



Grundstücksmarktbericht 2009

für die Städte Bad Berleburg, Bad Laasphe, Freudenberg, Hilchenbach, Kreuztal, Netphen und die Gemeinden Burbach, Erndtebrück, Neunkirchen, Wilnsdorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein

Grundstücksmarktbericht 2009

Berichtszeitraum 01.01.2008 bis 31.12.2008

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Siegen-
Wittgenstein
(ohne den Bereich der Stadt Siegen)

Siegen, im März 2009

- Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
- Geschäftsstelle:** IHW-Park
Eiserfelder Straße 316
57080 Siegen – Eiserfeld
- Postanschrift:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
- Telefon:** (02 71) 3 33 - 15 51 oder 15 50
- e-mail:** gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de
- Internet:** www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter
www.gutachterausschuss.nrw.de
www.borisplus.nrw.de
- Auflage:** 120 Exemplare
- Gebühr:** 15,- € (gem. Tarifsstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen
Verwaltungsgebührenordnung für Nordrhein-
Westfalen)

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art nur mit Quellenangabe
gestattet. Belegexemplar erbeten.

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	7
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	10
4.	Grundstücksmarkt 2008.....	11
4.1	Anzahl der Kauffälle	11
5.	Unbebaute Grundstücke	14
5.1	Individueller Wohnungsbau	16
5.2	Geschosswohnungsbau	21
5.3	Gewerbliche Bauflächen.....	22
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
6.	Bebaute Grundstücke	29
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
6.2	Mehrfamilienhäuser	40
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	41
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	42
7.	Wohnungs- und Teileigentum	43
7.1	Wohnungseigentum.....	43
7.2	Teileigentum	51
8.	Bodenrichtwerte	52
8.1	Gesetzlicher Auftrag	52
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	52
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	56
9.	Erforderliche Daten	61
9.1	Indexreihen.....	61
9.2	Umrechnungskoeffizienten	61
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	61
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	63
9.5	Marktanpassungsfaktoren	63
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	64
11.	Regionale Vergleiche	67
12.	Mieten	67
13.	Sonstige Angaben	68
13.1	Besetzung des Gutachterausschusses	68
13.2	Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten	69

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2008 wurden dem Gutachterausschuss im Kreis Siegen - Wittgenstein 2.022 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 204 Mio. Euro vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2007 (1.865 Verträge) zwar um rd. 8 % gestiegen, sie liegt aber immer noch unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (2.171 Verträge). Der Geldumsatz sank gegenüber 2007 (224 Mio. Euro) um etwa 9 %.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 863 unbebaute Grundstücke veräußert. Hiervon entfielen 167 Verträge mit einem Gesamtwert von 10,14 Mio. Euro auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke lag damit um rd. 22 % unter dem Vorjahr (214). In den vergangenen zehn Jahren ist die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke sogar um 65 % (1998 = 480 Bauplätze) zurückgegangen.

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2008 um durchschnittlich 2 % gesunken. Dies ist seit 1985 erstmals eine rückläufige Entwicklung. Der leichte Preisrückgang führte dazu, dass die Bodenrichtwerte im Kreisgebiet nur punktuell gesenkt wurden. In einigen wenigen Bereichen wurden aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise aber auch Bodenrichtwerte angehoben.

Auf dem Teilmarkt der Gewerbegrundstücke wurden 2008 kreisweit 43 Bauplätze für eine gewerbliche Nutzung verkauft. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 16 % gegenüber dem Jahr 2007, als nur 37 Gewerbeflächen veräußert wurden.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag im vergangenen Jahr bei 619 und ist damit gegenüber 2007 (558) um 11 % gestiegen. Der Gesamtumsatz stieg auf rd. 86,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung von 15 % (2007 = 75 Mio. Euro). Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 139.500 Euro und ist gegenüber dem Vorjahr (134.500 Euro) um rd. 4% gestiegen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 47 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte, 34 Gewerbeobjekte sowie 52 weitere bebaute Grundstücke veräußert. Der Preisumsatz hat sich bei den Gewerbe- und Industrieobjekten mehr als verdoppelt.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2008 sind 152 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 14,1 Mio. Euro veräußert worden, dies entspricht einem Rückgang von ca. 2 % gegenüber 2007 mit 155 Wohnungen im Gesamtwert von 15,7 Mio. Euro.

15 Verträge entfallen auf Ersterwerbe aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt bei 2.224 €/m² Wohnfläche. Wie schon im Vorjahr bezogen sich die Ersterwerbe überwiegend auf Seniorenwohnungen.

128 Wohnungen sind zu durchschnittlich 1.079 €/m² Wohnfläche weiterveräußert worden. Dieser Wert liegt rd. 4 % unter dem Vorjahreswert (1.123 €/m²). Des Weiteren wurden 9 Verkäufe von Wohnungsumwandlungen registriert.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Siegen-Wittgenstein, mit Ausnahme der Stadt Siegen. In der Stadt Siegen als "Große kreisangehörige Gemeinde" wurde entsprechend der Gutachterausschussverordnung NW ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die regionale Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren; Prognosen über das Marktgeschehen sollen nicht erstellt werden.

Die vorliegende Publikation soll mit den ermittelten und veröffentlichten Daten zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen.

Der Bericht wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über die Entwicklung auf dem hiesigen Grundstücksmarkt zu geben und die durch den Gutachterausschuss ermittelten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, bekannt und nutzbar zu machen. Zum anderen wendet er sich an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und somit für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann der Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Der Gutachterausschuss ist aber daran interessiert, den Marktbericht dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anzupassen und bittet um Anregungen.

Die Zahlenangaben beziehen sich im Allgemeinen auf den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein. Soweit Vergleichszahlen aus dem Stadtgebiet Siegen ausgewiesen sind, sind sie mit freundlicher Genehmigung dem Marktbericht des für die Stadt Siegen zuständigen Gutachterausschusses entnommen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

Außer dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuches (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 23. März 2004 in den jeweils gültigen Fassungen maßgeblich.

Darüber hinaus sind je nach Art der gestellten Aufgaben weitere gesetzliche Vorschriften und Richtlinien heranzuziehen. Außerdem ist die aktuelle Rechtsprechung zu beachten.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen, die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses vom Innenministerium jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Die Sachverständigen werden bei der Bestellung durch die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass beim Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein besteht zurzeit aus 16 Mitgliedern.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie 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- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietübersichten

Auf die Möglichkeit, Gutachten über Miet- und Pachtwerte zu erstatten sowie Mietübersichten zu erstellen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein bisher verzichtet. Es wird in diesem Zusammenhang auf die gemeinsam vom Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e.V., Haus- und Grundeigentümergebiet Hüttental und Umgebung e.V. sowie DMB Mieterverein Siegerland und Umgebung e.V. veröffentlichte Vergleichsmietentabelle für Wohnraum verwiesen. Darüber hinaus wurde von der Industrie- und Handelskammer Siegen unter Mitwirkung des Gutachterausschusses ein Gewerblicher Mietspiegel veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen können weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzugezogen werden.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und über den Grundstücksmarkt wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der Erstellung der Übersichten ist zusätzlich ein ehrenamtlich bestellter Gutachter der zuständigen Finanzbehörde heranzuziehen.

Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens erfolgt auf schriftlichen Antrag. Antragsberechtigt sind neben den Eigentümern und Inhabern von Rechten an dem zu bewertenden Grundstück, Gerichte und Behörden bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben.

Für die Erstattung eines Gutachtens werden Gebühren erhoben, die sich in Abhängigkeit von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen richten. Auf Seite 69 ist ein Auszug aus der Gebührenordnung abgedruckt.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten oder Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt

Die Erstattung eines Obergutachtens setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Anschrift: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Geschäftsstelle: Bezirksregierung Düsseldorf
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 4 75 26 40

Telefax: 0211 / 4 75 29 00

E-Mail: oga@brd.nrw.de

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen haben gemeinsam mit der Bezirksregierung Köln **GEObasis.nrw** (früher: Landesvermessungsamt) das Informationssystem zum Immobilienmarkt



entwickelt. Im Internet können unter der Adresse

www.borisplus.nrw.de

Informationen zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen abgerufen werden.

Die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen können eingesehen werden. Darüber hinaus sind für bestimmte Bereiche des Landes sowie bestimmte Grundstücksteilmärkte allgemeine Preisauskünfte möglich.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des hiesigen Gutachterausschusses ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Siegen-Wittgenstein eingerichtet.

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 gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge und sonstiger den Bodenmarkt betreffende Unterlagen der jeweils zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt.

Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten und Marktanpassungsfaktoren
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen und Verkehrswertgutachten
- Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung 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 sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Die Abgabe von Auswertungen und Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig.

4. Grundstücksmarkt 2008

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2008 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

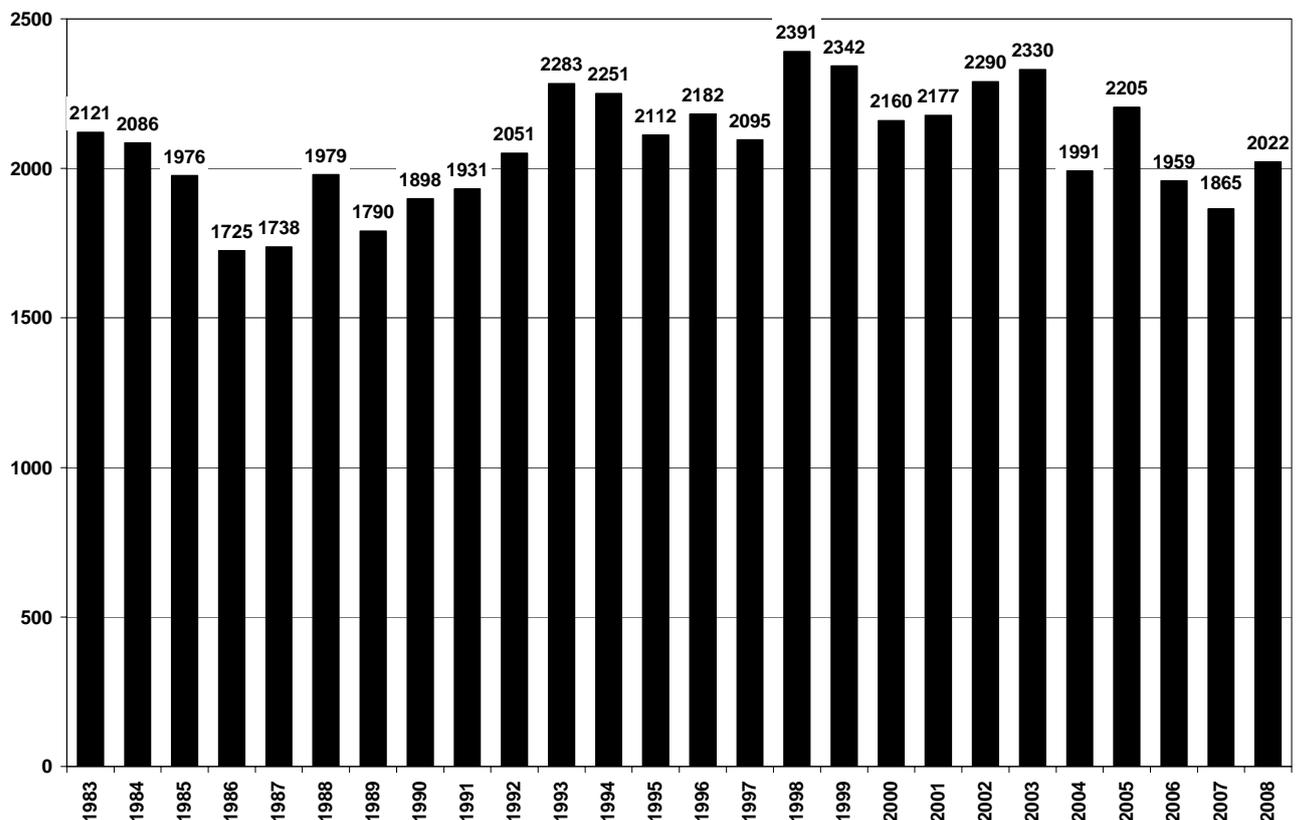
Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich daraus ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2008 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein insgesamt **2.022 Kauffälle** zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl ist damit um 157 Verträge oder rd. 8,4 % gegenüber 2007 (1.865) gestiegen.

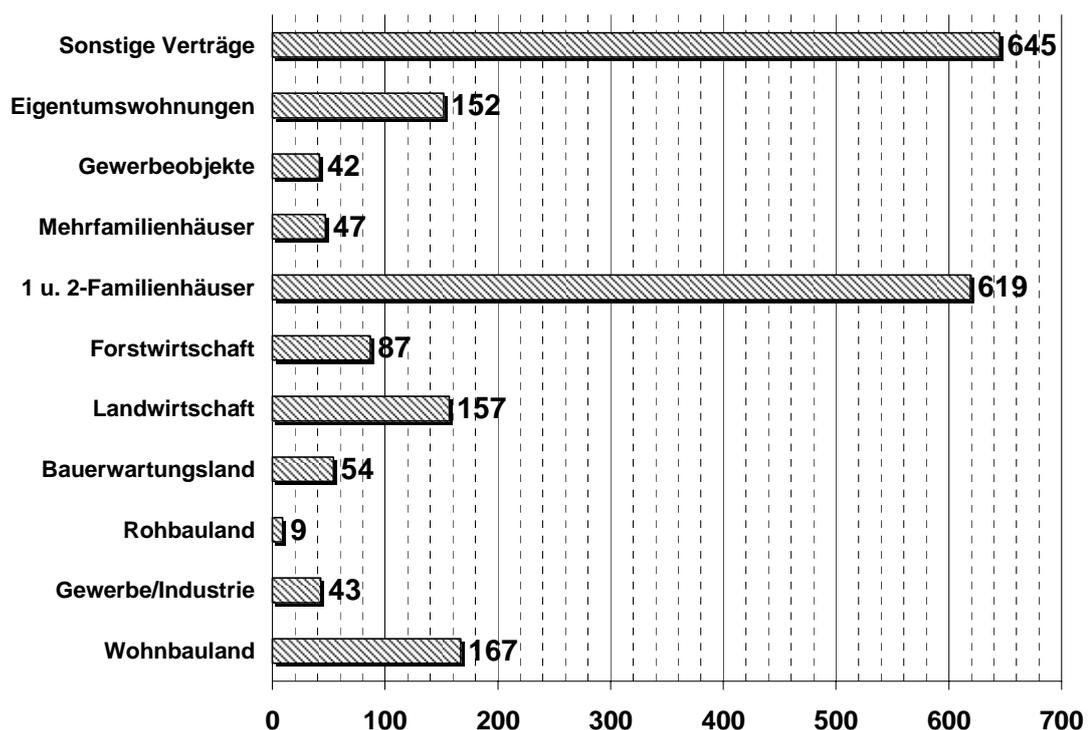
Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 1983:



Aus der folgenden Tabelle kann die gemeinde- und städteweise Verteilung der Vertragseingänge entnommen werden. Dabei wird die Entwicklung der letzten 10 Jahre aufgezeigt.

