



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein



Grundstücksmarktbericht 2005

(Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2004)

- 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 51 oder 15 50
- e-mail:** gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de
- Internet:** www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter
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 2004	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	36
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	37
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	37
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	38
7.	Wohnungs- und Teileigentum	39
7.1	Wohnungseigentum	39
7.2	Teileigentum	47
8.	Bodenrichtwerte	48
8.1	Gesetzlicher Auftrag	48
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	48
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	52
9.	Erforderliche Daten	55
9.1	Indexreihen	55
9.2	Umrechnungskoeffizienten	55
9.3	Liegenschaftszinssätze	55
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	56
9.5	Marktanpassungsfaktoren	56
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	57
11.	Regionale Vergleiche	60
12.	Mieten	60
13.	Sonstige Angaben	61
13.1	Besetzung des Gutachterausschusses	61
13.2	Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten	62

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2004 wurden dem Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein 1.991 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 179 Mio € vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2003 (2.330 Verträge) um rd. 14,5 % gesunken und liegt um 11 % unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (2.233 Verträge). Der Geldumsatz sank gegenüber 2003 (199 Mio €) um etwa 10 %.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rd. 1.100 unbebaute Grundstücke veräußert. Hiervon entfielen 325 Verträge mit einem Gesamtwert von 17,7 Mio € auf Baugrundstücke für den Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke lag damit um rd. 26 % unter dem Vorjahr (439).

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind auch im Jahr 2004 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 2004 ergab sich ein durchschnittlicher Preisanstieg von rd. 4 %, bezogen auf den Zeitraum 1994 bis 2004 ca. 122 % (1994 = 50 €/m² 2004 = 111 €/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 562 und ist damit gegenüber 2003 (654) um 14 % gesunken. Der Gesamtumsatz ist mit 83,15 Mio € (2003 = 96,39 Mio Euro) ebenfalls um 14 % zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 148.000,-- € und blieb damit gegenüber dem Vorjahr (147.500,-- €) nahezu unverändert.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 43 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte sowie 81 weitere bebaute Grundstücke veräußert.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2004 sind 183 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 17,89 Mio € veräußert worden, ein Rückgang von ca. 22 % gegenüber 2003 mit 235 Wohnungen im Gesamtwert von 22,54 Mio €.

31 Verträge entfallen auf Ersterwerb aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt mit 1.522 €/m² um ca. 6 % unter dem Vorjahreswert (1.619 €/m²). 123 Wohnungen sind zu durchschnittlich 1.043 €/m² weiterveräußert worden. Dieser Wert liegt ebenfalls 6 % unter dem Vorjahreswert (1.107 €/m²). 29 Verkäufe entfallen auf Umwandlungen mit einem Durchschnittswert von 1.006 €/m². Der Durchschnittswert ist um 6 % gegenüber 2003 (945,-- €/m²) gestiegen.

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 23. März 2004 maßgeblich.

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)

- 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 Grundeigentümerverschein 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 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 Marktanpassungsfaktoren
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen und Verkehrswertgutachten
- Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtliche Bestimmungen zusichert. Die Abgabe von Auswertungen und Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig.

4. Grundstücksmarkt 2004

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2004 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

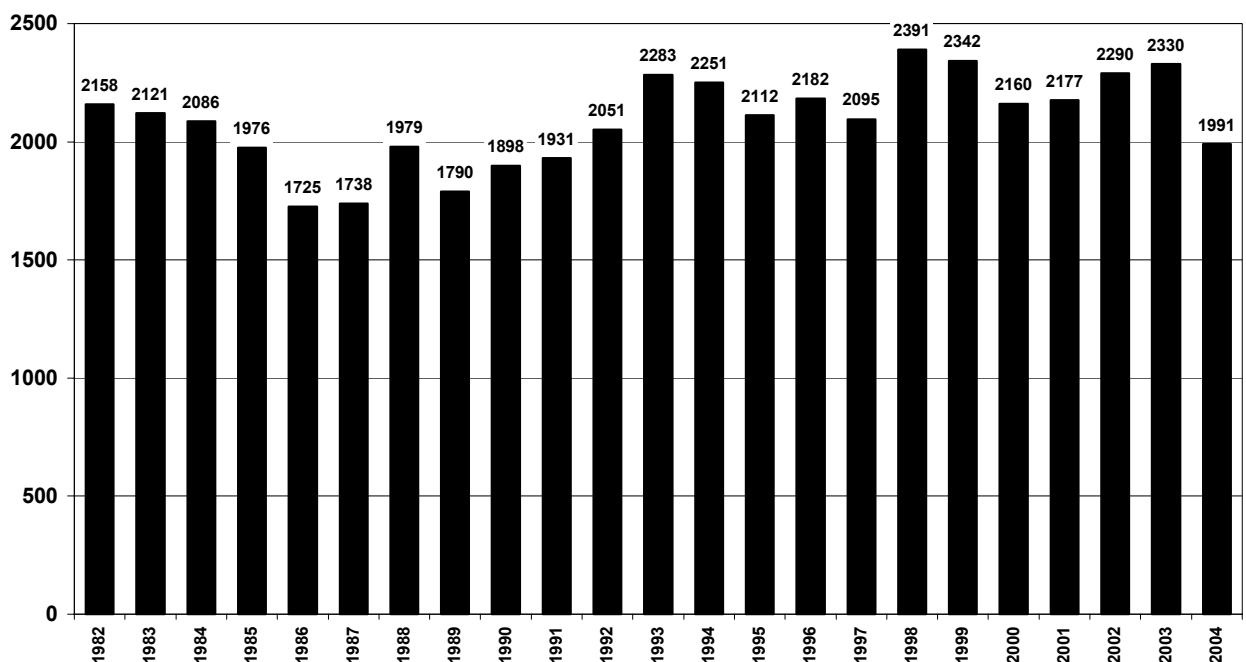
Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

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 2004 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein insgesamt **1.991 Kauffälle** zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl ist damit um 339 Verträge oder rd. 14,5 % gegenüber 2003 (2.330) zurückgegangen.

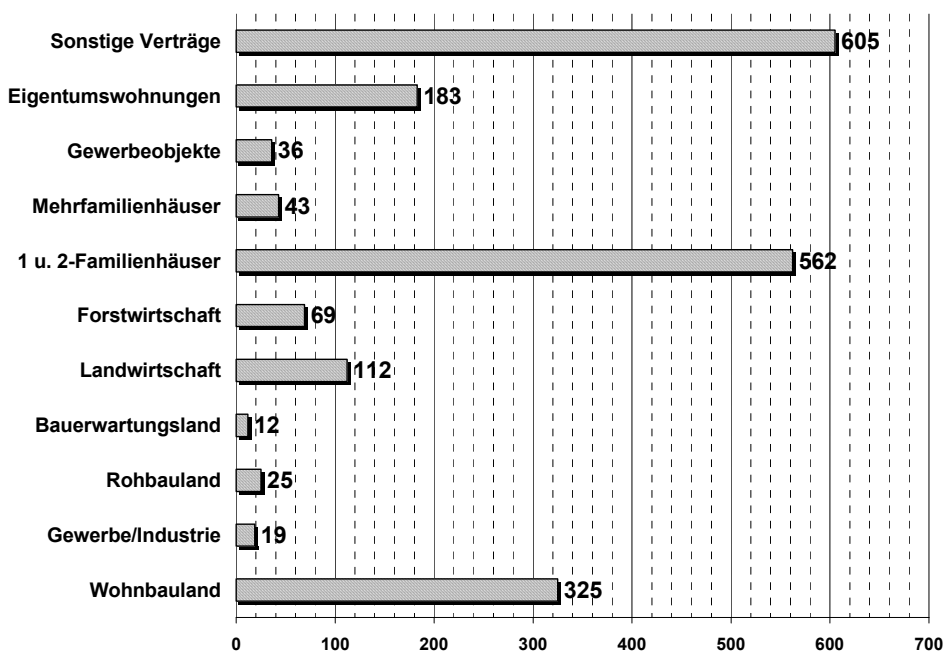
Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 1982:



