



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein



## Grundstücksmarktbericht 2000



- Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Siegen-Wittgenstein
- Geschäftsstelle:** Koblenzer Straße 73  
(Kreishaus)  
57072 Siegen
- Postanschrift:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Siegen-Wittgenstein  
57069 Siegen
- Telefon:** (02 71) 3 33 - 15 50, 15 51 oder 15 52
- e-mail:** [gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de](mailto:gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de)
- Internet:** [www.siegen-wittgenstein.de/gutachter/welcome.html](http://www.siegen-wittgenstein.de/gutachter/welcome.html)
- Auflage:** 200 Exemplare
- Gebühr:** 30,-- DM (gem. Tarifsstelle 13.7.1 der Allgemeinen  
Verwaltungsgebührenordnung für Nordrhein-  
Westfalen)

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>4</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	6
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt 2000 .....</b>	<b>7</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	7
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>10</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	12
5.2	Geschosswohnungsbau.....	17
5.3	Gewerbliche Baufläche .....	18
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	20
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	23
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>25</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	26
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	33
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	33
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	34
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke.....	34
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>35</b>
7.1	Wohnungseigentum.....	35
7.2	Teileigentum .....	43
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>44</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	44
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	44
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	48
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten.....</b>	<b>51</b>
9.1	Indexreihen .....	51
9.2	Umrechnungskoeffizienten.....	51
9.3	Liegenschaftszinssätze .....	51
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	51
9.5	Marktanpassungsfaktoren.....	51
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>52</b>
<b>11.</b>	<b>Regionale Vergleiche.....</b>	<b>55</b>
<b>12.</b>	<b>Mieten.....</b>	<b>55</b>
<b>13</b>	<b>Sonstige Angaben.....</b>	<b>56</b>
13.1	Besetzung des Gutachterausschusses.....	56



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### ***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Im Jahr 2000 wurden dem Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein 2.160 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 337 Mio DM vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 1999 (2.342 Verträge) um rd. 8 % zurückgegangen und liegt geringfügig unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (2.180 Verträge).

### ***Unbebaute Grundstücke***

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rd. 1.200 unbebaute Grundstücke veräußert. Hiervon entfielen 389 Verträge mit einem Gesamtwert von 32,96 Mio DM auf Baugrundstücke für den Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke lag damit um rd. 19 % unter dem Vorjahr (480).

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind auch im Jahr 2000 weiter gestiegen. Während das Preisniveau in den Jahren 1982 bis 1989 weitgehend konstant geblieben ist, ist seit 1990 ein starker Preisanstieg zu verzeichnen, allein im Jahr 2000 um rd. 7 %, bezogen auf den Zeitraum 1990 bis 2000 um ca. 159 % (1990 = 100 DM/m<sup>2</sup> 2000 = 259 DM/m<sup>2</sup>).

Die absoluten Quadratmeterwerte haben in den Nachbarstädten und -gemeinden der Stadt Siegen die 200DM-Grenze erreicht bzw. überschritten und entsprechen damit - abgesehen von wenigen Spitzenlagen - den für die Stadt Siegen ermittelten Bodenrichtwerten.

### ***Bebaute Grundstücke***

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag im vergangenen Jahr bei 492 und ist damit gegenüber 1999 (490) leicht angestiegen. Der Gesamtumsatz ist mit 141,48 Mio DM um rd. 5 % zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 288.000 DM und ist damit ebenfalls um ca. 5 % gegenüber dem Vorjahr (303.000 DM) zurückgegangen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 15 Mehrfamilienhäuser sowie 41 weitere bebaute Grundstücke veräußert.

### ***Eigentumswohnungen***

Im Jahr 2000 sind 224 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 45,11 Mio DM veräußert worden, ein Rückgang von 6 % gegenüber 1999 mit 238 Wohnungen im Gesamtwert von 49,47 Mio DM.

71 Verträge entfallen auf Ersterwerb aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt mit 3.353 DM/m<sup>2</sup> 2 % unter dem Vorjahreswert. 116 Wohnungen sind zu durchschnittlich 2.266 DM/m<sup>2</sup> (3 % über dem Vorjahreswert) weiterveräußert worden. 37 Verkäufe entfallen auf Umwandlungen mit einem Durchschnittswert von 2.042 DM/m<sup>2</sup> (8 % über dem Vorjahreswert).



## 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 BBauG getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 07. März 1990 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 14 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)



- 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 Grundeigentümerversverein Hüttental und Umgebung e.V. sowie DMB Mieterverein Siegerland und Umgebung e.V. veröffentlichte Vergleichsmietentabelle verwiesen.

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.

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten oder Behörden in gesetzlichen Verfahren.

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

### 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 beurkundeter 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

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 werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.

## 4. Grundstücksmarkt 2000

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2000 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

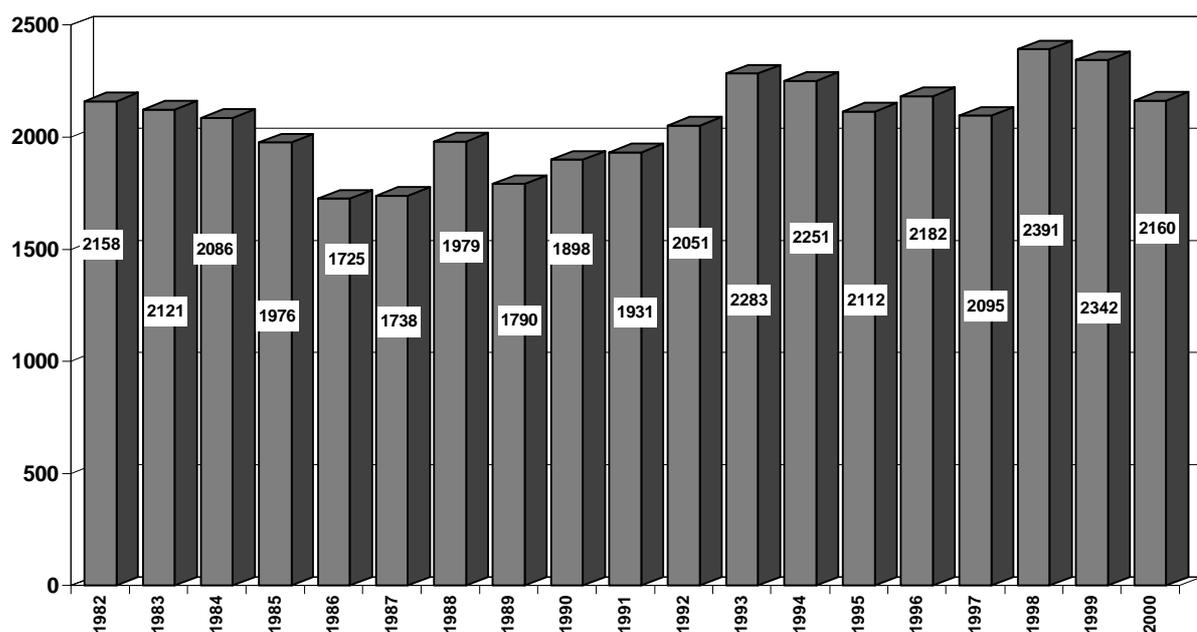
Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

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 2000 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein insgesamt **2.160 Kauffälle** zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl ist damit um 182 Verträge oder rd. 8 % gegenüber 1999 (2.342) zurückgegangen.

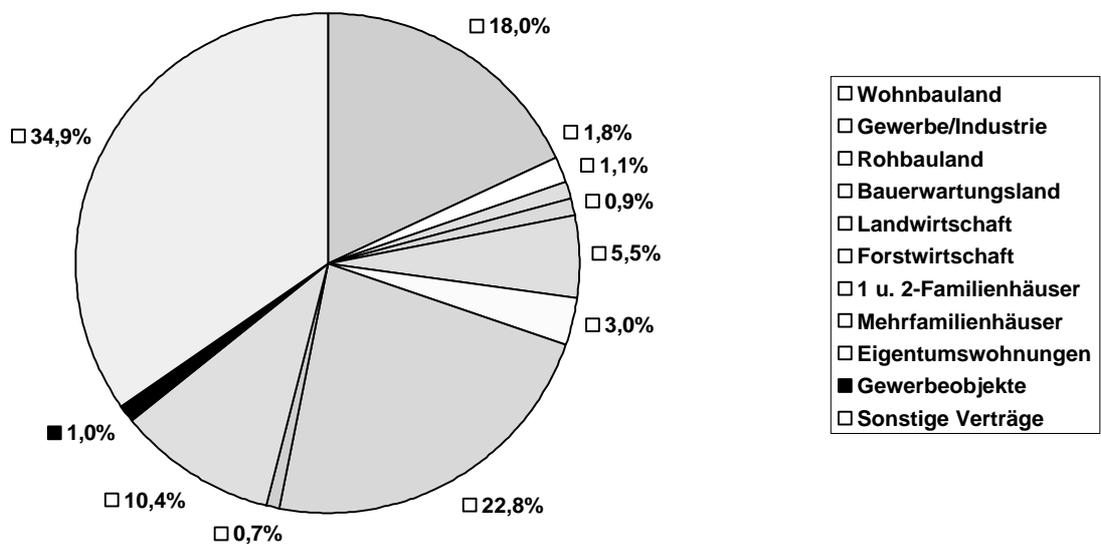
Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 1982:



Aus der folgenden Tabelle kann die gemeindeweise Verteilung der Vertragseingänge entnommen werden. Dabei wird die Entwicklung der letzten 10 Jahre aufgezeigt.

Städte und Gemeinden	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Bad Berleburg	119	112	127	244	212	197	217	254	255	218
Bad Laasphe	124	168	161	208	186	185	187	212	173	221
Burbach	161	175	209	144	140	173	175	183	219	204
Erndtebrück	50	48	59	81	80	56	69	96	78	80
Freudenberg	267	267	301	289	290	285	258	281	298	261
Hilchenbach	188	233	225	226	192	222	173	248	236	175
Kreuztal	341	349	374	354	362	335	339	366	355	325
Netphen	290	276	315	320	323	315	241	256	255	255
Neunkirchen	165	185	210	135	130	158	188	200	175	174
Wilnsdorf	226	238	302	250	197	256	248	295	298	247
<b>Gesamt</b>	<b>1.931</b>	<b>2.051</b>	<b>2.283</b>	<b>2.251</b>	<b>2.112</b>	<b>2.182</b>	<b>2.095</b>	<b>2.391</b>	<b>2.342</b>	<b>2.160</b>
<b>Veränderung z. Vorjahr [%]</b>	<b>+ 2 %</b>	<b>+ 6 %</b>	<b>+11 %</b>	<b>- 1 %</b>	<b>- 6 %</b>	<b>+ 3 %</b>	<b>- 4 %</b>	<b>+14 %</b>	<b>- 2 %</b>	<b>- 8 %</b>

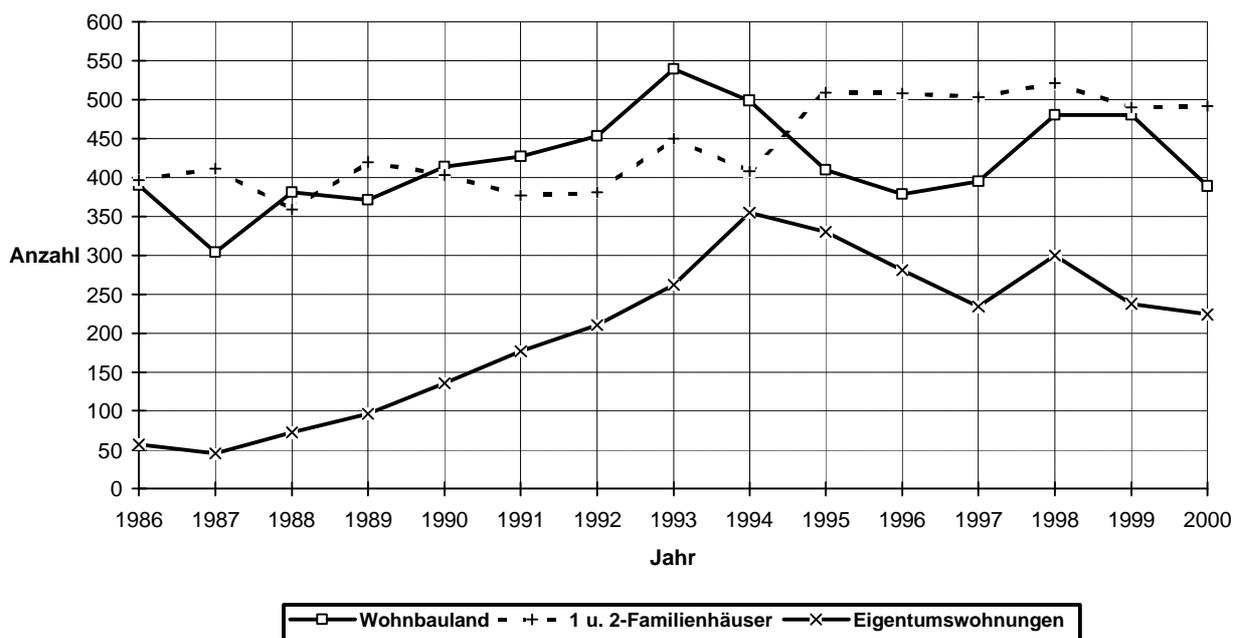
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteil der verschiedenen Grundstücksarten am Grundstücksmarkt 2000. Dabei wurden unter der Bezeichnung "Sonstige Verträge" Arrondierungsflächen, Kleinflächen, Straßenflächen, Waldanteile usw. zusammengefaßt.



