



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein



Grundstücksmarktbericht 2002

- 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
- Internet:** www.siegen-wittgenstein.de/gutachter/welcome.html
oder
www.gutachterausschuss.nrw.de
- Auflage:** 200 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	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	4
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	5
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	8
4.	Grundstücksmarkt 2001	9
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	9
5.	Unbebaute Grundstücke.....	12
5.1	Individueller Wohnungsbau	14
5.2	Geschosswohnungsbau	19
5.3	Gewerbliche Baufläche	20
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	22
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	26
6.	Bebaute Grundstücke	27
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	28
6.2	Mehrfamilienhäuser.....	35
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	35
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	36
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke.....	36
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	37
7.1	Wohnungseigentum.....	37
7.2	Teileigentum	45
8.	Bodenrichtwerte.....	46
8.1	Gesetzlicher Auftrag	46
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	46
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	50
9.	Erforderliche Daten.....	53
9.1	Indexreihen	53
9.2	Umrechnungskoeffizienten.....	53
9.3	Liegenschaftszinssätze	53
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	53
9.5	Marktanpassungsfaktoren.....	53
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	54
11.	Regionale Vergleiche	57
12.	Mieten.....	57
13.	Sonstige Angaben.....	58
13.1	Besetzung des Gutachterausschusses.....	58
13.2	Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten	59

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2002 wurden dem Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein 2.290 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 208 Mio € vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2001 (2.177 Verträge) um rd. 5 % angestiegen und liegt um ca. 3 % über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (2.228 Verträge). Der Geldumsatz stieg gegenüber 2001 (188 Mio €) um nahezu 11 %.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rd. 1.200 unbebaute Grundstücke veräußert. Hiervon entfielen 411 Verträge mit einem Gesamtwert von 26,19 Mio € auf Baugrundstücke für den Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke lag damit um rd. 2,5 % über dem Vorjahr (401).

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind auch im Jahr 2002 weiter gestiegen. Während das Preisniveau in den Jahren 1982 bis 1989 weitgehend konstant blieb, kann seit 1990 ein starker Preisanstieg verzeichnet werden, allein im Jahr 2002 um rd. 6 %, bezogen auf den Zeitraum 1992 bis 2002 um ca. 155 % (1991 = 50 €/m² 2001 = 128 €/m²).

Die absoluten Quadratmeterwerte haben in den Nachbarstädten und -gemeinden der Stadt Siegen die 100 Euro-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 651 und ist damit gegenüber 2001 (578) um 13 % angestiegen. Der Gesamtumsatz ist mit 93,21 Mio € (2001 = 81,81 Mio Euro) um rd. 14 % angestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 143.000,- € und ist damit um ca. 1 % gegenüber dem Vorjahr (141.500,- €) angestiegen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 50 Mehrfamilienhäuser sowie 61 weitere bebaute Grundstücke veräußert.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2002 sind 293 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 30,42 Mio € veräußert worden, eine Zunahme von ca. 27 % gegenüber 2001 mit 231 Wohnungen im Gesamtwert von 23,21 Mio €.

70 Verträge entfallen auf Ersterwerb aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt mit 1.789 €/m² 6 % über dem Vorjahreswert (1.690 €/m²). 155 Wohnungen sind zu durchschnittlich 1.109 €/m² weiterveräußert worden. Dieser Wert entspricht nahezu dem Vorjahreswert (1.106 €/m²). 68 Verkäufe entfallen auf Umwandlungen mit einem Durchschnittswert von 965 €/m² (19 % unter 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 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 59 ist ein Auszug aus der Gebührenordnung abgedruckt.

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.

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

Geschäftsstelle: Bezirksregierung Düsseldorf
Fischerstraße 10
40477 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 4 75 - 41 50

Telefax: 0211 / 4 75 - 59 76

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 dem Landesvermessungsamt das Bodenrichtwertinformationssystem



entwickelt. Im Internet können ab Mai 2003 unter der Adresse

www.boris.nrw.de

die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen eingesehen werden.

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 Markt Anpassungsfaktoren
- 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

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 2002

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2002 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

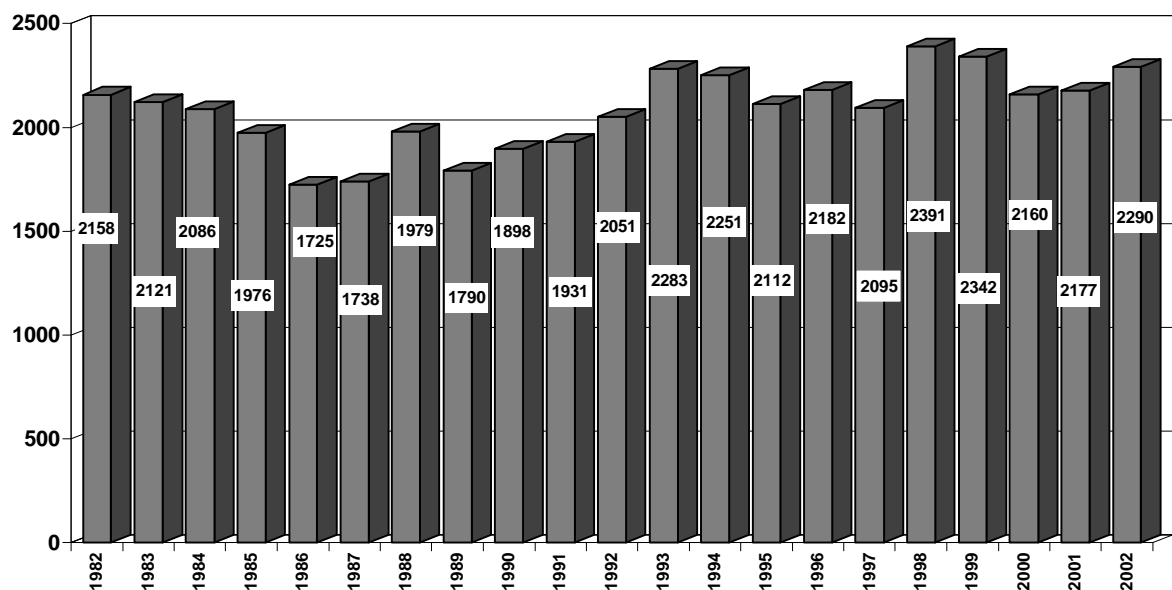
Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

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 2002 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein insgesamt **2.290 Kauffälle** zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl ist damit um 113 Verträge oder rd. 5 % gegenüber 2001 (2.177) angestiegen.

