



**Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
im
Kreis Siegen-Wittgenstein**



Grundstücksmarktbericht 2004

(Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2003)

- 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
www.gutachterausschuss.nrw.de
www.boris.nrw.de
- Auflage:** 150 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 2003 | 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 2003 wurden dem Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein 2.330 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 199 Mio € vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2002 (2.290 Verträge) um rd. 1,7 % angestiegen und liegt um ca. 5 % über dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (2.228 Verträge). Der Geldumsatz sank gegenüber 2002 (208 Mio €) um etwa 4 %.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rd. 1.300 unbebaute Grundstücke veräußert. Hiervon entfielen 439 Verträge mit einem Gesamtwert von 22,35 Mio € auf Baugrundstücke für den Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke lag damit um rd. 7 % über dem Vorjahr (411).

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind auch im Jahr 2003 weiter gestiegen. Während das Preisniveau in den Jahren 1982 bis 1989 weitgehend konstant blieb, kann seit 1990 ein zum Teil starker Preisanstieg verzeichnet werden. Im Jahr 2003 ergab sich ein durchschnittlicher Preisanstieg von rd. 3 %, bezogen auf den Zeitraum 1993 bis 2003 ca. 135 % (1993 = 50 €/m² 2003 = 118 €/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 654 und ist damit gegenüber 2002 (651) nahezu gleich geblieben. Der Gesamtumsatz ist mit 96,39 Mio € (2002 = 93,21 Mio Euro) um rd. 3 % angestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 147.500,- € und ist damit ebenfalls um ca. 3 % gegenüber dem Vorjahr (143.000,- €) angestiegen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 45 Mehrfamilienhäuser und gemischtgenutzte Objekte sowie 85 weitere bebaute Grundstücke veräußert.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2003 sind 235 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 22,54 Mio € veräußert worden, ein Rückgang von ca. 20 % gegenüber 2002 mit 293 Wohnungen im Gesamtwert von 30,42 Mio €.

31 Verträge entfallen auf Ersterwerbe aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt mit 1.619 €/m² um ca. 9,5 % unter dem Vorjahreswert (1.789 €/m²). 138 Wohnungen sind zu durchschnittlich 1.107 €/m² weiterveräußert worden. Dieser Wert entspricht nahezu dem Vorjahreswert (1.109 €/m²). 66 Verkäufe entfallen auf Umwandlungen mit einem Durchschnittswert von 945 €/m² (2 % 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 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 2003

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2003 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

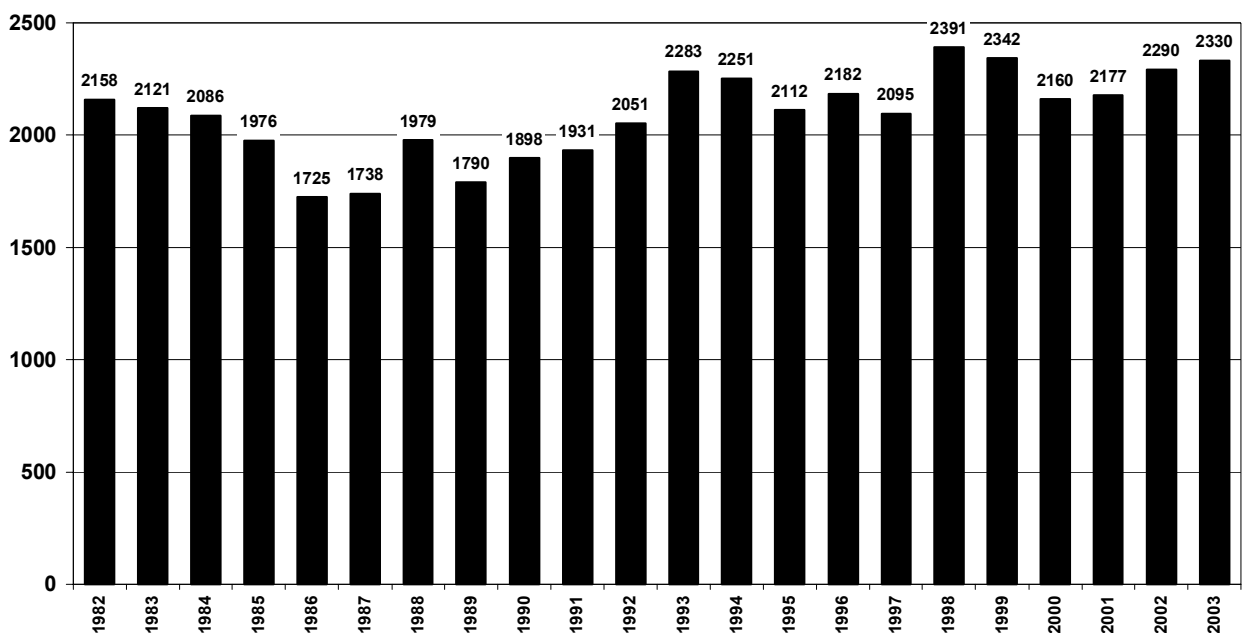
Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

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 2003 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein insgesamt **2.330 Kauffälle** zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl ist damit um 40 Verträge oder rd. 1,7 % gegenüber 2002 (2.290) angestiegen.

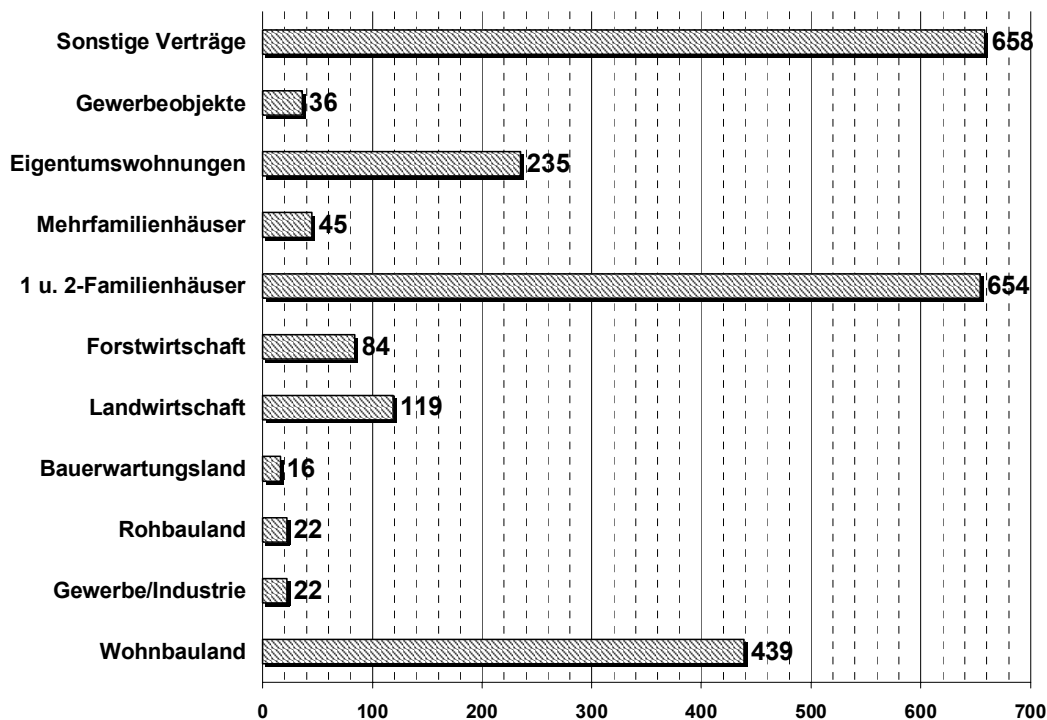
Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 1982:



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

| Städte und Gemeinden | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bad Berleburg | 244 | 212 | 197 | 217 | 254 | 255 | 218 | 219 | 208 | 247 |
| Bad Laasphe | 208 | 186 | 185 | 187 | 212 | 173 | 221 | 143 | 165 | 201 |
| Burbach | 144 | 140 | 173 | 175 | 183 | 219 | 204 | 198 | 180 | 186 |
| Erndtebrück | 81 | 80 | 56 | 69 | 96 | 78 | 80 | 79 | 102 | 81 |
| Freudenberg | 289 | 290 | 285 | 258 | 281 | 298 | 261 | 244 | 285 | 282 |
| Hilchenbach | 226 | 192 | 222 | 173 | 248 | 236 | 175 | 207 | 194 | 196 |
| Kreuztal | 354 | 362 | 335 | 339 | 366 | 355 | 325 | 366 | 372 | 405 |
| Netphen | 320 | 323 | 315 | 241 | 256 | 255 | 255 | 248 | 262 | 248 |
| Neunkirchen | 135 | 130 | 158 | 188 | 200 | 175 | 174 | 207 | 227 | 197 |
| Wilnsdorf | 250 | 197 | 256 | 248 | 295 | 298 | 247 | 266 | 295 | 287 |
| Gesamt | 2.251 | 2.112 | 2.182 | 2.095 | 2.391 | 2.342 | 2.160 | 2.177 | 2.290 | 2.330 |
| Veränderung z. Vorjahr [%] | - 1 % | - 6 % | + 3 % | - 4 % | +14 % | - 2 % | - 8 % | + 1 % | + 5 % | + 2 % |

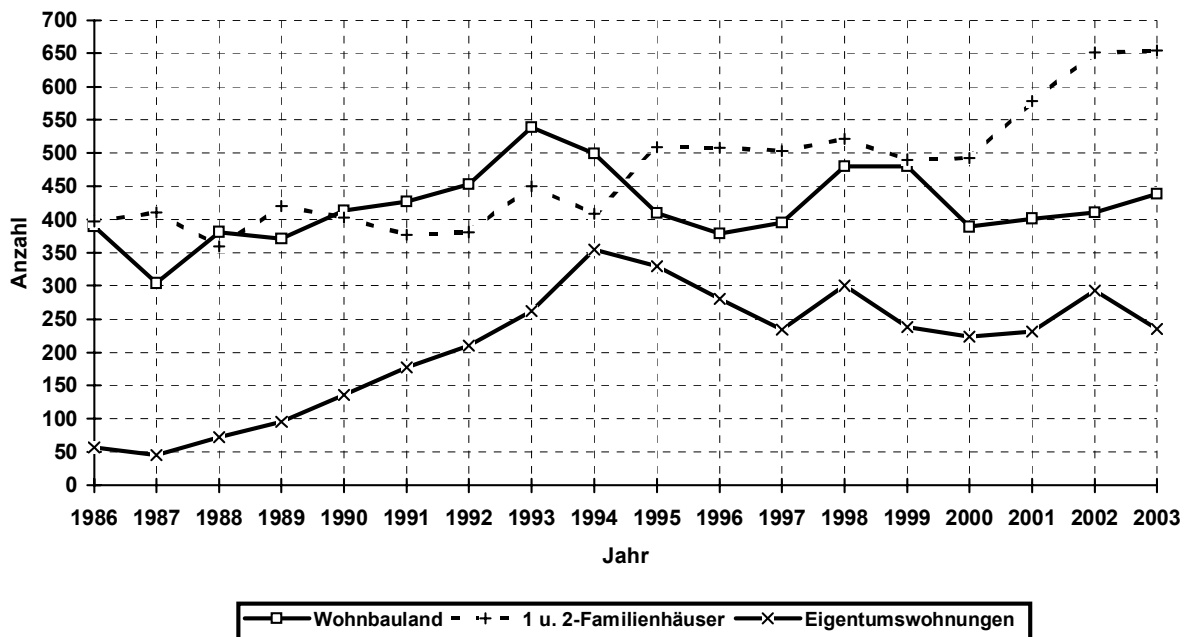
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteil der verschiedenen Grundstücksarten am Grundstücksmarkt 2003. Dabei wurden unter der Bezeichnung "Sonstige Verträge" Arrondierungsflächen, Kleinflächen, Straßenflächen, Waldanteile usw. zusammengefaßt.



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

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Wohnbauland | 410 | 379 | 395 | 480 | 480 | 389 | 401 | 411 | 439 |
| Gewerbe/Industrie | 36 | 31 | 24 | 39 | 38 | 39 | 29 | 24 | 22 |
| Rohbauland | 18 | 33 | 31 | 27 | 44 | 23 | 38 | 22 | 22 |
| Bauerwartungsland | 7 | 9 | 13 | 24 | 15 | 20 | 28 | 29 | 16 |
| Landwirtschaft | 118 | 101 | 104 | 109 | 142 | 119 | 76 | 99 | 119 |
| Forstwirtschaft | 55 | 60 | 65 | 53 | 68 | 65 | 127 | 62 | 84 |
| 1 u. 2- Familienhäuser | 509 | 508 | 503 | 521 | 490 | 492 | 578 | 651 | 654 |
| Mehrfamilienhäuser | 23 | 36 | 34 | 33 | 40 | 15 | 48 | 50 | 45 |
| Eigentumswohnungen | 330 | 281 | 234 | 300 | 238 | 224 | 231 | 293 | 235 |
| Gewerbeobjekte | 20 | 18 | 28 | 27 | 12 | 21 | 42 | 40 | 36 |
| Sonstige Verträge | 586 | 726 | 664 | 778 | 775 | 753 | 579 | 609 | 658 |
| Gesamt | 2.112 | 2.182 | 2.095 | 2.391 | 2.342 | 2.160 | 2.177 | 2.290 | 2.330 |

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 Reihenhausbauung 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 2002.

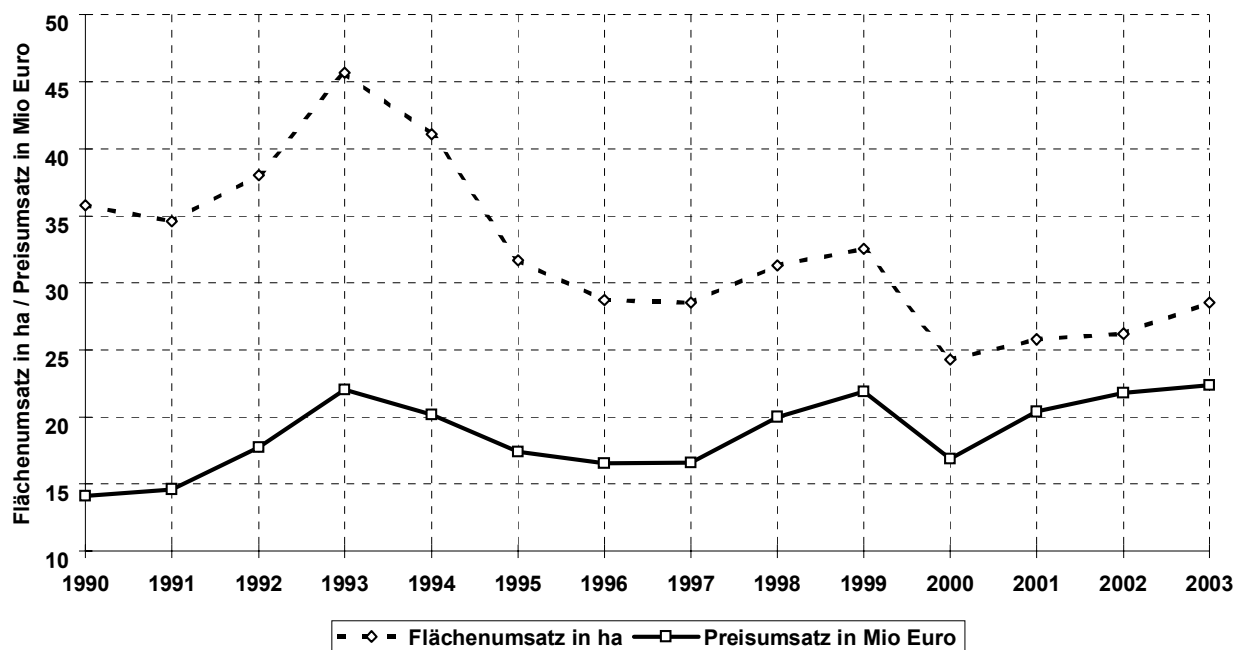
| Städte und Gemeinden | Jahr | Anzahl | Anzahl je 1000 Einwohner | Fläche | Preisumsatz |
|-----------------------------------|-------------|------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|
| Bad Berleburg | 2002 | 26 | 1,2 | 19.031 m ² | 920.502 € |
| | 2003 | 37 | 1,8 | 29.134 m² | 1.077.371 € |
| Bad Laasphe | 2002 | 35 | 2,3 | 27.365 m ² | 2.048.608 € |
| | 2003 | 33 | 2,1 | 22.149 m² | 1.404.042 € |
| Burbach | 2002 | 28 | 1,9 | 20.004 m ² | 1.244.624 € |
| | 2003 | 40 | 2,7 | 25.423 m² | 1.894.606 € |
| Erndtebrück | 2002 | 19 | 2,4 | 11.449 m ² | 427.532 € |
| | 2003 | 16 | 2,1 | 15.188 m² | 505.763 € |
| Freudenberg | 2002 | 64 | 3,5 | 44.499 m ² | 3.885.775 € |
| | 2003 | 62 | 3,4 | 36.847 m² | 3.398.383 € |
| Hilchenbach | 2002 | 23 | 1,4 | 13.142 m ² | 992.046 € |
| | 2003 | 38 | 2,3 | 27.711 m² | 1.883.951 € |
| Kreuztal | 2002 | 63 | 2,0 | 31.562 m ² | 3.185.092 € |
| | 2003 | 68 | 2,1 | 39.055 m² | 3.976.746 € |
| Netphen | 2002 | 57 | 2,3 | 32.700 m ² | 2.905.751 € |
| | 2003 | 47 | 1,9 | 32.696 m² | 2.655.756 € |
| Neunkirchen | 2002 | 45 | 3,1 | 30.002 m ² | 2.839.336 € |
| | 2003 | 40 | 2,8 | 24.841 m² | 2.174.613 € |
| Wilnsdorf | 2002 | 51 | 2,4 | 32.162 m ² | 3.383.520 € |
| | 2003 | 58 | 2,7 | 31.978 m² | 3.382.157 € |
| Geschäftsbereich | 2002 | 411 | 2,2 | 261.916 m ² | 21.832.786 € |
| | 2003 | 439 | 2,3 | 285.022 m² | 22.353.388 € |
| Zum Vergleich Stadt Siegen | 2003 | 89 | 0,8 | 4,46 ha | 4,98 Mio € |