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

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Wohnbauland	453	539	499	410	379	395	480	480	389
Gewerbe/Industrie	38	31	26	36	31	24	39	38	39
Rohbauland	25	54	37	18	33	31	27	44	23
Bauerwartungsland	20	7	10	7	9	13	24	15	20
Landwirtschaft	116	119	138	118	101	104	109	142	119
Forstwirtschaft	56	48	75	55	60	65	53	68	65
1 u. 2- Familienhäuser	381	450	408	509	508	503	521	490	492
Mehrfamilienhäuser	19	30	38	23	36	34	33	40	15
Eigentumswohnungen	210	262	355	330	281	234	300	238	224
Gewerbeobjekte	37	15	19	20	18	28	27	12	21
Sonstige Verträge	696	728	646	586	726	664	778	775	753
<b>Gesamt</b>	<b>2.051</b>	<b>2.283</b>	<b>2.251</b>	<b>2.112</b>	<b>2.182</b>	<b>2.095</b>	<b>2.391</b>	<b>2.342</b>	<b>2.160</b>

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 Reihenhausbauweise 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 1999.

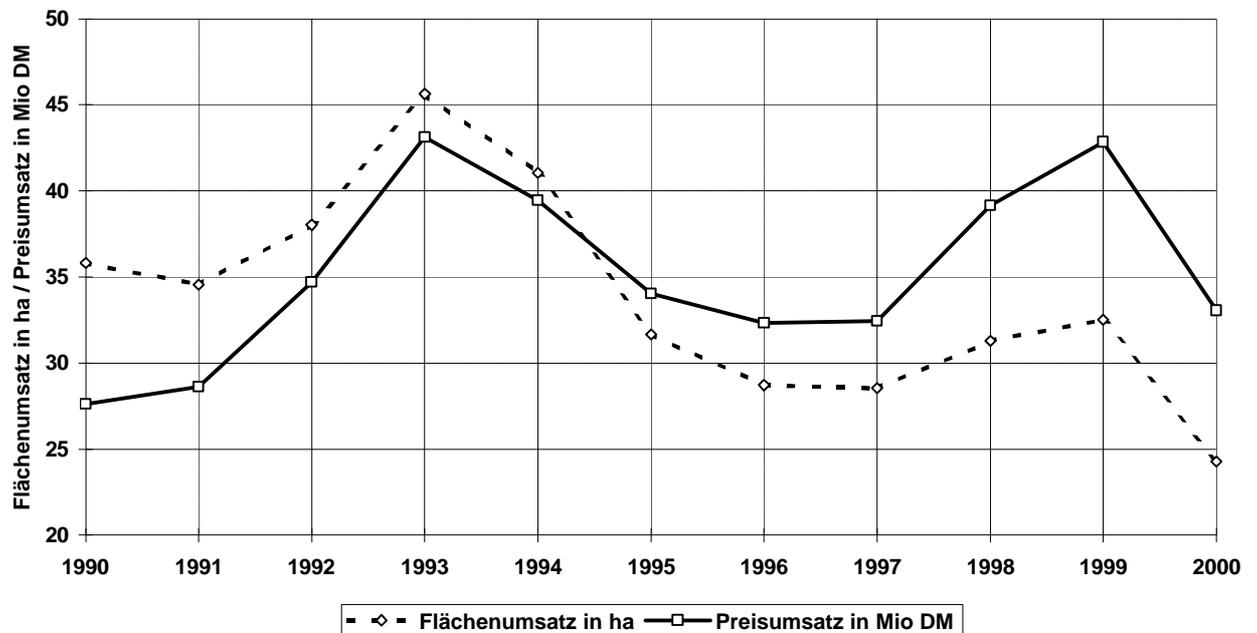
Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	1999	42	1,9	31.769 m <sup>2</sup>	3.166.418 DM
	<b>2000</b>	<b>26</b>	<b>1,2</b>	<b>19.221 m<sup>2</sup></b>	<b>1.791.921 DM</b>
Bad Laasphe	1999	29	1,9	21.071 m <sup>2</sup>	2.086.566 DM
	<b>2000</b>	<b>21</b>	<b>1,4</b>	<b>16.896 m<sup>2</sup></b>	<b>1.606.659 DM</b>
Burbach	1999	54	3,6	37.751 m <sup>2</sup>	3.973.963 DM
	<b>2000</b>	<b>37</b>	<b>2,5</b>	<b>22.001 m<sup>2</sup></b>	<b>2.242.868 DM</b>
Erndtebrück	1999	29	3,6	16.332 m <sup>2</sup>	1.496.278 DM
	<b>2000</b>	<b>17</b>	<b>2,1</b>	<b>10.494 m<sup>2</sup></b>	<b>758.678 DM</b>
Freudenberg	1999	58	3,2	38.115 m <sup>2</sup>	6.043.711 DM
	<b>2000</b>	<b>60</b>	<b>3,3</b>	<b>33.045 m<sup>2</sup></b>	<b>4.593.666 DM</b>
Hilchenbach	1999	47	2,8	28.187 m <sup>2</sup>	4.444.884 DM
	<b>2000</b>	<b>32</b>	<b>1,9</b>	<b>18.516 m<sup>2</sup></b>	<b>2.556.344 DM</b>
Kreuztal	1999	81	2,5	59.167 m <sup>2</sup>	7.935.539 DM
	<b>2000</b>	<b>80</b>	<b>2,5</b>	<b>49.208 m<sup>2</sup></b>	<b>7.632.639 DM</b>
Netphen	1999	61	2,4	40.692 m <sup>2</sup>	5.791.364 DM
	<b>2000</b>	<b>57</b>	<b>2,3</b>	<b>36.599 m<sup>2</sup></b>	<b>5.774.090 DM</b>
Neunkirchen	1999	25	1,7	15.298 m <sup>2</sup>	1.892.751 DM
	<b>2000</b>	<b>11</b>	<b>0,8</b>	<b>8.555 m<sup>2</sup></b>	<b>855.123 DM</b>
Wilnsdorf	1999	54	2,5	36.812 m <sup>2</sup>	6.002.791 DM
	<b>2000</b>	<b>48</b>	<b>2,2</b>	<b>28.210 m<sup>2</sup></b>	<b>5.147.400 DM</b>
Geschäftsbereich	1999	480	2,5	325.194 m <sup>2</sup>	42.834.265 DM
	<b>2000</b>	<b>389</b>	<b>2,1</b>	<b>242.745 m<sup>2</sup></b>	<b>33.059.388 DM</b>
Zum Vergleich Stadt Siegen	<b>2000</b>	<b>104</b>	<b>0,9</b>	<b>51.725 m<sup>2</sup></b>	<b>10.864.156 DM</b>

Die Anzahl der Verkaufsfälle ging gegenüber dem Jahr 1999 um 19 % zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 25 %. Beim Preisumsatz gab es einen Rückgang von 23 %.

## Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
1990	414	2,4	358.003 m <sup>2</sup>	27.617.551 DM
1991	427	2,4	345.535 m <sup>2</sup>	28.612.584 DM
1992	453	2,5	380.322 m <sup>2</sup>	34.695.032 DM
1993	539	2,9	456.319 m <sup>2</sup>	43.101.402 DM
1994	499	2,7	410.532 m <sup>2</sup>	39.459.253 DM
1995	410	2,2	316.584 m <sup>2</sup>	34.036.684 DM
1996	379	2,0	287.163 m <sup>2</sup>	32.329.553 DM
1997	395	2,1	285.302 m <sup>2</sup>	32.437.860 DM
1998	480	2,5	313.017 m <sup>2</sup>	39.148.344 DM
1999	480	2,5	325.194 m <sup>2</sup>	42.834.265 DM
2000	389	2,1	242.745 m <sup>2</sup>	33.059.388 DM

Grafische Darstellung:

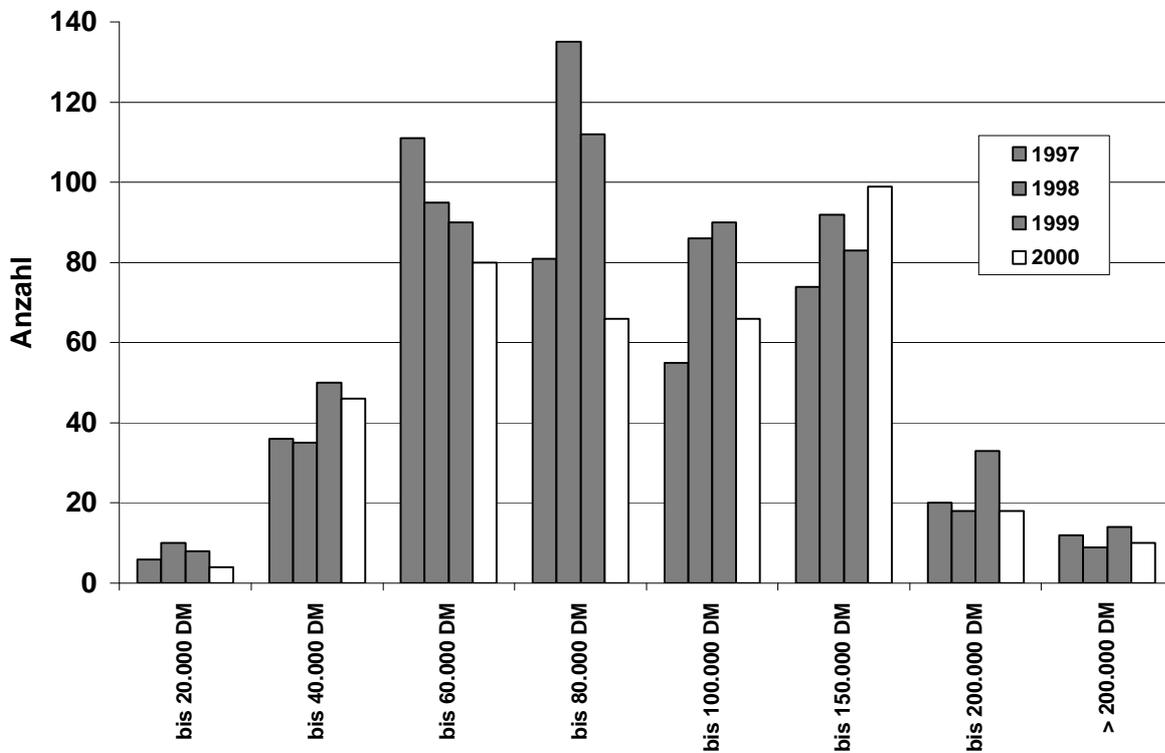


Von den insgesamt 389 im Jahre 2000 veräußerten Wohnbaugrundstücken wurden 67 von den Gemeinden bzw. Städten verkauft, in einem Fall trat eine Verwaltung als Käufer auf, d.h. an rd. 17 % der Kaufverträge für Wohnbauland war die öffentliche Hand beteiligt.

Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 1997 aufgezeigt.