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

Städte und Gemeinden	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Bad Berleburg	212	197	217	254	255	218	219	208	247	182
Bad Laasphe	186	185	187	212	173	221	143	165	201	162
Burbach	140	173	175	183	219	204	198	180	186	197
Erndtebrück	80	56	69	96	78	80	79	102	81	95
Freudenberg	290	285	258	281	298	261	244	285	282	292
Hilchenbach	192	222	173	248	236	175	207	194	196	144
Kreuztal	362	335	339	366	355	325	366	372	405	309
Netphen	323	315	241	256	255	255	248	262	248	216
Neunkirchen	130	158	188	200	175	174	207	227	197	139
Wilnsdorf	197	256	248	295	298	247	266	295	287	255
Gesamt	2.112	2.182	2.095	2.391	2.342	2.160	2.177	2.290	2.330	1.991
Veränderung z. Vorjahr [%]	- 6 %	+ 3 %	- 4 %	+14 %	- 2 %	- 8 %	+ 1 %	+ 5 %	+ 2 %	-15 %

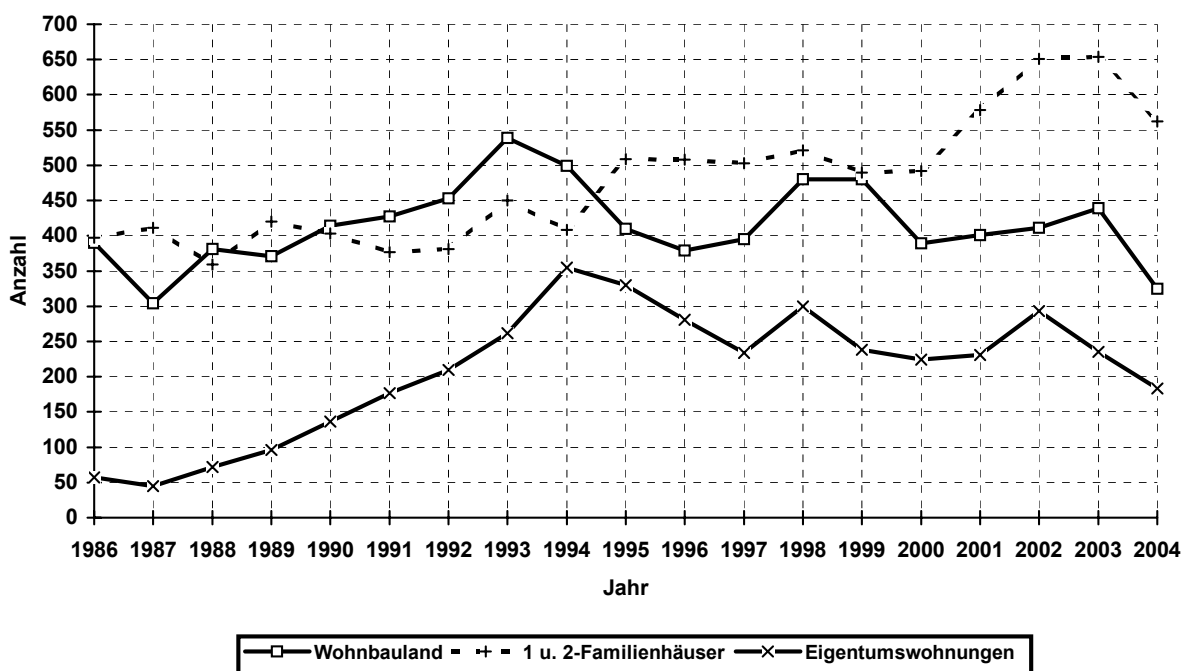
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteil der verschiedenen Grundstücksarten am Grundstücksmarkt 2004. Dabei wurden unter der Bezeichnung "Sonstige Verträge" Arrondierungsflächen, Kleinflächen, Straßenflächen, Waldanteile usw. zusammengefaßt.



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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Wohnbauland	379	395	480	480	389	401	411	439	325
Gewerbe/Industrie	31	24	39	38	39	29	24	22	19
Rohbauland	33	31	27	44	23	38	22	22	25
Bauerwartungsland	9	13	24	15	20	28	29	16	12
Landwirtschaft	101	104	109	142	119	76	99	119	112
Forstwirtschaft	60	65	53	68	65	127	62	84	69
1 u. 2- Familienhäuser	508	503	521	490	492	578	651	654	562
Mehrfamilienhäuser	36	34	33	40	15	48	50	45	43
Gewerbeobjekte	18	28	27	12	21	42	40	36	36
Eigentumswohnungen	281	234	300	238	224	231	293	235	183
Sonstige Verträge	726	664	778	775	753	579	609	658	605
Gesamt	2.182	2.095	2.391	2.342	2.160	2.177	2.290	2.330	1.991

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 2003.