Die Anzahl der Verkaufsfälle nahm gegenüber dem Jahr 2002 um rd. 7 % zu. Der Flächenumsatz erhöhte sich um rd. 9 %. Beim Preisumsatz gab es eine Zunahme von rd. 2 %.

Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

| Jahr | Anzahl | Anzahl je 1000 Einwohner | Fläche | Preisumsatz |
|------|--------|--------------------------|------------------------|--------------|
| 1990 | 414 | 2,4 | 358.003 m ² | 14.120.630 € |
| 1991 | 427 | 2,4 | 345.535 m ² | 14.629.382 € |
| 1992 | 453 | 2,5 | 380.322 m ² | 17.739.288 € |
| 1993 | 539 | 2,9 | 456.319 m ² | 22.037.397 € |
| 1994 | 499 | 2,7 | 410.532 m ² | 20.175.196 € |
| 1995 | 410 | 2,2 | 316.584 m ² | 17.402.680 € |
| 1996 | 379 | 2,0 | 287.163 m ² | 16.529.838 € |
| 1997 | 395 | 2,1 | 285.302 m ² | 16.585.214 € |
| 1998 | 480 | 2,5 | 313.017 m ² | 20.016.230 € |
| 1999 | 480 | 2,5 | 325.194 m ² | 21.900.812 € |
| 2000 | 389 | 2,1 | 242.745 m ² | 16.902.996 € |
| 2001 | 401 | 2,1 | 257.712 m ² | 20.400.604 € |
| 2002 | 411 | 2,2 | 261.916 m ² | 21.832.786 € |
| 2003 | 439 | 2,3 | 285.022 m ² | 22.353.388 € |

Grafische Darstellung:

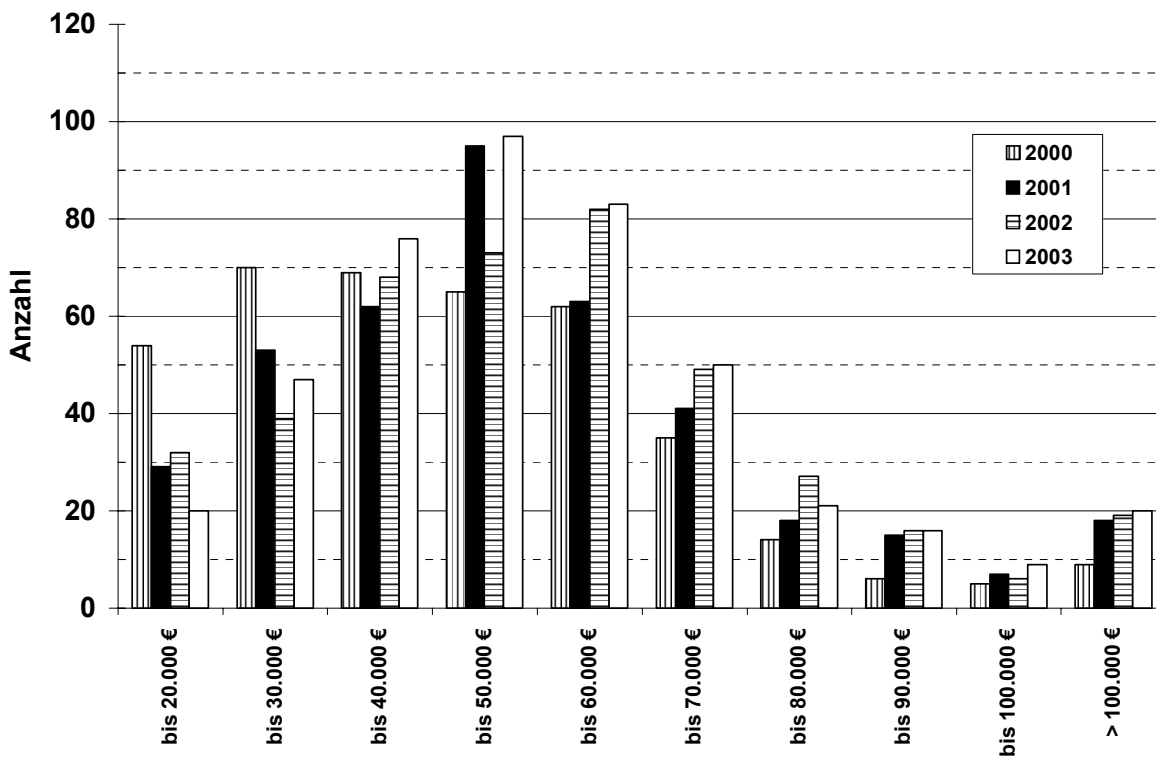


Von den insgesamt 439 im Jahre 2003 veräußerten Wohnbaugrundstücken wurden 46 von den Gemeinden bzw. Städten verkauft, in 3 Fällen traten die Kommunen als Käufer auf, d.h. an rd. 11 % der Kaufverträge für Wohnbauland war die öffentliche Hand beteiligt.

Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2000 aufgezeigt.