Städte und Gemeinden	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bad Berleburg	255	218	219	208	247	182	225	174	168	192
Bad Laasphe	173	221	143	165	201	162	154	144	169	173
Burbach	219	204	198	180	186	197	139	175	153	161
Erndtebrück	78	80	79	102	81	95	81	73	69	90
Freudenberg	298	261	244	285	282	292	397	259	241	256
Hilchenbach	236	175	207	194	196	144	193	174	137	158
Kreuztal	355	325	366	372	405	309	375	301	287	305
Netphen	255	255	248	262	248	216	218	228	233	292
Neunkirchen	175	174	207	227	197	139	128	157	155	130
Wilnsdorf	298	247	266	295	287	255	295	274	253	265
Gesamt	2.342	2.160	2.177	2.290	2.330	1.991	2.205	1.959	1.865	2.022
Veränderung z. Vorjahr [%]	- 2 %	- 8 %	+ 1 %	+ 5 %	+ 2 %	-15 %	+11 %	-11 %	- 5 %	+ 8 %

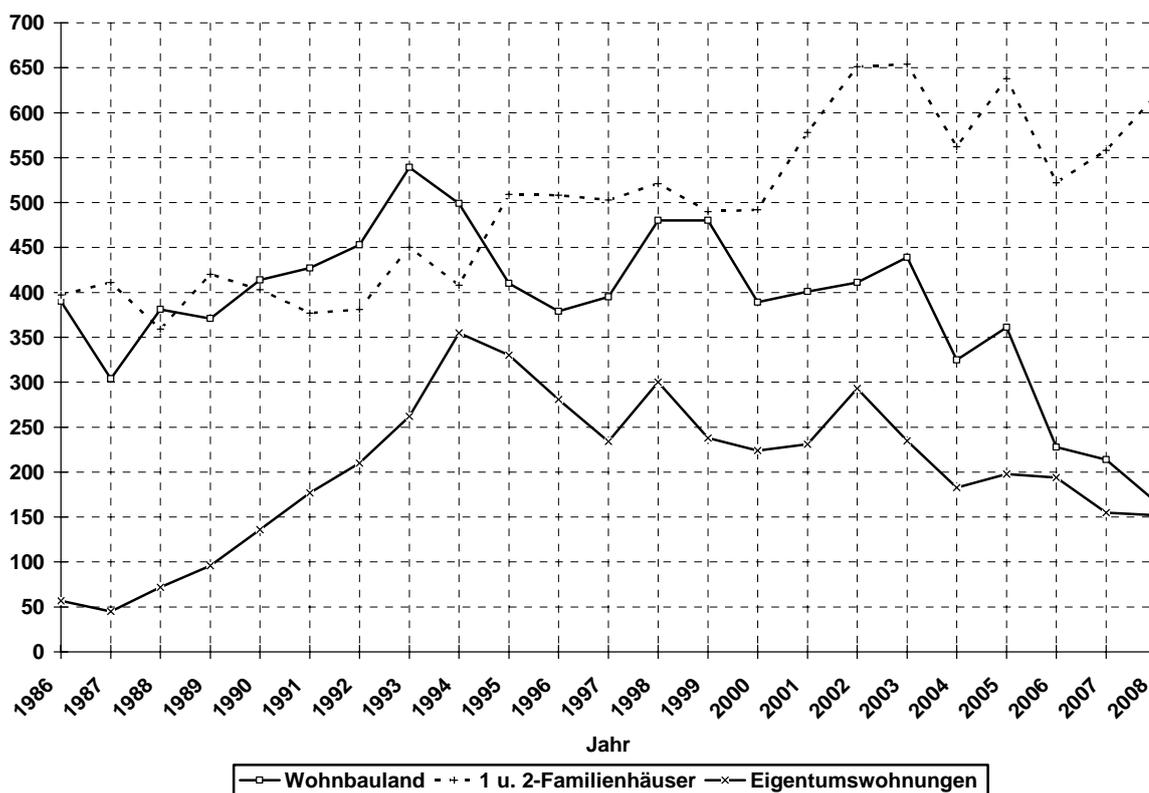
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteil der verschiedenen Grundstücksarten am Grundstücksmarkt 2008. Dabei wurden unter der Bezeichnung "Sonstige Verträge" Arrondierungsflächen, Kleinflächen, Straßenflächen, Waldanteile usw. zusammengefasst.



Einen Überblick über die langjährige Entwicklung der verschiedenen Grundstücksarten erhält man aus der folgenden Tabelle.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Wohnbauland	389	401	411	439	325	361	228	214	167
Gewerbe/Industrie	39	29	24	22	19	27	23	37	43
Rohbauland	23	38	22	22	25	68	27	6	9
Bauerwartungsland	20	28	29	16	12	8	8	15	54
Landwirtschaft	119	76	99	119	112	119	145	120	157
Forstwirtschaft	65	127	62	84	69	72	87	61	87
1 u. 2- Familienhäuser	492	578	651	654	562	638	522	558	619
Mehrfamilienhäuser	15	48	50	45	43	52	53	61	47
Gewerbeobjekte	21	42	40	36	36	46	51	59	42
Eigentumswohnungen	224	231	293	235	183	198	194	155	152
Sonstige Verträge	753	579	609	658	605	616	621	579	645
Gesamt	2.160	2.177	2.290	2.330	1.991	2.205	1.959	1.865	2.022

Aus den bisherigen Aufgliederungen ergeben sich die Teilmärkte "Wohnbauland", "1 und 2-Familienhäuser" und "Eigentumswohnungen" als wichtigste Teilmärkte. Die Entwicklung dieser Teilmärkte ergibt sich aus der folgenden Darstellung.



5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter dargestellt. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

Individueller Wohnungsbau

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch - soweit ortsüblich - auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter berücksichtigt. Wesentliche Kennzeichen sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

Geschosswohnungsbau

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet hier nicht statt. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die drei- und mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

Gewerbliche Bauflächen

- Gewerbe und Industrie -

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

- Gewerbe "tertiäre Nutzung" -

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer überwiegend "höherwertigen gewerblichen" (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung. Außerdem werden Büro- und Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumslagen sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel erfasst.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder 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 (begünstigtes Agrarland).

Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland 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 Fläche im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

5.1 Individueller Wohnungsbau

Die folgende Tabelle zeigt den Baulandumsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie einen Vergleich der Umsatzzahlen mit dem Jahr 2007.

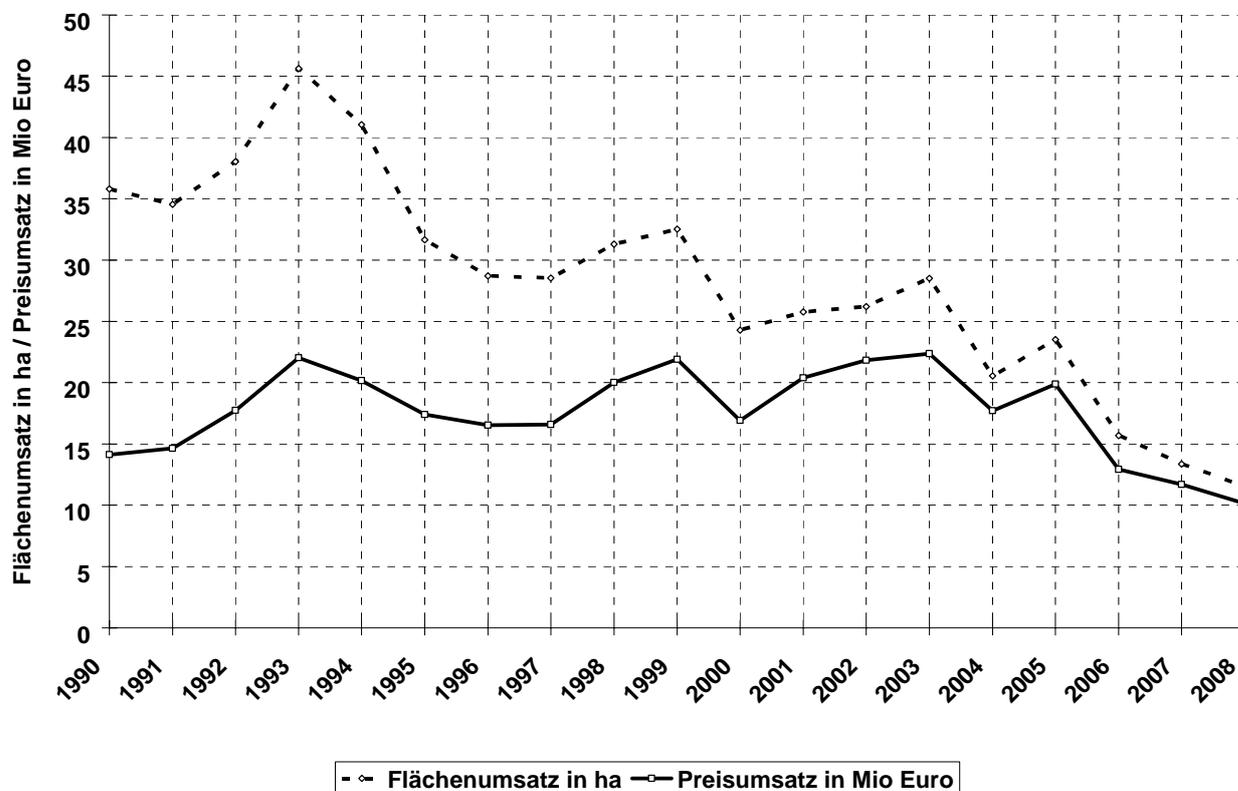
Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	2007	16	0,8	13.377 m ²	745.538 €
	2008	9	0,4	6.132 m ²	309.435 €
Bad Laasphe	2007	8	0,5	4.893 m ²	379.025 €
	2008	9	0,6	7.010 m ²	322.421 €
Burbach	2007	19	1,2	11.863 m ²	891.699 €
	2008	15	1,0	9.353 m ²	726.175 €
Erndtebrück	2007	12	1,6	6.854 m ²	369.993 €
	2008	3	0,4	2.187 m ²	88.861 €
Freudenberg	2007	33	1,8	18.755 m ²	1.711.123 €
	2008	29	1,6	17.192 m ²	1.801.587 €
Hilchenbach	2007	18	1,1	11.664 m ²	902.410 €
	2008	14	0,9	10.433 m ²	786.755 €
Kreuztal	2007	29	0,9	15.104 m ²	1.425.653 €
	2008	22	0,7	11.400 m ²	1.108.700 €
Netphen	2007	33	1,3	20.349 m ²	2.025.696 €
	2008	33	1,3	22.760 m ²	2.274.132 €
Neunkirchen	2007	11	0,8	7.475 m ²	559.412 €
	2008	10	0,7	10.783 m ²	851.011 €
Wilnsdorf	2007	35	1,6	23.359 m ²	2.689.627 €
	2008	23	1,1	18.148 m ²	1.874.456 €
Geschäftsbereich	2007	214	1,2	133.693 m ²	11.700.176 €
	2008	167	0,9	115.398 m ²	10.143.533 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2008	40	0,4	2,18 ha	2,41 Mio. €

Die Anzahl der Verkaufsfälle nahm gegenüber dem Jahr 2007 um rd. 22 % ab. Der Flächenumsatz verringerte sich um rd. 14 %. Beim Preisumsatz gab es einen Rückgang von rd. 13 %.

Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
1990	414	2,4	358.003 m ²	14.120.630 €
1991	427	2,4	345.535 m ²	14.629.382 €
1992	453	2,5	380.322 m ²	17.739.288 €
1993	539	2,9	456.319 m ²	22.037.397 €
1994	499	2,7	410.532 m ²	20.175.196 €
1995	410	2,2	316.584 m ²	17.402.680 €
1996	379	2,0	287.163 m ²	16.529.838 €
1997	395	2,1	285.302 m ²	16.585.214 €
1998	480	2,5	313.017 m ²	20.016.230 €
1999	480	2,5	325.194 m ²	21.900.812 €
2000	389	2,1	242.745 m ²	16.902.996 €
2001	401	2,1	257.712 m ²	20.400.604 €
2002	411	2,2	261.916 m ²	21.832.786 €
2003	439	2,3	285.022 m ²	22.353.388 €
2004	325	1,7	205.510 m ²	17.696.673 €
2005	361	1,9	235.142 m ²	19.882.120 €
2006	228	1,2	156.763 m ²	12.916.646 €
2007	214	1,2	133.693 m ²	11.700.176 €
2008	167	0,9	115.398 m ²	10.143.533 €

Grafische Darstellung:

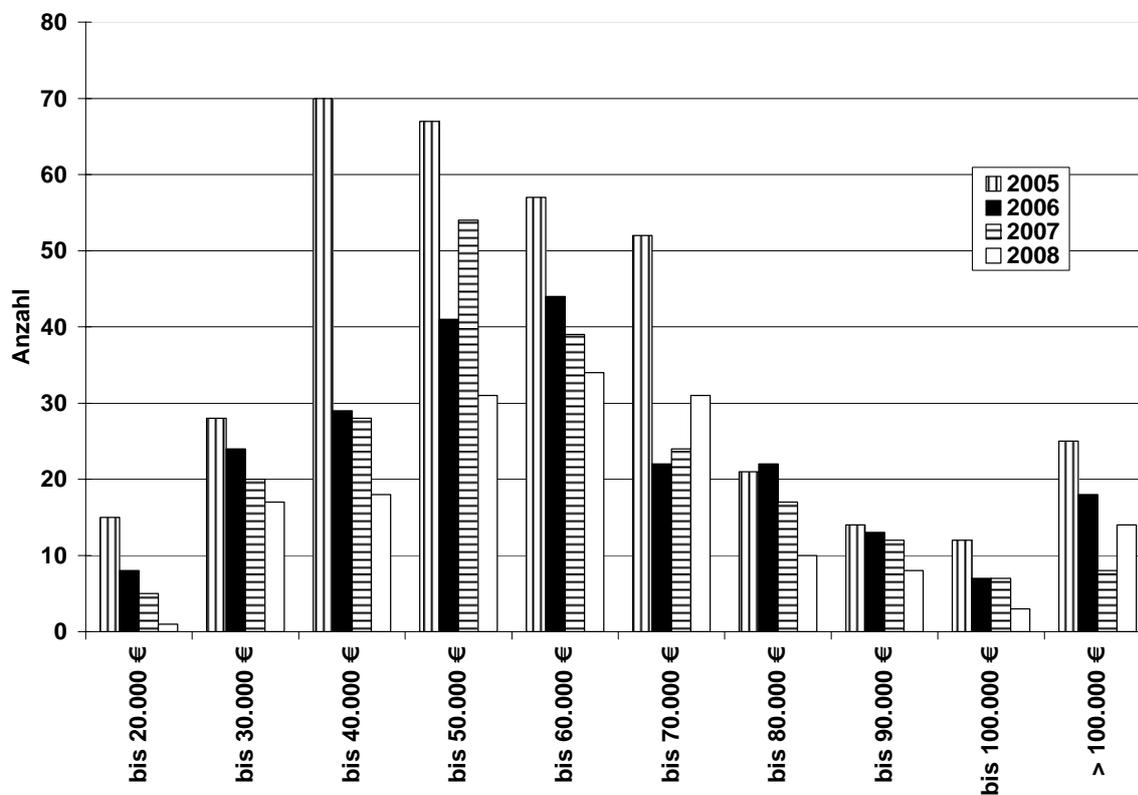


Von den insgesamt 167 im Jahre 2008 veräußerten Wohnbaugrundstücken wurden 22 von den Gemeinden bzw. Städten verkauft, d.h. an rd. 13 % der Kaufverträge war die öffentliche Hand beteiligt.

Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2005 aufgezeigt.

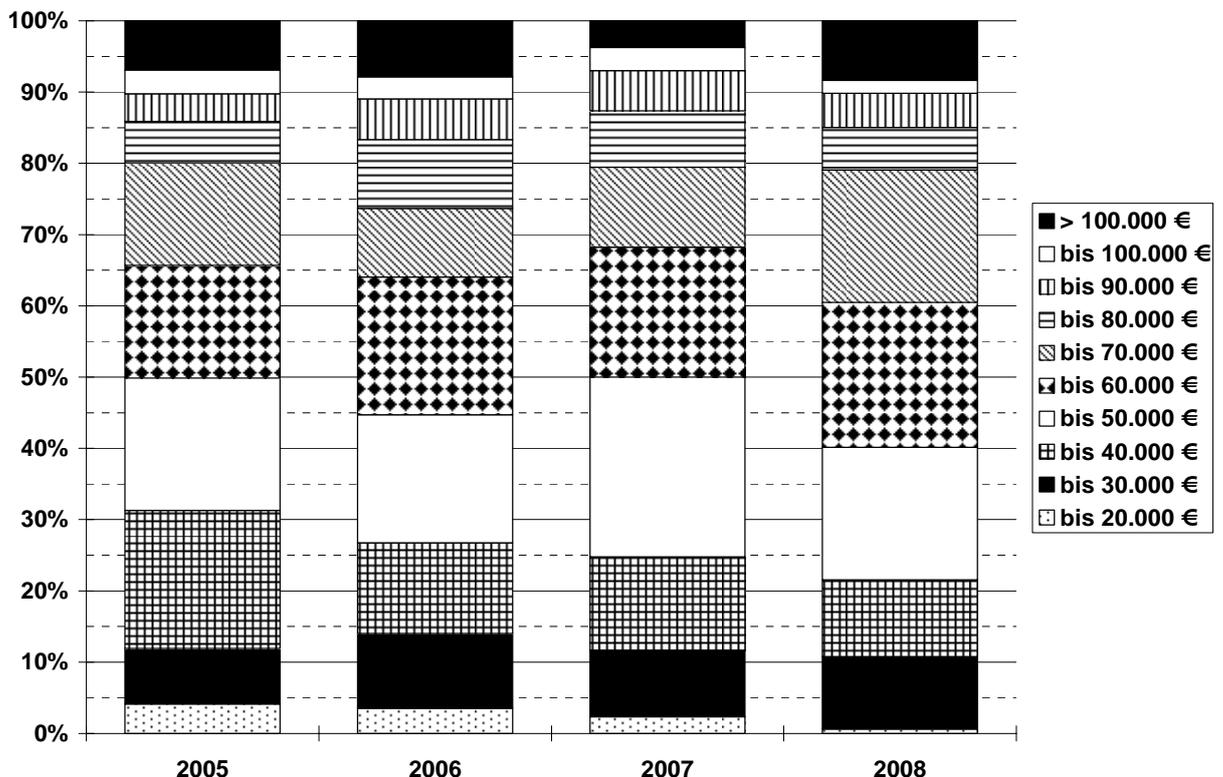
	2005	2006	2007	2008
bis 20.000 €	15	8	5	1
bis 30.000 €	28	24	20	17
bis 40.000 €	70	29	28	18
bis 50.000 €	67	41	54	31
bis 60.000 €	57	44	39	34
bis 70.000 €	52	22	24	31
bis 80.000 €	21	22	17	10
bis 90.000 €	14	13	12	8
bis 100.000 €	12	7	7	3
> 100.000 €	25	18	8	14
Summe	361	228	214	167

Grafische Darstellung:



Um einen ersten Überblick über die Preisentwicklung zu erhalten, wurden die Größenklassen aufsteigend addiert und als Verhältnis (in %) zur Gesamtzahl der verkauften Baugrundstücke gebildet. Die Ergebnisse wurden in der folgenden Tabelle erfasst und als Säulendiagramm dargestellt

	2005		2006		2007		2008	
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%
bis 20.000 €	15	4	8	4	5	2	1	1
bis 30.000 €	43	12	32	14	25	12	18	11
bis 40.000 €	113	31	61	27	53	25	36	22
bis 50.000 €	180	50	102	45	107	50	67	40
bis 60.000 €	237	66	146	64	146	68	101	60
bis 70.000 €	289	80	168	74	170	79	132	79
bis 80.000 €	310	86	190	83	187	87	142	85
bis 90.000 €	324	90	203	89	199	93	150	90
bis 100.000 €	336	93	210	92	206	96	153	92
> 100.000 €	361	100	228	100	214	100	167	100



In den Verteilungskurven der zusammengefassten Größenklassen zeigen sich Verschiebungen der Scheitelpunkte, die jedoch aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen derzeit noch keine konkreten Rückschlüsse auf die Preisentwicklung zulassen. Die Preisentwicklung wird im Folgenden genauer untersucht.

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland

Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis des Bodenpreises eines Erhebungszeitraums bzw. -zeitpunkts zu den Bodenpreisen eines bestimmten Basiszeitraums bzw. -zeitpunkts mit der Indexzahl 100 ergeben.

Für die Untersuchung des Gutachterausschusses wurde das Jahr 1980 = 100 als Basiszeitpunkt gewählt. Die Indexzahlen geben die durchschnittlichen Bodenwertänderungen zu den Folgejahren an.

Die folgende Tabelle und die Grafik enthalten zum Vergleich die Indexreihe für den Bereich der Stadt Siegen, die aus den Bodenrichtwerten hergeleitet wurde.

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichtes nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

Grafische Darstellung der Bodenpreisindexreihen

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

5.2 Geschosswohnungsbau

Entsprechend der auf Seite 14 dieses Grundstücksmarktberichtes beschriebenen Definition ist das wesentliche Kennzeichen von typischem Geschosswohnungsbau die drei- und mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung. Diese Bauart spielt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein (ohne Stadtgebiet Siegen) eine untergeordnete Rolle.

Im Jahr 2008 wurde dem Gutachterausschuss kein Vertrag vorgelegt, in dem Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau veräußert wurde. Auch in den vergangenen Jahren wurden nur sehr wenige Verträge auf diesem Teilmarkt abgeschlossen. Da sich die Preise nicht von den Werten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus unterschieden, konnten die wenigen Verträge bisher bei diesem Teilmarkt miterfasst werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Zu den gewerblichen Bauflächen gehören zum einen die Gewerbe- und Industrieflächen z. B. in den klassischen Gewerbegebieten, zum anderen sind hier aber auch die baureifen Grundstücke mit einer "höherwertigen gewerblichen" (tertiären) Nutzung zu erfassen.

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeindeweisen Überblick über die im Jahr 2008 erzielten Umsatzzahlen geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	0	0 m ²	0 €
Bad Laasphe	7	56.779 m ²	3.329.727 €
Burbach	5	15.481 m ²	1.187.373 €
Erndtebrück	6	49.238 m ²	1.209.524 €
Freudenberg	10	36.876 m ²	1.896.600 €
Hilchenbach	3	7.006 m ²	371.006 €
Kreuztal	6	22.398 m ²	922.039 €
Netphen	1	1.796 m ²	134.700 €
Neunkirchen	3	4.729 m ²	160.913 €
Wilnsdorf	2	3.981 m ²	231.011 €
Geschäftsbereich	43	198.284 m ²	9.442.893 €
Vergleich 2008 Stadt Siegen	10	5,60 ha	6,36 Mio €

Im Jahr 2008 traten die Städte und Gemeinden bzw. der Kreis Siegen-Wittgenstein in 24 Kaufverträgen als Verkäufer auf, d.h. die Verwaltungen waren an rd. 56 % der abgeschlossenen Kaufverträge über Gewerbe- und Industrieflächen beteiligt.

Die folgende Tabelle zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen:

Jahr	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
1990	47	192.700 m ²	3.957.399 €
1991	59	243.592 m ²	4.126.134 €
1992	38	191.496 m ²	4.488.682 €
1993	28	176.064 m ²	3.408.571 €
1994	20	100.609 m ²	1.974.202 €
1995	36	161.432 m ²	3.146.830 €
1996	31	154.879 m ²	3.985.472 €
1997	24	77.501 m ²	2.454.063 €
1998	39	112.866 m ²	3.053.829 €
1999	38	123.104 m ²	2.981.607 €
2000	39	169.002 m ²	6.302.856 €
2001	29	107.564 m ²	3.747.388 €
2002	24	65.889 m ²	2.899.691 €
2003	22	80.340 m ²	6.270.662 €
2004	19	171.613 m ²	6.584.681 €
2005	27	189.253 m ²	6.183.638 €
2006	23	117.643 m ²	4.783.467 €
2007	37	184.081 m ²	6.574.255 €
2008	43	198.284 m ²	9.442.893 €

Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die Preisentwicklung auf dem Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen untersucht und in einer Bodenpreisindexreihe dargestellt. Dabei wurde das Jahr 1998 = 100 als Basiszeitpunkt gewählt.

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichtes nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

Grafische Darstellung der Indexreihe gewerblicher Bauflächen:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2008 geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	26	216.704 m ²	211.435 €
Bad Laasphe	32	199.062 m ²	169.533 €
Burbach	9	25.506 m ²	35.096 €
Erndtebrück	3	14.189 m ²	11.590 €
Freudenberg	20	37.210 m ²	76.751 €
Hilchenbach	8	83.932 m ²	93.865 €
Kreuztal	13	41.798 m ²	98.276 €
Netphen	19	41.362 m ²	73.124 €
Neunkirchen	5	6.035 m ²	16.270 €
Wilnsdorf	22	52.159 m ²	75.581 €
Geschäftsbereich	157	717.957 m²	861.521 €

Aus den vorliegenden Vergleichspreisen wurde jeweils ein Mittelwert für die einzelnen Gemeinden und Städte errechnet. Da sich gezeigt hat, dass die Mittelwerte von Jahr zu Jahr zum Teil sehr stark schwanken, wurde zusätzlich ein langjähriger Mittelwert über die letzten fünf Jahre (2004 bis 2008) ermittelt.

Städte und Gemeinden	Anzahl 2008	Mittelwert 2008	Anzahl 2004 bis 2008	Langjähriger Mittelwert 2004 bis 2008
Bad Berleburg	26	0,92 €/m ²	101	0,91 €/m ²
Bad Laasphe	32	0,93 €/m ²	113	0,94 €/m ²
Burbach	9	1,45 €/m ²	61	1,30 €/m ²
Erndtebrück	3	0,85 €/m ²	35	0,93 €/m ²
Freudenberg	20	1,99 €/m ²	70	1,93 €/m ²
Hilchenbach	8	1,52 €/m ²	40	1,49 €/m ²
Kreuztal	13	2,65 €/m ²	42	2,33 €/m ²
Netphen	19	1,77 €/m ²	78	1,78 €/m ²
Neunkirchen	5	1,90 €/m ²	23	1,72 €/m ²
Wilnsdorf	22	1,47 €/m ²	90	1,53 €/m ²
Geschäftsbereich	157	1,47 €/m ²	653	1,41 €/m ²

Die jährlichen Durchschnittswerte wurden durch Mittelbildung aller im Jahr erzielten Quadratmeterpreise abgeleitet. Dabei wurden Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen zusammengefasst, da sich gezeigt hat, dass sich das Preisniveau dieser Flächen kaum unterscheidet.