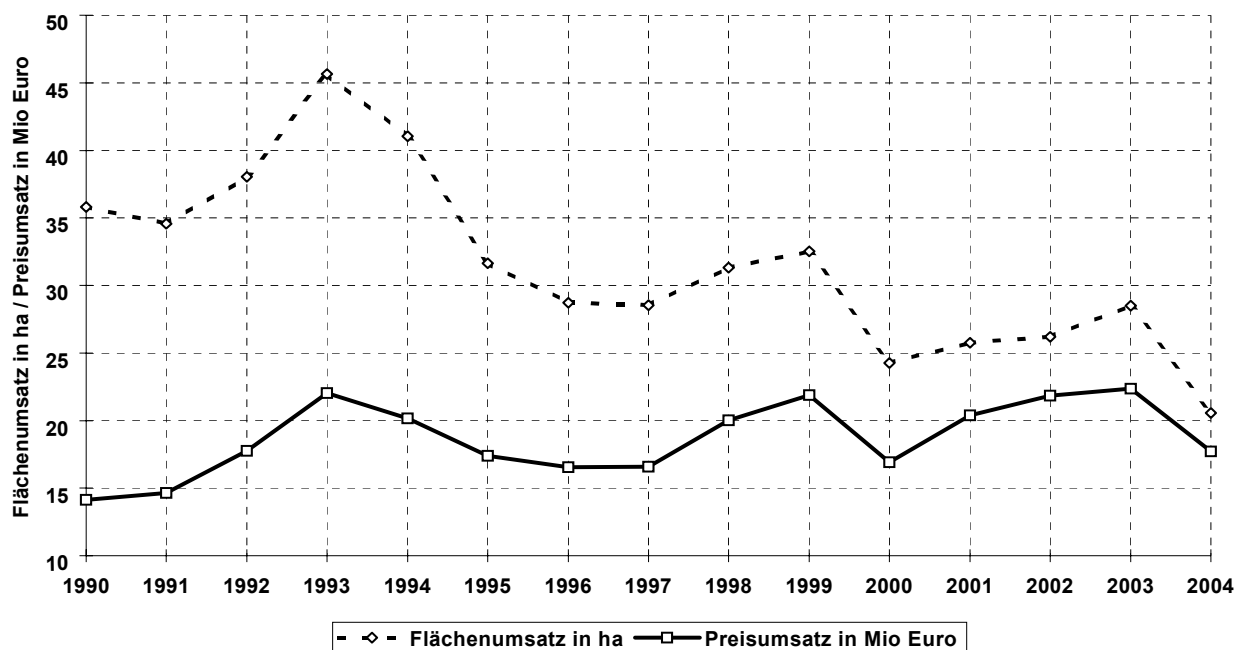
Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	2003	37	1,8	29.134 m ²	1.077.371 €
	2004	26	1,2	20.901 m²	924.883 €
Bad Laasphe	2003	33	2,1	22.149 m ²	1.404.042 €
	2004	15	1,0	12.088 m²	710.622 €
Burbach	2003	40	2,7	25.423 m ²	1.894.606 €
	2004	35	2,3	21.603 m²	1.693.245 €
Erndtebrück	2003	16	2,1	15.188 m ²	505.763 €
	2004	13	1,7	7.226 m²	431.139 €
Freudenberg	2003	62	3,4	36.847 m ²	3.398.383 €
	2004	49	2,7	30.647 m²	2.908.450 €
Hilchenbach	2003	38	2,3	27.711 m ²	1.883.951 €
	2004	23	1,4	15.157 m²	1.175.128 €
Kreuztal	2003	68	2,1	39.055 m ²	3.976.746 €
	2004	66	2,1	33.917 m²	3.494.000 €
Netphen	2003	47	1,9	32.696 m ²	2.655.756 €
	2004	47	1,9	30.340 m²	2.930.269 €
Neunkirchen	2003	40	2,8	24.841 m ²	2.174.613 €
	2004	9	0,6	5.489 m²	482.519 €
Wilnsdorf	2003	58	2,7	31.978 m ²	3.382.157 €
	2004	42	2,0	28.142 m²	2.946.418 €
Geschäftsbereich	2003	439	2,3	285.022 m ²	22.353.388 €
	2004	325	1,7	205.510 m²	17.696.673 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2004	75	0,7	3,572 ha	3,797 Mio €

Die Anzahl der Verkaufsfälle nahm gegenüber dem Jahr 2003 um rd. 26 % ab. Der Flächenumsatz verringerte sich um rd. 28 %. Beim Preisumsatz gab es einen Rückgang von rd. 21 %.

Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

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

Grafische Darstellung:

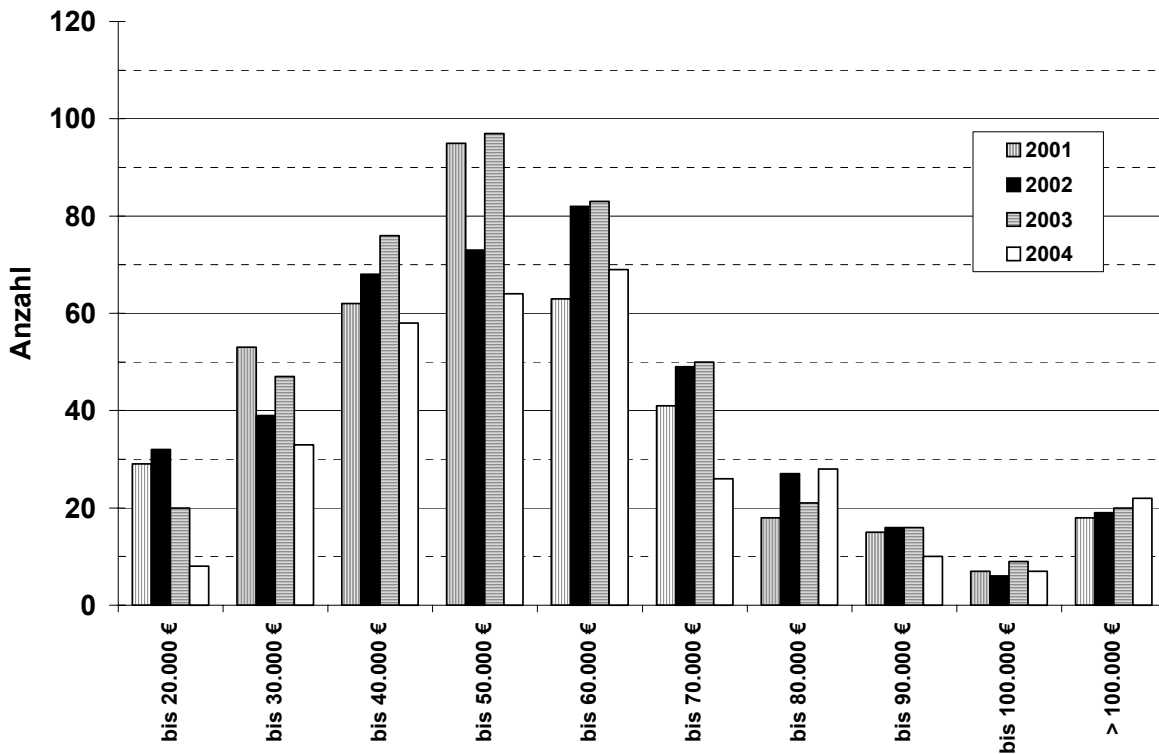


Von den insgesamt 325 im Jahre 2004 veräußerten Wohnbaugrundstücken wurden 45 von den Gemeinden bzw. Städten verkauft, d.h. an rd. 14 % der Kaufverträge für Wohnbauland war die öffentliche Hand beteiligt.

Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2001 aufgezeigt.