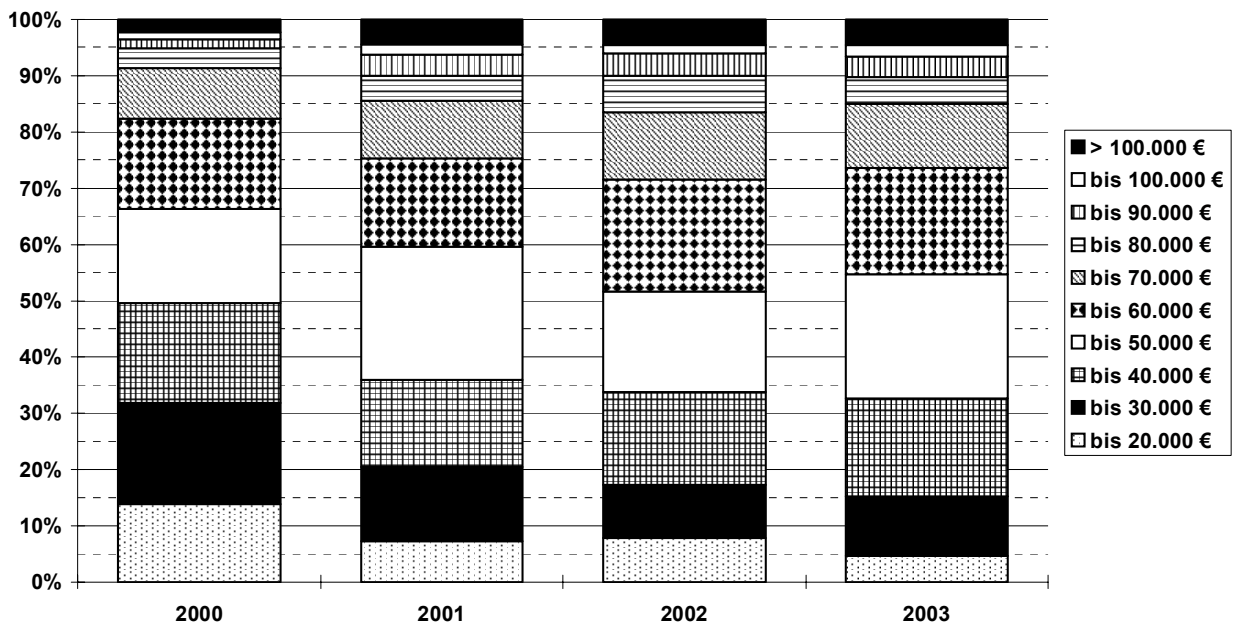
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|---------------|------|------|------|------|
| bis 20.000 € | 54 | 29 | 32 | 20 |
| bis 30.000 € | 70 | 53 | 39 | 47 |
| bis 40.000 € | 69 | 62 | 68 | 76 |
| bis 50.000 € | 65 | 95 | 73 | 97 |
| bis 60.000 € | 62 | 63 | 82 | 83 |
| bis 70.000 € | 35 | 41 | 49 | 50 |
| bis 80.000 € | 14 | 18 | 27 | 21 |
| bis 90.000 € | 6 | 15 | 16 | 16 |
| bis 100.000 € | 5 | 7 | 6 | 9 |
| > 100.000 € | 9 | 18 | 19 | 20 |

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

| | 2000 | | 2001 | | 2002 | | 2003 | |
|---------------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
| | Summe | % | Summe | % | Summe | % | Summe | % |
| bis 20.000 € | 54 | 14 | 29 | 7 | 32 | 8 | 20 | 5 |
| bis 30.000 € | 124 | 32 | 82 | 20 | 71 | 17 | 67 | 15 |
| bis 40.000 € | 193 | 50 | 144 | 36 | 139 | 34 | 143 | 33 |
| bis 50.000 € | 258 | 66 | 239 | 60 | 212 | 52 | 240 | 55 |
| bis 60.000 € | 320 | 82 | 302 | 75 | 294 | 71 | 323 | 74 |
| bis 70.000 € | 355 | 91 | 343 | 86 | 343 | 83 | 373 | 85 |
| bis 80.000 € | 369 | 95 | 361 | 90 | 370 | 90 | 394 | 90 |
| bis 90.000 € | 375 | 96 | 376 | 94 | 386 | 94 | 410 | 93 |
| bis 100.000 € | 380 | 98 | 383 | 96 | 392 | 95 | 419 | 95 |
| > 100.000 € | 389 | 100 | 401 | 100 | 411 | 100 | 439 | 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 Grundstücksmarktberichtes nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

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

erwerben oder unter

www.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 bei der

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

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 2003 wurde dem Gutachterausschuss kein Vertrag 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 Industrie-
flächen 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 2003 erzielten Umsatzzahlen geben.

| Städte und Gemeinden | Anzahl | Fläche | Preisumsatz |
|--------------------------------|--------|-----------------------|-------------|
| Bad Berleburg | 6 | 37.258 m ² | 4.658.185 € |
| Bad Laasphe | 0 | | |
| Burbach | 3 | 9.357 m ² | 584.015 € |
| Erndtebrück | 3 | 10.225 m ² | 259.282 € |
| Freudenberg | 2 | 4.287 m ² | 126.720 € |
| Hilchenbach | 1 | *) | *) |
| Kreuztal | 2 | 3.977 m ² | 140.219 € |
| Netphen | 1 | *) | *) |
| Neunkirchen | 0 | | |
| Wilnsdorf | 4 | 9.741 m ² | 303.678 € |
| Geschäftsbereich | 22 | 80.340 m ² | 6.270.662 € |
| Vergleich 2003 Stadt Siegen | 10 | 3,12 ha | 3,85 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 Geschäfts-
bereich sind die Beträge jedoch enthalten.

Im Jahr 2003 traten die Städte und Gemeinden in 5 Kaufverträgen als Verkäufer
auf, in einem Fall als Erwerber, d.h. die Verwaltungen waren an rd. 27 % der
abgeschlossenen Kaufverträge über Gewerbe- und Industrieflächen beteiligt.

Die folgende Tabelle zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen.

| Jahr | Anzahl | Fläche | Preisumsatz |
|------|--------|------------------------|-------------|
| 1990 | 47 | 192.700 m ² | 3.957.399 € |
| 1991 | 59 | 243.592 m ² | 4.126.134 € |
| 1992 | 38 | 191.496 m ² | 4.488.682 € |
| 1993 | 28 | 176.064 m ² | 3.408.571 € |
| 1994 | 20 | 100.609 m ² | 1.974.202 € |
| 1995 | 36 | 161.432 m ² | 3.146.830 € |
| 1996 | 31 | 154.879 m ² | 3.985.472 € |
| 1997 | 24 | 77.501 m ² | 2.454.063 € |
| 1998 | 39 | 112.866 m ² | 3.053.829 € |
| 1999 | 38 | 123.104 m ² | 2.981.607 € |
| 2000 | 39 | 169.002 m ² | 6.302.856 € |
| 2001 | 29 | 107.564 m ² | 3.747.388 € |
| 2002 | 24 | 65.889 m ² | 2.899.691 € |
| 2003 | 22 | 80.340 m ² | 6.270.662 € |

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 bei der

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

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 Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

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

erwerben oder unter

www.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 2003 geben.

| Städte und Gemeinden | Anzahl | Fläche | Preisumsatz |
|----------------------|--------|------------------------|-------------|
| Bad Berleburg | 19 | 246.636 m ² | 196.444 € |
| Bad Laasphe | 14 | 62.444 m ² | 57.509 € |
| Burbach | 11 | 29.507 m ² | 22.062 € |
| Erndtebrück | 5 | 48.791 m ² | 43.581 € |
| Freudenberg | 17 | 39.719 m ² | 70.696 € |
| Hilchenbach | 4 | 21.613 m ² | 18.677 € |
| Kreuztal | 8 | 20.887 m ² | 47.251 € |
| Netphen | 21 | 60.340 m ² | 104.369 € |
| Neunkirchen | 5 | 10.120 m ² | 22.145 € |
| Wilnsdorf | 15 | 38.557 m ² | 58.288 € |
| Geschäftsbereich | 119 | 578.614 m ² | 641.022 € |

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 (1999 bis 2003) ermittelt.

| Städte und Gemeinden | Anzahl 2003 | Mittelwert 2003 | Anzahl 1999 bis 2003 | Langjähriger Mittelwert 1999 bis 2003 |
|----------------------|-------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Bad Berleburg | 19 | 1,02 €/m ² | 95 | 0,90 €/m ² |
| Bad Laasphe | 14 | 1,03 €/m ² | 104 | 1,13 €/m ² |
| Burbach | 11 | 0,98 €/m ² | 65 | 1,27 €/m ² |
| Erndtebrück | 5 | 0,75 €/m ² | 23 | 0,84 €/m ² |
| Freudenberg | 17 | 1,75 €/m ² | 72 | 1,70 €/m ² |
| Hilchenbach | 4 | 1,14 €/m ² | 20 | 1,55 €/m ² |
| Kreuztal | 8 | 2,13 €/m ² | 32 | 2,14 €/m ² |
| Netphen | 21 | 1,72 €/m ² | 93 | 1,73 €/m ² |
| Neunkirchen | 5 | 2,27 €/m ² | 29 | 1,99 €/m ² |
| Wilnsdorf | 15 | 1,55 €/m ² | 73 | 1,73 €/m ² |
| Geschäftsbereich | 119 | 1,43 €/m ² | 606 | 1,44 €/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 bei der

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

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 bei der

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

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 € |
| 2003 | 84 | 584,65 ha | 6,08 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. 0,40 €/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 € |
| 2003 | 16 | 104.223 m ² | 1.626.375 € |

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 € |
| 2003 | 22 | 72.259 m ² | 1.764.964 € |

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 2003

784 Kaufverträge
(2002: 762)

über bebaute Grundstücke vorgelegt.