Langjähriger Vergleich und Preisentwicklung

Die folgenden Darstellungen zeigen einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen sowie der jährlichen Durchschnittswerte. Aus den Durchschnittswerten wurden die jährlichen Preisentwicklungen sowie eine Indexreihe abgeleitet.

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

In der folgenden Grafik wird die Preisentwicklung seit dem Jahr 1988 aufgezeigt

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2008 geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	26	302.670 m ²	221.439 €
Bad Laasphe	10	121.039 m ²	86.362 €
Burbach	1	4.517 m ²	16.000 €
Erndtebrück	6	105.094 m ²	79.438 €
Freudenberg	25	146.853 m ²	154.706 €
Hilchenbach	3	14.691 m ²	26.174 €
Kreuztal	4	6.830 m ²	8.300 €
Netphen	4	15.754 m ²	16.332 €
Neunkirchen	0	0 m ²	0 €
Wilnsdorf	8	14.709 m ²	18.200 €
Geschäftsbereich	87	732.157 m ²	626.951 €

Der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Grundstücke einschließlich Aufwuchs im Kreis Siegen-Wittgenstein (ohne Stadt Siegen) lag im Jahr 2008 bei

rd. 1,20 €/m²

Da in den meisten Verkaufsfällen der Bodenwert und der Wert des Aufwuchses nicht getrennt werden können, ist die Angabe eines jährlichen Durchschnittswertes für Waldboden ohne Aufwuchs nicht möglich. Verschiedene Einzeluntersuchungen im Rahmen von Wertermittlungen des Gutachterausschusses haben jedoch ergeben, dass forstwirtschaftliche Flächen im Geschäftsbereich in den letzten Jahren mit durchschnittlich

rd. 0,40 €/m² bis 0,50 €/m² ohne Aufwuchs

gehandelt wurden.

Die folgende Tabelle gibt einen langjährigen Überblick über die Umsatzzahlen der forstwirtschaftlichen Grundstücke im Kreis Siegen-Wittgenstein ohne die Stadt Siegen.

Jahr	Anzahl	Flächen- umsatz	Preis- umsatz
1988	65	162,76 ha	1,39 Mio €
1989	54	40,36 ha	0,33 Mio €
1990	35	23,40 ha	0,26 Mio €
1991	38	31,43 ha	0,31 Mio €
1992	56	33,81 ha	0,30 Mio €
1993	48	28,46 ha	0,31 Mio €
1994	75	422,78 ha	3,63 Mio €
1995	55	39,15 ha	0,41 Mio €
1996	60	173,47 ha	0,96 Mio €
1997	65	34,28 ha	0,38 Mio €
1998	53	1.321,08 ha	6,47 Mio €
1999	68	193,39 ha	1,46 Mio €
2000	65	45,13 ha	0,61 Mio €
2001	76	95,96 ha	1,43 Mio €
2002	62	673,00 ha	5,41 Mio €
2003	84	584,65 ha	6,08 Mio €
2004	69	270,53 ha	2,44 Mio €
2005	72	128,84 ha	0,58 Mio €
2006	87	156,88 ha	1,29 Mio €
2007	61	218,37 ha	1,38 Mio €
2008	87	73,22 ha	0,63 Mio €

Hauberg

Neben den forstwirtschaftlichen Grundstücken gibt es im Siegerland den so genannten **Hauberg**. Hierbei handelt es sich um Anteile an Haubergs- oder Waldgenossenschaften, die veräußert werden können.

Im Jahr 2008 wurden dem Gutachterausschuss **133 Kaufverträge** über Haubergsanteile vorgelegt. Der Gesamtumsatz lag bei **836.651,- €**

Die Kaufpreise wurden unter Berücksichtigung der Gesamtgröße der Haubergsgenossenschaft sowie der Anzahl der veräußerten Anteile auf einen Quadratmeter Haubergsgenossenschaftsfläche umgerechnet. In diesem Betrag sind der Bodenwert, der Wert des Aufwuchses und der Wert des Genossenschaftsvermögens (z. B. das Wegenetz) enthalten.

Für das Jahr 2008 ergibt sich ein Mittelwert von **0,44 €/m²** Haubergsgenossenschaftsfläche.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Umsatzzahlen seit 1993. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wurde sowohl bei Bauerwartungsland als auch bei Rohbauland auf eine gemeindeweise Darstellung verzichtet. Darüber hinaus können wegen der unterschiedlichen Wartezeiten bis zur Baureife der verkauften Grundstücke keine Angaben zur Preisentwicklung gemacht werden.

Bauerwartungsland

Jahr	Anzahl	Flächen- umsatz	Preis- umsatz
1993	7	12.021 m ²	168.656 €
1994	10	17.414 m ²	241.692 €
1995	7	28.233 m ²	613.428 €
1996	9	27.138 m ²	377.687 €
1997	13	37.600 m ²	1.025.657 €
1998	24	102.698 m ²	1.198.995 €
1999	15	49.052 m ²	634.715 €
2000	20	126.469 m ²	2.592.844 €
2001	28	250.121 m ²	3.967.455 €
2002	29	252.439 m ²	3.094.822 €
2003	16	104.223 m ²	1.626.375 €
2004	12	23.133 m ²	337.777 €
2005	8	21.029 m ²	457.630 €
2006	8	29.463 m ²	341.962 €
2007	15	47.056 m ²	858.641 €
2008	54	147.795 m ²	1.203.944 €

Rohbauland

Jahr	Anzahl	Flächen- umsatz	Preis- umsatz
1993	54	129.632 m ²	4.202.307 €
1994	37	148.160 m ²	4.296.924 €
1995	18	95.974 m ²	1.436.300 €
1996	33	98.604 m ²	2.519.851 €
1997	31	120.314 m ²	3.153.686 €
1998	27	81.164 m ²	1.767.321 €
1999	44	124.526 m ²	3.034.948 €
2000	23	109.346 m ²	2.514.766 €
2001	38	63.028 m ²	1.421.661 €
2002	22	69.575 m ²	1.799.733 €
2003	22	72.259 m ²	1.764.964 €
2004	25	165.383 m ²	2.531.554 €
2005	68	120.034 m ²	2.844.608 €
2006	27	36.463 m ²	908.727 €
2007	6	48.728 m ²	1.745.351 €
2008	9	322.176 m ²	1.253.376 €

6. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die Kategorien

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein im Jahr 2008

760 Kaufverträge
(2007: 709)

über bebaute Grundstücke vorgelegt.

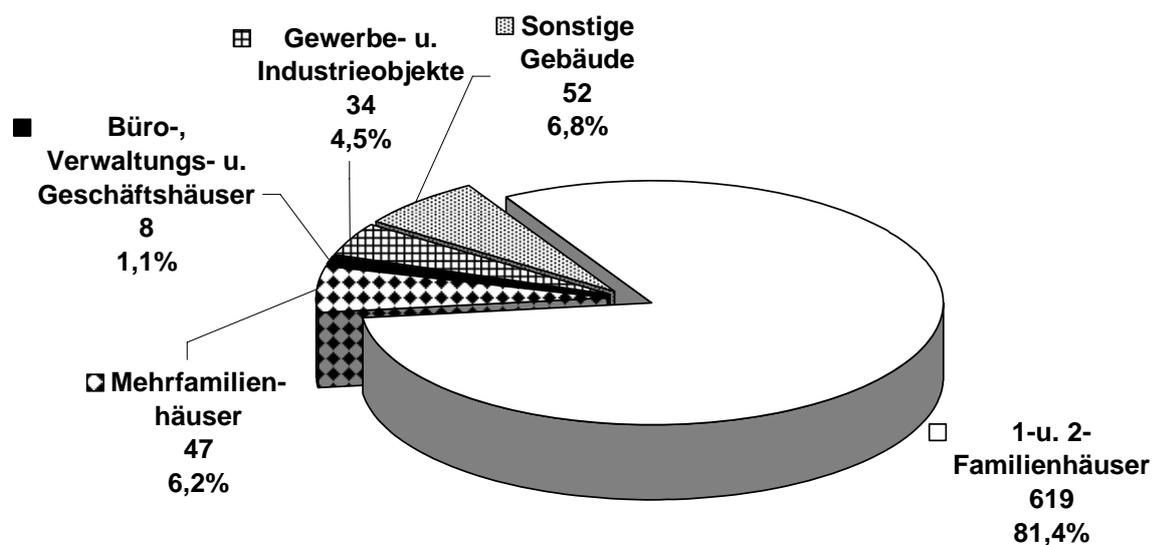
Der Geldumsatz betrug

153,02 Mio. €
(2007: 172,21 Mio. €)

und der Flächenumsatz

128,81 ha
(2007: 125,81 ha).

Aus dem folgenden Diagramm zeigt sich die Verteilung der verschiedenen Kategorien.



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle zeigt den Umsatz auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie einen Vergleich der Umsatzzahlen mit dem Jahr 2007.

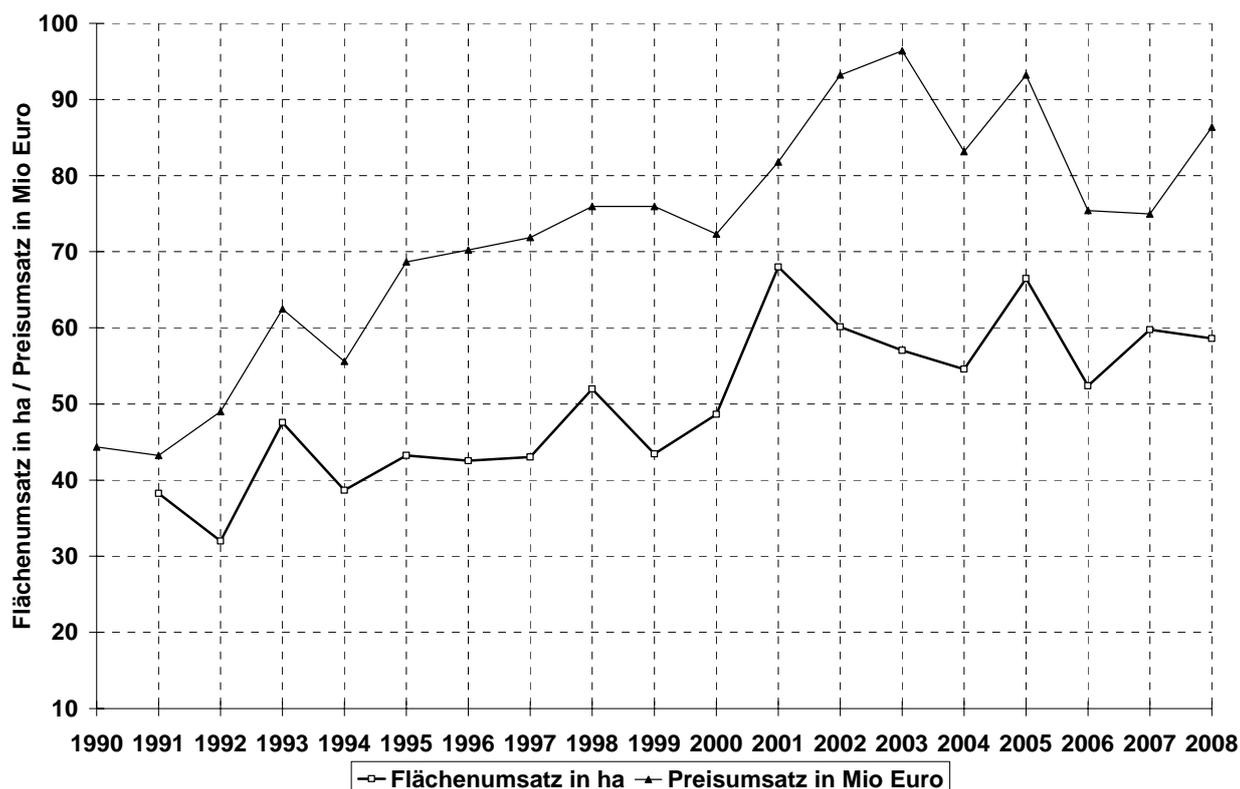
Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	2007	53	2,6	169.592 m ²	6.974.750 €
	2008	53	2,6	72.711 m²	7.014.805 €
Bad Laasphe	2007	45	3,0	36.400 m ²	5.011.623 €
	2008	42	2,8	42.551 m²	5.242.228 €
Burbach	2007	52	3,5	53.568 m ²	6.147.343 €
	2008	57	3,8	49.484 m²	6.114.415 €
Erndtebrück	2007	13	1,7	13.707 m ²	1.647.500 €
	2008	18	2,4	45.218 m²	2.343.600 €
Freudenberg	2007	62	3,3	53.757 m ²	8.384.939 €
	2008	62	3,3	46.550 m²	8.627.816 €
Hilchenbach	2007	47	2,9	38.333 m ²	6.537.446 €
	2008	70	4,3	58.324 m²	10.043.322 €
Kreuztal	2007	108	3,4	83.213 m ²	14.442.423 €
	2008	117	3,7	94.119 m²	16.687.374 €
Netphen	2007	62	2,5	45.797 m ²	9.427.275 €
	2008	70	2,9	55.741 m²	10.188.471 €
Neunkirchen	2007	45	3,2	32.359 m ²	5.793.605 €
	2008	49	3,5	34.604 m²	5.976.725 €
Wilnsdorf	2007	71	3,3	71.050 m ²	10.584.786 €
	2008	81	3,8	86.908 m²	14.146.719 €
Geschäftsbereich	2007	558	3,0	597.776 m ²	74.951.690 €
	2008	619	3,4	586.210 m²	86.385.475 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2008	256	2,4	12,15 ha	35,43 Mio €

Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg gegenüber dem Jahr 2007 um rd. 11 %, der Preisumsatz um rd. 15 %. Der Flächenumsatz hat sich dagegen um rd. 2 % verringert.

Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
1990	403	2,3	nicht ermittelt	44.354.571 €
1991	377	2,1	382.657 m ²	43.222.222 €
1992	381	2,1	319.807 m ²	49.016.244 €
1993	450	2,4	475.462 m ²	62.472.611 €
1994	408	2,2	386.487 m ²	55.614.845 €
1995	509	2,7	432.387 m ²	68.656.769 €
1996	508	2,7	425.367 m ²	70.205.804 €
1997	503	2,7	430.388 m ²	71.874.102 €
1998	521	2,8	519.778 m ²	75.948.282 €
1999	490	2,6	434.436 m ²	75.956.206 €
2000	492	2,6	486.546 m ²	72.338.047 €
2001	578	3,1	679.840 m ²	81.809.893 €
2002	651	3,5	601.305 m ²	93.205.567 €
2003	654	3,5	570.347 m ²	96.393.608 €
2004	562	3,0	545.604 m ²	83.152.675 €
2005	638	3,4	664.821 m ²	93.206.047 €
2006	522	2,8	523.743 m ²	75.428.858 €
2007	558	3,0	597.776 m ²	74.951.690 €
2008	619	3,4	586.210 m ²	86.385.475 €

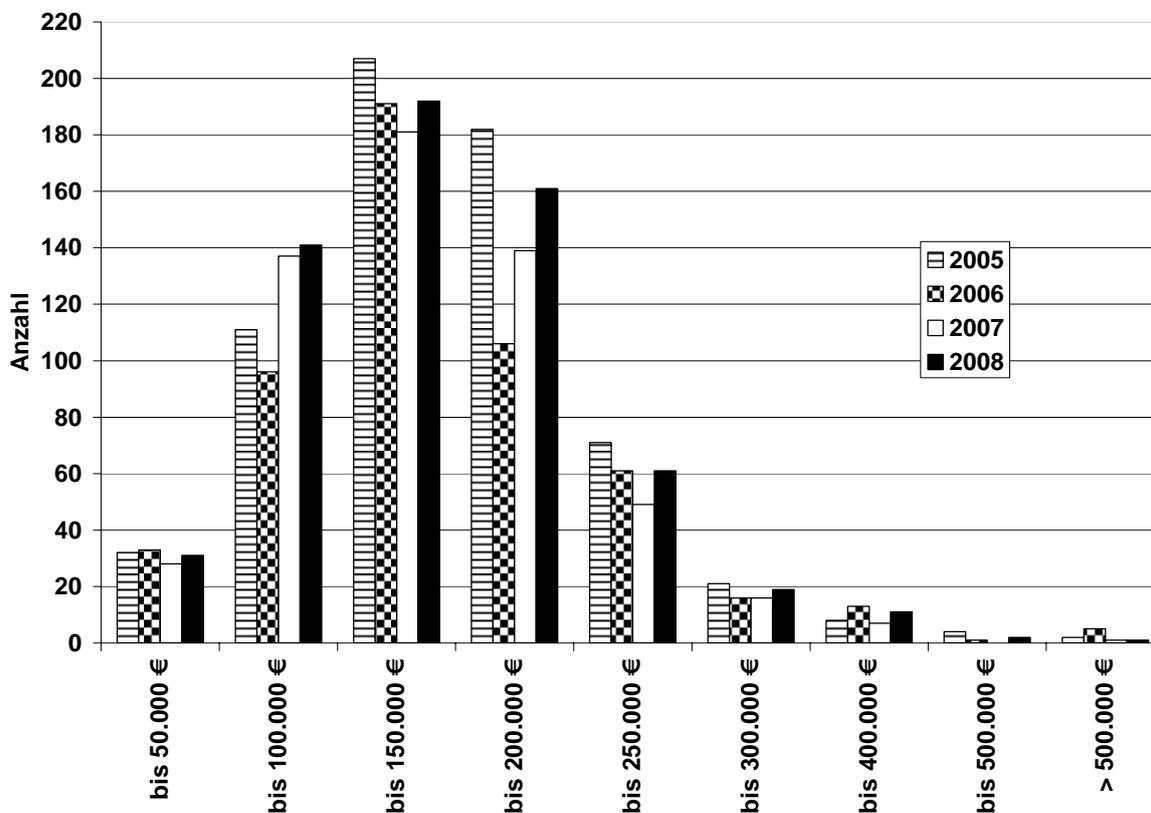
Grafische Darstellung:



Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2005 aufgezeigt.

	2005	2006	2007	2008
bis 50.000 €	32	33	28	31
bis 100.000 €	111	96	137	141
bis 150.000 €	207	191	181	192
bis 200.000 €	182	106	139	161
bis 250.000 €	71	61	49	61
bis 300.000 €	21	16	16	19
bis 400.000 €	8	13	7	11
bis 500.000 €	4	1	0	2
> 500.000 €	2	5	1	1
Summe	638	522	558	619

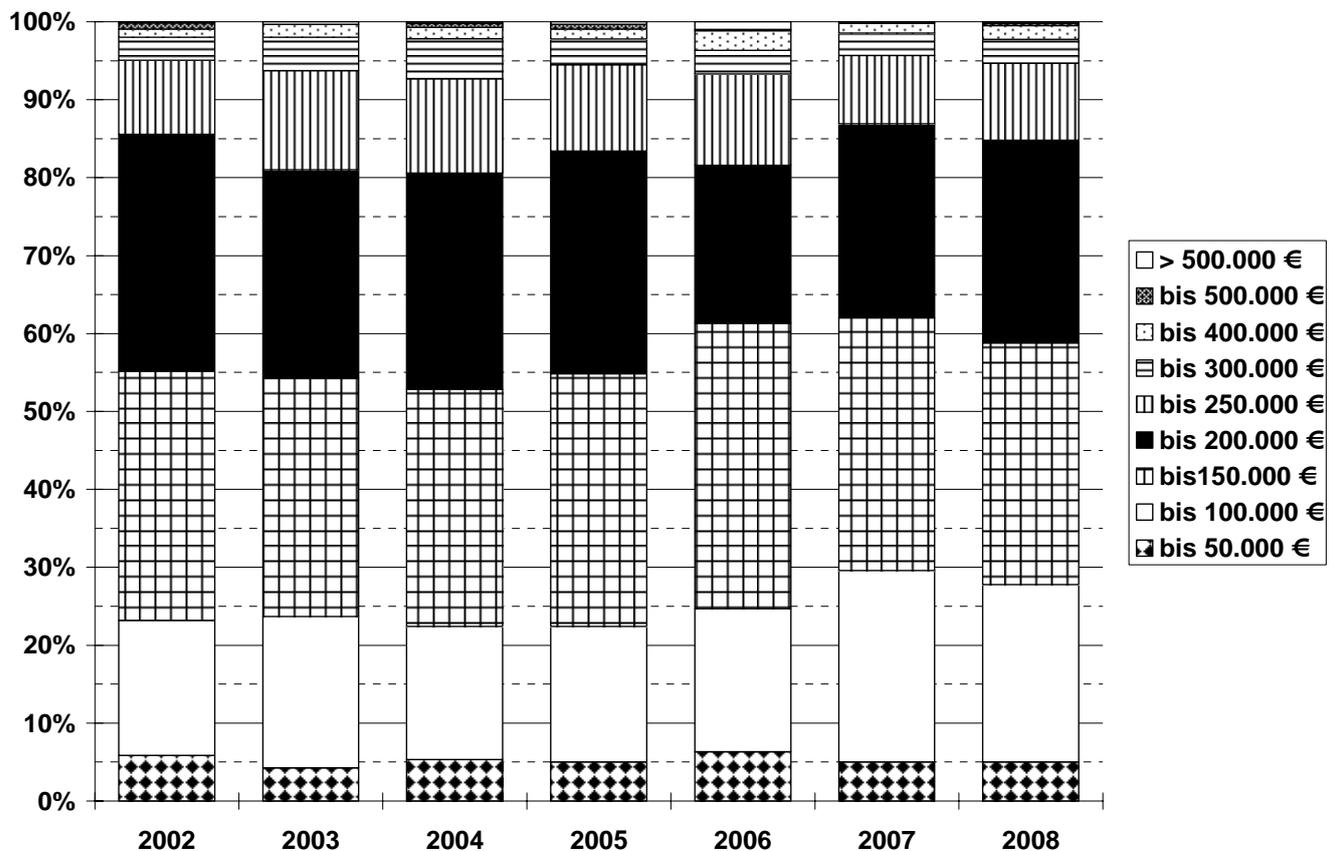
Grafische Darstellung:



Um einen ersten Überblick über die Preisentwicklung zu erhalten, wurden die Größenklassen aufsteigend addiert und als Verhältnis (in %) zur Gesamtzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser gebildet. Die Ergebnisse wurden in der folgenden Tabelle erfasst und als Säulendiagramm dargestellt

	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	Summe	%												
bis 50.000 €	38	6	28	4	30	5	32	5	33	6	28	5	31	5
bis 100.000 €	151	23	155	24	126	22	143	22	129	25	165	30	172	28
bis 150.000 €	359	55	355	54	297	53	350	55	320	61	346	62	364	59
bis 200.000 €	557	86	530	81	453	81	532	83	426	82	485	87	525	84
bis 250.000 €	619	95	613	94	521	93	603	95	487	93	534	96	586	95
bis 300.000 €	638	98	641	98	550	98	624	98	503	96	550	99	605	98
bis 400.000 €	645	99	652	100	558	99	632	99	516	99	557	100	616	100
bis 500.000 €	650	100	652	100	561	100	636	100	517	99	557	100	618	100
> 500.000 €	651	100	654	100	562	100	638	100	522	100	558	100	619	100

Grafische Darstellung:



In den Verteilungskurven der zusammengefassten Größenklassen zeigen sich Verschiebungen der Scheitelpunkte, die bereits Rückschlüsse auf die Preisentwicklung zulassen. Die Preisentwicklung wurde im Folgenden genauer untersucht.

Preisindexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Teilt man die jährlichen Preisumsätze durch die Anzahl der Kauffälle, so erhält man Jahresdurchschnittspreise, aus denen sich näherungsweise die Preisentwicklung ableiten lässt. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung seit 1988 und einen Vergleich mit dem Stadtgebiet Siegen:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

Anmerkung:

Die Durchschnittswerte für das Kreisgebiet wurden auf volle 500 € gerundet.

Grafische Darstellung:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichtes nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

Durchschnittswerte nach Baujahrsklassen

Die folgende Auswertung enthält Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahrsklassen. In die Auswertung sind Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² eingeflossen. Darüber hinaus wurden Objekte mit einer der Baualtersgruppe entsprechenden Ausstattung sowie einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand berücksichtigt.

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittl. Grundstücksgröße	Durchschnittl. Wohnfläche	Durchschnittl. Preis je m ² Wohnfläche	Durchschnittl. Gesamtkaufpreis
Neubau	0	-	-	-	-
1975 - 2006	77	569 m ²	138 m ²	1.338 €/m ²	182.459 €
1950 - 1974	61	594 m ²	140 m ²	1.004 €/m ²	136.300 €
1920 - 1949	11	587 m ²	131 m ²	786 €/m ²	99.500 €
bis 1919	17	568 m ²	151 m ²	731 €/m ²	110.246 €

Marktanpassung bei der Anwendung des Sachwertverfahrens

Bei der Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen zusammen. Der Verkehrswert ist dann unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt aus dem Sachwert abzuleiten. Um einen Überblick über die Größenordnung dieser Marktanpassung zu erhalten, hat der Gutachterausschuss eine Untersuchung durchgeführt.

Es wurde überprüft, ob und in welcher Höhe der vereinbarte Kaufpreis vom Sachwert des veräußerten Objektes abweicht. Hierzu wurde eine Sachwertberechnung auf der Grundlage der in der Anlage 7 zur Wertermittlungsverordnung 2006 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) durchgeführt.

Die NHK 2000 werden als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt auf der Basis der DIN 277 i. d. F. von 1987.

Bei den genannten Normalherstellungskosten handelt es sich um Bundesmittelwerte, die in der Praxis Korrekturen aufgrund des Regionaleinflusses sowie der Ortsgröße bedürfen. In den Untersuchungen des Gutachterausschusses wurden die beiden Einflüsse zusammengefasst und mit einem gemeinsamen Faktor von 0,9 berücksichtigt.

Die Normalherstellungskosten 2000 wurden über den Baupreisindex (Bund) auf den Verkaufszeitpunkt umgerechnet. Die Alterswertminderung wurde nach der Tabelle "Vogels" berechnet.

Die wertrelevanten Gebäudedaten wurden über die Auswertung von Fragebögen der Vertragsbeteiligten bzw. durch Einsicht der Bauakten gewonnen. Darüber hinaus wurden die Gebäude fotografiert.

Insgesamt sind in diese Untersuchung 288 verwertbare Kauffälle eingeflossen.

Die tatsächlich gezahlten Kaufpreise wurden durch die berechneten Sachwerte dividiert. Aus den so erhaltenen Quotienten wurde mittels einer Regressionsanalyse eine Funktion für die Marktanpassungsfaktoren errechnet.

Die Untersuchung führte zu folgender Funktion:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

Der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes ergibt sich näherungsweise aus dem ermittelten Sachwert multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor. Dabei ist zu beachten, dass es sich um durchschnittliche Marktanpassungsfaktoren für den gesamten Zuständigkeitsbereich handelt. Besonderheiten des jeweiligen Bewertungsobjektes sind durch zusätzliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Einige Tabellenwerte:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

Kennzahlen der untersuchten Stichprobe:

	Mittelwert	Standardabw.	Min.	Max.
Grundstücksfläche	653 m ²	236 m ²	126 m ²	1.193 m ²
Bodenrichtwert	85 €/m ²	27 €/m ²	25 €/m ²	150 m ²
Bruttogrundfläche	299 m ²	97 m ²	90 m ²	642 m ²
Restnutzungsdauer	44 Jahre	16 Jahre	25 Jahre	79 Jahre
Sachwert	183.002 €	66.051 €	59.650 €	399.301 €

6.2 Mehrfamilienhäuser

Neben den Mehrfamilienhäusern werden hier auch gemischt genutzte Gebäude erfasst.

Aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe können lediglich Umsatzzahlen genannt werden. Aussagen über die Preisentwicklung auf dem Teilmarkt "Mehrfamilienhäuser" können nicht getroffen werden.

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1988	8	9,08 Mio €
1989	16	2,25 Mio €
1990	12	2,47 Mio €
1991	11	2,33 Mio €
1992	19	3,29 Mio €
1993	30	6,58 Mio €
1994	34	7,08 Mio €
1995	23	7,80 Mio €
1996	36	16,19 Mio €
1997	34	6,67 Mio €
1998	33	6,19 Mio €
1999	40	9,48 Mio €
2000	15	7,16 Mio €
2001	48	14,31 Mio €
2002	50	12,01 Mio €
2003	45	8,73 Mio €
2004	43	12,12 Mio €
2005	52	10,52 Mio €
2006	53	15,47 Mio €
2007	61	21,85 Mio €
2008	47	10,64 Mio €
Vergleich 2008 Stadt Siegen	60	21,36 Mio €

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Auch für den Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser können lediglich Umsatzzahlen genannt werden.

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1993	3	0,51 Mio €
1994	3	0,95 Mio €
1995	7	3,19 Mio €
1996	6	10,21 Mio €
1997	7	3,99 Mio €
1998	9	3,31 Mio €
1999	8	1,89 Mio €
2000	8	2,47 Mio €
2001	6	2,22 Mio €
2002	10	12,87 Mio €
2003	4	1,34 Mio €
2004	4	3,35 Mio €
2005	7	2,76 Mio €
2006	10	27,17 Mio €
2007	17	54,32 Mio €
2008	8	5,76 Mio €

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Auch für diesen Teilmarkt werden lediglich Umsatzzahlen genannt.

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1993	15	5,63 Mio €
1994	19	15,28 Mio €
1995	20	13,34 Mio €
1996	18	5,31 Mio €
1997	28	9,11 Mio €
1998	27	10,63 Mio €
1999	12	4,13 Mio €
2000	21	24,16 Mio €
2001	36	19,87 Mio €
2002	30	12,25 Mio €
2003	32	13,98 Mio €
2004	32	11,37 Mio €
2005	39	20,46 Mio €
2006	41	38,53 Mio €
2007	42	19,16 Mio €
2008	34	42,97 Mio €

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre:

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1993	11	3,82 Mio €
1994	15	1,01 Mio €
1995	22	5,62 Mio €
1996	18	3,98 Mio €
1997	17	3,25 Mio €
1998	22	4,80 Mio €
1999	22	15,43 Mio €
2000	12	1,24 Mio €
2001	25	2,47 Mio €
2002	21	4,10 Mio €
2003	49	4,08 Mio €
2004	45	11,53 Mio €
2005	37	3,12 Mio €
2006	30	3,77 Mio €
2007	31	1,93 Mio €
2008	52	7,26 Mio €

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

Auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums ist zu unterscheiden zwischen

- Erstverkäufen
- Weiterverkäufen
- Umwandlungen

Bei den Erstverkäufen handelt es sich um Wohnungen, die neu errichtet und erstmals verkauft wurden.

Bei den Weiterverkäufen handelt es sich um ältere Wohnungen, die bereits einmal oder mehrmals veräußert wurden.

Eine Umwandlung liegt vor, wenn ehemalige Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Wohnungseigentum aufgeteilt und einzeln veräußert werden.

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein im Jahr 2008

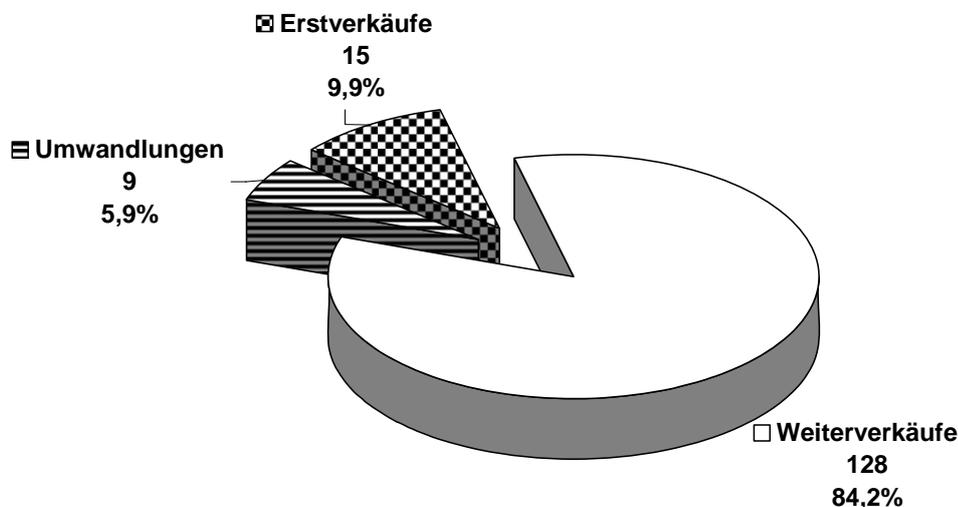
152 Kaufverträge
(2007: 155)

über Wohnungseigentum vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

14,05 Mio. €
(2007: 15,67 Mio. €)

Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der verschiedenen Kategorien.



Die folgende Tabelle gibt einen gemeinde- und städteweisen Überblick über den Teilmarkt des Wohnungseigentums.

Städte und Gemeinden			Gesamt		
		Anzahl	Preisumsatz	Anzahl	Preisumsatz
Bad Berleburg	Erstverk.	9	1.602.200 €		
	Weiterverk.	9	739.700 €		
	Umwandlung	1	15.000 €	19	2.356.900 €
Bad Laasphe	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	6	674.900 €		
	Umwandlung	1	50.000 €	7	724.900 €
Burbach	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	7	672.470 €		
	Umwandlung	0		7	672.470 €
Erndtebrück	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	2	62.350 €		
	Umwandlung	0		2	62.350 €
Freudenberg	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	18	1.905.800 €		
	Umwandlung	0		18	1.905.800 €
Hilchenbach	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	18	1.361.800 €		
	Umwandlung	2	222.500 €	20	1.584.300 €
Kreuztal	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	24	1.917.598 €		
	Umwandlung	2	180.000 €	26	2.097.598 €
Netphen	Erstverk.	1	206.500 €		
	Weiterverk.	23	1.956.800 €		
	Umwandlung	3	377.654 €	27	2.540.954 €
Neunkirchen	Erstverk.	4	511.070 €		
	Weiterverk.	12	838.300 €		
	Umwandlung	0		16	1.349.370 €
Wilnsdorf	Erstverk.	1	50.000 €		
	Weiterverk.	9	702.420 €		
	Umwandlung	0		10	752.420 €
Geschäftsbereich	Erstverk.	15	2.369.770 €		
	Weiterverk.	128	10.832.138 €		
	Umwandlung	9	845.154 €	152	14.047.062 €

Die nächste Tabelle zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen für den Geschäftsbereich und einen aktuellen Vergleich mit dem Stadtgebiet Siegen.

Jahr				Gesamt	
		Anzahl	Preisumsatz	Anzahl	Preisumsatz
1999	Erstverk.	68	8.719.737 €		
	Weiterverk.	119	12.054.238 €		
	Umwandlung	51	4.518.467 €	238	25.292.442 €
2000	Erstverk.	71	9.008.255 €		
	Weiterverk.	116	11.013.885 €		
	Umwandlung	37	3.040.579 €	224	23.062.719 €
2001	Erstverk.	64	8.359.515 €		
	Weiterverk.	109	9.999.222 €		
	Umwandlung	58	4.848.044 €	231	23.206.781 €
2002	Erstverk.	70	9.742.606 €		
	Weiterverk.	155	14.797.350 €		
	Umwandlung	68	5.884.443 €	293	30.424.399 €
2003	Erstverk.	31	4.449.249 €		
	Weiterverk.	138	12.814.579 €		
	Umwandlung	66	5.279.254 €	235	22.543.082 €
2004	Erstverk.	31	3.906.329 €		
	Weiterverk.	123	11.465.185 €		
	Umwandlung	29	2.517.940 €	183	17.989.454 €
2005	Erstverk.	35	4.631.966 €		
	Weiterverk.	126	12.522.113 €		
	Umwandlung	37	3.887.681 €	198	21.041.760 €
2006	Erstverk.	36	5.072.774 €		
	Weiterverk.	132	12.113.049 €		
	Umwandlung	26	2.410.430 €	194	19.596.253 €
2007	Erstverk.	26	4.321.933 €		
	Weiterverk.	120	10.487.339 €		
	Umwandlung	9	861.500 €	155	15.670.772 €
2008	Erstverk.	15	2.369.770 €		
	Weiterverk.	128	10.832.138 €		
	Umwandlung	9	845.154 €	152	14.047.062 €
Zum Vergleich Stadt Siegen 2008	Erstverk.	30	4.854.995 €		
	Weiterverk.	177	10.816.640 €		
	Umwandlung	12	1.052.900 €	219	16.724.535 €

Durchschnittliche Kaufpreise und Preisentwicklung auf dem Teilmarkt "Wohnungseigentum"

Die Untersuchung wird für Erst- und Weiterverkäufe sowie Umwandlungen getrennt durchgeführt. Außerdem wird nach Wohnungsgrößen unterschieden.

Es wird zunächst der Gesamtkaufpreis auf die Bezugsgröße **€/m² Wohnfläche** zurückgeführt. Durch Bildung des arithmetischen Mittels in den verschiedenen Klassen erhält man einen Jahresdurchschnittswert, aus dem die Preisentwicklung zum Vorjahr abgeleitet werden kann. Da in mehreren Fällen die Angabe der Wohnfläche fehlt, können nicht alle Kauffälle in die Auswertung eingehen. Es wird unterstellt, dass in den ermittelten Durchschnittswerten jeweils ein Stellplatz bzw. eine Garage enthalten ist.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich lediglich um durchschnittliche Kaufpreise. Der Einfluss von wertrelevanten Faktoren wie z. B. Wohnlage, Baujahr, Geschosslage usw. wurde nicht untersucht. Die Durchschnittspreise eignen sich deshalb nur bedingt für Wertermittlungen, sie geben jedoch einen Überblick über das Preisniveau und die Marktentwicklung.

Die mit [...] gekennzeichneten Werte wurden sachverständig geschätzt.

Es wird die Entwicklung seit 2001 aufgezeigt. Darüber hinaus enthalten die Tabellen jeweils einen aktuellen Vergleich mit dem Stadtgebiet Siegen.

***) Anmerkung zu den Durchschnittswerten für Erstverkäufe:**

Im Jahr 2007 und 2008 bezogen sich die auswertbaren Vergleichspreise mit einer Ausnahme komplett auf Seniorenwohnungen. Diese Werte liegen aufgrund der seniorengerechten Ausstattung sowie verschiedener Gemeinschaftseinrichtungen erfahrungsgemäß über den Preisen für herkömmliche Eigentumswohnungen. Die ermittelten Durchschnittswerte sind deshalb nicht unmittelbar mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Die Ableitung der Preisentwicklung zwischen den Jahren 2006 und 2007 war deshalb nicht möglich.

Erstverkäufe

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
2001	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	34	1.747 €/m ²	227 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	12	1.529 €/m ²	213 €/m ²	+ 5 %
	Gesamt	46	1.690 €/m²	241 €/m²	- 1 %
2002	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	38	1.834 €/m ²	228 €/m ²	+ 5 %
	> 90 m ²	9	1.581 €/m ²	254 €/m ²	+ 3 %
	Gesamt	48	1.789 €/m²	250 €/m²	+ 6 %
2003	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	12	1.646 €/m ²	197 €/m ²	- 10 %
	> 90 m ²	7	1.573 €/m ²	129 €/m ²	- 1 %
	Gesamt	19	1.619 €/m²	175 €/m²	- 10 %
2004	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	9	1.564 €/m ²	284 €/m ²	- 5 %
	> 90 m ²	9	1.480 €/m ²	221 €/m ²	- 6 %
	Gesamt	18	1.522 €/m²	251 €/m²	- 6 %
2005	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	10	1.699 €/m ²	132 €/m ²	+ 9 %
	> 90 m ²	4	1.753 €/m ²	186 €/m ²	+ 18 %
	Gesamt	14	1.721 €/m²	143 €/m²	+ 13 %
2006	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	23	1.567 €/m ²	58 €/m ²	- 8 %
	> 90 m ²	7	2.003 €/m ²	313 €/m ²	+ 14 %
	Gesamt	30	1.669 €/m²	241 €/m²	- 3 %
2007	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	16	2.137 €/m ²	266 €/m ²	*)
	> 90 m ²	5	2.030 €/m ²	277 €/m ²	*)
	Gesamt	21	2.112 €/m²	266 €/m²	*)
2008	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	7	2.232 €/m ²	78 €/m ²	+ 4 %
	> 90 m ²	2	2.200 €/m ²	-	+ 8 %
	Gesamt	9	2.224 €/m²	73 €/m²	+ 5 %
Vergleich Stadt Siegen 2008	< 45 m ²	-	[1.800] €/m ²	-	
	45 - 90 m ²	22	2.004 €/m ²	279 €/m ²	
	> 90 m ²	8	1.756 €/m ²	336 €/m ²	
	Gesamt	30	1.938 €/m²	315 €/m²	