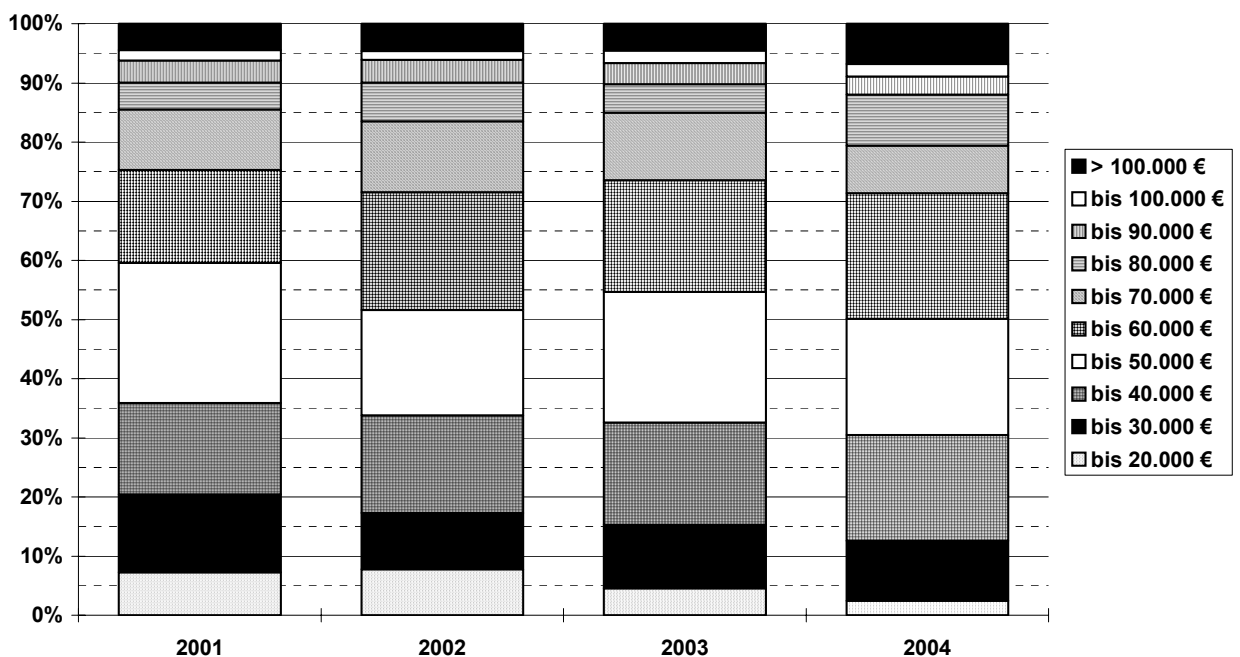
	2001	2002	2003	2004
bis 20.000 €	29	32	20	8
bis 30.000 €	53	39	47	33
bis 40.000 €	62	68	76	58
bis 50.000 €	95	73	97	64
bis 60.000 €	63	82	83	69
bis 70.000 €	41	49	50	26
bis 80.000 €	18	27	21	28
bis 90.000 €	15	16	16	10
bis 100.000 €	7	6	9	7
> 100.000 €	18	19	20	22
Summe	401	411	439	325

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

	2001		2002		2003		2004	
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%
bis 20.000 €	29	7	32	8	20	5	8	2
bis 30.000 €	82	20	71	17	67	15	41	13
bis 40.000 €	144	36	139	34	143	33	99	30
bis 50.000 €	239	60	212	52	240	55	163	50
bis 60.000 €	302	75	294	71	323	74	232	71
bis 70.000 €	343	86	343	83	373	85	258	79
bis 80.000 €	361	90	370	90	394	90	286	88
bis 90.000 €	376	94	386	94	410	93	296	91
bis 100.000 €	383	96	392	95	419	95	303	93
> 100.000 €	401	100	411	100	439	100	325	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 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 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.

5.2 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 2004 wurde dem Gutachterausschuss nur ein 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 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 2004 erzielten Umsatzzahlen geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	1	1.120 m ²	*)
Bad Laasphe	4	42.453 m ²	1.165.870 €
Burbach	1	3.500 m ²	*)
Erndtebrück	0		
Freudenberg	3	1.467 m ²	53.793 €
Hilchenbach	2	9.608 m ²	755.220 €
Kreuztal	3	8.543 m ²	215.500 €
Netphen	1	22.053 m ²	*)
Neunkirchen	2	2.838 m ²	54.947 €
Wilnsdorf	2	80.031 m ²	3.311.415 €
Geschäftsbereich	19	171.613 m ²	6.584.681 €
Vergleich 2004 Stadt Siegen	9	8,11 ha	9,02 Mio €

*) Anmerkung

In verschiedenen Städten und Gemeinden wurden nur jeweils ein Vertrag abgeschlossen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde hier auf die Preisangaben verzichtet. In den Gesamtumsatzzahlen für den Geschäftsbereich sind die Beträge jedoch enthalten.

Im Jahr 2004 traten die Städte und Gemeinden in 6 Kaufverträgen als Verkäufer auf, in einem Fall als Erwerber, d.h. die Verwaltungen waren an rd. 37 % der abgeschlossenen Kaufverträge über Gewerbe- und Industrieflächen beteiligt.

Die folgende Tabelle zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen.

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

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 2004 geben.

Städte und Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	15	204.819 m ²	183.060 €
Bad Laasphe	23	145.533 m ²	94.868 €
Burbach	10	50.955 m ²	68.721 €
Erndtebrück	8	134.084 m ²	96.652 €
Freudenberg	12	22.465 m ²	36.844 €
Hilchenbach	5	5.609 m ²	8.439 €
Kreuztal	6	22.051 m ²	91.836 €
Netphen	17	56.467 m ²	107.676 €
Neunkirchen	5	6.503 m ²	12.101 €
Wilnsdorf	11	30.664 m ²	58.981 €
Geschäftsbereich	112	679.150 m ²	759.178 €

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 (2000 bis 2004) ermittelt.

Städte und Gemeinden	Anzahl 2004	Mittelwert 2004	Anzahl 2000 bis 2004	Langjähriger Mittelwert 2000 bis 2004
Bad Berleburg	15	0,93 €/m ²	83	0,86 €/m ²
Bad Laasphe	23	0,81 €/m ²	105	1,07 €/m ²
Burbach	10	1,17 €/m ²	62	1,25 €/m ²
Erndtebrück	8	0,82 €/m ²	27	0,85 €/m ²
Freudenberg	12	1,75 €/m ²	63	1,78 €/m ²
Hilchenbach	5	1,45 €/m ²	19	1,46 €/m ²
Kreuztal	6	1,83 €/m ²	33	2,07 €/m ²
Netphen	17	1,86 €/m ²	94	1,78 €/m ²
Neunkirchen	5	1,90 €/m ²	29	2,00 €/m ²
Wilnsdorf	11	1,90 €/m ²	61	1,79 €/m ²
Geschäftsbereich	112	1,36 €/m ²	576	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 €
2004	69	270,53 ha	2,44 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 0,45 €/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 €
2004	12	23.133 m ²	337.777 €

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 €
2004	25	165.383 m ²	2.531.554 €

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 2004

686 Kaufverträge
(2003: 784)

über bebaute Grundstücke vorgelegt.

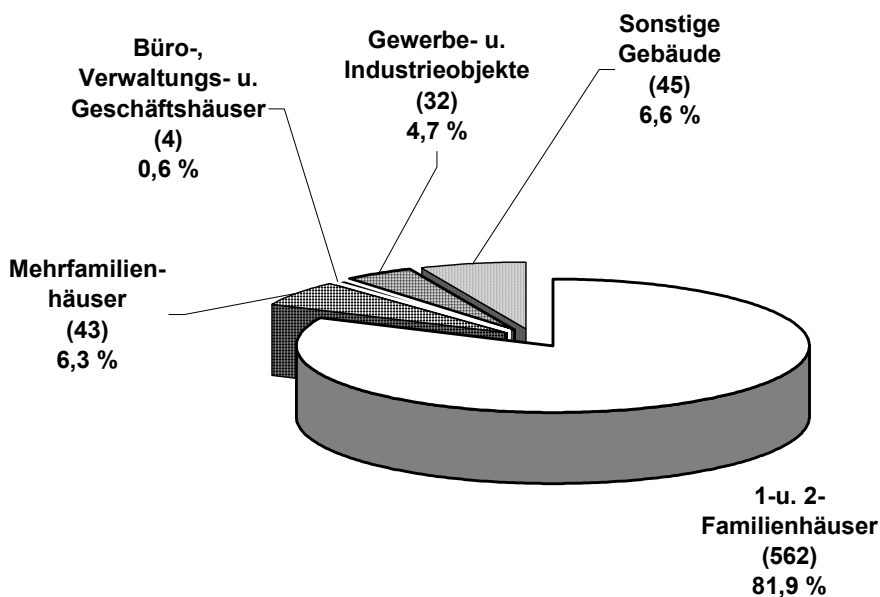
Der Geldumsatz betrug

121,52 Mio €
(2003: 124,52 Mio €)

und der Flächenumsatz

120,46 ha
(2003: 117,65 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 2003.