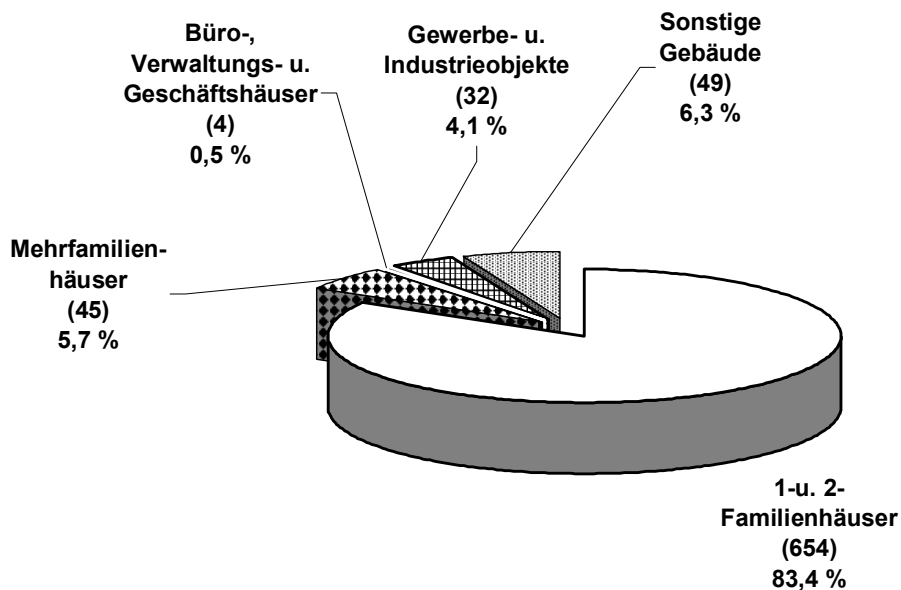
Der Geldumsatz betrug

124,52 Mio €
(2002: 134,44 Mio €)

und der Flächenumsatz

117,65 ha
(2002: 141,20 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.

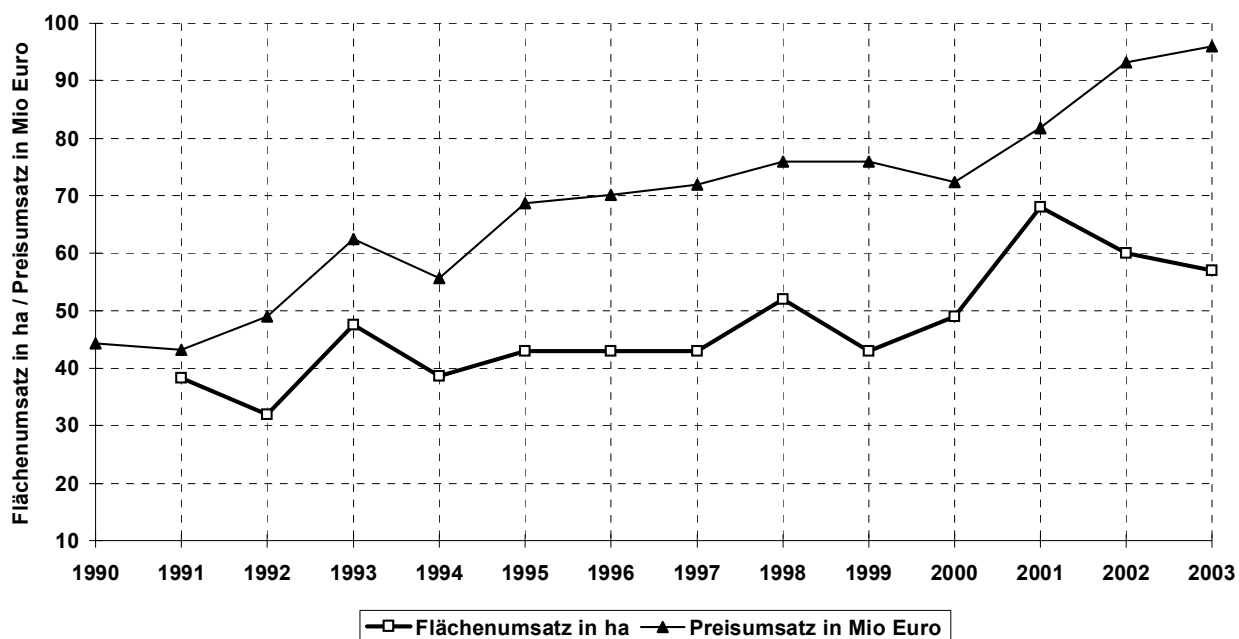
| Städte und Gemeinden | Jahr | Anzahl | Anzahl je 1000 Einwohner | Fläche | Preisumsatz |
|---------------------------------------|-------------|------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|
| Bad Berleburg | 2002 | 64 | 3,0 | 69.304 m ² | 7.227.537 € |
| | 2003 | 71 | 3,4 | 76.801 m² | 9.809.417 € |
| Bad Laasphe | 2002 | 47 | 3,0 | 60.380 m ² | 6.103.637 € |
| | 2003 | 56 | 3,6 | 48.867 m² | 7.555.006 € |
| Burbach | 2002 | 58 | 3,9 | 44.566 m ² | 7.974.291 € |
| | 2003 | 56 | 3,7 | 61.499 m² | 7.118.249 € |
| Erndtebrück | 2002 | 24 | 3,1 | 32.404 m ² | 2.988.359 € |
| | 2003 | 16 | 2,1 | 11.249 m² | 1.853.000 € |
| Freudenberg | 2002 | 69 | 3,8 | 53.631 m ² | 10.211.967 € |
| | 2003 | 70 | 3,8 | 57.877 m² | 10.327.337 € |
| Hilchenbach | 2002 | 75 | 4,5 | 68.522 m ² | 10.565.954 € |
| | 2003 | 59 | 3,6 | 73.637 m² | 8.696.337 € |
| Kreuztal | 2002 | 107 | 3,3 | 91.252 m ² | 16.529.699 € |
| | 2003 | 123 | 3,8 | 92.740 m² | 19.212.317 € |
| Netphen | 2002 | 63 | 2,5 | 44.608 m ² | 9.999.435 € |
| | 2003 | 73 | 2,9 | 51.916 m² | 11.572.082 € |
| Neunkirchen | 2002 | 54 | 3,7 | 35.535 m ² | 7.426.941 € |
| | 2003 | 54 | 3,7 | 37.599 m² | 7.022.879 € |
| Wilnsdorf | 2002 | 90 | 4,2 | 101.103 m ² | 14.177.747 € |
| | 2003 | 76 | 3,5 | 58.162 m² | 13.226.984 € |
| Geschäftsbereich | 2002 | 651 | 3,5 | 601.305 m ² | 93.205.567 € |
| | 2003 | 654 | 3,5 | 570.347 m² | 96.393.608 € |
| Zum Vergleich Stadt Siegen | 2003 | 280 | 2,6 | 145.843 m² | 43.698.815 € |

Während die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber dem Jahr 2002 um rd. 0,5 % zunahm, stieg der Preisumsatz um rd. 3,4 %. 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 € |
| 2003 | 654 | 3,5 | 570.347 m ² | 96.393.608 € |