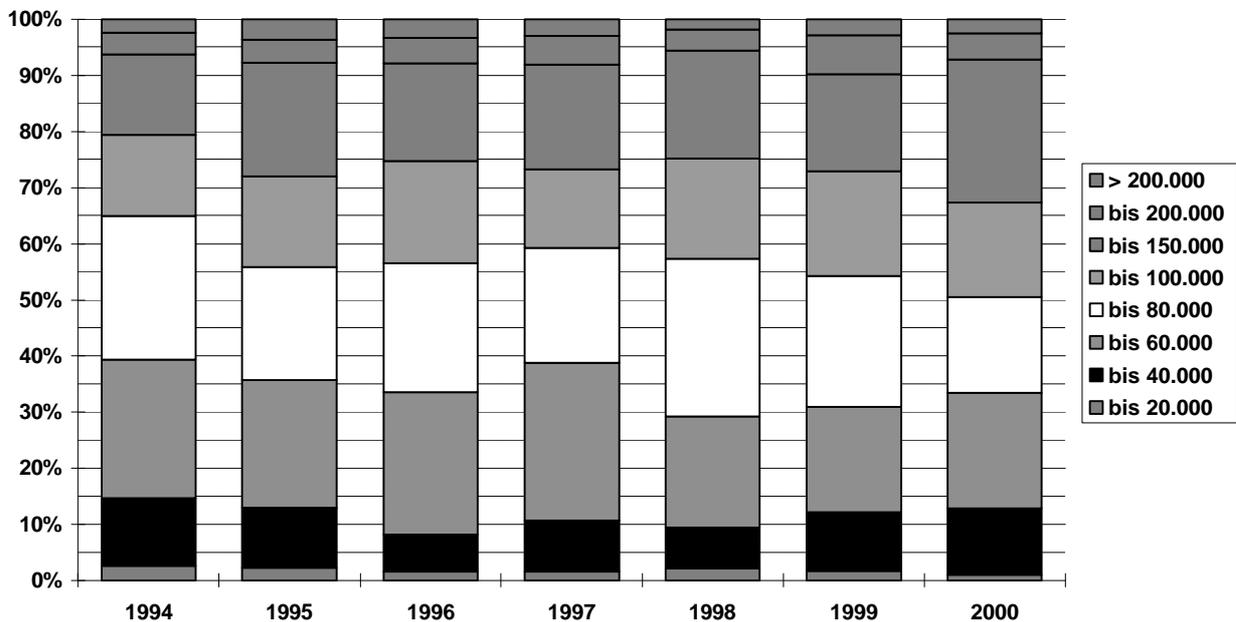
	1997	1998	1999	2000
bis 20.000 DM	6	10	8	4
bis 40.000 DM	36	35	50	46
bis 60.000 DM	111	95	90	80
bis 80.000 DM	81	135	112	66
bis 100.000 DM	55	86	90	66
bis 150.000 DM	74	92	83	99
bis 200.000 DM	20	18	33	18
> 200.000 DM	12	9	14	10

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

	1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000	
	Summe	%												
bis 20 TDM	13	3	9	2	6	2	6	2	10	2	8	2	4	1
bis 40 TDM	73	15	53	13	31	8	42	11	45	9	58	12	50	13
bis 60 TDM	196	39	146	36	127	34	153	39	140	29	148	31	130	33
bis 80 TDM	324	65	229	56	214	56	234	59	275	57	260	54	196	50
bis 100 TDM	396	79	295	72	283	75	289	73	361	75	350	73	262	67
bis 150 TDM	468	94	378	92	349	92	363	92	453	94	433	90	361	93
bis 200 TDM	487	98	395	96	366	97	383	97	471	98	466	97	379	97
> 200 TDM	499	100	410	100	379	100	395	100	480	100	480	100	389	100



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.

### ***Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland***

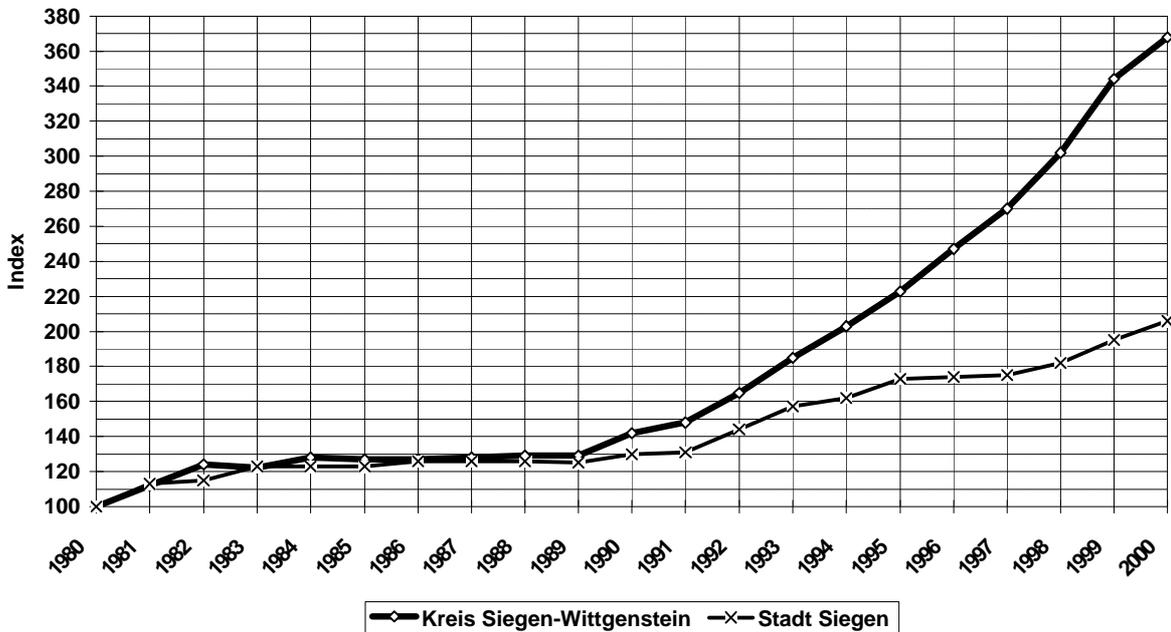
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis des Bodenpreises eines Erhebungszeitraums bzw. -zeitpunkts zu den Bodenpreisen eines bestimmten Basiszeitraums bzw. -zeitpunkts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

Jahr	Index Kreis Si-Wi	Veränderung zum Vorjahr	Index Stadt Siegen
1980	100		100
1981	112	+ 12 %	113
1982	124	+ 11 %	115
1983	122	- 2 %	123
1984	128	+ 5 %	123
1985	127	- 1 %	123
1986	127	+/- 0 %	126
1987	128	+ 1 %	126
1988	129	+ 1 %	126
1989	129	+/- 0 %	125
1990	142	+ 10 %	130
1991	148	+ 4 %	131
1992	165	+ 12 %	144
1993	185	+ 12 %	157
1994	203	+ 10 %	162
1995	223	+ 10 %	173
1996	247	+ 11 %	174
1997	270	+ 9 %	175
1998	302	+12 %	182
1999	344	+ 14 %	195
2000	368	+ 7 %	206

## Grafische Darstellung der Bodenpreisindexreihen



## 5.2 Geschosswohnungsbau

Entsprechend der auf Seite 10 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 2000 wurden dem Gutachterausschuss lediglich drei Verträge vorgelegt, in dem Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau veräußert wurde. Auch in den vergangenen Jahren wurden nur sehr wenige Verträge über diesen Teilmarkt abgeschlossen. Da sich die Preise nicht von den Werten für Bauland des individuellen Wohnungsbau 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 2000 erzielten Umsatzzahlen geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	1	*)	*)
Bad Laasphe	6	38.866 m <sup>2</sup>	1.148.072 DM
Burbach	3	4.068 m <sup>2</sup>	250.002 DM
Erndtebrück	6	44.051 m <sup>2</sup>	1.776.206 DM
Freudenberg	0	0 m <sup>2</sup>	0 DM
Hilchenbach	1	*)	*)
Kreuztal	9	27.755 m <sup>2</sup>	2.655.680 DM
Netphen	6	13.031 m <sup>2</sup>	3.884.255 DM
Neunkirchen	4	5.652 m <sup>2</sup>	391.180 DM
Wilnsdorf	3	32.603 m <sup>2</sup>	2.131.780 DM
Geschäftsbereich	39	169.002 m <sup>2</sup>	12.327.315 DM
Vergleich 2000 Stadt Siegen	23	230.713 m <sup>2</sup>	16.065.800 DM

**\*) Anmerkung**

In den Städten Bad Berleburg und Hilchenbach wurden nur jeweils ein Vertrag abgeschlossen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde hier auf die Flächen- und Preisangaben verzichtet. In den Gesamtumsatzzahlen für den Geschäftsbereich sind die Beträge jedoch enthalten.

Im Jahr 2000 traten die Städte und Gemeinden in 15 Kaufverträgen als Verkäufer auf, in zwei Fällen als Erwerber, d.h. die Verwaltungen waren an rd. 44 % 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 <sup>2</sup>	7.740.000,-- DM
1991	59	243.592 m <sup>2</sup>	8.070.016,-- DM
1992	38	191.496 m <sup>2</sup>	8.779.098,-- DM
1993	28	176.064 m <sup>2</sup>	6.666.586,-- DM
1994	20	100.609 m <sup>2</sup>	3.861.204,-- DM
1995	36	161.432 m <sup>2</sup>	6.154.666,-- DM
1996	31	154.879 m <sup>2</sup>	7.794.906,-- DM
1997	24	77.501 m <sup>2</sup>	4.799.731,-- DM
1998	39	112.866 m <sup>2</sup>	5.972.770,-- DM
1999	38	123.104 m <sup>2</sup>	5.831.517,-- DM
2000	39	169.002 m <sup>2</sup>	12.327.315,-- DM

### Preisentwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat die Preisentwicklung auf dem Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen untersucht.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Preise durchschnittlich um **rd. 10 %** gegenüber dem Jahr 1999 gestiegen sind.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### *Landwirtschaftlich genutzte Flächen*

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeindeweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2000 geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	17	175.725 m <sup>2</sup>	275.383 DM
Bad Laasphe	30	146.451 m <sup>2</sup>	268.189 DM
Burbach	14	28.315 m <sup>2</sup>	66.705 DM
Erndtebrück	8	76.784 m <sup>2</sup>	129.621 DM
Freudenberg	17	29.575 m <sup>2</sup>	83.483 DM
Hilchenbach	0	0 m <sup>2</sup>	0 DM
Kreuztal	7	68.550 m <sup>2</sup>	180.791 DM
Netphen	8	29.328 m <sup>2</sup>	103.834 DM
Neunkirchen	8	12.616 m <sup>2</sup>	55.823 DM
Wilnsdorf	10	21.174 m <sup>2</sup>	58.276 DM
Geschäftsbereich	119	588.518 m <sup>2</sup>	1.222.105 DM

Aus den vorliegenden Vergleichspreisen wurde jeweils ein Mittelwert für die einzelnen Gemeinden errechnet. Da sich gezeigt hat, dass die Mittelwerte von Jahr zu Jahr zum Teil sehr stark schwanken, wurden zusätzlich ein langjähriger Mittelwert über die letzten fünf Jahre (1996 bis 2000) ermittelt.

Städte und Gemeinden	Anzahl 2000	Mittelwert 2000	Anzahl 1996 bis 2000	Langjähriger Mittelwert 1996 bis 2000
Bad Berleburg	17	1,61 DM/m <sup>2</sup>	92	1,95 DM/m <sup>2</sup>
Bad Laasphe	30	2,27 DM/m <sup>2</sup>	112	2,25 DM/m <sup>2</sup>
Burbach	14	2,53 DM/m <sup>2</sup>	58	2,85 DM/m <sup>2</sup>
Erndtebrück	8	1,62 DM/m <sup>2</sup>	27	1,70 DM/m <sup>2</sup>
Freudenberg	17	3,10 DM/m <sup>2</sup>	72	3,20 DM/m <sup>2</sup>
Hilchenbach	0	- DM/m <sup>2</sup>	21	3,15 DM/m <sup>2</sup>
Kreuztal	7	3,40 DM/m <sup>2</sup>	23	3,50 DM/m <sup>2</sup>
Netphen	8	3,50 DM/m <sup>2</sup>	73	3,30 DM/m <sup>2</sup>
Neunkirchen	8	4,27 DM/m <sup>2</sup>	22	3,85 DM/m <sup>2</sup>
Wilnsdorf	10	2,93 DM/m <sup>2</sup>	75	3,20 DM/m <sup>2</sup>
Geschäftsbereich	119	2,62 DM/m <sup>2</sup>	575	2,75 DM/m <sup>2</sup>



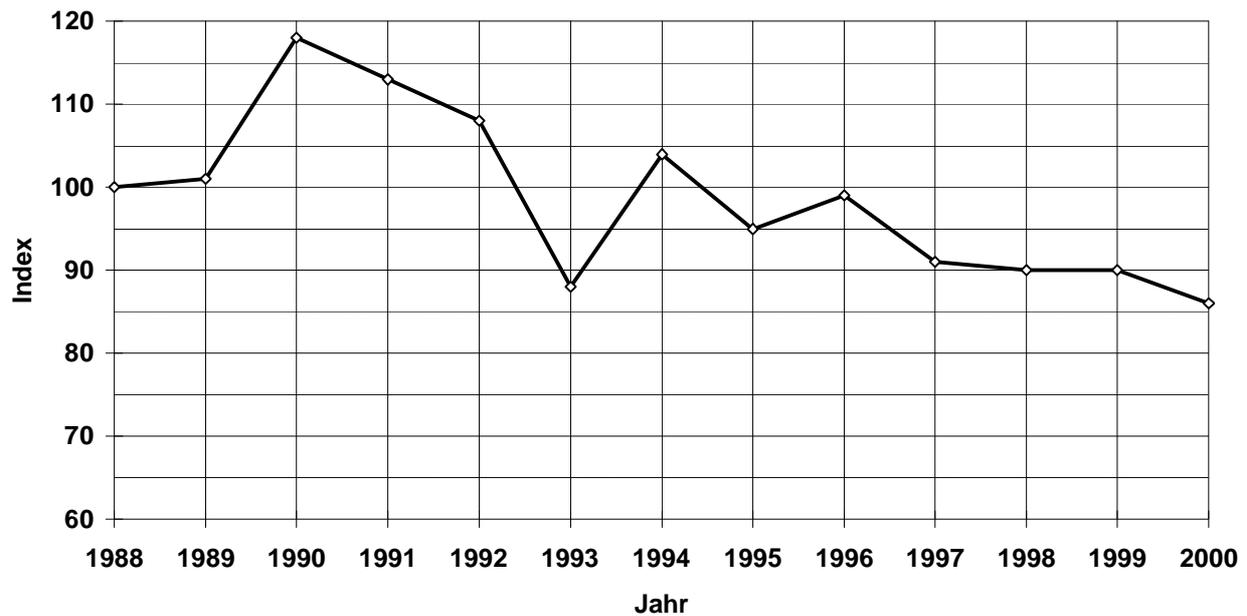
Die jährlichen Durchschnittswerte wurden durch Mittelbildung aller im Jahr erzielten Quadratmeterpreise erhalten. Dabei wurden Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen zusammengefasst, da sich gezeigt hat, dass sich das Preisniveau dieser Flächen kaum unterscheidet. Bei der Berechnung der langjährigen Mittelwerte wurde jeweils auf 0,05 DM/m<sup>2</sup> gerundet.