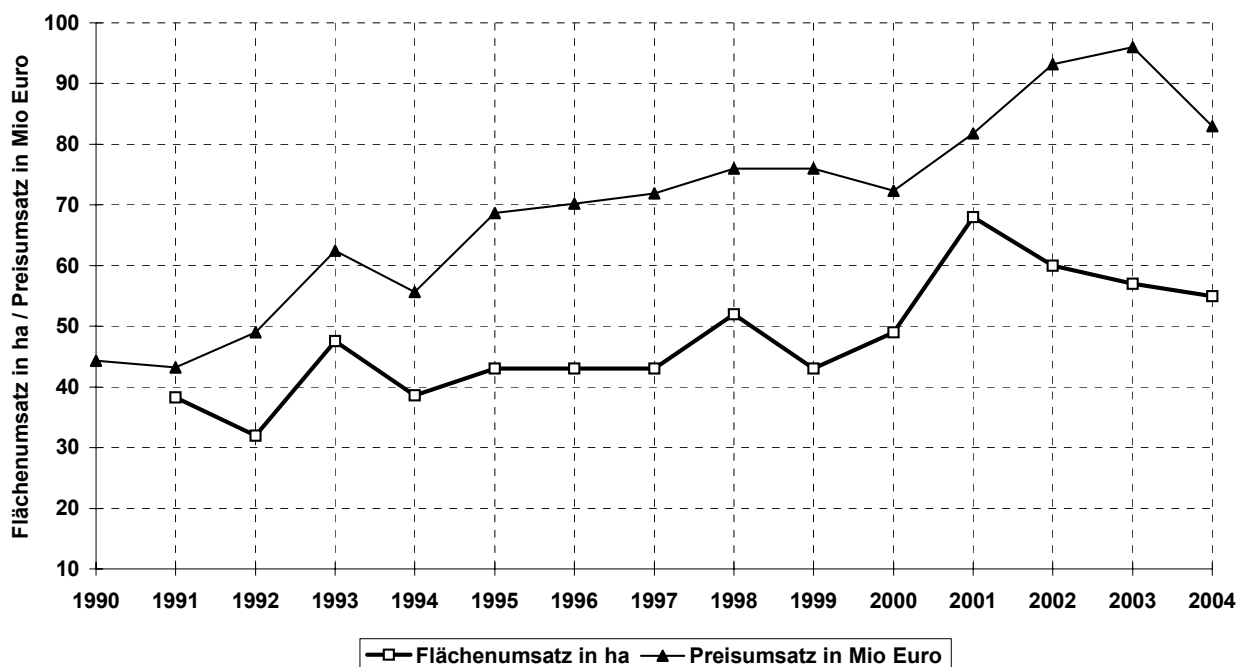
Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Anzahl je 1000 Einwohner	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	2003	71	3,4	76.801 m ²	9.809.417 €
	2004	43	2,1	38.494 m²	5.930.421 €
Bad Laasphe	2003	56	3,6	48.867 m ²	7.555.006 €
	2004	44	2,9	60.757 m²	5.844.378 €
Burbach	2003	56	3,7	61.499 m ²	7.118.249 €
	2004	62	4,1	44.389 m²	7.962.843 €
Erndtebrück	2003	16	2,1	11.249 m ²	1.853.000 €
	2004	16	2,1	35.312 m²	2.067.007 €
Freudenberg	2003	70	3,8	57.877 m ²	10.327.337 €
	2004	64	3,5	64.826 m²	9.836.161 €
Hilchenbach	2003	59	3,6	73.637 m ²	8.696.337 €
	2004	37	2,2	38.087 m²	5.552.916 €
Kreuztal	2003	123	3,8	92.740 m ²	19.212.317 €
	2004	113	3,5	91.899 m²	16.166.767 €
Netphen	2003	73	2,9	51.916 m ²	11.572.082 €
	2004	62	2,5	52.544 m²	10.235.290 €
Neunkirchen	2003	54	3,7	37.599 m ²	7.022.879 €
	2004	43	3,0	25.084 m²	5.896.803 €
Wilnsdorf	2003	76	3,5	58.162 m ²	13.226.984 €
	2004	78	3,6	94.212 m²	13.660.089 €
Geschäftsbereich	2003	654	3,5	570.347 m ²	96.393.608 €
	2004	562	3,0	545.604 m²	83.152.675 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2004	243	2,2	12,43 ha	35,42 Mio. €

Sowohl die Anzahl der Verkaufsfälle als auch der Preisumsatz gingen um rd 14 % zurück. Dies gibt bereits einen ersten Hinweis auf die Preisentwicklung, die später untersucht werden soll.

Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

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

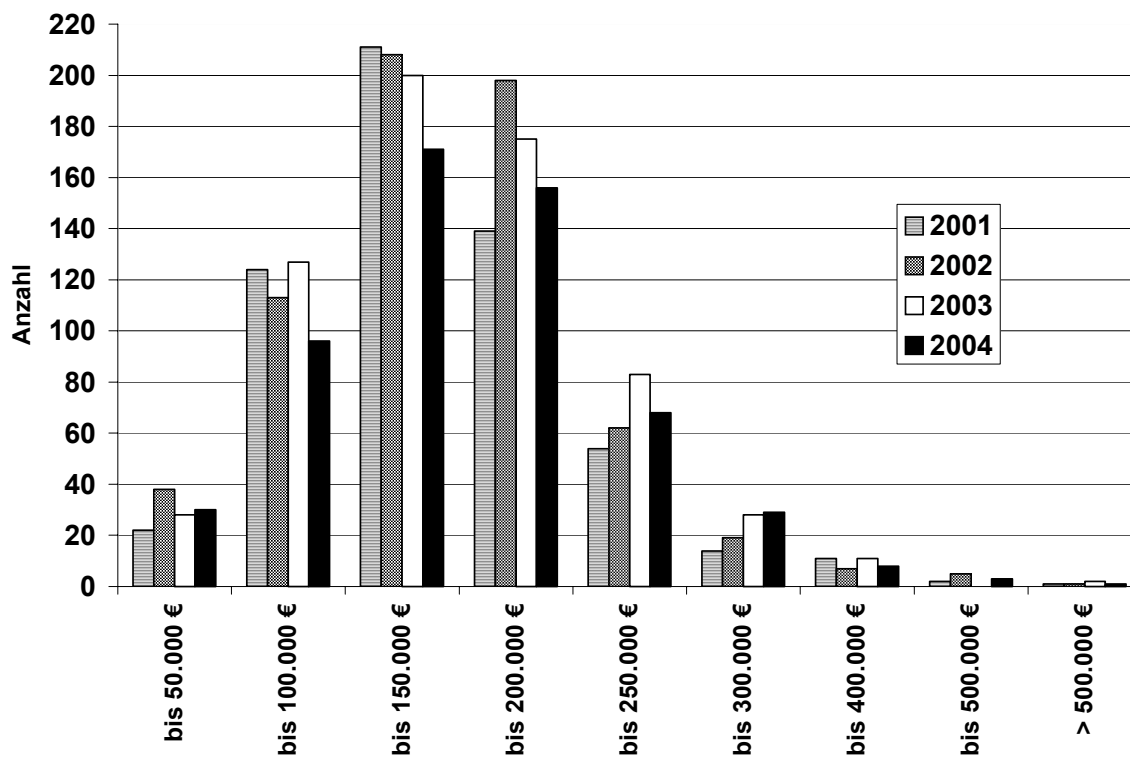
Grafische Darstellung:



Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2001 aufgezeigt.

