 ( 67,8 % )	51.719 ( 67,8 % )	51.919 ( 67,7 % )
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,74	2,74	2,74
Bewohner je Wohnung – gesamt	2,11	2,10	2,09

Quelle: Stadtdienst Statistik der Stadt Solingen

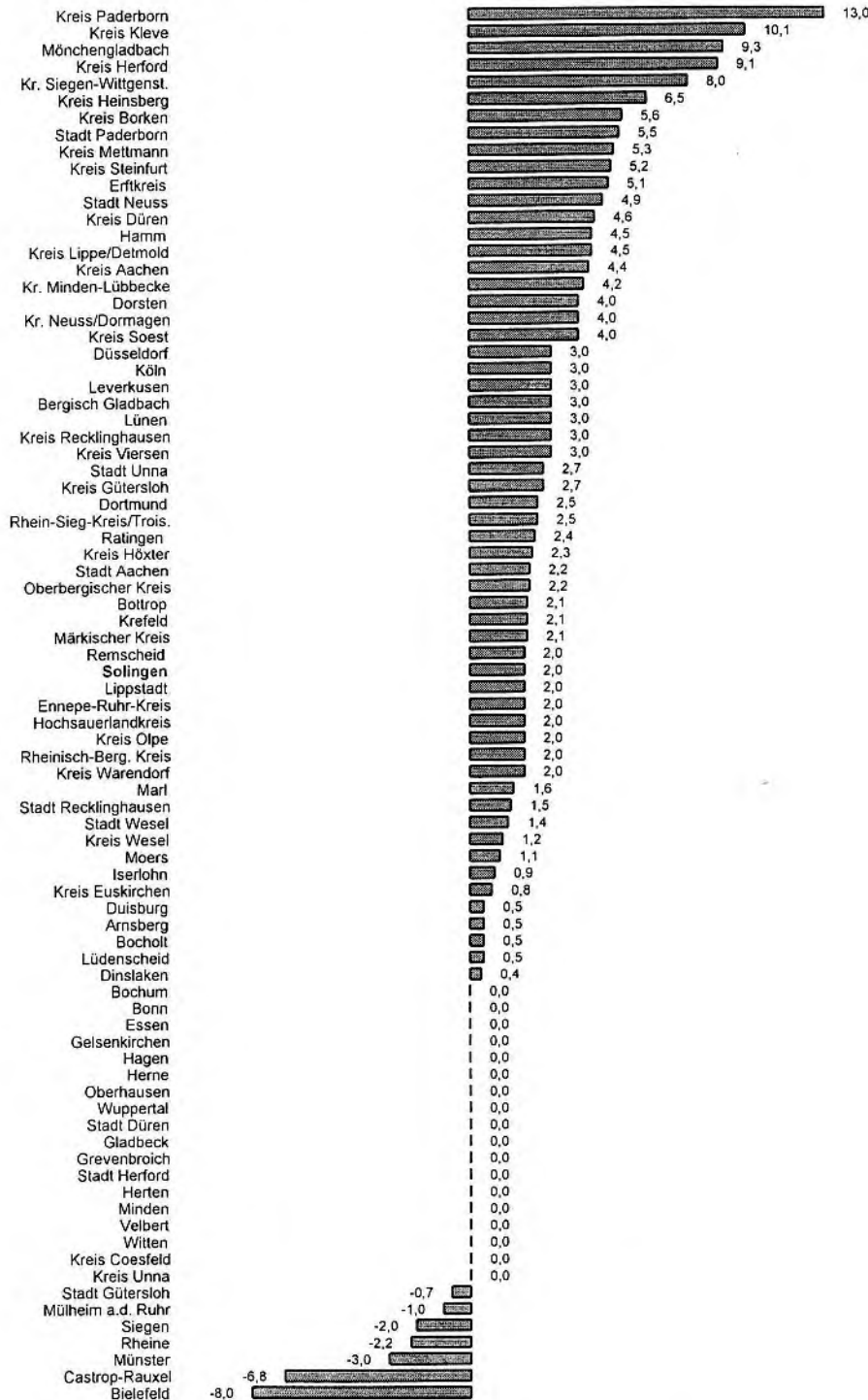