Weiterverkäufe

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
2001	< 45 m ²	2 !	511 €/m ²	-	
	45 - 90 m ²	33	1.176 €/m ²	317 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	20	1.049 €/m ²	264 €/m ²	- 3 %
	Gesamt	55	1.106 €/m²	318 €/m²	- 5 %
2002	< 45 m ²	0	-	-	
	45 - 90 m ²	53	1.145 €/m ²	332 €/m ²	- 3 %
	> 90 m ²	31	1.049 €/m ²	347 €/m ²	+/- 0 %
	Gesamt	84	1.109 €/m²	339 €/m²	+/- 0 %
2003	< 45 m ²	4	1.287 €/m ²	188 €/m ²	-
	45 - 90 m ²	45	1.117 €/m ²	313 €/m ²	- 2 %
	> 90 m ²	27	1.060 €/m ²	259 €/m ²	+ 1 %
	Gesamt	76	1.107 €/m²	279 €/m²	+/- 0 %
2004	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	34	1.111 €/m ²	426 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	17	906 €/m ²	281 €/m ²	- 15 %
	Gesamt	51	1.043 €/m²	393 €/m²	- 6 %
2005	< 45 m ²	2	-	-	-
	45 - 90 m ²	30	1.095 €/m ²	513 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	26	1.166 €/m ²	345 €/m ²	+ 29 %
	Gesamt	58	1.130 €/m²	434 €/m²	+ 8 %
2006	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	33	976 €/m ²	344 €/m ²	- 11 %
	> 90 m ²	17	1.018 €/m ²	311 €/m ²	- 13 %
	Gesamt	50	990 €/m²	331 €/m²	- 12 %
2007	< 45 m ²	4	1.107 €/m ²	309 €/m ²	-
	45 - 90 m ²	34	1.185 €/m ²	301 €/m ²	+ 21 %
	> 90 m ²	10	916 €/m ²	304 €/m ²	- 10 %
	Gesamt	48	1.123 €/m²	315 €/m²	+ 13 %
2008	< 45 m ²	3	975 €/m ²	51 €/m ²	- 12 %
	45 - 90 m ²	37	1.114 €/m ²	287 €/m ²	- 6 %
	> 90 m ²	19	1.029 €/m ²	296 €/m ²	+ 12 %
	Gesamt	59	1.079 €/m²	284 €/m²	- 4 %
Vergleich Stadt Siegen 2008	< 45 m ²	43	883 €/m ²	302 €/m ²	- 6 %
	45 - 90 m ²	72	973 €/m ²	295 €/m ²	- 2 %
	> 90 m ²	35	953 €/m ²	337 €/m ²	- 2 %
	Gesamt	150	941 €/m²	314 €/m²	- 3 %

Umwandlungen

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
2001	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	6	1.326 €/m ²	279 €/m ²	+ 27 %
	> 90 m ²	4	973 €/m ²	312 €/m ²	- 6 %
	Gesamt	10	1.185 €/m²	330 €/m²	+ 13 %
2002	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	5	1.046 €/m ²	386 €/m ²	- 21 %
	> 90 m ²	15	933 €/m ²	295 €/m ²	- 4 %
	Gesamt	21	965 €/m²	298 €/m²	- 19 %
2003	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	6	1.011 €/m ²	297 €/m ²	- 3 %
	> 90 m ²	7	889 €/m ²	472 €/m ²	- 5 %
	Gesamt	13	945 €/m²	390 €/m²	- 2 %
2004	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	5	936 €/m ²	152 €/m ²	- 7 %
	> 90 m ²	4	1.092 €/m ²	289 €/m ²	+ 23 %
	Gesamt	9	1.006 €/m²	223 €/m²	+ 6 %
2005	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	3	1.311 €/m ²	286 €/m ²	+ 40 %
	> 90 m ²	9	908 €/m ²	138 €/m ²	- 17 %
	Gesamt	12	1.009 €/m²	249 €/m²	+/- 0 %
2006	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	2	-	-	-
	> 90 m ²	9	890 €/m ²	197 €/m ²	- 2 %
	Gesamt	11	901 €/m²	200 €/m²	- 11 %
2007	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	1	-	-	-
	> 90 m ²	4	929 €/m ²	175 €/m ²	+ 4 %
	Gesamt	6	1.066 €/m²	259 €/m²	+ 18 %
2008	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	1	-	-	-
	> 90 m ²	3	1.210 €/m ²	372 €/m ²	+ 30 %
	Gesamt	4	1.137 €/m²	337 €/m²	+ 7 %
Vergleich Stadt Siegen 2008	< 45 m ²	0	[1.000] €/m ²		
	45 - 90 m ²	7	986 €/m ²	184 €/m ²	
	> 90 m ²	5	1.237 €/m ²	177 €/m ²	
	Gesamt	12	1.061 €/m²	215 €/m²	+ 13 %

Langjährige Entwicklung:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

Grafische Darstellung der Indexreihen:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

7.2 Teileigentum

Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um Verkäufe von Sondereigentum an gewerblichen Räumen. Hierzu gehören z. B. Ladenlokale, Praxen und Büroeinheiten.

Wegen der geringen Anzahl von Kaufverträgen sowie der unterschiedlichen Nutzungen der verkauften Objekte, werden lediglich die Umsatzzahlen der letzten Jahre genannt. Angaben zur Preisentwicklung können nicht gemacht werden.

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1993	9	1,19 Mio €
1994	8	2,05 Mio €
1995	8	1,19 Mio €
1996	11	1,44 Mio €
1997	7	0,70 Mio €
1998	9	1,84 Mio €
1999	5	1,41 Mio €
2000	3	0,48 Mio €
2001	6	0,53 Mio €
2002	4	0,21 Mio €
2003	15	3,10 Mio €
2004	6	0,96 Mio €
2005	2	0,47 Mio €
2006	10	1,19 Mio €
2007	6	0,87 Mio €
2008	4	0,31 Mio €

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Der Gutachterausschuss hat bis zum 15. Februar jedes Jahres Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter eines Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbes. Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Abweichungen können durch Zu- oder Abschläge bemessen werden. Ob Abweichungen vorliegen, kann nur im Rahmen eines kostenpflichtigen Gutachtens untersucht werden.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Darüber hinaus können auch Bodenrichtwerte für Grundstücke mit unterschiedlichen Entwicklungszuständen ermittelt werden, z. B. für Bauerwartungsland, Rohbauland oder landwirtschaftliche Flächen.

Die Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen haben deshalb gemeinsam mit der Bezirksregierung Köln GEObasis.nrw (früher: Landesvermessungsamt) das Informationssystem



entwickelt. Im Internet können unter der Adresse

www.borisplus.nrw.de

die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen eingesehen werden. Darüber hinaus können amtliche Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte gegen eine Gebühr von 5,- € ausgedruckt werden.

Eine andere Zugriffsmöglichkeit ergibt sich über die zentrale Einstiegsseite aller Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen

www.gutachterausschuss.nrw.de

Hier besteht die Möglichkeit sich über das Angebot aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen zu informieren.

Außerdem können die Bodenrichtwertkarten auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein, die auch weitere Informationen über den hiesigen Gutachterausschuss enthält, eingesehen werden. Der Einstieg kann über die Internet-Adresse

www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter

erfolgen.

Darüber hinaus kann jedermann Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Kreis Siegen - Wittgenstein
IHW – Park
Eiserfelder Straße 316
57080 Siegen - Eiserfeld
Telefon: 02 71 / 3 33 - 15 50 oder 15 51
e-mail: gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de**

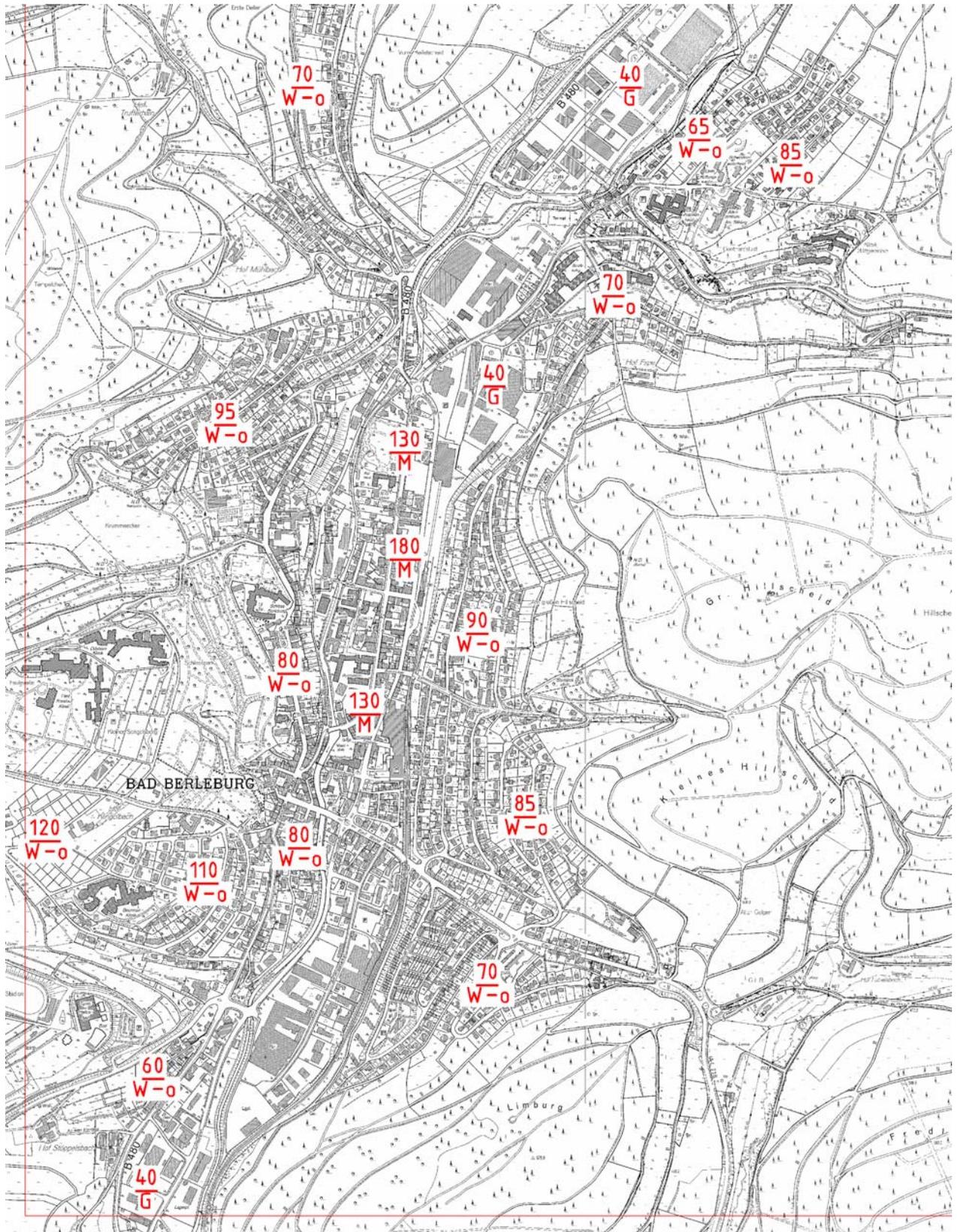
einholen.

Mündliche Richtwertauskünfte sowie Auskünfte aus dem Internet sind kostenfrei, für schriftliche Auskünfte fallen Gebühren an, die mindestens 15,- € betragen.

Für die 10 Städte und Gemeinden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein wurde außerdem jeweils eine analoge Richtwertkarte angelegt. Die Karten können gegen eine Schutzgebühr (derzeit 50,- € pro Karte) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

Zum Wertermittlungsstichtag 01. Januar 2009 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein für seinen Geschäftsbereich insgesamt 463 Bodenrichtwerte ermittelt.

Die folgenden Seiten zeigen einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für das Stadtgebiet Bad Berleburg mit Erläuterungstext.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Berleburg (ohne Maßstab)

Erläuterung der Bodenrichtwerte

- (1) Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004 (SGV.NRW.231) in der zurzeit gültigen Fassung zum **Stichtag 01.01.2009** ermittelt.
- (2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
- (4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- (6) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
- (7) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Darstellung der Bodenrichtwerte

(1) Entwicklungszustand

E = Bauerwartungsland R = Rohbauland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land

(2) Art der baulichen Nutzung

W = Wohnbauflächen G = Gewerbliche Flächen MK = Kerngebiet
M = Gemischte Bauflächen S = Sonderbauflächen

(3) Bauweise

o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise

(4) Erschließungsbeiträge

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden oder Beiträge und Abgaben sich nicht preisbeeinflussend auswirken, da z. B. der endgültige Ausbau einer Erschließungsanlage und die Erhebung von entsprechenden Beiträgen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sind.

Bodenrichtwerte mit hochgestelltem Stern (*) bezeichnen Bodenrichtwertgrundstücke, für die Erschließungsbeiträge noch nicht entrichtet sind.

Es wird aber in allen Fällen empfohlen, sich wegen der Höhe evtl. zu zahlender Beiträge und Abgaben mit der zuständigen Stelle bei der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung in Verbindung zu setzen.

(5) Die Bodenrichtwerte sind in folgender Form dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²	Beispiele:	10	,	20	,	100	,	70*
Wertbeeinflussende Merkmale		E - G		R - W		W - o		W - o

(6) Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich i. d. R. auf eine Grundstücksgröße von 400 bis 700 m².

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über das Bodenpreisniveau.

In der nachfolgenden Auflistung werden für die Ortsteile der Städte und Gemeinden typische Bodenrichtwerte angegeben.

Für baureifes Land sollen die Angaben nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Eigentumsmaßnahmen), Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und gewerblichen Bauflächen gegliedert werden. Im hiesigen Geschäftsbereich wurden jedoch bisher keine Richtwerte für den Geschosswohnungsbau ermittelt. Die Richtwerte sind für erschließungskostenbeitragsfreie Grundstücke angegeben, in Ausnahmefällen (mit * gekennzeichnet) für erschließungskostenbeitragspflichtige Grundstücke.