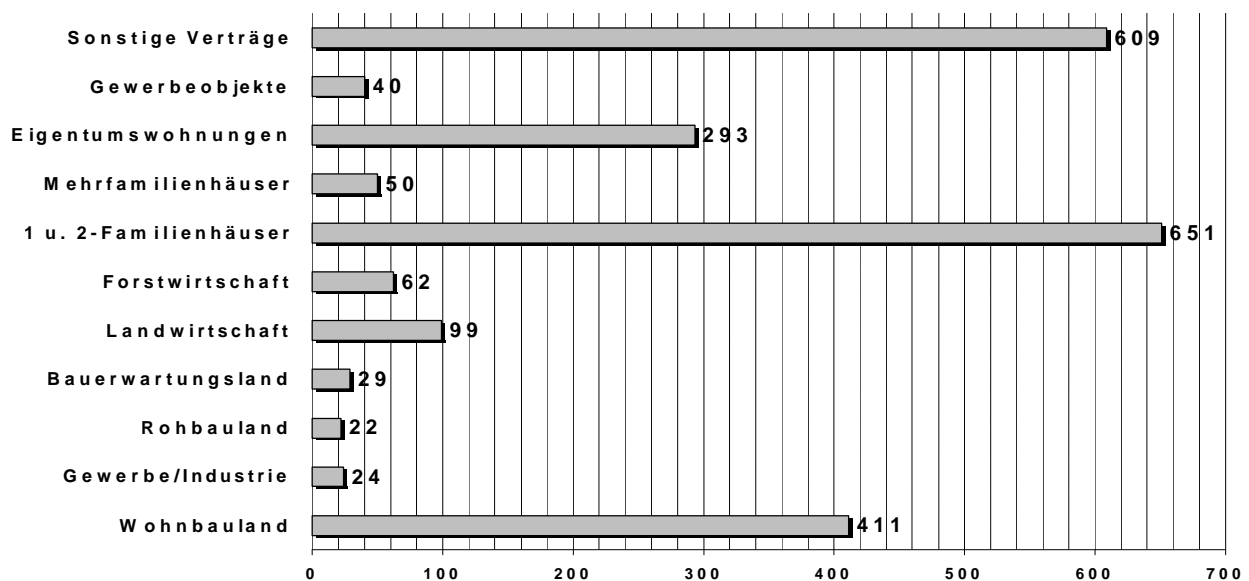
Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 1982:



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

Städte und Gemeinden	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Bad Berleburg	127	244	212	197	217	254	255	218	219	208
Bad Laasphe	161	208	186	185	187	212	173	221	143	165
Burbach	209	144	140	173	175	183	219	204	198	180
Erndtebrück	59	81	80	56	69	96	78	80	79	102
Freudenberg	301	289	290	285	258	281	298	261	244	285
Hilchenbach	225	226	192	222	173	248	236	175	207	194
Kreuztal	374	354	362	335	339	366	355	325	366	372
Netphen	315	320	323	315	241	256	255	255	248	262
Neunkirchen	210	135	130	158	188	200	175	174	207	227
Wilnsdorf	302	250	197	256	248	295	298	247	266	295
Gesamt	2.283	2.251	2.112	2.182	2.095	2.391	2.342	2.160	2.177	2.290
Veränderung z. Vorjahr [%]	+11 %	- 1 %	- 6 %	+ 3 %	- 4 %	+14 %	- 2 %	- 8 %	+ 1 %	+ 5 %

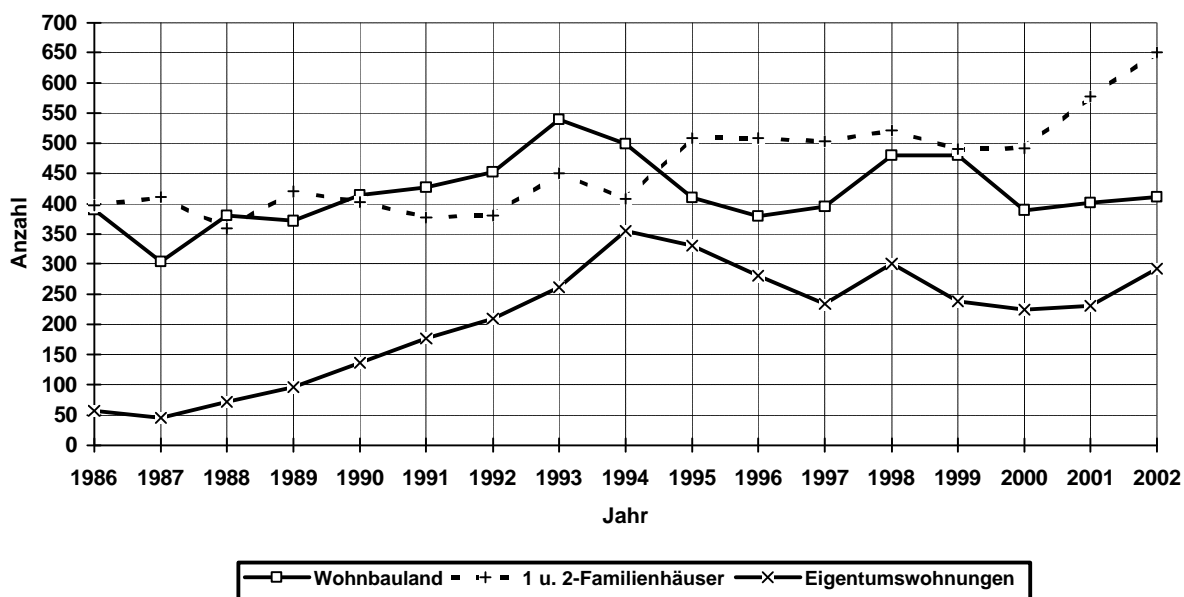
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteil der verschiedenen Grundstücksarten am Grundstücksmarkt 2002. Dabei wurden unter der Bezeichnung "Sonstige Verträge" Arrondierungsflächen, Kleinflächen, Straßenflächen, Waldanteile usw. zusammengefasst.



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

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Wohnbauland	499	410	379	395	480	480	389	401	411
Gewerbe/Industrie	26	36	31	24	39	38	39	29	24
Rohbauland	37	18	33	31	27	44	23	38	22
Bauerwartungsland	10	7	9	13	24	15	20	28	29
Landwirtschaft	138	118	101	104	109	142	119	76	99
Forstwirtschaft	75	55	60	65	53	68	65	127	62
1 u. 2- Familienhäuser	408	509	508	503	521	490	492	578	651
Mehrfamilienhäuser	38	23	36	34	33	40	15	48	50
Eigentumswohnungen	355	330	281	234	300	238	224	231	293
Gewerbeobjekte	19	20	18	28	27	12	21	42	40
Sonstige Verträge	646	586	726	664	778	775	753	579	609
Gesamt	2.251	2.112	2.182	2.095	2.391	2.342	2.160	2.177	2.290

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 2001.