## 10. Regionale Vergleiche

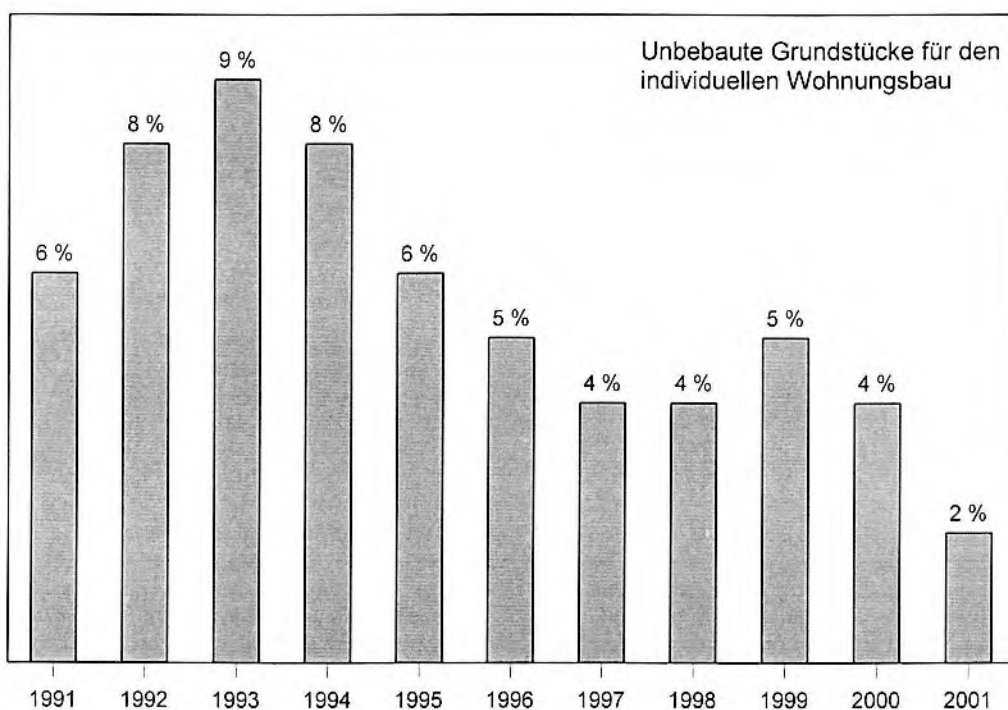
Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 2001 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

### Preisentwicklung 2001

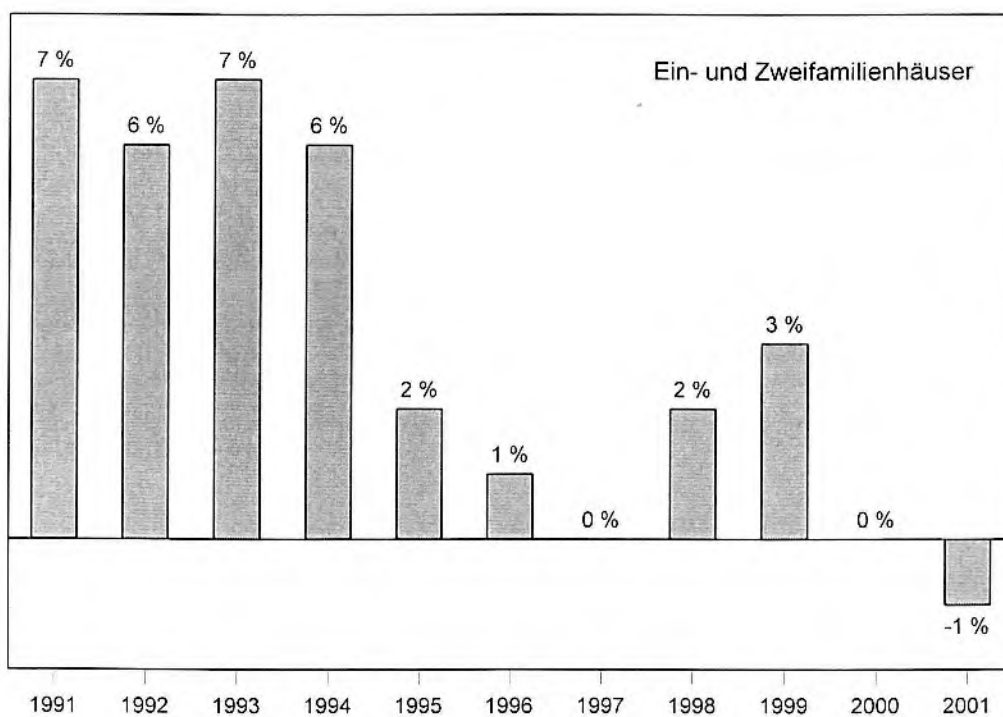
von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Prozent