	2001	2002	2003	2004
bis 50.000 €	22	38	28	30
bis 100.000 €	124	113	127	96
bis 150.000 €	211	208	200	171
bis 200.000 €	139	198	175	156
bis 250.000 €	54	62	83	68
bis 300.000 €	14	19	28	29
bis 400.000 €	11	7	11	8
bis 500.000 €	2	5	0	3
> 500.000 €	1	1	2	1
Summe	578	651	654	562

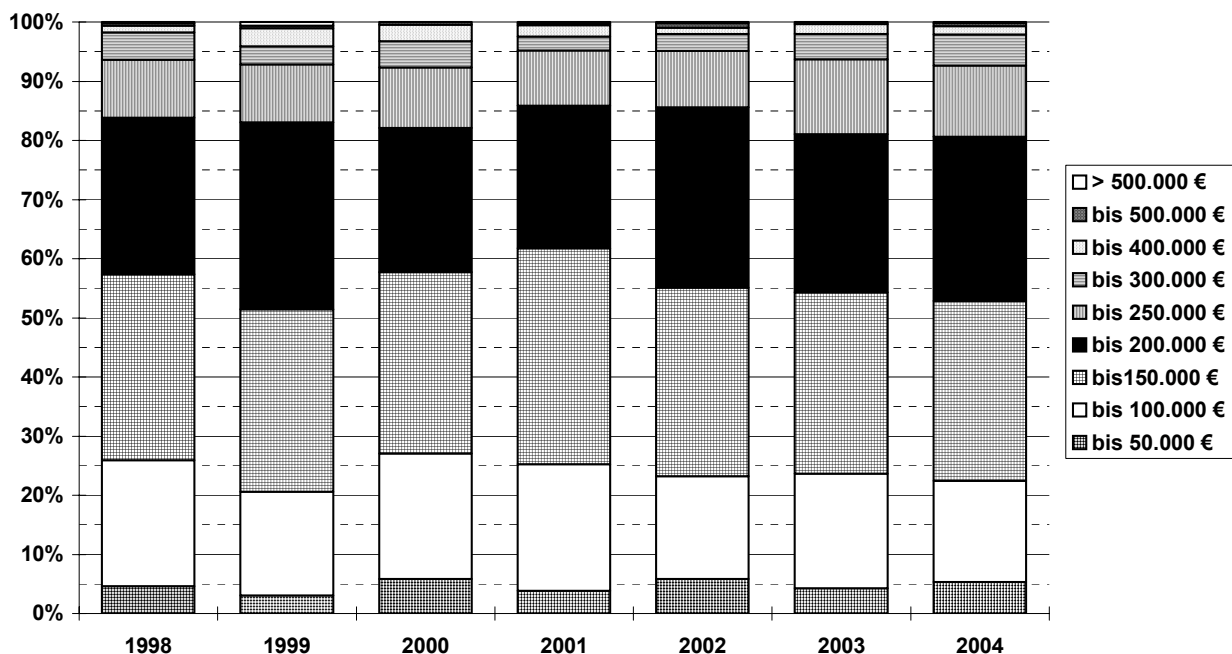
Grafische Darstellung:



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

	1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004	
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%
bis 50.000 €	24	5	15	3	29	6	22	4	38	6	28	4	30	5
bis 100.000 €	135	26	101	21	133	27	146	25	151	23	155	24	126	22
bis 150.000 €	299	57	252	51	284	56	357	62	359	55	355	54	297	53
bis 200.000 €	437	84	407	83	404	82	496	86	557	86	530	81	453	81
bis 250.000 €	488	94	455	93	454	92	550	95	619	95	613	94	521	93
bis 300.000 €	512	98	470	96	476	97	564	98	638	98	641	98	550	98
bis 400.000 €	518	99	485	99	490	99	575	99	645	99	652	100	558	99
bis 500.000 €	520	100	487	99	492	100	577	100	650	100	652	100	561	100
> 500.000 €	521	100	490	100	492	100	578	100	651	100	654	100	562	100

Grafische Darstellung:



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

Preisindexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Anmerkung:

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

Grafische Darstellung:

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

Durchschnittswerte nach Baujahrsklassen

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

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittl. Grundstücksgröße	Durchschnittl. Wohnfläche	Durchschnittl. Preis je m ² Wohnfläche	Durchschnittl. Gesamtkaufpreis
Neubau	3	517 m ²	134 m ²	1.417 €/m ²	190.390 €
1975 - 2002	49	606 m ²	144 m ²	1.356 €/m ²	192.671 €
1950 - 1974	42	627 m ²	139 m ²	1.123 €/m ²	152.393 €
bis 1949	23	590 m ²	148 m ²	831 €/m ²	119.543 €

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 257 verwertbare Kauffälle eingeflossen. Dabei wurden Objekte herangezogen, deren Sachwert zwischen 50.000 Euro und 400.000 Euro 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 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

Neben den Mehrfamilienhäusern werden hier auch gemischt genutzte Gebäude erfasst.

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

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1988	8	9,08 Mio €
1989	16	2,25 Mio €
1990	12	2,47 Mio €
1991	11	2,33 Mio €
1992	19	3,29 Mio €
1993	30	6,58 Mio €
1994	34	7,08 Mio €
1995	23	7,80 Mio €
1996	36	16,19 Mio €
1997	34	6,67 Mio €
1998	33	6,19 Mio €
1999	40	9,48 Mio €
2000	15	7,16 Mio €
2001	48	14,31 Mio €
2002	50	12,01 Mio €
2003	45	8,73 Mio €
2004	43	12,12 Mio €
Vergleich 2004 Stadt Siegen	62	36,14 Mio €

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

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

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Auch für diesen Teilmarkt werden lediglich Umsatzzahlen genannt.