### Langjähriger Vergleich und Preisentwicklung

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

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz	Preisumsatz	Mittelwert	Preisentwicklung	Index 1988 = 100
1988	158	54,46 ha	1,43 Mio DM	3,04 DM/m <sup>2</sup>	+ 7 %	100
1989	129	41,26 ha	1,06 Mio DM	3,08 DM/m <sup>2</sup>	+ 1 %	101
1990	135	38,95 ha	1,29 Mio DM	3,58 DM/m <sup>2</sup>	+ 16 %	118
1991	82	34,10 ha	0,93 Mio DM	3,42 DM/m <sup>2</sup>	- 4 %	113
1992	116	63,70 ha	1,52 Mio DM	3,27 DM/m <sup>2</sup>	- 4 %	108
1993	119	58,62 ha	1,38 Mio DM	2,67 DM/m <sup>2</sup>	- 18 %	88
1994	138	45,61 ha	1,19 Mio DM	3,15 DM/m <sup>2</sup>	+ 18 %	104
1995	116	46,06 ha	1,06 Mio DM	2,88 DM/m <sup>2</sup>	- 9 %	95
1996	101	41,86 ha	1,15 Mio DM	2,99 DM/m <sup>2</sup>	+ 4 %	99
1997	104	58,01 ha	1,29 Mio DM	2,76 DM/m <sup>2</sup>	- 8 %	91
1998	109	62,30 ha	1,60 Mio DM	2,72 DM/m <sup>2</sup>	- 1 %	90
1999	142	56,08 ha	1,44 Mio DM	2,72 DM/m <sup>2</sup>	+/- 0 %	90
2000	119	58,85 ha	1,22 Mio DM	2,62 DM/m <sup>2</sup>	- 4 %	86

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



### ***Forstwirtschaftlich genutzte Flächen***

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	2,72 Mio DM
1989	54	40,36 ha	0,64 Mio DM
1990	35	23,40 ha	0,51 Mio DM
1991	38	31,43 ha	0,61 Mio DM
1992	56	33,81 ha	0,58 Mio DM
1993	48	28,46 ha	0,61 Mio DM
1994	75	422,78 ha	7,10 Mio DM
1995	55	39,15 ha	0,81 Mio DM
1996	60	173,47 ha	1,87 Mio DM
1997	65	34,28 ha	0,74 Mio DM
1998	53	1.321,08 ha	12,65 Mio DM
1999	68	193,39 ha	2,85 Mio DM
2000	65	45,13 ha	1,20 Mio DM



Auf die Ermittlung eines jährlichen Durchschnittswertes in DM/m<sup>2</sup> wurde verzichtet, da in den meisten Verkaufsfällen der Bodenwert und der Wert des Aufwuchses nicht getrennt werden konnten.

Verschiedene Einzeluntersuchungen im Rahmen von Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses haben jedoch ergeben, dass forstwirtschaftliche Flächen im Geschäftsbereich in den letzten Jahren mit durchschnittlich

**rd. 0,90 DM/m<sup>2</sup> bis 1,-- DM/m<sup>2</sup> ohne Aufwuchs**

gehandelt wurden.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Umsatzzahlen seit 1991.

### *Bauerwartungsland*

Jahr	Anzahl	Flächen- umsatz	Preis- umsatz
1991	21	44.063 m <sup>2</sup>	1.070.291,-- DM
1992	20	27.970 m <sup>2</sup>	924.045,-- DM
1993	7	12.021 m <sup>2</sup>	329.862,-- DM
1994	10	17.414 m <sup>2</sup>	472.709,-- DM
1995	7	28.233 m <sup>2</sup>	1.199.760,-- DM
1996	9	27.138 m <sup>2</sup>	738.691,-- DM
1997	13	37.600 m <sup>2</sup>	2.006.010,-- DM
1998	24	102.698 m <sup>2</sup>	2.345.030,-- DM
1999	15	49.052 m <sup>2</sup>	1.241.394,-- DM
2000	20	126.469 m <sup>2</sup>	5.071.162,-- DM



## ***Rohbauland***

Jahr	Anzahl	Flächen- umsatz	Preis- umsatz
1991	44	100.704 m <sup>2</sup>	2.650.148,-- DM
1992	25	10.582 m <sup>2</sup>	347.899,-- DM
1993	54	129.632 m <sup>2</sup>	8.218.999,-- DM
1994	37	148.160 m <sup>2</sup>	8.404.052,-- DM
1995	18	95.974 m <sup>2</sup>	2.809.159,-- DM
1996	33	98.604 m <sup>2</sup>	4.928.401,-- DM
1997	31	120.314 m <sup>2</sup>	6.168.073,-- DM
1998	27	81.164 m <sup>2</sup>	3.456.579,-- DM
1999	44	124.526 m <sup>2</sup>	5.935.843,-- DM
2000	23	109.346 m <sup>2</sup>	4.918.454,-- DM

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.

## 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 2000

**548 Kaufverträge**  
(1999: 572)

über bebaute Grundstücke vorgelegt.

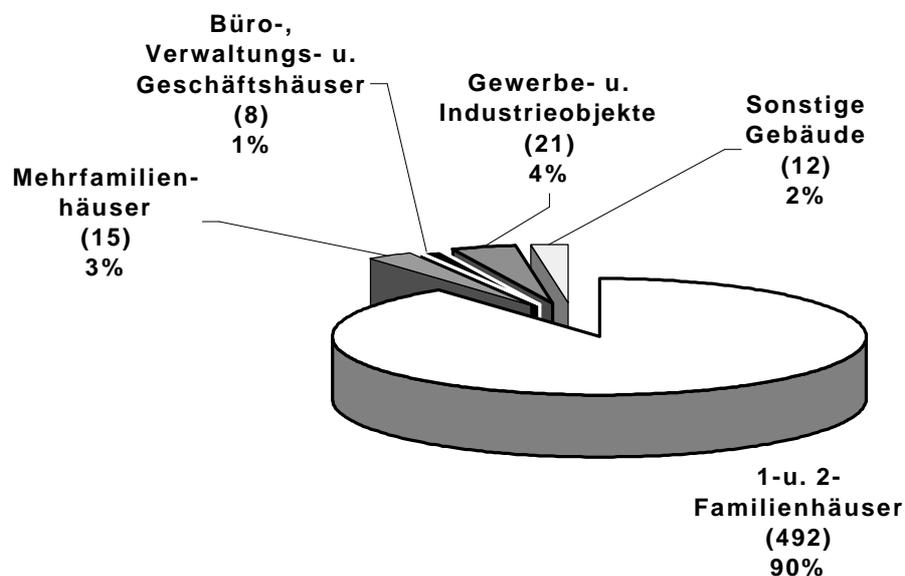
Der Geldumsatz betrug

**210,00 Mio DM**  
(1999: 209,05 Mio DM)

und der Flächenumsatz

**76,71ha**  
(1999: 571,07 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 1999.

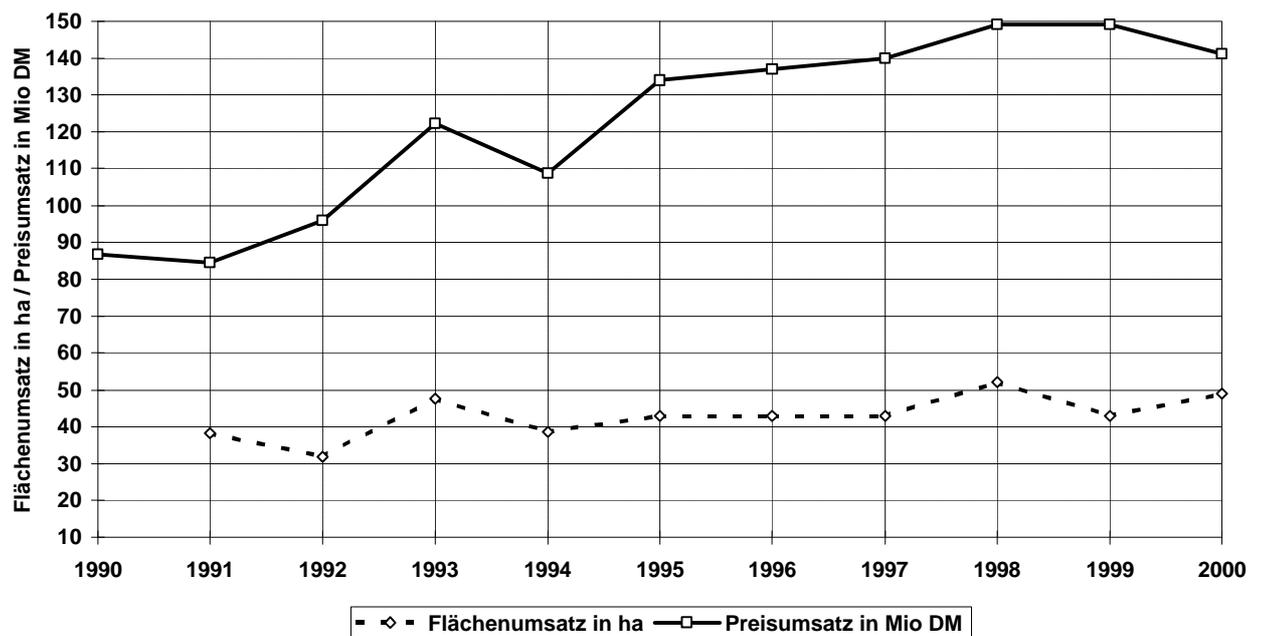
Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	1999	57	2,7	76.099 m <sup>2</sup>	14.609.035 DM
	<b>2000</b>	<b>62</b>	<b>2,9</b>	<b>96.424 m<sup>2</sup></b>	<b>17.096.700 DM</b>
Bad Laasphe	1999	37	2,4	36.425 m <sup>2</sup>	9.116.472 DM
	<b>2000</b>	<b>51</b>	<b>3,3</b>	<b>68.663 m<sup>2</sup></b>	12.104.588 DM
Burbach	1999	54	3,6	52.582 m <sup>2</sup>	18.034.810 DM
	<b>2000</b>	<b>39</b>	<b>2,6</b>	<b>36.595 m<sup>2</sup></b>	<b>10.141.360 DM</b>
Erndtebrück	1999	10	1,2	6.903 m <sup>2</sup>	2.292.000 DM
	<b>2000</b>	<b>15</b>	<b>1,9</b>	<b>28.076 m<sup>2</sup></b>	<b>4.096.891 DM</b>
Freudenberg	1999	44	2,4	31.349 m <sup>2</sup>	11.856.168 DM
	<b>2000</b>	<b>49</b>	<b>2,7</b>	<b>45.155 m<sup>2</sup></b>	<b>17.408.113 DM</b>
Hilchenbach	1999	63	3,8	53.768 m <sup>2</sup>	20.107.100 DM
	<b>2000</b>	<b>55</b>	<b>3,3</b>	<b>50.500 m<sup>2</sup></b>	<b>15.449.452 DM</b>
Kreuztal	1999	77	2,4	54.887 m <sup>2</sup>	25.009.668 DM
	<b>2000</b>	<b>77</b>	<b>2,4</b>	<b>60.148 m<sup>2</sup></b>	<b>22.298.598 DM</b>
Netphen	1999	58	2,3	37.332 m <sup>2</sup>	17.744.809 DM
	<b>2000</b>	<b>54</b>	<b>2,2</b>	<b>33.576 m<sup>2</sup></b>	<b>14.816.309 DM</b>
Neunkirchen	1999	36	2,5	33.075 m <sup>2</sup>	9.638.952 DM
	<b>2000</b>	<b>39</b>	<b>2,7</b>	<b>23.112 m<sup>2</sup></b>	<b>10.308.362 DM</b>
Wilnsdorf	1999	54	2,5	52.016 m <sup>2</sup>	20.148.413 DM
	<b>2000</b>	<b>51</b>	<b>2,4</b>	<b>44.297 m<sup>2</sup></b>	<b>17.760.550 DM</b>
Geschäftsbereich	1999	490	2,6	434.436 m <sup>2</sup>	148.557.427 DM
	<b>2000</b>	<b>492</b>	<b>2,6</b>	<b>486.546 m<sup>2</sup></b>	<b>141.480.923 DM</b>
<b>Zum Vergleich Stadt Siegen</b>	<b>2000</b>	<b>228</b>	<b>2,1</b>	<b>125.618 m<sup>2</sup></b>	<b>73.264.550 DM</b>

Während die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber dem Jahr 1999 nahezu konstant blieb, ging der Preisumsatz um rd. 5 % zurück. Dies gibt bereits einen ersten Hinweis auf die Preisentwicklung, die später untersucht werden soll.

## Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
1990	403	2,3	nicht ermittelt	86.750.000 DM
1991	377	2,1	382.657 m <sup>2</sup>	84.535.319 DM
1992	381	2,1	319.807 m <sup>2</sup>	95.867.441 DM
1993	450	2,4	475.462 m <sup>2</sup>	122.185.806 DM
1994	408	2,2	386.487 m <sup>2</sup>	108.773.184 DM
1995	509	2,7	432.387 m <sup>2</sup>	134.280.968 DM
1996	508	2,7	425.367 m <sup>2</sup>	137.310.618 DM
1997	503	2,7	430.388 m <sup>2</sup>	140.573.524 DM
1998	521	2,8	519.778 m <sup>2</sup>	148.541.928 DM
1999	490	2,6	434.436 m <sup>2</sup>	148.557.427 DM
2000	492	2,6	486.546 m <sup>2</sup>	141.480.923 DM

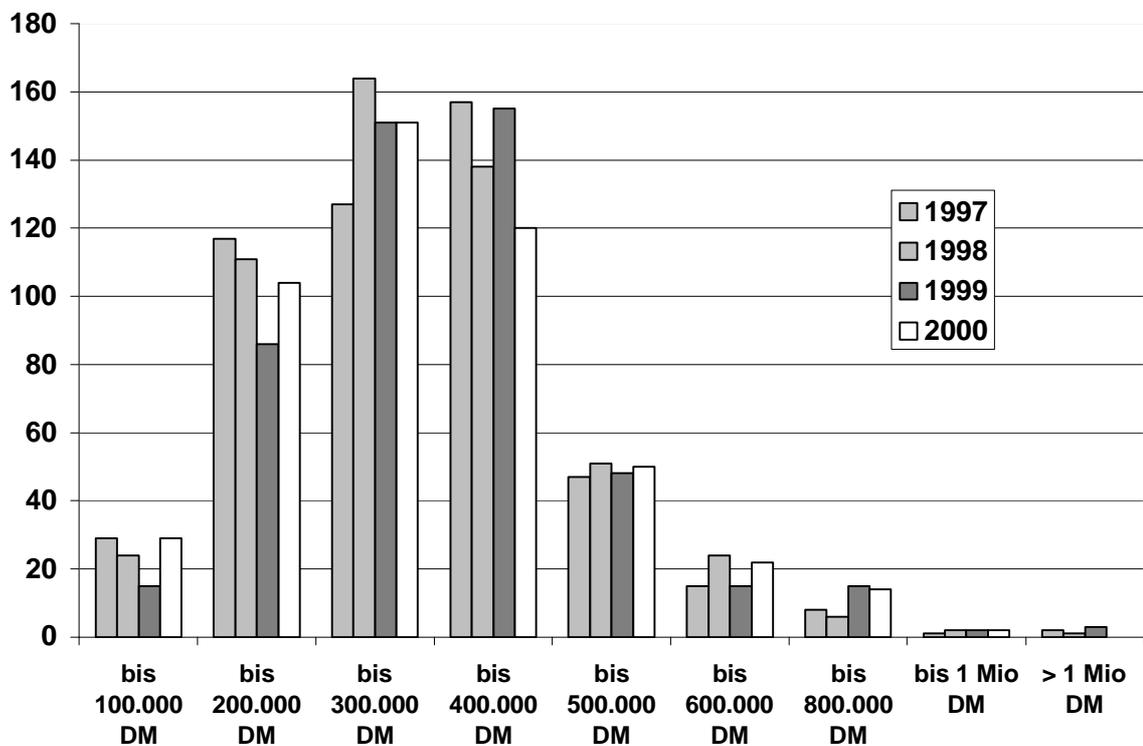
Grafische Darstellung:



Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 1997 aufgezeigt.

	1997	1998	1999	2000
bis 100.000 DM	29	24	15	29
bis 200.000 DM	117	111	86	104
bis 300.000 DM	127	164	151	151
bis 400.000 DM	157	138	155	120
bis 500.000 DM	47	51	48	50
bis 600.000 DM	15	24	15	22
bis 800.000 DM	8	6	15	14
bis 1 Mio DM	1	2	2	2
> 1 Mio DM	2	1	3	0

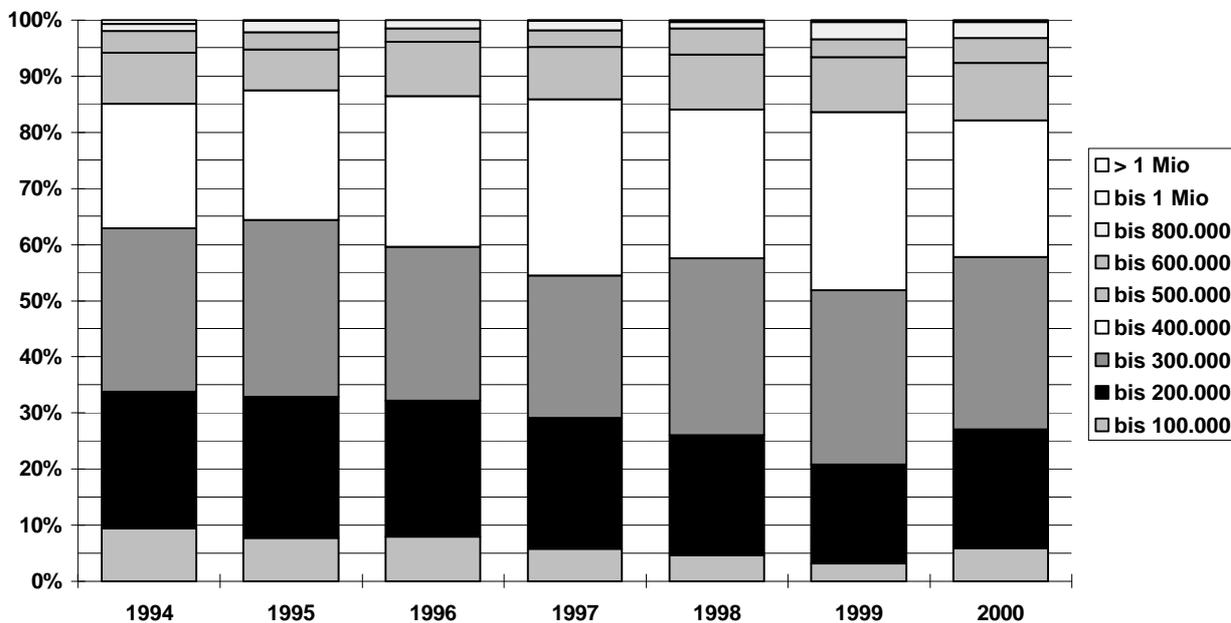
Grafische Darstellung:



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

	1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000	
	Summe	%												
bis 100 TDM	38	9	39	8	40	8	29	6	24	5	15	3	29	6
bis 200 TDM	137	34	167	33	163	32	146	29	135	26	101	21	133	27
bis 300 TDM	256	63	327	64	302	59	273	54	299	57	252	51	284	56
bis 400 TDM	346	85	444	87	438	86	430	85	437	84	407	83	404	82
bis 500 TDM	383	94	481	94	487	96	477	95	488	94	455	93	454	92
bis 600 TDM	399	98	497	98	499	98	492	99	512	98	470	96	476	97
bis 800 TDM	404	99	507	100	507	100	500	99	518	99	485	99	490	99
bis 1 Mio TDM	407	100	508	100	507	100	501	100	520	100	487	99	492	100
> 1 Mio TDM	408	100	509	100	508	100	503	100	521	100	490	100	492	100

Grafische Darstellung:

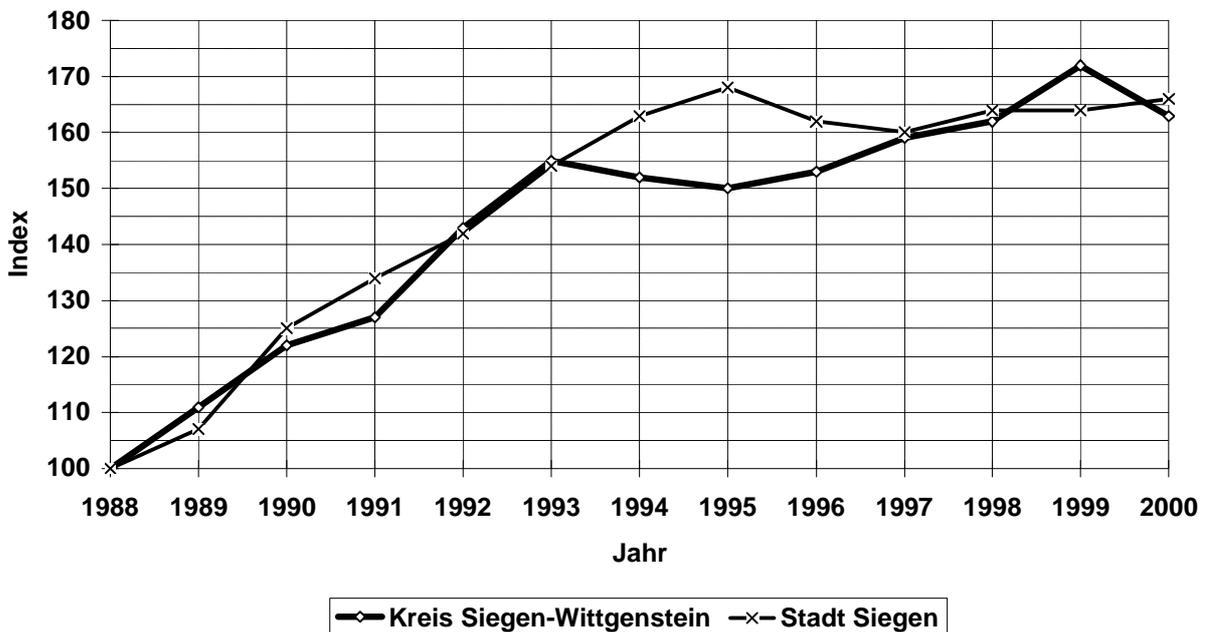


In den Verteilungskurven der zusammengefassten Größenklassen zeigen sich Verschiebungen der Scheitelpunkte, die bereits Rückschlüsse auf die Preisentwicklung zulassen. Die Preisentwicklung wurde im folgenden genauer untersucht.