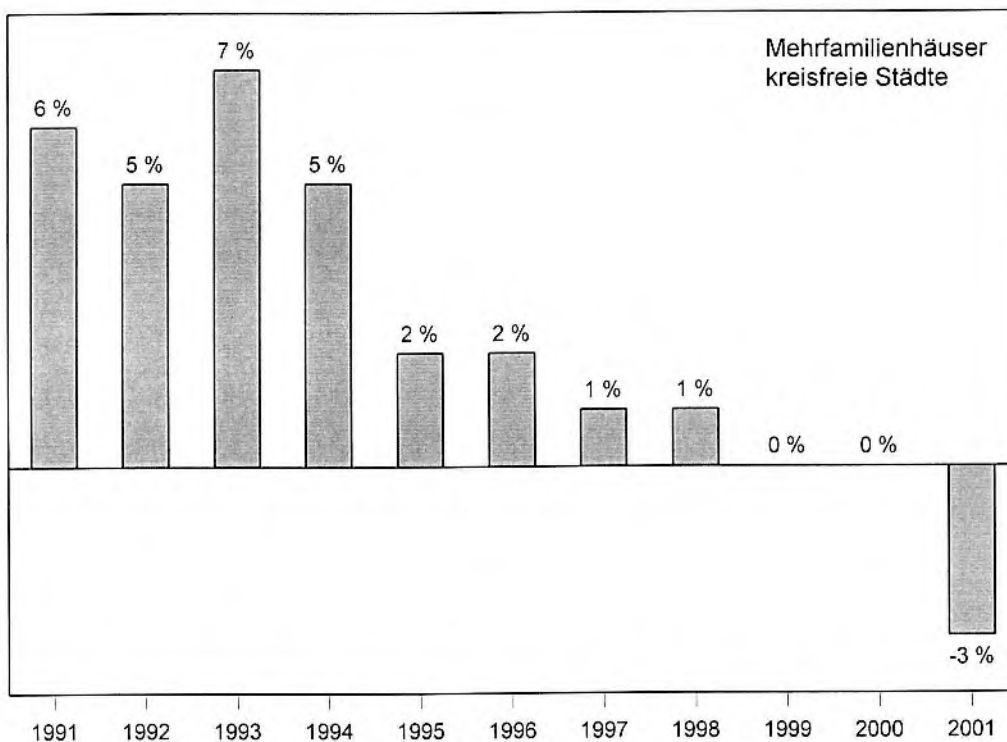
**Entwicklung der Bodenpreisveränderungen in Nordrhein- Westfalen**  
*Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau*