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

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre:

Jahr	Anzahl der Verträge	Preisumsatz
1993	11	3,82 Mio €
1994	15	1,01 Mio €
1995	22	5,62 Mio €
1996	18	3,98 Mio €
1997	17	3,25 Mio €
1998	22	4,80 Mio €
1999	22	15,43 Mio €
2000	12	1,24 Mio €
2001	25	2,47 Mio €
2002	21	4,10 Mio €
2003	49	4,08 Mio €
2004	45	11,53 Mio €

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 2004

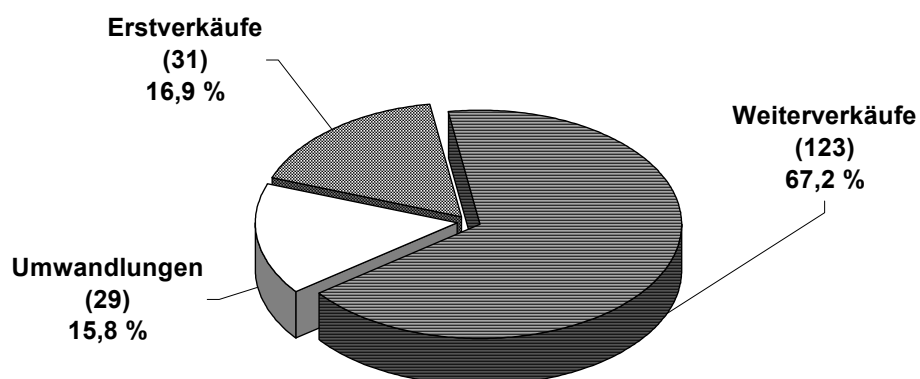
183 Kaufverträge
(2003: 235)

über Wohnungseigentum vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

17,89 Mio €
(2003: 22,54 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.	2	125.000 €		
	Weiterverk.	15	1.364.264 €		
	Umwandlung	0		17	1.489.264 €
Bad Laasphe	Erstverk.	2	245.000 €		
	Weiterverk.	13	1.203.516 €		
	Umwandlung	7	645.490 €	22	2.094.006 €
Burbach	Erstverk.	8	1.031.292 €		
	Weiterverk.	11	837.282 €		
	Umwandlung	2	140.000 €	21	2.008.574 €
Erndtebrück	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	0			
	Umwandlung	2	170.000 €	2	170.000 €
Freudenberg	Erstverk.	3	366.750 €		
	Weiterverk.	15	1.599.300 €		
	Umwandlung	4	457.000 €	22	2.423.050 €
Hilchenbach	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	12	968.790 €		
	Umwandlung	1	80.000 €	13	1.048.790 €
Kreuztal	Erstverk.	2	245.000 €		
	Weiterverk.	19	2.005.668 €		
	Umwandlung	1	30.000 €	22	2.280.668 €
Netphen	Erstverk.	6	901.194 €		
	Weiterverk.	14	1.632.500 €		
	Umwandlung	1	99.450 €	21	2.633.144 €
Neunkirchen	Erstverk.	0			
	Weiterverk.	13	862.898 €		
	Umwandlung	3	148.000 €	16	1.010.898 €
Wilnsdorf	Erstverk.	8	992.093 €		
	Weiterverk.	11	990.967 €		
	Umwandlung	8	748.000 €	27	2.731.060 €
Geschäfts- bereich	Erstverk.	31	3.906.329 €		
	Weiterverk.	123	11.465.185 €		
	Umwandlung	29	2.517.940 €	183	17.989.454 €

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
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 €
2004	Erstverk.	31	3.906.329 €		
	Weiterverk.	123	11.465.185 €		
	Umwandlung	29	2.517.940 €	183	17.989.454 €
Zum Vergleich Stadt Siegen 2004	Erstverk.	20	3.052.934 €		
	Weiterverk.	109	8.672.450 €		
	Umwandlung	16	1.163.415 €	145	12.888.799 €

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 1997 aufgezeigt. Darüber hinaus enthalten die Tabellen jeweils einen aktuellen Vergleich mit dem Stadtgebiet Siegen.

Erstverkäufe

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
1997	< 45 m ²	2 !	1.267 €/m ²	-	- 37 %
	45 - 90 m ²	52	1.780 €/m ²	183 €/m ²	+ 2 %
	> 90 m ²	5	1.627 €/m ²	133 €/m ²	+ 7 %
	Gesamt	59	1.750 €/m²	210 €/m²	+ 2 %
1998	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	66	1.726 €/m ²	243 €/m ²	- 3 %
	> 90 m ²	12	1.441 €/m ²	179 €/m ²	- 11 %
	Gesamt	78	1.682 €/m²	256 €/m²	- 4 %
1999	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	50	1.798 €/m ²	241 €/m ²	+ 4 %
	> 90 m ²	7	1.421 €/m ²	157 €/m ²	- 1 %
	Gesamt	58	1.750 €/m²	261 €/m²	+ 4 %
2000	< 45 m ²	2 !	2.053 €/m ²	-	-
	45 - 90 m ²	39	1.762 €/m ²	305 €/m ²	- 2 %
	> 90 m ²	10	1.458 €/m ²	273 €/m ²	+ 3 %
	Gesamt	51	1.714 €/m²	323 €/m²	- 2 %
2001	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	34	1.747 €/m ²	227 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	12	1.529 €/m ²	213 €/m ²	+ 5 %
	Gesamt	46	1.690 €/m²	241 €/m²	- 1 %
2002	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	38	1.834 €/m ²	228 €/m ²	+ 5 %
	> 90 m ²	9	1.581 €/m ²	254 €/m ²	+ 3 %
	Gesamt	48	1.789 €/m²	250 €/m²	+ 6 %
2003	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	12	1.646 €/m ²	197 €/m ²	- 10 %
	> 90 m ²	7	1.573 €/m ²	129 €/m ²	- 1 %
	Gesamt	19	1.619 €/m²	175 €/m²	- 10 %
2004	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	9	1.564 €/m ²	284 €/m ²	- 5 %
	> 90 m ²	9	1.480 €/m ²	221 €/m ²	- 6 %
	Gesamt	18	1.522 €/m²	251 €/m²	- 6 %
Vergleich Stadt Siegen 2004	< 45 m ²	3	[2.000] €/m ²	-	+/- 0 %
	45 - 90 m ²	7	1.694 €/m ²	66 €/m ²	+ 2 %
	> 90 m ²	10	1.632 €/m ²	60 €/m ²	+ 4 %
	Gesamt	20	1.677 €/m²	107 €/m²	+ 2 %

Weiterverkäufe

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
1997	< 45 m ²	5	1.260 €/m ²	438 €/m ²	- 14 %
	45 - 90 m ²	39	1.161 €/m ²	317 €/m ²	- 2 %
	> 90 m ²	14	1.090 €/m ²	307 €/m ²	+ 15 %
	Gesamt	58	1.152 €/m²	323 €/m²	+ 3 %
1998	< 45 m ²	5	1.575 €/m ²	221 €/m ²	+ 25 %
	45 - 90 m ²	28	1.280 €/m ²	402 €/m ²	+ 10 %
	> 90 m ²	20	1.194 €/m ²	277 €/m ²	+ 10 %
	Gesamt	53	1.276 €/m²	356 €/m²	+ 11 %
1999	< 45 m ²	2	-	-	
	45 - 90 m ²	45	1.165 €/m ²	365 €/m ²	- 9 %
	> 90 m ²	24	1.075 €/m ²	412 €/m ²	- 10 %
	Gesamt	71	1.122 €/m²	388 €/m²	- 12 %
2000	< 45 m ²	0	-	-	
	45 - 90 m ²	44	1.193 €/m ²	344 €/m ²	+ 2 %
	> 90 m ²	19	1.079 €/m ²	208 €/m ²	-/+ 0 %
	Gesamt	63	1.158 €/m²	312 €/m²	+ 3 %
2001	< 45 m ²	2 !	511 €/m ²	-	
	45 - 90 m ²	33	1.176 €/m ²	317 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	20	1.049 €/m ²	264 €/m ²	- 3 %
	Gesamt	55	1.106 €/m²	318 €/m²	- 5 %
2002	< 45 m ²	0	-	-	
	45 - 90 m ²	53	1.145 €/m ²	332 €/m ²	- 3 %
	> 90 m ²	31	1.049 €/m ²	347 €/m ²	+/- 0 %
	Gesamt	84	1.109 €/m²	339 €/m²	+/- 0 %
2003	< 45 m ²	4	1.287 €/m ²	188 €/m ²	-
	45 - 90 m ²	45	1.117 €/m ²	313 €/m ²	- 2 %
	> 90 m ²	27	1.060 €/m ²	259 €/m ²	+ 1 %
	Gesamt	76	1.107 €/m²	279 €/m²	+/- 0 %
2004	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	34	1.111 €/m ²	426 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	17	906 €/m ²	281 €/m ²	- 15 %
	Gesamt	76	1.043 €/m²	393 €/m²	- 6 %
Vergleich Stadt Siegen 2004	< 45 m ²	24	793 €/m ²	215 €/m ²	- 13 %
	45 - 90 m ²	59	1.086 €/m ²	314 €/m ²	+ 6 %
	> 90 m ²	26	1.053 €/m ²	270 €/m ²	- 7 %
	Gesamt	109	1.013 €/m²	306 €/m²	- 2 %