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:

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz in Mio DM	durchschnittlicher Kaufpreis	Preisentwicklung	Index	Stadt Siegen	
						durchschnittl. Kaufpreis	Index
1988	359	63,10	176.000 DM		100	193.700 DM	100
1989	420	82,46	196.000 DM	+ 11 %	111	208.000 DM	107
1990	403	86,75	215.000 DM	+10 %	122	241.500 DM	125
1991	377	84,54	224.000 DM	+ 4 %	127	259.200 DM	134
1992	381	95,87	252.000 DM	+ 12 %	143	275.000 DM	142
1993	450	122,19	272.000 DM	+ 8 %	155	298.800 DM	154
1994	408	108,77	267.000 DM	- 2 %	152	315.800 DM	163
1995	509	134,28	264.000 DM	- 1 %	150	326.200 DM	168
1996	508	137,31	270.000 DM	+ 2 %	153	313.700 DM	162
1997	503	140,57	279.000 DM	+ 3 %	159	309.000 DM	160
1998	521	148,54	285.000 DM	+ 2 %	162	317.200 DM	164
1999	490	148,56	303.000 DM	+ 6 %	172	318.000 DM	164
2000	492	141,48	288.000 DM	- 5 %	163	321.300 DM	166

Grafische Darstellung:



## ***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.

In der Vergangenheit wurde bei der Wertermittlung überwiegend auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 1913, zurückgegriffen. Da diese "1913er-Werte" zunehmend in die Kritik geraten sind und fachlich immer mehr in Frage gestellt wurden, hat das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Jahr 1994 die Sächsische Bauinstitut GmbH mit der Ableitung aktueller Normalherstellungskosten beauftragt. Das Forschungsprojekt wurde 1996 zu einem vorläufigen Abschluss gebracht und der Fachöffentlichkeit vorgestellt. Für das ausführliche Tabellenwerk wurde 1995 als Bezugsbasisjahr gewählt.

Die Normalherstellungskosten 1995 werden als Grundflächenpreise in DM/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) und als Raummeterpreise in DM/m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (BRI) angegeben. Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der DIN 277 i. d. F. von 1987.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein verwendet in seiner Untersuchung die Grundflächenpreise in DM/m<sup>2</sup> BGF.

Bei den genannten Normalherstellungskosten handelt es sich um Bundes-Mittelwerte, 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 1995 wurden über den Baupreisindex (Bund) auf den Verkaufszeitpunkt umgerechnet. Die Alterswertminderung wurde nach der Tabelle "Vogels" berechnet.

Die letzte Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein wurde 1999 durchgeführt.

Insgesamt sind in diese Untersuchung 161 verwertbare Kauffälle eingeflossen. Dabei wurden Objekte herangezogen, deren Sachwert zwischen 100.000,- DM und 600.000,- DM lag.



Es wurden die Differenzen (in %) zwischen den berechneten Sachwerten und den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen gebildet. Aus diesen Differenzen wurde mittels Ausgleichung durch geometrische Regression eine Funktion für die Markt-anpassung errechnet.

Die Untersuchung führte zu folgender Funktion:

$$\text{Marktanpassung (\%)} = 1.557,949 * \text{Sachwert}^{-0,217} - 100$$

Der Verkehrswert ergibt sich dann aus dem Sachwert zu- oder abzüglich der Marktanpassung.

Einige Tabellenwerte:

Sachwert	Markt-anpassung
100.000 DM	+ 28 %
150.000 DM	+ 17 %
200.000 DM	+ 10 %
250.000 DM	+ 5 %
300.000 DM	+ 1 %
<b>310.000 DM</b>	<b>+/- 0 %</b>
350.000 DM	- 2 %
400.000 DM	- 5 %
450.000 DM	- 8 %
500.000 DM	- 10 %
550.000 DM	- 12 %
600.000 DM	- 13 %

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

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	17,76 Mio DM
1989	16	4,40 Mio DM
1990	12	4,83 Mio DM
1991	11	4,55 Mio DM
1992	19	6,43 Mio DM
1993	30	12,87 Mio DM
1994	34	13,84 Mio DM
1995	23	15,26 Mio DM
1996	36	31,66 Mio DM
1997	34	13,04 Mio DM
1998	33	12,10 Mio DM
1999	40	18,55 Mio DM
2000	15	14,01 Mio DM
Vergleich 2000 Stadt Siegen	30	16,78 Mio DM

## 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	0,99 Mio DM
1994	3	1,85 Mio DM
1995	7	6,24 Mio DM
1996	6	19,96 Mio DM
1997	7	7,81 Mio DM
1998	9	6,48 Mio DM
1999	8	3,70 Mio DM
2000	8	4,84 Mio DM

## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Auch für diesen Teilmarkt werden lediglich Umsatzzahlen genannt.

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1993	15	11,01 Mio DM
1994	19	29,88 Mio DM
1995	20	26,09 Mio DM
1996	18	10,38 Mio DM
1997	28	17,81 Mio DM
1998	27	20,80 Mio DM
1999	12	8,07 Mio DM
2000	21	47,25 Mio DM

## 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre:

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1993	11	7,48 Mio DM
1994	15	1,97 Mio DM
1995	22	10,99 Mio DM
1996	18	7,78 Mio DM
1997	17	6,36 Mio DM
1998	22	9,39 Mio DM
1999	22	30,17 Mio DM
2000	12	2,43 Mio DM

## 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 2000

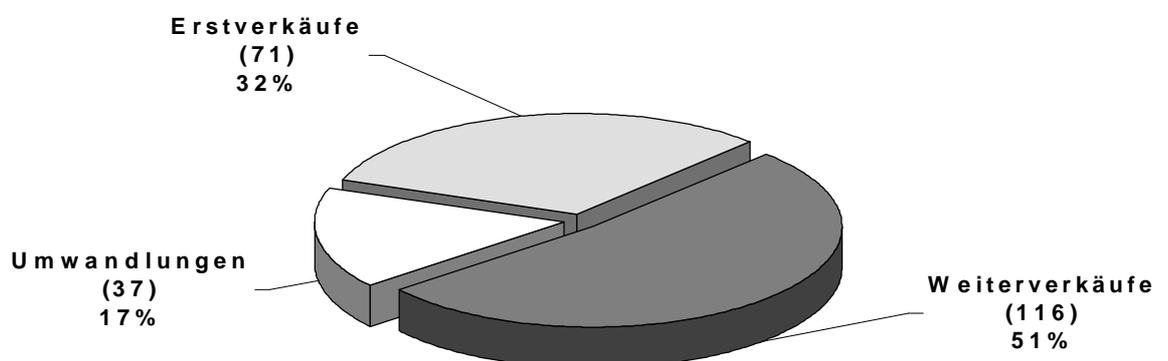
**224 Kaufverträge**  
(1999: 238)

über Wohnungseigentum vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

**45,11 Mio DM**  
(1999: 49,47)

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.	6	1.447.974 DM		
	Weiterverk.	7	1.497.700 DM		
	Umwandlung	9	1.175.000 DM	22	4.120.674 DM
Bad Laasphe	Erstverk.	0	0 DM		
	Weiterverk.	5 *)			
	Umwandlung	1 *)		6	1.123.000 DM
Burbach	Erstverk.	5	1.341.972 DM		
	Weiterverk.	10	2.090.966 DM		
	Umwandlung	0	0 DM	15	3.432.938 DM
Erndtebrück	Erstverk.	2	382.440 DM		
	Weiterverk.	2	276.000 DM		
	Umwandlung	0	0 DM	4	658.440 DM
Freudenberg	Erstverk.	12	3.429.224 DM		
	Weiterverk.	9	1.696.000 DM		
	Umwandlung	2	356.000 DM	23	5.481.224 DM
Hilchenbach	Erstverk.	2	430.000 DM		
	Weiterverk.	17	3.186.932 DM		
	Umwandlung	2	545.000 DM	21	4.161.932 DM
Kreuztal	Erstverk.	25	5.898.956 DM		
	Weiterverk.	26	4.568.000 DM		
	Umwandlung	6	1.052.856 DM	57	11.519.812 DM
Netphen	Erstverk.	11	2.978.500 DM		
	Weiterverk.	14	2.941.288 DM		
	Umwandlung	9	1.493.000 DM	34	7.412.788 DM
Neunkirchen	Erstverk.	4	1.015.680 DM		
	Weiterverk.	13	1.686.000 DM		
	Umwandlung	0	0 DM	17	2.701.680 DM
Wilnsdorf	Erstverk.	4	693.870 DM		
	Weiterverk.	13	2.548.400 DM		
	Umwandlung	8	1.252.000 DM	25	4.494.270 DM
<b>Geschäftsbereich</b>	<b>Erstverk.</b>	<b>71</b>	<b>17.618.616 DM</b>		
	<b>Weiterverk.</b>	<b>116</b>	<b>21.541.286 DM</b>		
	<b>Umwandlung</b>	<b>37</b>	<b>5.946.856 DM</b>	<b>224</b>	<b>45.106.758 DM</b>

**\*) Anmerkung**

In verschiedenen Kategorien wurde nur jeweils ein Vertrag abgeschlossen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde auf die Angabe des Kaufpreises verzichtet.



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

Jahr				Gesamt	
		Anzahl	Preisumsatz	Anzahl	Preisumsatz
1993	Erstverk.	127	30.493.431 DM		
	Weiterverk.	102	17.548.173 DM		
	Umwandlung	33	6.025.416 DM	262	54.067.020 DM
1994	Erstverk.	210	52.196.773 DM		
	Weiterverk.	97	17.244.709 DM		
	Umwandlung	48	8.657.459 DM	355	78.098.941 DM
1995	Erstverk.	187	45.699.324 DM		
	Weiterverk.	93	17.297.263 DM		
	Umwandlung	50	8.094.681 DM	330	71.091.268 DM
1996	Erstverk.	149	38.034.855 DM		
	Weiterverk.	87	14.708.035 DM		
	Umwandlung	45	7.738.500 DM	281	60.481.390 DM
1997	Erstverk.	82	20.982.941 DM		
	Weiterverk.	92	15.497.647 DM		
	Umwandlung	60	9.649.249 DM	234	46.129.837 DM
1998	Erstverk.	108	27.690.708 DM		
	Weiterverk.	96	18.339.538 DM		
	Umwandlung	96	16.128.744 DM	300	62.158.990 DM
1999	Erstverk.	68	17.054.324 DM		
	Weiterverk.	119	23.576.040 DM		
	Umwandlung	51	8.837.354 DM	238	49.467.718 DM
2000	Erstverk.	71	17.618.616 DM		
	Weiterverk.	116	21.541.286 DM		
	Umwandlung	37	5.946.856 DM	224	45.106.758 DM
Zum Vergleich Stadt Siegen 2000	Erstverk.	29	7.777.361 DM		
	Weiterverk.	130	23.613.840 DM		
	Umwandlung	19	3.168.700 DM	178	34.559.901 DM



### ***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 **DM/m<sup>2</sup> 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 das in den ermittelten Durchschnittswerten jeweils ein Stellplatz bzw. eine Garage enthalten ist.

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

Es wird die Entwicklung seit 1995 aufgezeigt. Darüber hinaus enthalten die Tabellen jeweils einen aktuellen Vergleich mit dem Stadtgebiet Siegen.



## Erstverkäufe

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
1995	< 45 m <sup>2</sup>	10	3.721 DM/m <sup>2</sup>	470 DM/m <sup>2</sup>	+ 5 %
	45 - 90 m <sup>2</sup>	109	3.476 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	- 2 %
	> 90 m <sup>2</sup>	26	3.014 DM/m <sup>2</sup>	612 DM/m <sup>2</sup>	- 11 %
	<b>Gesamt</b>	<b>145</b>	<b>3.410 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>512 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 3 %</b>
1996	< 45 m <sup>2</sup>	4	3.923 DM/m <sup>2</sup>	504 DM/m <sup>2</sup>	+ 5 %
	45 - 90 m <sup>2</sup>	93	3.418 DM/m <sup>2</sup>	461 DM/m <sup>2</sup>	- 2 %
	> 90 m <sup>2</sup>	21	2.973 DM/m <sup>2</sup>	350 DM/m <sup>2</sup>	- 1 %
	<b>Gesamt</b>	<b>118</b>	<b>3.356 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>485 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 2 %</b>
1997	< 45 m <sup>2</sup>	2 !	2.478 DM/m <sup>2</sup>	-	- 37 %
	45 - 90 m <sup>2</sup>	52	3.482 DM/m <sup>2</sup>	357 DM/m <sup>2</sup>	+ 2 %
	> 90 m <sup>2</sup>	5	3.183 DM/m <sup>2</sup>	260 DM/m <sup>2</sup>	+ 7 %
	<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>3.423 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>411 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 2 %</b>
1998	< 45 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	66	3.375 DM/m <sup>2</sup>	476 DM/m <sup>2</sup>	- 3 %
	> 90 m <sup>2</sup>	12	2.819 DM/m <sup>2</sup>	351 DM/m <sup>2</sup>	- 11 %
	<b>Gesamt</b>	<b>78</b>	<b>3.289 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>500 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 4 %</b>
1999	< 45 m <sup>2</sup>	1	-	-	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	50	3.516 DM/m <sup>2</sup>	471 DM/m <sup>2</sup>	+ 4 %
	> 90 m <sup>2</sup>	7	2.779 DM/m <sup>2</sup>	308 DM/m <sup>2</sup>	- 1 %
	<b>Gesamt</b>	<b>58</b>	<b>3.423 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>510 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4 %</b>
2000	< 45 m <sup>2</sup>	2 !	4.016 DM/m <sup>2</sup>	-	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	39	3.447 DM/m <sup>2</sup>	597 DM/m <sup>2</sup>	- 2 %
	> 90 m <sup>2</sup>	10	2.851 DM/m <sup>2</sup>	533 DM/m <sup>2</sup>	+ 3 %
	<b>Gesamt</b>	<b>51</b>	<b>3.353 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>631 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 2 %</b>
Vergleich Stadt Siegen 2000	< 45 m <sup>2</sup>	2	-	-	
	45 - 90 m <sup>2</sup>	19	3.003 DM/m <sup>2</sup>	292 DM/m <sup>2</sup>	
	> 90 m <sup>2</sup>	8	3.023 DM/m <sup>2</sup>	182 DM/m <sup>2</sup>	
	<b>Gesamt</b>	<b>29</b>	<b>3.040 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>444 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 8 %</b>