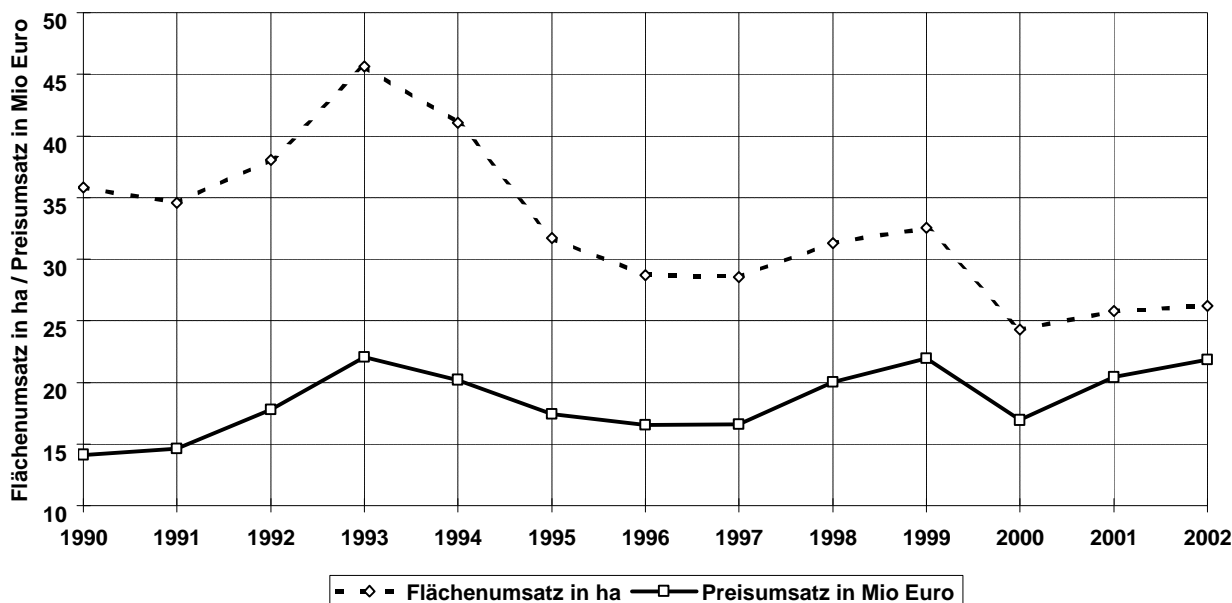
Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	2001	21	1,0	13.663 m ²	751.097 €
	2002	26	1,2	19.031 m²	920.502 €
Bad Laasphe	2001	26	1,7	21.532 m ²	1.189.147 €
	2002	35	2,3	27.365 m²	2.048.608 €
Burbach	2001	46	3,1	32.985 m ²	2.184.909 €
	2002	28	1,9	20.004 m²	1.244.624 €
Erndtebrück	2001	9	1,1	7.568 m ²	371.852 €
	2002	19	2,4	11.449 m²	427.532 €
Freudenberg	2001	56	3,1	31.605 m ²	2.713.614 €
	2002	64	3,5	44.499 m²	3.885.775 €
Hilchenbach	2001	30	1,8	17.302 m ²	1.304.408 €
	2002	23	1,4	13.142 m²	992.046 €
Kreuztal	2001	82	2,5	49.615 m ²	4.990.272 €
	2002	63	2,0	31.562 m²	3.185.092 €
Netphen	2001	51	2,0	32.848 m ²	2.681.621 €
	2002	57	2,3	32.700 m²	2.905.751 €
Neunkirchen	2001	27	1,8	13.668 m ²	1.055.120 €
	2002	45	3,1	30.002 m²	2.839.336 €
Wilnsdorf	2001	53	2,4	36.926 m ²	3.158.564 €
	2002	51	2,4	32.162 m²	3.383.520 €
Geschäftsbereich	2001	401	2,1	257.712 m ²	20.400.604 €
	2002	411	2,2	261.916 m²	21.832.786 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2002	87	0,8	4,49 ha	4,65 Mio €

Die Anzahl der Verkaufsfälle nahm gegenüber dem Jahr 2001 um 2,5 % zu. Der Flächenumsatz erhöhte sich um rd. 1,6 %. Beim Preisumsatz gab es eine Zunahme von 7 %.

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 €

Grafische Darstellung:

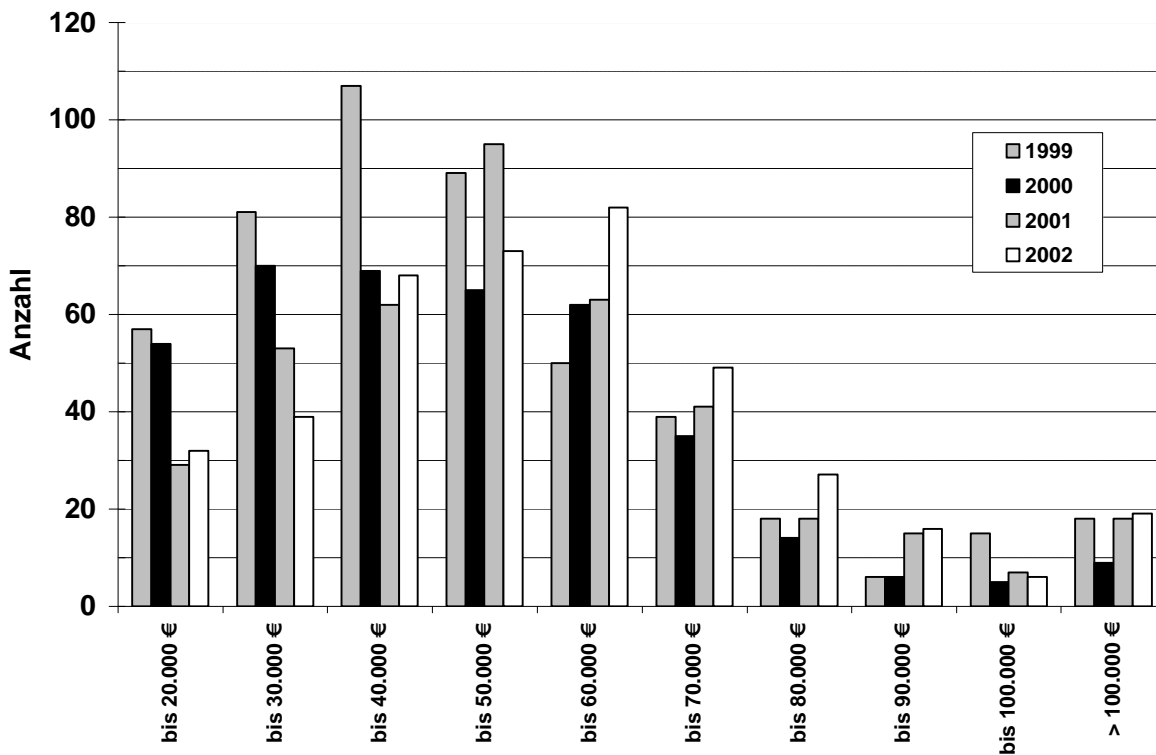


Von den insgesamt 411 im Jahre 2002 veräußerten Wohnbaugrundstücken wurden 49 von den Gemeinden bzw. Städten verkauft, in 2 Fällen traten die Kommunen als Käufer auf, d.h. an rd. 12 % der Kaufverträge für Wohnbauland war die öffentliche Hand beteiligt.

Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 1999 aufgezeigt.

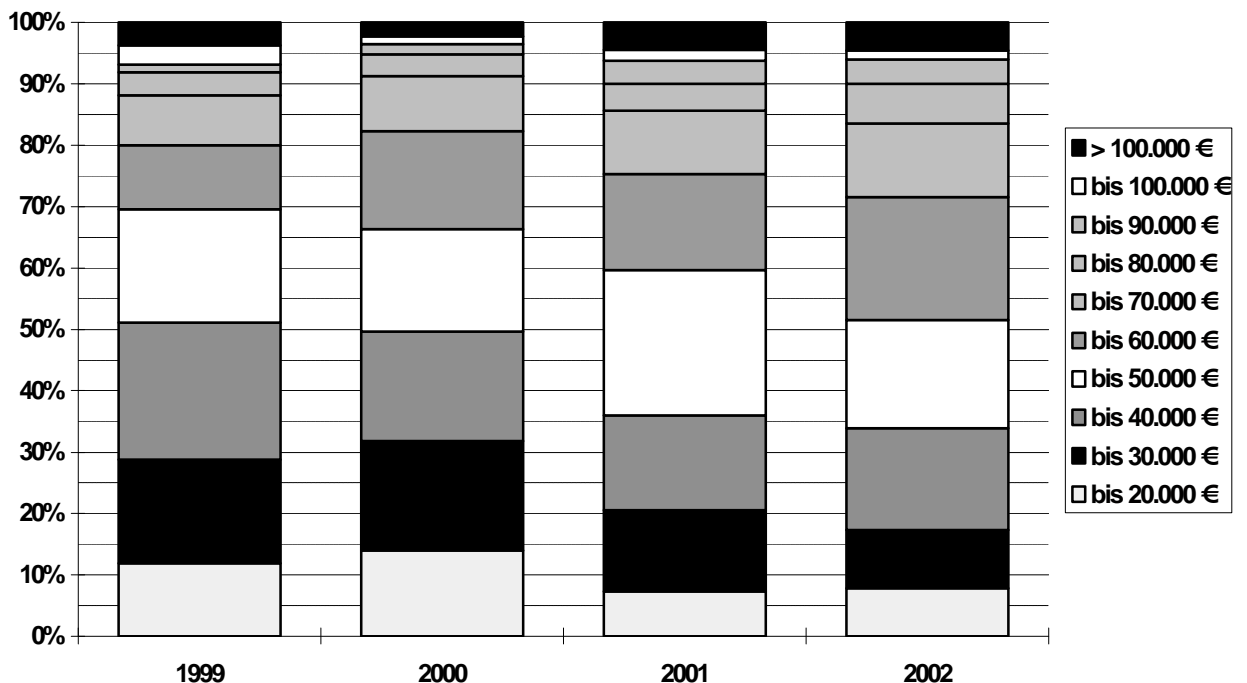
	1999	2000	2001	2002
bis 20.000 €	57	54	29	32
bis 30.000 €	81	70	53	39
bis 40.000 €	107	69	62	68
bis 50.000 €	89	65	95	73
bis 60.000 €	50	62	63	82
bis 70.000 €	39	35	41	49
bis 80.000 €	18	14	18	27
bis 90.000 €	6	6	15	16
bis 100.000 €	15	5	7	6
> 100.000 €	18	9	18	19

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

	1999		2000		2001		2002	
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%
bis 20.000 €	57	12	54	14	29	7	32	8
bis 30.000 €	138	29	124	32	82	20	71	17
bis 40.000 €	245	51	193	50	144	36	139	34
bis 50.000 €	334	70	258	66	239	60	212	52
bis 60.000 €	384	80	320	82	302	75	294	71
bis 70.000 €	423	88	355	91	343	86	343	83
bis 80.000 €	441	92	369	95	361	90	370	90
bis 90.000 €	447	93	375	96	376	94	386	94
bis 100.000 €	462	96	380	98	383	96	392	95
> 100.000 €	480	100	389	100	401	100	411	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.

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.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 Grundstücksmarktberichtes nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

5.2 Geschosswohnungsbau

Entsprechend der auf Seite 12 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 2002 wurden dem Gutachterausschuss lediglich 4 Verträge vorgelegt, in denen 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 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 2002 erzielten Umsatzzahlen geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	0		
Bad Laasphe	1	*)	*)
Burbach	4	6.111 m ²	537.555 €
Erndtebrück	2	6.022 m ²	105.197 €
Freudenberg	3	11.883 m ²	353.241 €
Hilchenbach	0		
Kreuztal	4	7.594 m ²	180.982 €
Netphen	2	2.719 m ²	169.672 €
Neunkirchen	2	2.777 m ²	132.936 €
Wilnsdorf	6	24.280 m ²	1.074.773 €
Geschäftsbereich	24	65.889 m ²	2.899.691 €
Vergleich 2001 Stadt Siegen	8	11,03 ha	6,70 Mio €

***) Anmerkung**

In verschiedenen Städten und Gemeinden 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 2002 traten die Städte und Gemeinden in 7 Kaufverträgen als Verkäufer auf, in 3 Fällen als Erwerber, d.h. die Verwaltungen waren an rd. 42 % 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 €

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 Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.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 Grundstücksmarktberichtes nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeindeweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2002 geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	13	306.455 m ²	263.922 €
Bad Laasphe	16	84.653 m ²	109.972 €
Burbach	8	14.470 m ²	21.473 €
Erndtebrück	3	37.668 m ²	47.177 €
Freudenberg	8	33.660 m ²	48.900 €
Hilchenbach	6	20.386 m ²	31.849 €
Kreuztal	6	29.500 m ²	55.218 €
Netphen	23	58.144 m ²	122.056 €
Neunkirchen	4	7.194 m ²	10.720 €
Wilnsdorf	12	30.654 m ²	60.143 €
Geschäftsbereich	99	622.784 m ²	771.430 €

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, wurde zusätzlich ein langjähriger Mittelwert über die letzten fünf Jahre (1998 bis 2002) ermittelt.