Übersicht für das Jahr 2008

Gemeinde	Wohnbauflächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Bad Berleburg	120	75	20		40	20
Alertshausen		20				
Arfeld		45				
Aue		40				20
Bad Berleburg	120	90	60		40	
Beddelhausen		20				
Berghausen		70	50			
Christianseck		kein RW				
Diedenshausen		20				
Dotzlar		45*				
Elsoff		25				
Girkhausen		45				
Hemschlar		35				
Raumland	75	65	50			
Richstein		20				
Rinthe		20				
Sassenhausen		20				
Schüller		30				
Stünzel		25				
Schwarzenau		50				
Wingeshausen		40				
Wemlighausen		70	45			
Weidenhausen		45				23
Wunderthausen		25				

Gemeinde - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Bad Laasphe	105*	75	20		40	23
Amtshausen		20				
Banfe	65	55	50			25
Bermershhausen		30				
Bernshausen		20				
Feudingen	75	75	35			23
Fischelbach		35				
Großenbach		kein RW				
Heiligenborn		kein RW				
Holzhausen		20				
Herbertshausen		55				
Hesselbach		45				
Bad Laasphe	105*	100	45		40	
Niederlaasphe	75	75	45			
Oberndorf		30				
Puderbach		45				
Rückershhausen		35				
Rüppershausen		30				
Steinbach		20				
Saßmannshausen		25				
Volkholz		25				
Weide		25				
Wittgenstein-Kunst		kein RW				
Gemeinde Burbach	100	85	40	40	35	30
Burbach	100	95	85	40		
Gilsbach		75	60			
Holzhausen	85	80	75			
Lützel		70	40			
Lippe		70	40			
Niederdresselndorf		60				
Oberdresselndorf	80	75	50			
Wahlbach	95	60			35	30
Würgendorf	90	85	60	40		

Gemeinde - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Erndtebrück	70	55	25		30	
Balde		25			25	
Benfe		25				
Birkelbach	55	45				
Birkefehl		28				
Erndtebrück	70	65	65		30	
Schameder		45			25	
Womelsdorf		35	32			
Zinse		25				
Stadt Freudenberg	150*	100	40	45	40	30
Alchen	100	90	70		35	
Bühl		100				
Bottenberg		60				
Büschergrund	140	100	60	45	44	
Dirlenbach		65				
Freudenberg	150*	120	60		40	35
Heisberg		65				
Hohenhain	120	95	70			
Lindenberg	100	90	80	45		30
Mausbach		40				
Niederndorf	90	65	50			30
Niederheuslingen		80				
Niederholzklau		65				
Oberfischbach		65				30
Oberheuslingen	105	80	80			
Oberholzklau	125	75				
Plittershagen		75	50			

Gemeinde - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Hilchenbach	120	90	30		20	
Allenbach	110	100	60		20	
Dahlbruch	120	90	80			
Grund		45				
Hadem	90	65				
Helberhausen		75				
Hilchenbach	110	100	65			
Lützel		40	30			
Müsen	90	80	60			
Oberndorf		50				
Öchelhausen		30				
Ruckersfeld		35				
Vormwald	85	70	60			
Stadt Kreuztal	140	120	60	60	45	40
Buschhütten	100	90	65	60	45	
Burgholdinghausen		kein RW				
Eichen	120	85	75		40	
Ferndorf	140	110	75	60	40	
Fellinghausen	120	100	85		40	
Hees	100	60				
Kredenbach	125	100	80	60	40	
Krombach	115	110	80		40	
Kreuztal	140	120	75			
Littfeld	120	90	90		40	
Osthelden	100	90				
Stadt Netphen	160	120	45	55	50	40
Afholderbach		45				
Brauersdorf	105	100				
Beienbach		70				
Deuz	130	100	65		40	
Dreistiefenbach	160	100	70	55	50	
Eschenbach	95	75				
Eckmannshausen		95				
Frohnhausen	80	65				
Grissenbach	100	85				
Hainchen		80				
Helgersdorf		70				
Herzhausen	90	80				
Irmgarteichen		80				

Gemeinde - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Netphen						
Nenkersdorf		60				
Niedernetphen	135	120	90		50	
Ölgershausen		70*				
Obernetphen	145	110			50	
Salchendorf	110	90	70			
Sohlbach		45				
Unglinghausen	85	80				
Walpersdorf		60				
Werthenbach		80	70			
Gem. Neunkirchen	110	80	50		35	
Altenseelbach	70	50			35	
Neunkirchen	110	80	60			
Salchendorf	80	65	50			
Struthütten	90	70				
Wiederstein		75			35	
Zeppenfeld	100	80	65			
Gemeinde Wilnsdorf	155	120	60	50	45	40
Anzhausen	120	90	70		40	
Flammersbach		100			40	
Gernsdorf	100	90	85			
Niederdielfen	155	120	90		40	
Oberdielfen	100	90				
Obersdorf	140	120	80			
Rudersdorf	110	100	85			
Rinsdorf		75				
Wilgersdorf	120	110	90			
Wilnsdorf	150	130		45		
Wilden	100	80	60	50		

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat für verschiedene Grundstücksteilmärkte Indexreihen ermittelt. Die Indexreihen sind in den Kapiteln des jeweiligen Teilmarktes abgedruckt. Bisher wurden für folgende Teilmärkte Indexreihen abgeleitet:

- Wohnbauland (Seite 20)
- Gewerbliche Bauflächen (Seite 23)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Seite 26)
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 36)
- Wohnungseigentum (Seite 50)

9.2 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten wurden vom Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein bisher nicht ermittelt.

9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Danach ist auf das Kaufpreismaterial der letzten beiden Geschäftsjahre (2007 und 2008) zurück zu greifen.

Darüber hinaus wurden aus den vorliegenden Vergleichspreisen durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt.

Die angegebenen Standardabweichungen beziehen sich auf die Gesamtheit der Stichprobe.

Die Ergebnisse wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

*)

Anmerkung zu den Auswertungen für Eigentumswohnungen Ersterwerbe:

In den Jahren 2007 und 2008 bezogen sich die auswertbaren Vergleichspreise überwiegend auf Seniorenwohnungen.

Da für einige Gebäudearten nur wenige geeignete Vergleichsobjekte vorlagen, hat der Gutachterausschuss zusätzlich die in der Fachliteratur sowie in den Grundstücksmarktberichten des Oberen Gutachterausschusses veröffentlichten Zinssätze ausgewertet. Danach sowie unter Berücksichtigung der eigenen Untersuchungsergebnisse werden für Wertermittlungen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 13.4.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der kostenlosen Internet-Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-15 51**

erwerben oder unter

www.borisplus.nrw.de

im Internet abrufen.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wurden bisher lediglich in begrenztem Umfang für Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 37) und Wohnungseigentum (Seite 46 ff.) ermittelt.

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Die Untersuchung zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist auf den Seiten 38 und 39 abgedruckt.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Allgemeine statistische Angaben zum Kreis Siegen-Wittgenstein

Städte und Gemeinden	Fläche in km ²	Einwohner 30.06.2008	Einwohner je km ²
Bad Berleburg	275,33	20.211	73,4
Bad Laasphe	135,76	14.820	109,2
Burbach	79,66	14.681	184,3
Erndtebrück	70,86	7.414	104,6
Freudenberg	54,48	18.570	340,9
Hilchenbach	80,88	15.973	197,5
Kreuztal	70,96	31.543	444,5
Netphen	137,39	24.385	177,5
Neunkirchen	39,60	13.994	353,4
Wilnsdorf	72,00	21.169	294,0
Geschäftsbereich	1.016,92	182.760	179,7
Stadt Siegen	114,67	104.597	912,2
Kreisgebiet	1.131,59	287.357	253,9

Quelle:

Die Bevölkerungsangaben wurden der Internetveröffentlichung "Zahlenspiegel Siegen-Wittgenstein" entnommen. Herausgeber: Der Landrat des Kreises Siegen-Wittgenstein, - Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung -.

Dieser Internetveröffentlichung (www.siegen-wittgenstein.de) können auch weitere interessante Rahmendaten für den Kreis Siegen-Wittgenstein entnommen werden.

Städte und Gemeinden	Gebäude- und Freifläche		Landwirt schaft		Forstwirt schaft	
	km ²	%	km ²	%	km ²	%
Bad Berleburg	8,36	3,04	65,67	23,85	182,58	66,31
Bad Laasphe	5,56	4,10	25,01	18,42	97,05	71,49
Burbach	6,27	7,87	14,88	18,68	51,06	64,10
Erndtebrück	3,56	5,02	18,97	26,77	44,28	62,49
Freudenberg	6,24	11,45	11,20	20,56	31,41	57,65
Hilchenbach	5,21	6,44	10,35	12,80	59,40	73,44
Kreuztal	10,51	14,81	10,54	14,85	42,56	59,98
Netphen	7,74	5,63	20,61	15,00	97,40	70,89
Neunkirchen	4,73	11,94	4,51	11,39	27,59	69,67
Wilnsdorf	7,38	10,25	15,21	21,13	42,09	58,46
Geschäftsbereich	65,57	6,45	196,97	19,47	675,42	66,42
Stadt Siegen	24,23	21,13	15,57	13,58	59,34	51,75
Kreisgebiet	89,80	7,94	212,54	18,78	734,76	64,93

Quelle:

Die Flächenangaben wurden dem Liegenschaftskataster (Stand 21.12.2008) entnommen.

Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2007

Städte und Gemeinden	Gebäude insgesamt	1- und 2-Familienhäuser	3- und Mehrfamilienhäuser	Wohnungen insgesamt
Bad Berleburg	5.321	4.922	399	8.408
Bad Laasphe	4.117	3.858	259	6.178
Burbach	4.078	3.874	204	6.218
Erndtebrück	1.983	1.837	146	3.196
Freudenberg	5.050	4.697	353	7.899
Hilchenbach	4.159	3.813	346	7.025
Kreuztal	7.996	7.332	664	13.893
Netphen	6.396	5.938	458	10.281
Neunkirchen	3.736	3.542	194	5.874
Wilnsdorf	5.910	5.613	297	8.909
Geschäftsbereich	48.746	45.426	3.320	77.881
Stadt Siegen	23.779	19.277	4.502	52.758
Kreisgebiet	72.525	64.703	7.822	130.639

Quellen:

Die Angaben wurden der Internetveröffentlichung "Zahlenspiegel Siegen-Wittgenstein" entnommen. Herausgeber: Der Landrat des Kreises Siegen-Wittgenstein,- Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung -.

11. Regionale Vergleiche

Sofern geeignete Vergleichsdaten aus dem Stadtgebiet Siegen vorliegen, sind diese jeweils bei den entsprechenden Grundstücksteilmärkten aufgeführt. Weitere regionale bzw. überregionale Vergleiche wurden nicht durchgeführt.

Die Grundstücksmarktberichte der in Nordrhein-Westfalen gelegenen Gutachterausschüsse sowie des Oberen Gutachterausschusses können jedoch im Internet unter

www.borisplus.nrw.de

eingesehen werden.

12. Mieten

Wie bereits erwähnt hat der Gutachterausschuss auf die Möglichkeit, Gutachten über Miet- und Pachtwerte zu erstatten sowie eigene Mietübersichten zu erstellen bisher verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf die gemeinsam vom Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e.V., Haus- und Grundeigentümerversverein Hüttental und Umgebung e. V. sowie DMB Mieterverein Siegerland und Umgebung e. V. veröffentlichte Vergleichsmietentabelle verwiesen.

Darüber hinaus hat die Industrie- und Handelskammer (IHK) Siegen den Gewerblichen Mietpreisspiegel 2008 für den IHK-Bezirk Siegen veröffentlicht. Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Büro-, und Praxisflächen sowie für Produktions- und Lagerhallen im IHK-Bezirk.

Der Gewerbliche Mietpreisspiegel, an dessen Erstellung u. a. auch der Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein beteiligt ist, kann kostenlos bei der

**IHK Siegen
Koblenzer Straße 121
57072 Siegen
Telefon 0271/3302-315 (Herr Jäger)**

bestellt werden oder im Internet unter

www.ihk-siegen.de

abgerufen werden.

13. Sonstige Angaben

13.1 Besetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein gehören zurzeit folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Beilken, Rainer, Kreisvermessungsdirektor, Wilnsdorf

Stellvertreter:

Liedtke, Maren, Kreisobervermessungsrätin, Wilnsdorf
Bommer, Roland, Dipl.-Ing. (FH), Freudenberg

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Schmidt, Hans-Günter, Architekt, Bad Berleburg
Sting, Hans, Immobilienwirt, Netphen

Ehrenamtliche Gutachter:

Blecker, Gernot, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Siegen
Borgards, Werner, Architekt, Bad Laasphe
Euteneuer, Manfred, Architekt, Wilnsdorf
Halbach, Hermann, Architekt, Neunkirchen
Krämer, Matthias F., Architekt, Hilchenbach
Lange, Georg, Sparkassenfachwirt, Erndtebrück
Reppel, Ulrich, Architekt, Freudenberg
Schmidt, Jürgen, Dipl.-Ing., Burbach
Schmitz, Werner, Architekt, Siegen

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Schwertfeger, Heiko, Steueroberregierungsrat, Finanzamt Siegen

Vertreter:

Bürger, Martin, Steueramtsrat, Finanzamt Siegen

13.2 Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Gemäß Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen fallen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten seit dem 1. Januar 2002 folgende Gebühren an:

Grundbetrag: 700,-- €

Dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

a) bis 770.000,-- € 2,0 v.T. des Wertes

b) über 770.000,-- € 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770,-- €

Darüber hinaus können bei besonderem Aufwand (z. B. zusätzliche Wertermittlungsverfahren, Bewertung von Rechten, Ermittlung von Bauschäden...) Zuschläge erhoben werden.

Außerdem sind dem Gutachterausschuss Auslagen (z. B. Fahrtkosten, Gebühren für Lagepläne,...) zu erstatten.

Des Weiteren ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.