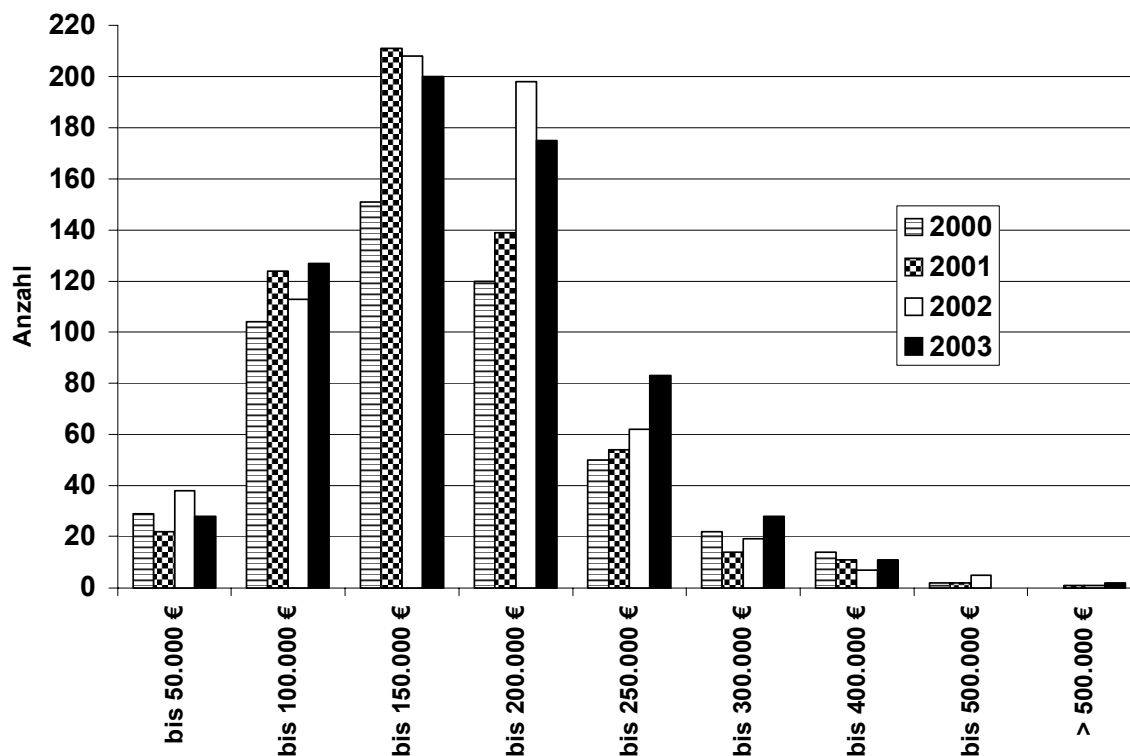
Grafische Darstellung:



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

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|---------------|------|------|------|------|
| bis 50.000 € | 29 | 22 | 38 | 28 |
| bis 100.000 € | 104 | 124 | 113 | 127 |
| bis 150.000 € | 151 | 211 | 208 | 200 |
| bis 200.000 € | 120 | 139 | 198 | 175 |
| bis 250.000 € | 50 | 54 | 62 | 83 |
| bis 300.000 € | 22 | 14 | 19 | 28 |
| bis 400.000 € | 14 | 11 | 7 | 11 |
| bis 500.000 € | 2 | 2 | 5 | 0 |
| > 500.000 € | 0 | 1 | 1 | 2 |

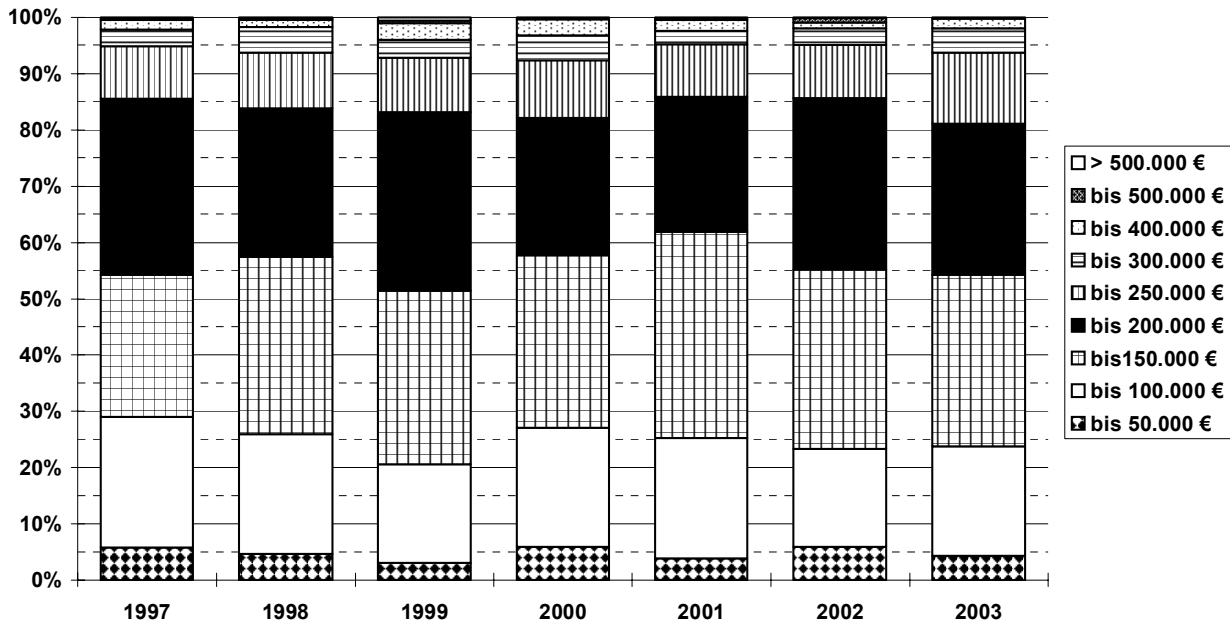
Grafische Darstellung:



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

| | 1997 | | 1998 | | 1999 | | 2000 | | 2001 | | 2002 | | 2003 | |
|---------------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
| | Summe | % | Summe | % | Summe | % | Summe | % | Summe | % | Summe | % | Summe | % |
| bis 50.000 € | 29 | 6 | 24 | 5 | 15 | 3 | 29 | 6 | 22 | 4 | 38 | 6 | 28 | 4 |
| bis 100.000 € | 146 | 29 | 135 | 26 | 101 | 21 | 133 | 27 | 146 | 25 | 151 | 23 | 155 | 24 |
| bis 150.000 € | 273 | 54 | 299 | 57 | 252 | 51 | 284 | 56 | 357 | 62 | 359 | 55 | 355 | 54 |
| bis 200.000 € | 430 | 85 | 437 | 84 | 407 | 83 | 404 | 82 | 496 | 86 | 557 | 86 | 530 | 81 |
| bis 250.000 € | 477 | 95 | 488 | 94 | 455 | 93 | 454 | 92 | 550 | 95 | 619 | 95 | 613 | 94 |
| bis 300.000 € | 492 | 99 | 512 | 98 | 470 | 96 | 476 | 97 | 564 | 98 | 638 | 98 | 641 | 98 |
| bis 400.000 € | 500 | 99 | 518 | 99 | 485 | 99 | 490 | 99 | 575 | 99 | 645 | 99 | 652 | 100 |
| bis 500.000 € | 501 | 100 | 520 | 100 | 487 | 99 | 492 | 100 | 577 | 100 | 650 | 100 | 652 | 100 |
| > 500.000 € | 503 | 100 | 521 | 100 | 490 | 100 | 492 | 100 | 578 | 100 | 651 | 100 | 654 | 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 Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

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

erwerben oder unter

www.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 Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

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

erwerben oder unter

www.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 (NHK 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 Bundesmittelwerte, die in der Praxis Korrekturen aufgrund des Regionaleinflusses sowie der Ortsgröße bedürfen. In den Untersuchungen des Gutachterausschusses wurden die beiden Einflüsse zusammengefasst und mit einem gemeinsamen Faktor von 0,9 berücksichtigt.

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

Insgesamt sind in diese Untersuchung 313 verwertbare Kauffälle eingeflossen.

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

Die Untersuchung führte zu folgender Funktion:

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

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

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

erwerben oder unter

www.boris.nrw.de

im Internet abrufen.