Städte und Gemeinden	Anzahl 2002	Mittelwert 2002	Anzahl 1998 bis 2002	Langjähriger Mittelwert 1998 bis 2002
Bad Berleburg	13	0,84 €/m ²	98	0,87 €/m ²
Bad Laasphe	16	1,19 €/m ²	110	1,15 €/m ²
Burbach	8	1,51 €/m ²	62	1,37 €/m ²
Erndtebrück	3	1,27 €/m ²	25	0,94 €/m ²
Freudenberg	8	1,78 €/m ²	63	1,68 €/m ²
Hilchenbach	6	1,73 €/m ²	18	1,61 €/m ²
Kreuztal	6	2,23 €/m ²	31	2,00 €/m ²
Netphen	23	1,85 €/m ²	94	1,78 €/m ²
Neunkirchen	4	1,65 €/m ²	24	1,93 €/m ²
Wilnsdorf	12	2,00 €/m ²	71	1,70 €/m ²
Geschäftsbereich	99	1,59 €/m ²	596	1,43 €/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 wurde die jährliche Preisentwicklung 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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

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	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 €

Auf die Ermittlung eines jährlichen Durchschnittswertes in €/m² 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. 0,45 €/m² bis 0,50,- €/m² ohne Aufwuchs

gehandelt wurden.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Umsatzzahlen seit 1991. 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
1991	21	44.063 m ²	547.231 €
1992	20	27.970 m ²	472.457 €
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 €

Rohbauland

Jahr	Anzahl	Flächen- umsatz	Preis- umsatz
1991	44	100.704 m ²	1.354.999 €
1992	25	10.582 m ²	177.878 €
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 €

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 2002

762 Kaufverträge
(2001: 693)

über bebaute Grundstücke vorgelegt.

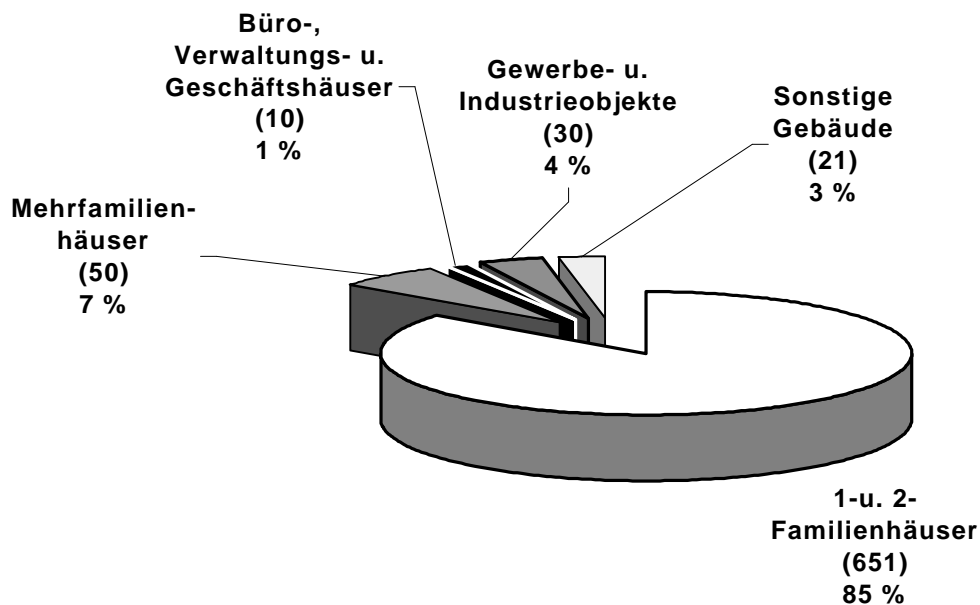
Der Geldumsatz betrug

134,44 Mio €
(2001: 120,67 Mio €)

und der Flächenumsatz

141,20 ha
(2001: 107,53 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 2001.

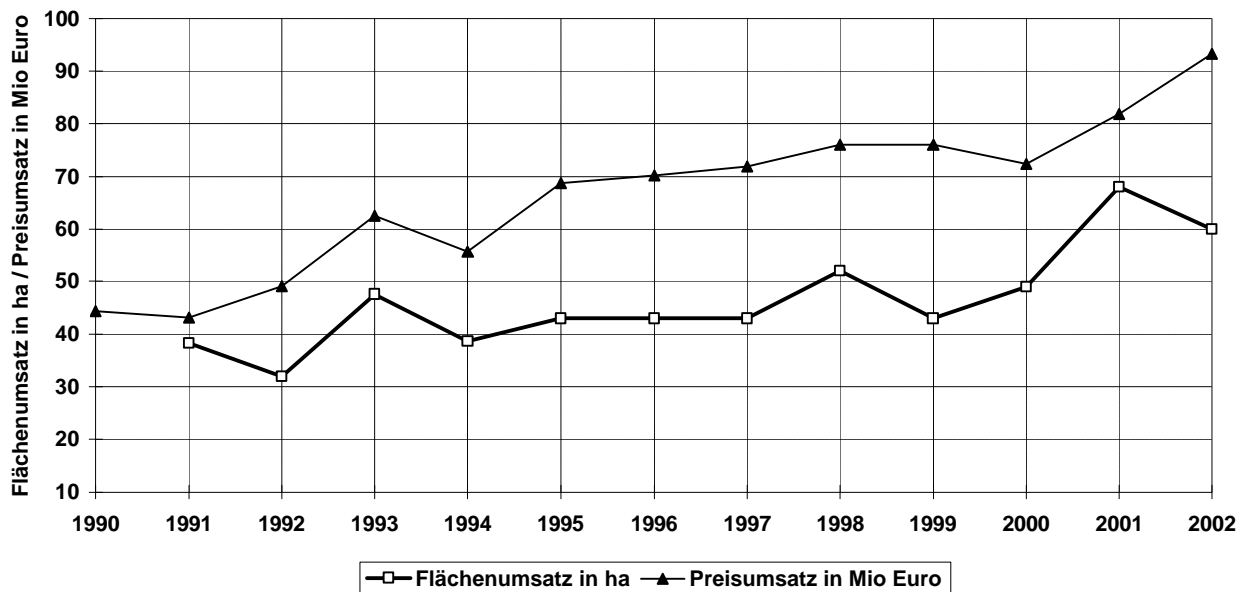
Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	2001	59	2,8	116.862 m ²	7.604.436 €
	2002	64	3,0	69.304 m²	7.227.537 €
Bad Laasphe	2001	36	2,3	87.098 m ²	4.285.897 €
	2002	47	3,0	60.380 m²	6.103.637 €
Burbach	2001	58	3,9	52.945 m ²	7.795.524 €
	2002	58	3,9	44.566 m²	7.974.291 €
Erndtebrück	2001	22	2,8	26.217 m ²	2.526.780 €
	2002	24	3,1	32.404 m²	2.988.359 €
Freudenberg	2001	61	3,3	49.213 m ²	8.788.042 €
	2002	69	3,8	53.631 m²	10.211.967 €
Hilchenbach	2001	68	4,1	49.947 m ²	9.726.029 €
	2002	75	4,5	68.522 m²	10.565.954 €
Kreuztal	2001	91	2,8	144.936 m ²	13.279.583 €
	2002	107	3,3	91.252 m²	16.529.699 €
Netphen	2001	70	2,8	50.437 m ²	10.562.770 €
	2002	63	2,5	44.608 m²	9.999.435 €
Neunkirchen	2001	43	2,9	27.223 m ²	5.883.915 €
	2002	54	3,7	35.535 m²	7.426.941 €
Wilnsdorf	2001	70	3,2	74.962 m ²	11.356.917 €
	2002	90	4,2	101.103 m²	14.177.747 €
Geschäftsbereich	2001	578	3,1	679.840 m ²	81.809.893 €
	2002	651	3,5	601.305 m²	93.205.567 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2002	290	2,7	14,21 ha	45,52 Mio €