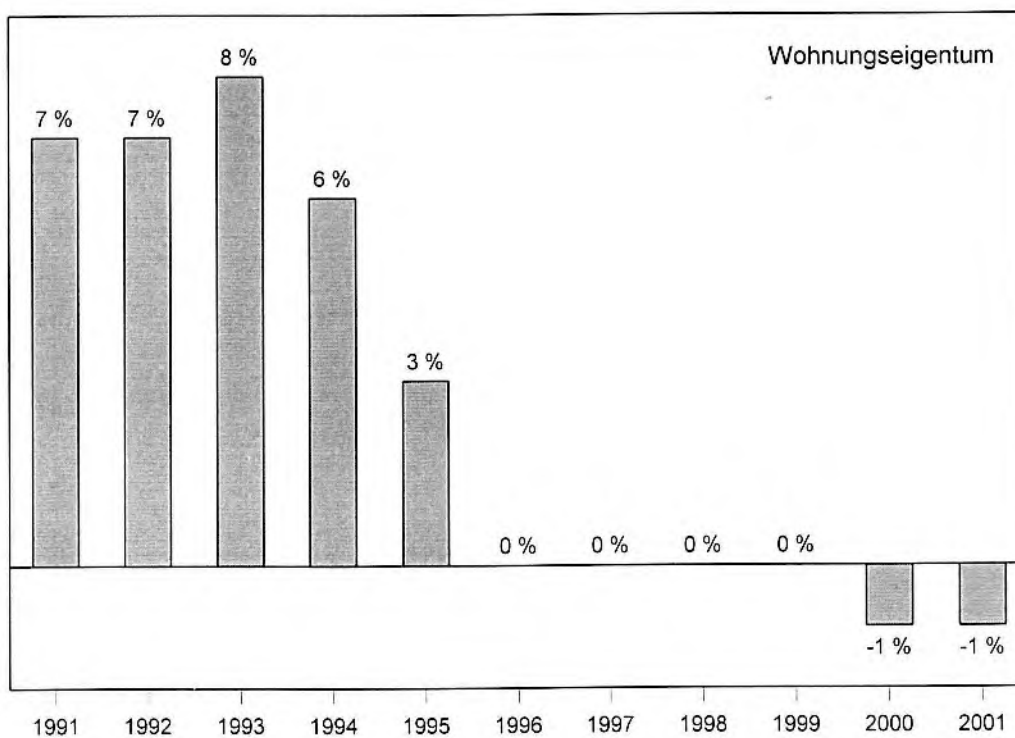
**Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in Nordrhein- Westfalen



### Entwicklung der Preisveränderungen für Mehrfamilienhäuser in den kreisfreien Städten

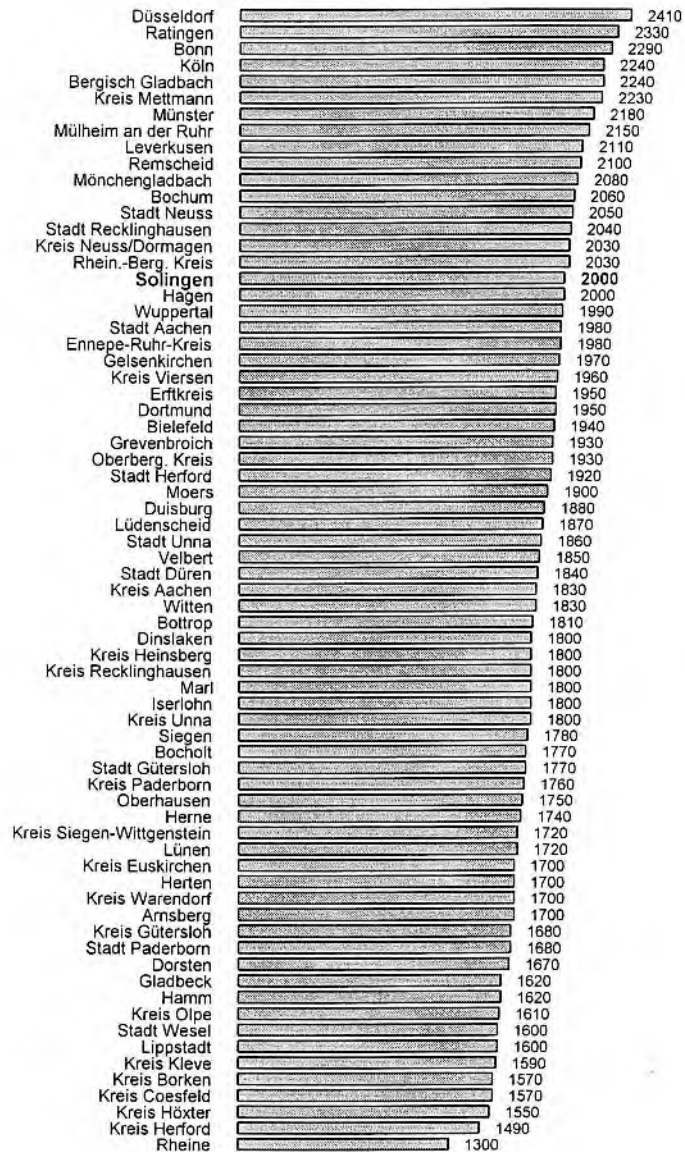


### Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum in Nordrhein- Westfalen