## Weiterverkäufe

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
1995	< 45 m <sup>2</sup>	2 !	2.792 DM/m <sup>2</sup>	-	+/- 0 %
	45 - 90 m <sup>2</sup>	38	2.360 DM/m <sup>2</sup>	652 DM/m <sup>2</sup>	- 2 %
	> 90 m <sup>2</sup>	24	2.258 DM/m <sup>2</sup>	497 DM/m <sup>2</sup>	+ 6 %
	<b>Gesamt</b>	<b>64</b>	<b>2.336 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>593 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+/- 0 %</b>
1996	< 45 m <sup>2</sup>	3 !	2.859 DM/m <sup>2</sup>	142 DM/m <sup>2</sup>	- 2 %
	45 - 90 m <sup>2</sup>	31	2.306 DM/m <sup>2</sup>	721 DM/m <sup>2</sup>	- 2 %
	> 90 m <sup>2</sup>	16	1.848 DM/m <sup>2</sup>	739 DM/m <sup>2</sup>	- 18 %
	<b>Gesamt</b>	<b>50</b>	<b>2.193 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>749 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 6 %</b>
1997	< 45 m <sup>2</sup>	5	2.464 DM/m <sup>2</sup>	856 DM/m <sup>2</sup>	- 14 %
	45 - 90 m <sup>2</sup>	39	2.271 DM/m <sup>2</sup>	620 DM/m <sup>2</sup>	- 2 %
	> 90 m <sup>2</sup>	14	2.132 DM/m <sup>2</sup>	600 DM/m <sup>2</sup>	+ 15 %
	<b>Gesamt</b>	<b>58</b>	<b>2.254 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>631 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 3 %</b>
1998	< 45 m <sup>2</sup>	5	3.081 DM/m <sup>2</sup>	432 DM/m <sup>2</sup>	+ 25 %
	45 - 90 m <sup>2</sup>	28	2.503 DM/m <sup>2</sup>	787 DM/m <sup>2</sup>	+ 10 %
	> 90 m <sup>2</sup>	20	2.336 DM/m <sup>2</sup>	542 DM/m <sup>2</sup>	+ 10 %
	<b>Gesamt</b>	<b>53</b>	<b>2.495 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>697 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 11 %</b>
1999	< 45 m <sup>2</sup>	2	-	-	
	45 - 90 m <sup>2</sup>	45	2.278 DM/m <sup>2</sup>	714 DM/m <sup>2</sup>	- 9 %
	> 90 m <sup>2</sup>	24	2.102 DM/m <sup>2</sup>	805 DM/m <sup>2</sup>	- 10 %
	<b>Gesamt</b>	<b>71</b>	<b>2.195 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>758 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 12 %</b>
2000	< 45 m <sup>2</sup>	0	-	-	
	45 - 90 m <sup>2</sup>	44	2.333 DM/m <sup>2</sup>	672 DM/m <sup>2</sup>	+ 2 %
	> 90 m <sup>2</sup>	19	2.110 DM/m <sup>2</sup>	407 DM/m <sup>2</sup>	-/+ 0 %
	<b>Gesamt</b>	<b>63</b>	<b>2.266 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>610 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 3 %</b>
Vergleich Stadt Siegen 2000	< 45 m <sup>2</sup>	15	2.037 DM/m <sup>2</sup>	430 DM/m <sup>2</sup>	
	45 - 90 m <sup>2</sup>	83	2.217 DM/m <sup>2</sup>	532 DM/m <sup>2</sup>	
	> 90 m <sup>2</sup>	32	2.602 DM/m <sup>2</sup>	803 DM/m <sup>2</sup>	
	<b>Gesamt</b>	<b>130</b>	<b>2.291 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>629 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 3 %</b>



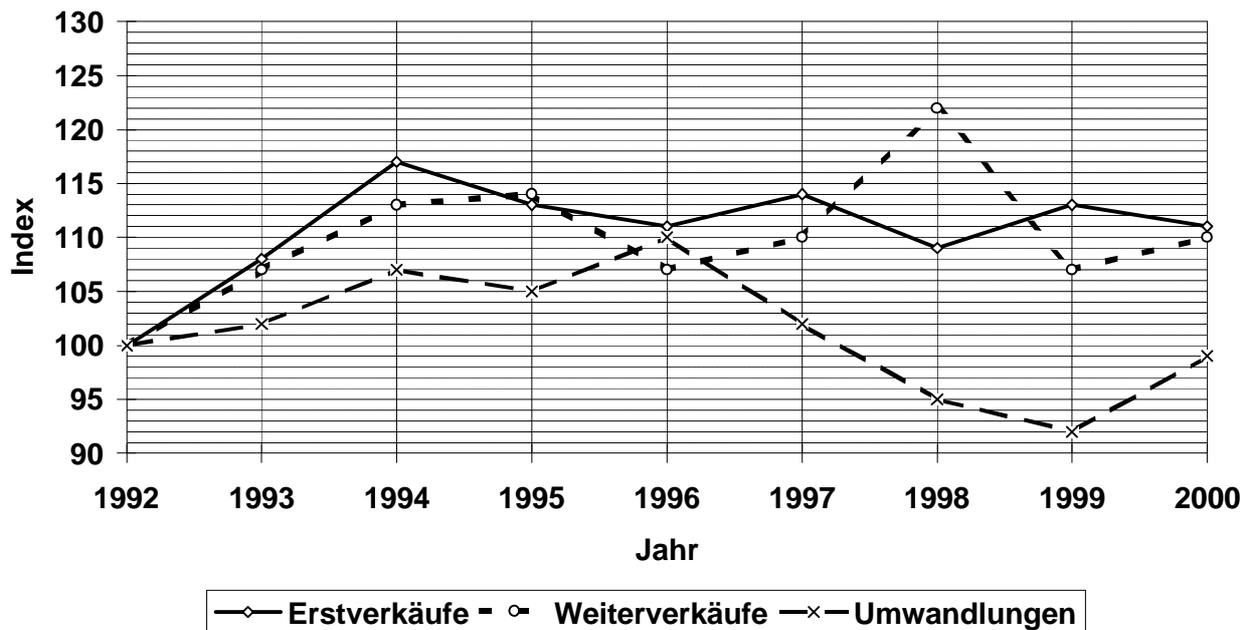
## Umwandlungen

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
1995	< 45 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	13	2.476 DM/m <sup>2</sup>	623 DM/m <sup>2</sup>	- 4 %
	> 90 m <sup>2</sup>	7	1.545 DM/m <sup>2</sup>	578 DM/m <sup>2</sup>	- 13 %
	<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>2.150 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>747 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 2 %</b>
1996	< 45 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	10	2.349 DM/m <sup>2</sup>	1.090 DM/m <sup>2</sup>	- 5 %
	> 90 m <sup>2</sup>	8	2.150 DM/m <sup>2</sup>	569 DM/m <sup>2</sup>	+ 39 %
	<b>Gesamt</b>	<b>18</b>	<b>2.260 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>879 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 5 %</b>
1997	< 45 m <sup>2</sup>	1	-	-	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	9	2.246 DM/m <sup>2</sup>	541 DM/m <sup>2</sup>	- 4 %
	> 90 m <sup>2</sup>	10	1.852 DM/m <sup>2</sup>	349 DM/m <sup>2</sup>	- 14 %
	<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>2.085 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>513 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 8 %</b>
1998	< 45 m <sup>2</sup>	3 !	3.243 DM/m <sup>2</sup>	825 DM/m <sup>2</sup>	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	14	2.369 DM/m <sup>2</sup>	747 DM/m <sup>2</sup>	+ 6 %
	> 90 m <sup>2</sup>	18	1.411 DM/m <sup>2</sup>	574 DM/m <sup>2</sup>	- 24 %
	<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>1.951 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>890 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 6 %</b>
1999	< 45 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	9	2.106 DM/m <sup>2</sup>	880 DM/m <sup>2</sup>	- 11 %
	> 90 m <sup>2</sup>	11	1.702 DM/m <sup>2</sup>	617 DM/m <sup>2</sup>	+ 21 %
	<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>1.884 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>754 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>- 3 %</b>
2000	< 45 m <sup>2</sup>	1	-	-	-
	45 - 90 m <sup>2</sup>	6	2.043 DM/m <sup>2</sup>	556 DM/m <sup>2</sup>	- 3 %
	> 90 m <sup>2</sup>	4	2.020 DM/m <sup>2</sup>	730 DM/m <sup>2</sup>	+ 19 %
	<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>2.042 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>565 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 8 %</b>
Vergleich Stadt Siegen 2000	< 45 m <sup>2</sup>	2	-	-	
	45 - 90 m <sup>2</sup>	6	1.586 DM/m <sup>2</sup>	428 DM/m <sup>2</sup>	
	> 90 m <sup>2</sup>	11	2.029 DM/m <sup>2</sup>	522 DM/m <sup>2</sup>	
	<b>Gesamt</b>	<b>19</b>	<b>1.892 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>509 DM/m<sup>2</sup></b>	<b>+ 8 %</b>

### Langjährige Entwicklung:

Jahr	Erstverkäufe		Weiterverkäufe		Umwandlungen	
	Durchschnittswert	Index	Durchschnittswert	Index	Durchschnittswert	Index
1992	3.010 DM/m <sup>2</sup>	100	2.053 DM/m <sup>2</sup>	100	2.053 DM/m <sup>2</sup>	100
1993	3.261 DM/m <sup>2</sup>	108	2.205 DM/m <sup>2</sup>	107	2.096 DM/m <sup>2</sup>	102
1994	3.515 DM/m <sup>2</sup>	117	2.328 DM/m <sup>2</sup>	113	2.197 DM/m <sup>2</sup>	107
1995	3.410 DM/m <sup>2</sup>	113	2.336 DM/m <sup>2</sup>	114	2.150 DM/m <sup>2</sup>	105
1996	3.356 DM/m <sup>2</sup>	111	2.193 DM/m <sup>2</sup>	107	2.260 DM/m <sup>2</sup>	110
1997	3.423 DM/m <sup>2</sup>	114	2.254 DM/m <sup>2</sup>	110	2.085 DM/m <sup>2</sup>	102
1998	3.289 DM/m <sup>2</sup>	109	2.495 DM/m <sup>2</sup>	122	1.951 DM/m <sup>2</sup>	95
1999	3.423 DM/m <sup>2</sup>	113	2.195 DM/m <sup>2</sup>	107	1.884 DM/m <sup>2</sup>	92
2000	3.353 DM/m <sup>2</sup>	111	2.266 DM/m <sup>2</sup>	110	2.042 DM/m <sup>2</sup>	99

Grafische Darstellung der Indexreihen:



## 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	2,33 Mio DM
1994	8	4,00 Mio DM
1995	8	2,32 Mio DM
1996	11	2,81 Mio DM
1997	7	1,36 Mio DM
1998	9	3,60 Mio DM
1999	5	2,76 Mio DM
2000	3	0,94 Mio DM



## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss bis zum 30. April jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 31.12. des Vorjahres ermittelt.

### **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert 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 Richtwert.

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 Bodenrichtwertkarten einzutragen. Diese sind in den jeweiligen Städten und Gemeinden für die Dauer eines Monats auszulegen. Außerdem kann jedermann auch außerhalb der Auslegungsdauer Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**  
**Koblenzer Str. 73 (Kreishaus)**  
**57072 Siegen**  
**Telefon: 02 71 / 3 33 - 15 50, 15 51 oder 1552**  
**e-mail: gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de**

einholen.