Während die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber dem Jahr 2001 um rd. 13 % zunahm, stieg der Preisumsatz um rd. 14 %. 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	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 €

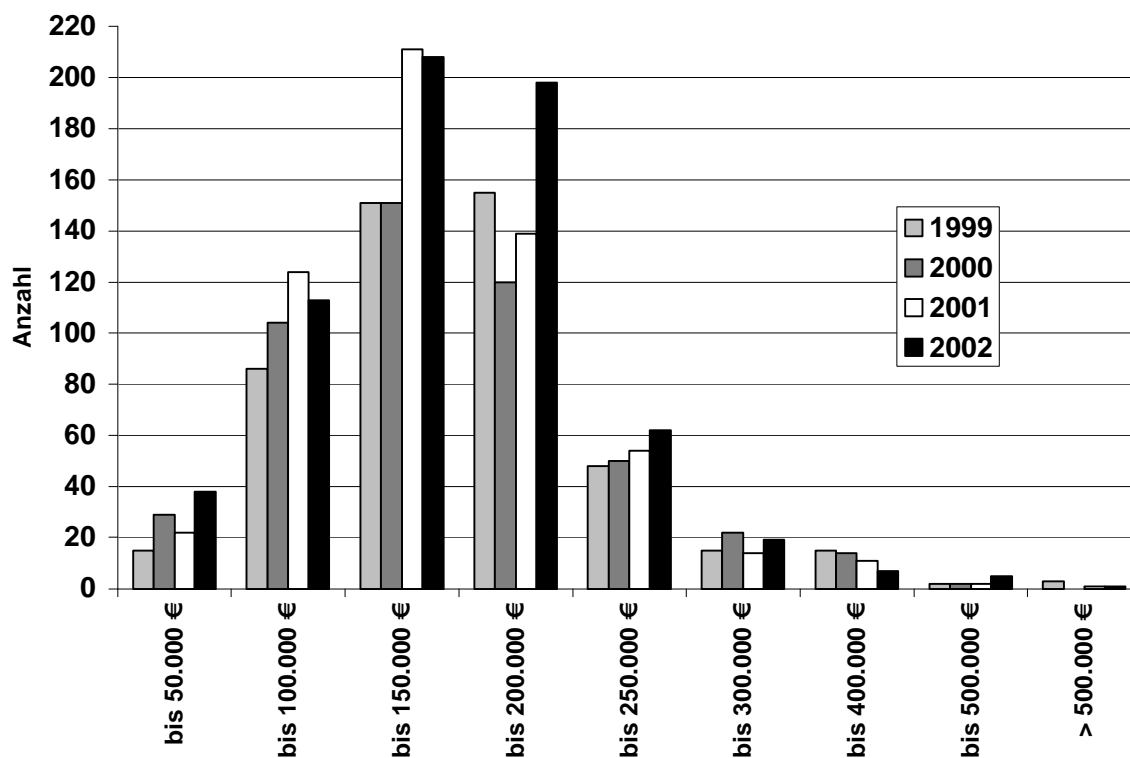
Grafische Darstellung:



Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 1999 aufgezeigt.

	1999	2000	2001	2002
bis 50.000 €	15	29	22	38
bis 100.000 €	86	104	124	113
bis 150.000 €	151	151	211	208
bis 200.000 €	155	120	139	198
bis 250.000 €	48	50	54	62
bis 300.000 €	15	22	14	19
bis 400.000 €	15	14	11	7
bis 500.000 €	2	2	2	5
> 500.000 €	3	0	1	1

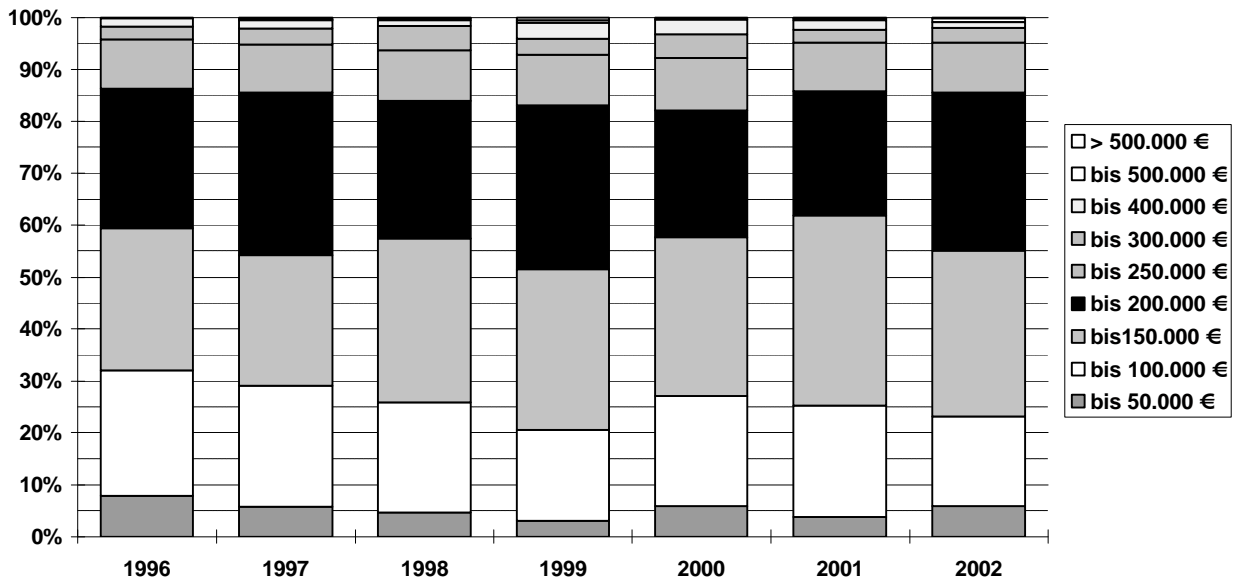
Grafische Darstellung:



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

	1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002	
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%
bis 50.000 €	40	8	29	6	24	5	15	3	29	6	22	4	38	6
bis 100.000 €	163	32	146	29	135	26	101	21	133	27	146	25	151	23
bis 150.000 €	302	59	273	54	299	57	252	51	284	56	357	62	359	55
bis 200.000 €	438	86	430	85	437	84	407	83	404	82	496	86	557	86
bis 250.000 €	487	96	477	95	488	94	455	93	454	92	550	95	619	95
bis 300.000 €	499	98	492	99	512	98	470	96	476	97	564	98	638	98
bis 400.000 €	507	100	500	99	518	99	485	99	490	99	575	99	645	99
bis 500.000 €	507	100	501	100	520	100	487	99	492	100	577	100	650	100
> 500.000 €	508	100	503	100	521	100	490	100	492	100	578	100	651	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:

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

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 ehemalige 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.