Der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes ergibt sich näherungsweise aus dem ermittelten Sachwert multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor. Besonderheiten des jeweiligen Bewertungsobjektes sind durch zusätzliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Einige Tabellenwerte:

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

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

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

erwerben oder unter

www.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 € |
| 2003 | 45 | 8,73 Mio € |
| Vergleich 2003 Stadt Siegen | 65 | 18,62 Mio € |

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz |
|------|---------------------|-------------|
| 1993 | 3 | 0,51 Mio € |
| 1994 | 3 | 0,95 Mio € |
| 1995 | 7 | 3,19 Mio € |
| 1996 | 6 | 10,21 Mio € |
| 1997 | 7 | 3,99 Mio € |
| 1998 | 9 | 3,31 Mio € |
| 1999 | 8 | 1,89 Mio € |
| 2000 | 8 | 2,47 Mio € |
| 2001 | 6 | 2,22 Mio € |
| 2002 | 10 | 12,87 Mio € |
| 2003 | 4 | 1,34 Mio € |

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Auch für diesen Teilmarkt werden lediglich Umsatzzahlen genannt.

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz |
|------|---------------------|-------------|
| 1993 | 15 | 5,63 Mio € |
| 1994 | 19 | 15,28 Mio € |
| 1995 | 20 | 13,34 Mio € |
| 1996 | 18 | 5,31 Mio € |
| 1997 | 28 | 9,11 Mio € |
| 1998 | 27 | 10,63 Mio € |
| 1999 | 12 | 4,13 Mio € |
| 2000 | 21 | 24,16 Mio € |
| 2001 | 36 | 19,87 Mio € |
| 2002 | 30 | 12,25 Mio € |
| 2003 | 32 | 13,98 Mio € |

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre:

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz |
|------|---------------------|-------------|
| 1993 | 11 | 3,82 Mio € |
| 1994 | 15 | 1,01 Mio € |
| 1995 | 22 | 5,62 Mio € |
| 1996 | 18 | 3,98 Mio € |
| 1997 | 17 | 3,25 Mio € |
| 1998 | 22 | 4,80 Mio € |
| 1999 | 22 | 15,43 Mio € |
| 2000 | 12 | 1,24 Mio € |
| 2001 | 25 | 2,47 Mio € |
| 2002 | 21 | 4,10 Mio € |
| 2003 | 49 | 4,08 Mio € |

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 2003

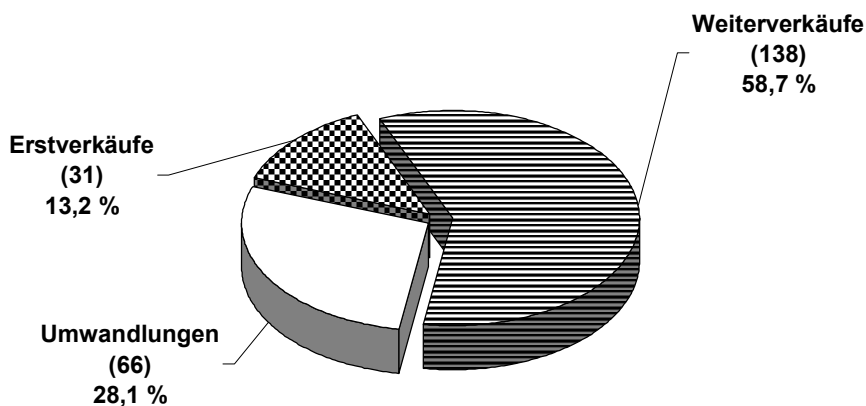
235 Kaufverträge
(2002: 293)

über Wohnungseigentum vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

22,54 Mio €
(2002: 30,42 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. | 3 | 438.300 € | | |
| | Weiterverk. | 15 | 1.141.400 € | | |
| | Umwandlung | 8 | 405.000 € | 26 | 1.984.700 € |
| Bad Laasphe | Erstverk. | 1 | 163.000 € | | |
| | Weiterverk. | 8 | 1.038.000 € | | |
| | Umwandlung | 13 | 1.147.555 € | 22 | 2.348.555 € |
| Burbach | Erstverk. | 3 | 435.451 € | | |
| | Weiterverk. | 7 | 479.236 € | | |
| | Umwandlung | 4 | 328.000 € | 14 | 1.242.687 € |
| Erndtebrück | Erstverk. | 0 | | | |
| | Weiterverk. | 2 | 138.000 € | | |
| | Umwandlung | 2 | 205.000 € | 4 | 343.000 € |
| Freudenberg | Erstverk. | 5 | 755.000 € | | |
| | Weiterverk. | 14 | 1.388.400 € | | |
| | Umwandlung | 3 | 210.000 € | 22 | 2.353.400 € |
| Hilchenbach | Erstverk. | 2 | 316.500 € | | |
| | Weiterverk. | 17 | 1.576.596 € | | |
| | Umwandlung | 8 | 667.125 € | 27 | 2.560.221 € |
| Kreuztal | Erstverk. | 6 | 764.648 € | | |
| | Weiterverk. | 31 | 2.914.296 € | | |
| | Umwandlung | 11 | 1.160.000 € | 48 | 4.838.944 € |
| Netphen | Erstverk. | 9 | 1.225.000 € | | |
| | Weiterverk. | 20 | 2.076.251 € | | |
| | Umwandlung | 10 | 777.174 € | 39 | 4.078.425 € |
| Neunkirchen | Erstverk. | 0 | | | |
| | Weiterverk. | 12 | 929.000 € | | |
| | Umwandlung | 2 | 100.000 € | 14 | 1.029.000 € |
| Wilnsdorf | Erstverk. | 2 | 351.350 € | | |
| | Weiterverk. | 12 | 1.133.400 € | | |
| | Umwandlung | 5 | 279.400 € | 19 | 1.764.150 € |
| Geschäfts- bereich | Erstverk. | 31 | 4.449.249 € | | |
| | Weiterverk. | 138 | 12.814.579 € | | |
| | Umwandlung | 66 | 5.279.254 € | 235 | 22.543.082 € |

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 |
| 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 € |
| 2003 | Erstverk. | 31 | 4.449.249 € | | |
| | Weiterverk. | 138 | 12.814.579 € | | |
| | Umwandlung | 66 | 5.279.254 € | 235 | 22.543.082 € |
| Zum Vergleich Stadt Siegen 2003 | Erstverk. | 17 | 2.567.529 € | | |
| | Weiterverk. | 125 | 9.947.756 € | | |
| | Umwandlung | 24 | 1.785.930 € | 166 | 14.301.215 € |

Durchschnittliche Kaufpreise und Preisentwicklung auf dem Teilmarkt "Wohnungseigentum"

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

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

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

Es wird die Entwicklung seit 1996 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 bei der

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

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 bei der

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

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 bei der

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

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 Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

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

erwerben oder unter

www.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 Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht können Sie bei der

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

erwerben oder unter

www.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 € |
| 2003 | 15 | 3,10 Mio € |

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte sind in 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 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 Wertermittlungstichtag 01. Januar 2004 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein für seinen Geschäftsbereich insgesamt 411 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 01.01.2004** 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:

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

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 2003

| Gemeinde | Wohnbauflächen | | | Gewerbliche Baufläche | | |
|----------------------------|-------------------|--------|-------|-----------------------|--------|-------|
| | - Gemeindeteile - | | | | | |
| | Lage | | | Lage | | |
| | gut | mittel | mäßig | gut | mittel | mäßig |
| Stadt Bad Berleburg | | | | | | |
| - Bad Berleburg | 105 | 80 | 52* | | 41 | |
| - Berghausen | | 65 | 50 | | | |
| - Raumland | 85 | 75 | 50 | | | |
| - Wingshausen | | 34 | | | | |
| - Wemlighausen | | 65 | 45 | | | |
| - Diedenshausen | | | 18 | | | |
| Stadt Bad Laasphe | | | | | | |
| - Bad Laasphe | 110 | 90 | 60 | | 41 | |
| - Banfe | | 50 | | | | |
| - Bernshausen | | | 16 | | | |
| - Feudingen | | 80 | 35 | | | 20 |
| - Niederlaasphe | | 75 | 35 | | | |
| - Oberndorf | | 30 | | | | |
| - Rückershausen | | 35 | | | | |