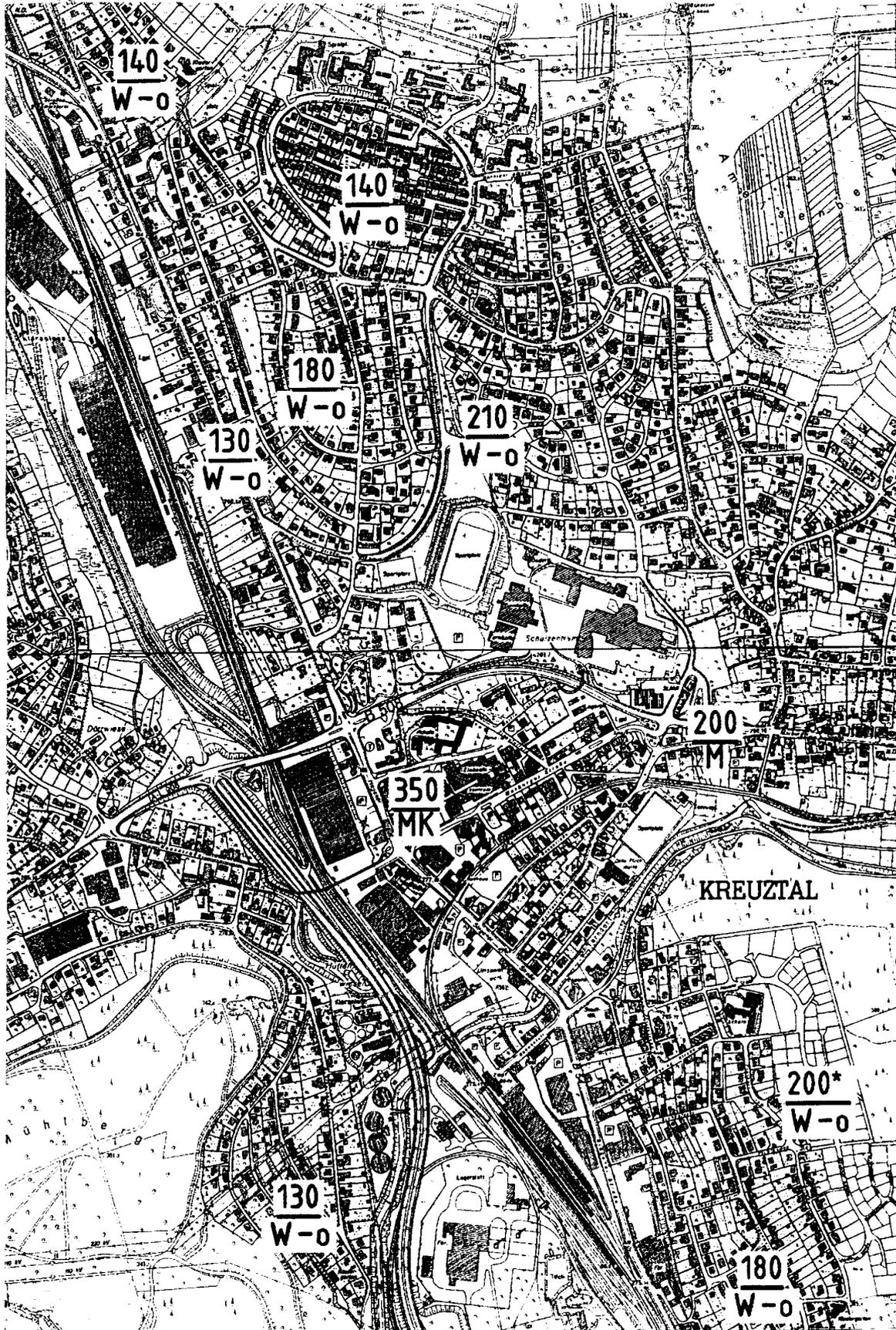


Mündliche Richtwertauskünfte sind kostenfrei, für schriftliche Auskünfte fallen Gebühren an, die mindestens 30,-- DM betragen.

Für die 10 Städte und Gemeinden im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein wurde jeweils eine Richtwertkarte angelegt. Die Karten können gegen eine Schutzgebühr (derzeit je nach Größe 44,-- DM bzw. 54,-- DM pro Karte) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

Zum Wertermittlungstichtag 31.12.2000 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein für seinen Geschäftsbereich insgesamt 365 Bodenrichtwerte ermittelt

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



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Kreuztal (Maßstab 1 : 10000)



## 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 7. März 1990 (GV NW 1990 S. 156) zum **Stichtag 31.12.2000** 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 alllastenfrei 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:

<u>Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup></u>	Beispiele: <u>10</u> , <u>40</u> , <u>200</u> , <u>140*</u>
Wertbeeinflussende Merkmale	E - G    R - W                      W - o                      W - o

### (6) Die Bodenrichtwerte sind noch in D-Mark pro m<sup>2</sup> dargestellt. Für die Umrechnung in Euro ist der übliche Umrechnungskurs **1 Euro = 1,95583 DM** zu benutzen. Das Ergebnis sollte auf volle Euro gerundet werden.



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Bei der nachfolgenden Auflistung werden für ausgewählte Ortsteile 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 2000

Gemeinde	Wohnbauflächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
- Gemeindeteile -	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Stadt Bad Berleburg</b>						
- Bad Berleburg	190	150	100		80	
- Berghausen		120	90			
- Raumland	145	120	80			
- Wingeshausen		65				
- Wemlighausen		120	80			
- Diedenshausen			35			
<b>Stadt Bad Laasphe</b>						
- Bad Laasphe	200	150	100		80	
- Banfe		70				
- Bernshausen			35			
- Feudingen	100	100	50			15*
- Niederlaasphe		120	60			
- Oberndorf		50				
- Rückershausen		65				



Gemeinde	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
- Gemeindeteile -	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Gemeinde Burbach</b>						
- Burbach	160	150	150	70		
- Gilsbach		100				
- Holzhausen		140				
- Lippe			40			
- Wahlbach	110*	110	110			
- Würgendorf	140	100	90			
<b>Gem. Erndtebrück</b>						
- Balde			35			
- Birkelbach		70	40			
- Erndtebrück	140	120	110			
- Schameder		80				
- Zinse			50			
<b>Stadt Freudenberg</b>						
- Alchen	140*	140	120			
- Büschergrund	200*	160	110	90	45	
- Freudenberg	250	180	110			
- Mausbach			60			
- Oberhocklau		170*	130			
- Oberfischbach		110			70	
<b>Stadt Hilchenbach</b>						
- Allenbach	150*	150	100		60*	
- Dahlbruch	190	140	120			
- Helberhausen		120				
- Hilchenbach	200	170	110			
- Ruckersfeld			55			
- Vormwald	180	120*	110			



Gemeinde	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
- Gemeindeteile -	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Stadt Kreuztal</b>						
- Buschhütten	170	150	120		70	
- Eichen	200	160	140			
- Ferndorf	220	210	130		70	
- Kredenbach	150	130	130	90*	70*	
- Kreuztal	200*	180	130			
- Osthelden		160	130			
<b>Stadt Netphen</b>						
- Deuz	250	160	110		80	
- Dreistiefenbach	290	230	100	110	100	
- Frohnhausen		150	120			
- Irmgarteichen		140				
- Netphen	230	200	150	110	100	
<b>Gem. Neunkirchen</b>						
- Altenseelbach		120	90			
- Neunkirchen	180	150	150		40*	
- Salchendorf		120	70		100	
- Struthütten		120				
- Wiederstein		140				30
- Zeppenfeld		130	110			
<b>Gem. Wilnsdorf</b>						
- Anzhausen	170	130			80	
- Dielfen	190*	190	160		80	
- Obersdorf	240	220	140			
- Rinsdorf		110			90	
- Wilgersdorf	180*	160				
- Wilnsdorf	280	240	220		90	

## **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 16)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Seite 20)
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 30)
- Wohnungseigentum (Seite 42)

### **9.2 Umrechnungskoeffizienten**

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

### **9.3 Liegenschaftszinssätze**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Für die Erstellung von Wertermittlungen wird auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Zinssätze sowie den Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses im Land Nordrhein-Westfalen verwiesen.

### **9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke**

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wurden bisher lediglich in begrenztem Umfang für Wohnungseigentum (Seite 39 ff) ermittelt.

### **9.5 Marktanpassungsfaktoren**

Die Untersuchung zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist auf den Seiten 31 und 32 abgedruckt.

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### Allgemeine statistische Angaben zum Kreis Siegen-Wittgenstein

Städte und Gemeinden	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner 1.1.2000	Einwohner je km <sup>2</sup>
Bad Berleburg	275,24	21.190	77,0
Bad Laasphe	135,74	15.494	114,1
Burbach	79,66	14.962	187,8
Erndtebrück	70,86	7.890	111,3
Freudenberg	54,49	18.232	334,6
Hilchenbach	80,85	16.613	205,5
Kreuztal	70,97	32.250	454,4
Netphen	137,39	25.048	182,3
Neunkirchen	39,60	14.599	368,7
Wilnsdorf	72,00	21.704	301,4
Geschäftsbereich	1.016,80	187.982	184,9
Stadt Siegen	114,67	109.225	952,5
Kreisgebiet	1.131,47	297.207	262,7

#### Quelle:

Die Bevölkerungsangaben wurden der Broschüre "Zahlen - Daten - Informationen" des Kreises Siegen-Wittgenstein - Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung - entnommen.



Städte und Gemeinden	Gebäude- und Freifläche		Landwirtschaft		Forstwirtschaft	
	km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%
Bad Berleburg	7,73	2,81	69,56	25,27	182,07	66,15
Bad Laasphe	5,32	3,92	25,24	18,59	97,03	71,47
Burbach	5,71	7,17	14,79	18,57	51,54	64,70
Erndtebrück	3,14	4,43	19,02	26,84	44,62	62,97
Freudenberg	5,82	10,68	11,73	21,53	31,56	57,92
Hilchenbach	5,14	6,36	11,51	14,23	58,84	72,75
Kreuztal	10,19	14,36	11,53	16,25	42,59	60,01
Netphen	7,39	5,38	21,38	15,56	97,12	70,69
Neunkirchen	4,57	11,54	4,87	12,30	27,55	69,57
Wilnsdorf	6,90	9,58	16,03	22,26	42,11	58,49
Geschäftsbereich	61,91	6,09	205,66	20,23	675,03	66,39
Stadt Siegen	24,02	20,95	15,87	13,84	57,87	50,47
Kreisgebiet	85,93	7,59	221,53	19,58	732,90	64,77

**Quelle:**

Die Flächenangaben wurden dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2000) entnommen.



## Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 1. Januar 2000

Städte und Gemeinden	Gebäude insgesamt	1- und 2-Familienhäuser	3- und Mehrfamilienhäuser	Wohnungen insgesamt
Bad Berleburg	5.100	4.714	386	7.829
Bad Laasphe	3.927	3.680	247	5.774
Burbach	3.761	3.580	181	5.597
Erndtebrück	1.854	1.712	142	2.975
Freudenberg	4.526	4.194	332	7.030
Hilchenbach	3.948	3.615	333	6.601
Kreuztal	7.322	6.695	627	12.746
Netphen	5.937	5.511	426	9.405
Neunkirchen	3.555	3.375	180	5.518
Wilnsdorf	5.477	5.220	257	8.123
Geschäftsbereich	45.407	42.296	3.111	71.598
Stadt Siegen	22.927	18.540	4.387	50.116
Kreisgebiet	68.334	60.836	7.498	121.774

### Quellen:

Die Zahlenangaben wurden der Broschüre "Zahlen - Daten - Informationen" des Kreises Siegen-Wittgenstein - Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung entnommen.



## **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.

## **12. Mieten**

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

Darüber hinaus befindet sich eine Gewerbemietentabelle für Büro- und Praxenflächen in Aufstellung. Die Untersuchung wird durch die Industrie- und Handelskammer Siegen durchgeführt.



## 13. Sonstige Angaben

### 13.1 Besetzung des Gutachterausschusses

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

**Vorsitzender:**

zurzeit nicht besetzt

**Stellvertreter:**

Beilken, Rainer, Kreisobervermessungsrat, Wilnsdorf

**Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:**

Schmidt, Hans-Günter, Architekt, Bad Berleburg

Werner, Jochen, Immobilienkaufmann RDM, Netphen

**Ehrenamtliche Gutachter:**

Blecker, Gernot, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Siegen

Borgards, Werner, Architekt, Bad Laasphe

Euteneuer, Manfred, Architekt, Wilnsdorf

Halbach, Hermann, Architekt, Neunkirchen

Krämer, Matthias, Architekt, Hilchenbach

Reppel, Ulrich, Architekt, Freudenberg

Schmidt, Jürgen, Dipl.-Ing., Burbach

Schmitz, Werner, Architekt, Siegen

Sting, Hans, Immobilienwirt, Netphen

**Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:**

Hofius, Wilhelm, Steueroberamtsrat, Finanzamt Siegen

**Vertreter:**

Ernst, Karl-Hermann, Steueramtsrat, Finanzamt Siegen