Mit dem Erlass BS 12 - 63 05 04 - 30/1 vom 01. Dezember 2001 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen die NHK 95 auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und aktualisiert. Darüber hinaus wurden die Normalherstellungskosten auf Euro umgestellt sowie die Mehrwertsteuer mit 16 % berücksichtigt.

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

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

Insgesamt sind in diese Untersuchung ??? verwertbare Kauffälle eingeflossen. Dabei wurden Objekte herangezogen, deren Sachwerte zwischen rd. 50.000,- € und 300.000,- € lagen.

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

Der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes ergibt sich dann aus dem ermittelten Sachwert multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor.

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

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	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 €
Vergleich 2002 Stadt Siegen	47	57,35 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 €

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 €

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 €

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 2002

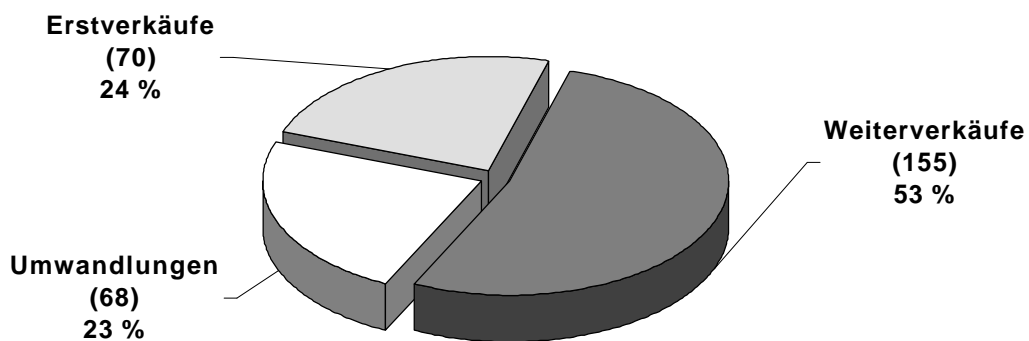
293 Kaufverträge
(2001: 231)

über Wohnungseigentum vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

30,42 Mio €
(2001: 23,21 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.	7	922.195 €		
	Weiterverk.	18	1.518.363 €		
	Umwandlung	17	1.236.160 €	42	3.676.718 €
Bad Laasphe	Erstverk.	9	1.163.191 €		
	Weiterverk.	5	453.755 €		
	Umwandlung	7	651.197 €	21	2.268.143 €
Burbach	Erstverk.	5	664.707 €		
	Weiterverk.	6	668.400 €		
	Umwandlung	6	402.500 €	17	1.735.607 €
Erndtebrück	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	1	79.000 €		
	Umwandlung	5	311.000 €	6	390.000 €
Freudenberg	Erstverk.	21	3.199.287 €		
	Weiterverk.	10	1.091.505 €		
	Umwandlung	4	357.081 €	35	4.647.873 €
Hilchenbach	Erstverk.	6	685.567 €		
	Weiterverk.	19	1.835.826 €		
	Umwandlung	3	294.139 €	28	2.815.532 €
Kreuztal	Erstverk.	11	1.476.327 €		
	Weiterverk.	30	2.866.015 €		
	Umwandlung	9	857.991 €	50	5.200.333 €
Netphen	Erstverk.	4	536.809 €		
	Weiterverk.	25	2.611.439 €		
	Umwandlung	8	823.976 €	37	3.972.224 €
Neunkirchen	Erstverk.	3	446.220 €		
	Weiterverk.	24	1.765.850 €		
	Umwandlung	5	483.847 €	32	2.695.917 €
Wilnsdorf	Erstverk.	4	648.303 €		
	Weiterverk.	17	1.907.197 €		
	Umwandlung	4	466.552 €	25	3.022.052 €
Geschäfts- bereich	Erstverk.	70	9.742.606 €		
	Weiterverk.	155	14.797.350 €		
	Umwandlung	68	5.884.443 €	293	30.424.399 €

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	15.591.044 €		
	Weiterverk.	102	8.972.238 €		
	Umwandlung	33	3.080.746 €	262	27.644.028 €
1994	Erstverk.	210	26.687.786 €		
	Weiterverk.	97	8.817.080 €		
	Umwandlung	48	4.426.488 €	355	39.931.354 €
1995	Erstverk.	187	23.365.693 €		
	Weiterverk.	93	8.843.950 €		
	Umwandlung	50	4.138.745 €	330	36.348.388 €
1996	Erstverk.	149	19.446.913 €		
	Weiterverk.	87	7.520.099 €		
	Umwandlung	45	3.956.632 €	281	30.923.644 €
1997	Erstverk.	82	10.728.407 €		
	Weiterverk.	92	7.923.821 €		
	Umwandlung	60	4.933.583 €	234	23.585.811 €
1998	Erstverk.	108	14.158.034 €		
	Weiterverk.	96	9.376.857 €		
	Umwandlung	96	8.246.496 €	300	31.781.387 €
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 €
Zum Vergleich Stadt Siegen 2002	Erstverk.	41	5.344.057 €		
	Weiterverk.	132	10.638.070 €		
	Umwandlung	23	1.761.530 €	196	17.743.657 €

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 **Euro/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 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

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

Weiterverkäufe

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

Umwandlungen

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

Langjährige Entwicklung:

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 voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.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 Grundstücksmarktberichtes nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie voraussichtlich ab Ende Mai 2003 bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Siegen-Wittgenstein
57069 Siegen
Telefon 0271/333-1551**

erwerben oder unter

www.boris.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 €

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 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 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.

Darüber hinaus können die Bodenrichtwertkarten auf der Internetseite des Gutachterausschusses, die auch weitere Informationen über den hiesigen Gutachterausschuss enthält, eingesehen werden. Der Einstieg kann über die Internet-Adresse

www.siegen-wittgenstein.de/gutachter/welcome.html

erfolgen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen haben gemeinsam mit dem Landesvermessungsamt das Bodenrichtwertinformationssystem



entwickelt. Im Internet können ab Mai 2003 unter der Adresse

www.boris.nrw.de

die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen eingesehen 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.