**Preise Wohnungseigentum 2001**

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



## 11. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen

	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Bochum	1	390.087	145,45	2.682
Dortmund	1	589.240	280,30	2.102
Hagen	1	202.060	160,36	1.260
Hamm	1	182.276	226,3	806
Herne	1	174.660	51,4	3.397
<b>Kreise*</b>				
Ennepe-Ruhr-Kreis	8	246.830	335,93	735
Hochsauerlandkreis	11	204.084	1.765,27	116
Märkischer Kreis	13	277.705	846,72	328
Olpe	7	141.705	710,70	199
Siegen-Wittgenstein	10	187.390	1.016,83	184
Soest	13	240.578	1.213,94	198
Unna	8	268.147	394,92	679
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Arnsberg, Stadt	1	77.396	193,44	400
Iserlohn, Stadt	1	98.865	125,51	788
Lippstadt, Stadt	1	67.231	113,57	592
Lüdenscheid, Stadt	1	80.509	86,73	928
Lünen, Stadt	1	92.005	59,17	1.555
Siegen, Stadt	1	108.397	114,67	945
Unna, Stadt	1	70.117	88,53	792
Witten, Stadt	1	103.158	72,37	1.425
<b>Reg. Bez. Arnsberg</b>	<b>83</b>	<b>3.803.327</b>	<b>8.002,07</b>	<b>475</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Bielefeld	1	323.373	257,78	1.254
<b>Kreise*</b>				
Gütersloh	12	252.495	855,20	295
Herford	8	190.296	371,03	513
Höxter	10	155.518	1.199,76	130
Lippe	16	364.990	1.246,40	293
Minden-Lübbecke	10	240.157	1.051,03	228
Paderborn	9	152.092	1.065,94	143
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Gütersloh, Stadt	1	95.459	111,98	852
Herford, Stadt	1	65.097	78,96	824
Minden, Stadt	1	82.898	101,08	820
Paderborn, Stadt	1	140.869	179,37	785
<b>Reg.-Bez. Detmold</b>	<b>70</b>	<b>2.063.244</b>	<b>6.518,53</b>	<b>317</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Düsseldorf	1	570.765	217,00	2.630
Duisburg	1	512.030	232,82	2.199
Essen	1	591.889	210,36	2.814
Krefeld	1	239.559	137,73	1.739
Mönchengladbach	1	262.963	170,44	1.543
Mülheim an der Ruhr	1	172.332	91,25	1.889
Oberhausen	1	221.619	77,03	2.877
Remscheid	1	118.753	74,61	1.592
Solingen	1	165.054	89,5	1.845
Wuppertal	1	366.893	168,4	2.179
<b>Kreise*</b>				
Kleve	16	301.861	1.232,20	245
Mettmann	8	327.407	243,46	1.345
Neuss	6	229.687	374,38	614
Viersen	9	302.795	563,23	538
Wesel	10	235.663	804,49	293