| Gemeinde | Wohnbau- flächen | | | Gewerbliche Baufläche | | |
|--------------------------|---------------------|--------|-------|--------------------------|--------|-------|
| | - Gemeindeteile - | | | | | |
| | Lage | | | Lage | | |
| | gut | mittel | mäßig | gut | mittel | mäßig |
| Gemeinde Burbach | | | | | | |
| - Burbach | 95 | 90 | 85 | 40 | | |
| - Gilsbach | | 70 | 50 | | | |
| - Holzhausen | 85 | 85 | 75 | | | |
| - Lippe | | | 25 | | | |
| - Wahlbach | 95 | 85 | 60 | | | |
| - Würgendorf | 90 | 55 | 55 | | | |
| Gem. Erndtebrück | | | | | | |
| - Balde | | | 18 | | | |
| - Birkelbach | | 40 | 21 | | | |
| - Erndtebrück | 72 | 65 | 65 | | 30 | |
| - Schameder | | 45 | | | 21 | |
| - Zinse | | | 26 | | | |
| Stadt Freudenberg | | | | | | |
| - Alchen | 100 | 90 | 70 | | | |
| - Büschergrund | 140 | 100 | 60 | 45 | 30 | |
| - Freudenberg | 140 | 100 | 60 | | 35 | |
| - Mausbach | | | 40 | | | |
| - Oberhozklau | | 120 | 75 | | | |
| - Oberfischbach | | 65 | | | 30 | |
| Stadt Hilchenbach | | | | | | |
| - Allenbach | 105 | 85 | 60 | | 20* | |
| - Dahlbruch | 105 | 75 | 65 | | | |
| - Helberhausen | | 70 | | | | |
| - Hilchenbach | 110 | 100 | 60 | | | |
| - Ruckersfeld | | | 35 | | | |
| - Vormwald | 85 | 70 | 60 | | | |

| Gemeinde - Gemeindeteile - | Wohnbau- flächen | | | Gewerbliche Baufläche | | |
|-------------------------------|---------------------|--------|-------|--------------------------|--------|-------|
| | Lage | | | Lage | | |
| | gut | mittel | mäßig | gut | mittel | mäßig |
| Stadt Kreuztal | | | | | | |
| - Buschhütten | 110 | 92 | 65 | | 35 | |
| - Eichen | 120 | 85 | 75 | | | |
| - Ferndorf | 135 | 110 | 75 | | 35 | |
| - Kredenbach | 125 | 100 | 80 | 45 | 35 | |
| - Kreuztal | 135 | 110 | 75 | | | |
| - Osthelden | 105 | 90 | | | | |
| Stadt Netphen | | | | | | |
| - Deuz | 125 | 85 | 60 | | 40 | |
| - Dreistiefenbach | 150 | 130 | 70 | 55 | 50 | |
| - Frohnhausen | | 80 | 65 | | | |
| - Irmgarteichen | | 85 | | | | |
| - Netphen | 140 | 120 | 90 | 55 | 50 | |
| Gem. Neunkirchen | | | | | | |
| - Altenseelbach | | 70 | 50 | | 21* | |
| - Neunkirchen | 100 | 80 | 60 | | | |
| - Salchendorf | 75 | 65 | 50 | | | |
| - Struthütten | | 65 | | | | |
| - Wiederstein | | 75 | | | | 15 |
| - Zeppenfeld | | 75 | 60 | | | |
| Gem. Wilnsdorf | | | | | | |
| - Anzhausen | 90 | 70 | | | 40 | |
| - Dielfen | 135 | 120 | 85 | | 40 | |
| - Obersdorf | 140 | 115 | 80 | | | |
| - Rinsdorf | | 75 | | 46 | | |
| - Wilgersdorf | 110 | 90 | | | | |
| - Wilnsdorf | 150 | 130 | 120 | 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 30.06.2003 | Einwohner je km ² |
|----------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|
| Bad Berleburg | 275,33 | 20.933 | 76,0 |
| Bad Laasphe | 135,76 | 15.279 | 112,5 |
| Burbach | 79,66 | 15.011 | 188,4 |
| Erndtebrück | 70,86 | 7.716 | 108,9 |
| Freudenberg | 54,48 | 18.360 | 337,0 |
| Hilchenbach | 80,88 | 16.630 | 205,6 |
| Kreuztal | 70,97 | 31.908 | 449,6 |
| Netphen | 137,39 | 25.063 | 182,4 |
| Neunkirchen | 39,60 | 14.380 | 363,1 |
| Wilnsdorf | 72,00 | 21.498 | 298,6 |
| Geschäftsbereich | 1.016,92 | 186.778 | 183,7 |
| Stadt Siegen | 114,67 | 108.099 | 942,7 |
| Kreisgebiet | 1.131,59 | 294.877 | 260,6 |

Quelle:

Die Bevölkerungsangaben wurden der Internetveröffentlichung "Zahlen & Fakten aus dem Wirtschaftsstandort Siegen-Wittgenstein" des Kreises Siegen-Wittgenstein - Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung - entnommen.

| Städte und Gemeinden | Gebäude- und Freifläche | | Landwirtschaft | | Forstwirtschaft | |
|-------------------------|----------------------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|
| | km ² | % | km ² | % | km ² | % |
| Bad Berleburg | 8,17 | 2,97 | 65,89 | 23,93 | 183,48 | 66,64 |
| Bad Laasphe | 5,45 | 4,01 | 25,10 | 18,49 | 97,03 | 71,47 |
| Burbach | 5,76 | 7,23 | 14,75 | 18,54 | 51,54 | 64,70 |
| Erndtebrück | 3,22 | 4,54 | 18,97 | 26,77 | 44,62 | 62,97 |
| Freudenberg | 5,97 | 10,96 | 11,58 | 21,26 | 31,52 | 57,86 |
| Hilchenbach | 5,19 | 6,42 | 11,46 | 14,17 | 58,83 | 72,74 |
| Kreuztal | 10,28 | 14,49 | 11,45 | 16,13 | 42,60 | 60,03 |
| Netphen | 7,48 | 5,44 | 21,26 | 15,47 | 97,14 | 70,70 |
| Neunkirchen | 4,62 | 11,67 | 4,84 | 12,22 | 27,49 | 69,42 |
| Wilnsdorf | 6,88 | 9,56 | 16,03 | 22,26 | 41,98 | 58,31 |
| Geschäftsbereich | 63,03 | 6,20 | 201,33 | 19,80 | 676,25 | 66,50 |
| Stadt Siegen | 24,01 | 20,94 | 15,75 | 13,74 | 57,84 | 50,44 |
| Kreisgebiet | 87,04 | 7,69 | 217,08 | 19,18 | 734,09 | 64,87 |

Quelle:

Die Flächenangaben wurden dem Liegenschaftskataster (Stand 20.12.2003) entnommen.

Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2002

| Städte und Gemeinden | Gebäude insgesamt | 1- und 2-Familienhäuser | 3- und Mehrfamilienhäuser | Wohnungen insgesamt |
|----------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| Bad Berleburg | 5.181 | 4.789 | 392 | 8.167 |
| Bad Laasphe | 4.013 | 3.757 | 256 | 6.036 |
| Burbach | 3.914 | 3.720 | 194 | 5.959 |
| Erndtebrück | 1.910 | 1.765 | 145 | 3.104 |
| Freudenberg | 4.710 | 4.368 | 342 | 7.450 |
| Hilchenbach | 4.033 | 3.691 | 342 | 6.865 |
| Kreuztal | 7.636 | 6.987 | 649 | 13.410 |
| Netphen | 6.128 | 5.689 | 439 | 9.859 |
| Neunkirchen | 3.618 | 3.430 | 188 | 5.691 |
| Wilnsdorf | 5.643 | 5.370 | 273 | 8.527 |
| Geschäftsbereich | 46.786 | 43.566 | 3.220 | 75.068 |
| Stadt Siegen | 23.320 | 18.878 | 4.442 | 51.919 |
| Kreisgebiet | 70.106 | 62.444 | 7.662 | 126.987 |

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.

Der gewerbliche Mietspiegel wird im Frühjahr 2004 überarbeitet und anschließend in aktualisierter Form veröffentlicht.

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
Sting, Hans, Immobilienwirt, Netphen

Ehrenamtliche Gutachter:

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

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Ernst, Karl-Hermann, Steueroberamtsrat, 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.