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 jeweils eine Richtwertkarte angelegt. Die Karten können gegen eine Schutzgebühr (derzeit 50,- € pro Karte) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

Zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2002 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein für seinen Geschäftsbereich insgesamt 391 Bodenrichtwerte ermittelt.

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



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Kreuztal (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 7. März 1990 (GV NW 1990 S. 156) zum **Stichtag 31.12.2002** 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 Kostenerstattungsbeträge 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: $\frac{10}{E - G}$, $\frac{20}{R - W}$, $\frac{100}{W - o}$, $\frac{70^*}{W - o}$
Wertbeeinflussende Merkmale

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 2002

Gemeinde	Wohnbauflächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Bad Berleburg						
- Bad Berleburg	98	77	52*		41	
- Berghausen		62	47			
- Raumland	88	65	50			
- Wingshausen		34				
- Wemlighausen		65	45			
- Diedenshausen			18			
Stadt Bad Laasphe						
- Bad Laasphe	110	82	57		41	
- Banfe		36*	36			
- Bernshausen			16			
- Feudingen		65	35			8*
- Niederlaasphe		70	31			
- Oberndorf		26				
- Rückershausen		34				

Gemeinde	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
- Gemeindeteile -	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Burbach						
- Burbach	95	87	82	40		
- Gilsbach		52				
- Holzhausen	90	85	75			
- Lippe			26			
- Wahlbach	95	82	57			
- Würgendorf	80	55	52			
Gem. Erndtebrück						
- Balde			18			
- Birkelbach		40	21			
- Erndtebrück	72	62	57		31	
- Schameder		45			21	
- Zinse			26			
Stadt Freudenberg						
- Alchen	85	85	70			
- Büschergrund	140	100	57	45	30	
- Freudenberg	140	100	62		35	
- Mausbach			35			
- Oberhozklau		120	75			
- Oberfischbach		62			35	
Stadt Hilchenbach						
- Allenbach	105	85	57		20*	
- Dahlbruch	98	75	67			
- Helberhausen		70				
- Hilchenbach	108	100	57			
- Ruckersfeld			35			
- Vormwald	92	62*	60			

Gemeinde	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Kreuztal						
- Buschhütten	110	92	65		35	
- Eichen	103	82	72			
- Ferndorf	135	120	72		35	
- Kredenbach	110	90	80	45	35	
- Kreuztal	135	110	72			
- Osthelden		100	72			
Stadt Netphen						
- Deuz	125	85	60		40	
- Dreistiefenbach	150	128	72	57	52	
- Frohnhausen		80	65			
- Irmgarteichen		82				
- Netphen	135	103	85	57	52	
Gem. Neunkirchen						
- Altenseelbach		70	50			
- Neunkirchen	100	80	60		21*	
- Salchendorf	70	65	52			
- Struthütten		62				
- Wiederstein		75				16
- Zeppenfeld		75	60			
Gem. Wilnsdorf						
- Anzhausen	87	67			40	
- Dielfen	135	110	85		40	
- Obersdorf	140	113	75			
- Rinsdorf		75		46		
- Wilgersdorf	110	90				
- Wilnsdorf	145	125	115	46		

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 18)
- Gewerbliche Bauflächen (Seite 21)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Seite 24)
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 32)
- Wohnungseigentum (Seite 44)

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 40 ff.) ermittelt.

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Die Untersuchung zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist auf den Seiten 33 und 34 abgedruckt.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Allgemeine statistische Angaben zum Kreis Siegen-Wittgenstein

Städte und Gemeinden	Fläche in km ²	Einwohner 30.06.2002	Einwohner je km ²
Bad Berleburg	275,24	21.097	76,6
Bad Laasphe	135,76	15.358	113,1
Burbach	79,66	15.036	188,8
Erndtebrück	70,86	7.730	109,1
Freudenberg	54,49	18.387	337,4
Hilchenbach	80,88	16.525	204,3
Kreuztal	70,97	32.066	451,8
Netphen	137,38	24.972	181,8
Neunkirchen	39,60	14.386	363,3
Wilnsdorf	72,00	21.589	299,8
Geschäftsbereich	1.016,83	187.146	184,0
Stadt Siegen	114,67	108.293	944,4
Kreisgebiet	1.131,50	295.439	261,1

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 ²	%	km ²	%	km ²	%
Bad Berleburg	8,09	2,94	66,61	24,20	182,90	66,45
Bad Laasphe	5,41	3,99	25,14	18,52	97,03	71,47
Burbach	5,74	7,21	14,77	18,54	51,53	64,69
Erndtebrück	3,21	4,53	18,98	26,78	44,62	62,97
Freudenberg	5,94	10,90	11,61	21,31	31,52	57,85
Hilchenbach	5,18	6,40	11,48	14,19	58,83	72,74
Kreuztal	10,25	14,44	11,47	16,16	42,60	60,03
Netphen	7,43	5,41	21,32	15,52	97,14	70,70
Neunkirchen	4,60	11,62	4,86	12,27	27,50	69,44
Wilnsdorf	6,87	9,54	16,03	22,26	41,99	58,32
Geschäftsbereich	62,71	6,17	202,26	19,89	675,66	66,45
Stadt Siegen	23,99	20,92	15,80	13,78	57,85	50,45
Kreisgebiet	86,70	7,66	218,06	19,27	733,51	64,83

Quelle:

Die Flächenangaben wurden dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2002) entnommen.

Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2001

Städte und Gemeinden	Gebäude insgesamt	1- und 2-Familienhäuser	3- und Mehrfamilienhäuser	Wohnungen insgesamt
Bad Berleburg	5.170	4.778	392	8.165
Bad Laasphe	3.991	3.738	253	5.996
Burbach	3.866	3.676	190	5.881
Erndtebrück	1.898	1.753	145	3.087
Freudenberg	4.627	4.291	336	7.312
Hilchenbach	3.999	3.661	338	6.802
Kreuztal	7.547	6.906	641	13.277
Netphen	6.085	5.648	437	9.799
Neunkirchen	3.602	3.416	186	5.667
Wilnsdorf	5.610	5.340	270	8.480
Geschäftsbereich	46.395	43.207	3.188	74.466
Stadt Siegen	23.190	18.764	4.426	51.656
Kreisgebiet	69.585	61.971	7.614	126.122

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 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 Grundeigentümerverein 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 zum 1. Januar 2002 einen gewerblichen Mietpreisspiegel 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 Mietspiegel, 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, Kreisobervermessungsrat, Wilnsdorf

Stellvertreter:

zurzeit nicht besetzt

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:

Ernst, Karl-Hermann, Steueramtsrat, Finanzamt Siegen

Vertreter:

Latsch, Karl-Otto, Steueramtmann, 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.