\*ohne Große kreisangehörige Städte



	Zahl der Gemeinden	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Dinslaken	1	71.005	47,67	1.490
Grevenbroich	1	65.039	102,60	634
Moers	1	107.421	67,69	1.587
Neuss	1	150.957	99,48	1.517
Ratingen	1	91.793	88,72	1.035
Velbert	1	89.823	74,91	1.199
Wesel	1	62.151	122,54	507
<b>Reg.-Bez. Düsseldorf</b>	<b>66</b>	<b>5.255.328</b>	<b>5.290,43</b>	<b>993</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Aachen	1	245.778	160,83	1.528
Bonn	1	306.016	141,22	2.167
Köln	1	967.940	405,15	2.389
Leverkusen	1	160.829	78,85	2.040
<b>Kreise*</b>				
Aachen	9	307.936	546,93	563
Düren	14	178.782	855,49	209
Erfkreis	10	458.430	704,45	651
Euskirchen	11	190.581	1.249,09	153
Heinsberg	10	252.275	627,98	402
Oberbergischer Kreis	13	289.518	918,20	315
Rheinisch-Bergischer Kreis	7	170.956	354,47	482
Rhein-Sieg-Kreis	19	583.051	1.153,71	505
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Bergisch Gladbach	1	105.569	83,12	1.270
Düren	1	92.292	85,00	1.086
<b>Reg.-Bez. Köln</b>	<b>99</b>	<b>4.309.953</b>	<b>7.364,52</b>	<b>585</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Bottrop	1	120.780	100,61	1.200
Gelsenkirchen	1	276.740	104,84	2.640
Münster	1	267.197	302,83	882
<b>Kreise*</b>				
Borken	16	290.133	1.299,24	223
Coesfeld	11	216.805	1.110,00	195
Recklinghausen	4	135.119	310,24	436
Steinfurt	23	361.620	1.647,24	220
Warendorf	13	282.286	1.317,02	214
<b>Große kreisangehörige Städte</b>				
Bocholt	1	72.701	119,37	609
Castrop-Rauxel	1	78.471	51,66	1.519
Dorsten	1	81.293	171,17	475
Gladbeck	1	77.460	35,91	2.157
Herten	1	66.495	37,31	1.782
Marl	1	92.628	87,62	1.057
Recklinghausen	1	124.587	66,42	1.876
Rheine	1	75.925	144,86	524
<b>Reg.-Bez. Münster</b>	<b>78</b>	<b>2.620.240</b>	<b>6.906,34</b>	<b>379</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>396</b>	<b>18.052.092</b>	<b>34.081,88</b>	<b>530</b>

\*ohne Große kreisangehörige Städte

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW  
Stand: 31.12.2001

Der vorliegende Marktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 13 Abs.3 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung NW - vom 07.03.1990 erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 29.04.2003 verabschiedet.

Solingen, im April 2003

gez.  
Schmeck

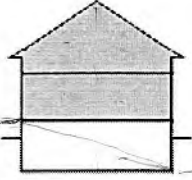
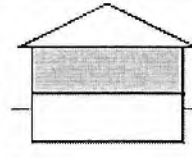
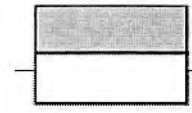
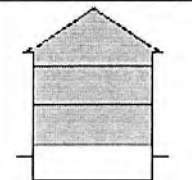
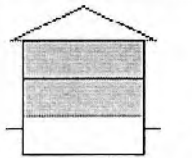
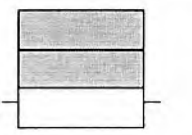
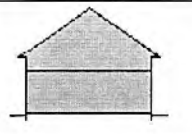
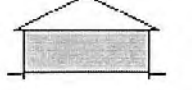

Vorsitzender

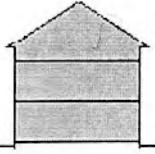
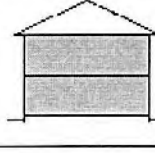

gez.  
Schmitz

Geschäftsführer

**Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser**

in € /m<sup>2</sup> je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 incl. 16 % MwSt.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
 1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
 1.23	870	995	1175	1505

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.31	670	765	920	1170
 1.32	585	675	810	1025
 1.33	695	800	960	1215
Garage	230	255		

### Berücksichtigung der Gebäudebaujahrklasse

Jahr	Faktor
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	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, Rolladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolladen, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, 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) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein  <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung  <b>Nassräume:</b> Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdo- sen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, infor- mationstechnische Anlagen	aufwendige Installa- tion, Sicherheitsein- richtungen	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 Drempeleinbauten bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

### a) Drempeleinbauten

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempeleinbaus ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK 2000 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m<sup>2</sup> BGF der Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131 das Vorhandensein eines Drempeleinbaus voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempeleinbaus ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	Abschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
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 Rundentwurf vom 01.12.2001 zur Einführung der NHK 2000 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 €/m <sup>2</sup> BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]
	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• ohne Drempeleinbauten</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• mit Drempeleinbauten</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5