Umwandlungen

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
1997	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	9	1.148 €/m ²	277 €/m ²	- 4 %
	> 90 m ²	10	947 €/m ²	178 €/m ²	- 14 %
	Gesamt	20	1.066 €/m²	262 €/m²	+ 8 %
1998	< 45 m ²	3 !	1.658 €/m ²	422 €/m ²	-
	45 - 90 m ²	14	1.211 €/m ²	382 €/m ²	+ 6 %
	> 90 m ²	18	721 €/m ²	293 €/m ²	- 24 %
	Gesamt	35	998 €/m²	455 €/m²	- 6 %
1999	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	9	1.077 €/m ²	450 €/m ²	- 11 %
	> 90 m ²	11	870 €/m ²	315 €/m ²	+ 21 %
	Gesamt	20	963 €/m²	386 €/m²	- 3 %
2000	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	6	1.045 €/m ²	284 €/m ²	- 3 %
	> 90 m ²	4	1.033 €/m ²	373 €/m ²	+ 19 %
	Gesamt	11	1.044 €/m²	289 €/m²	+ 8 %
2001	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	6	1.326 €/m ²	279 €/m ²	+ 27 %
	> 90 m ²	4	973 €/m ²	312 €/m ²	- 6 %
	Gesamt	10	1.185 €/m²	330 €/m²	+ 13 %
2002	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	5	1.046 €/m ²	386 €/m ²	- 21 %
	> 90 m ²	15	933 €/m ²	295 €/m ²	- 4 %
	Gesamt	21	965 €/m²	298 €/m²	- 19 %
2003	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	6	1.011 €/m ²	297 €/m ²	- 3 %
	> 90 m ²	7	889 €/m ²	472 €/m ²	- 5 %
	Gesamt	13	945 €/m²	390 €/m²	- 2 %
2004	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	5	936 €/m ²	152 €/m ²	- 7 %
	> 90 m ²	4	1.092 €/m ²	289 €/m ²	+ 23 %
	Gesamt	9	1.006 €/m²	223 €/m²	+ 6 %
Vergleich Stadt Siegen 2004	< 45 m ²	1	[900] €/m ²	-	- 5 %
	45 - 90 m ²	11	833 €/m ²	184 €/m ²	-16 %
	> 90 m ²	4	811 €/m ²	267 €/m ²	-17 %
	Gesamt	16	796 €/m²	230 €/m²	-19 %

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 €
2004	6	0,96 Mio €

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

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

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

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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen haben deshalb gemeinsam mit 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.

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

www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter

erfolgen.

Darüber hinaus kann jedermann Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der

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

einholen.

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

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

Zum Wertermittlungstichtag 01. Januar 2005 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein für seinen Geschäftsbereich insgesamt 422 Bodenrichtwerte ermittelt.

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



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

Erläuterung der Bodenrichtwerte

- (1) Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004 (SGV.NRW.231) zum **Stichtag 01.01.2005** ermittelt.
- (2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
- (4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.
- (6) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
- (7) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Darstellung der Bodenrichtwerte

(1) Entwicklungszustand

E = Bauerwartungsland R = Rohbauland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land

(2) Art der baulichen Nutzung

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

(3) Bauweise

o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise

(4) Erschließungsbeiträge

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

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

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

(5) Die Bodenrichtwerte sind in folgender Form dargestellt:

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

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 2004

Gemeinde	Wohnbauflächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Bad Berleburg						
- Bad Berleburg	105	80	52*		41	
- Berghausen		70	50			
- Raumland	85	75	50			
- Wingeshausen		35				
- Wemlighausen		70	45			
- Diedenshausen			20			
Stadt Bad Laasphe						
- Bad Laasphe	110	90	60		41	
- Banfe		50				
- Bernshausen			20			
- Feudingen		80	35			20
- Niederlaasphe		75	45			
- Oberndorf		30				
- Rückershausen		35				

Gemeinde	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
- Gemeindeteile -	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Burbach						
- Burbach	125	95	85	40		
- Gilsbach		75	50			
- Holzhausen	85	85	75			
- Lippe		70	40			
- Wahlbach	90	85	60			
- Würgendorf	95	55	55			
Gem. Erndtebrück						
- Balde			20			
- Birkelbach	55	45	21			
- Erndtebrück	70	65	65		30	
- Schameder		45			21	
- Zinse			25			
Stadt Freudenberg						
- Alchen	100	90	70			
- Büschergrund	140	100	60	45	30	
- Freudenberg	140	100	60		35	
- Mausbach			40			
- Oberhozklau		130	75			
- Oberfischbach		65			30	
Stadt Hilchenbach						
- Allenbach	105	85	60		20*	
- Dahlbruch	110	75	70			
- 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	95	65		35	
- Eichen	120	85	75			
- Ferndorf	130	110	75		35	
- Kredenbach	125	100	80	45	35	
- Kreuztal	130	110	75			
- Osthelden	100	90				
Stadt Netphen						
- Deuz	125	85	65		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		70				
- Wiederstein		75				15
- Zeppenfeld		80	60			
Gem. Wilnsdorf						
- Anzhausen	90	70			40	
- Dielfen	150	120	90		40	
- Obersdorf	140	120	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 46)

9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

9.3 Liegenschaftszinssätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein liegen nur sehr wenig geeignete Vergleichspreise für Renditeobjekte vor, er hat deshalb bisher keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Für Wertermittlungen wurde auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Zinssätze sowie den Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses im Land Nordrhein-Westfalen verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Angaben wurden in den Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses üblicherweise folgende Liegenschaftszinssätze angesetzt:

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.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wurden bisher lediglich in begrenztem Umfang für Wohnungseigentum (Seite 42 ff.) ermittelt.

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Die Untersuchung zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist auf den Seiten 34 und 35 abgedruckt.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Allgemeine statistische Angaben zum Kreis Siegen-Wittgenstein

Städte und Gemeinden	Fläche in km ²	Einwohner 30.06.2004	Einwohner je km ²
Bad Berleburg	275,33	20.825	75,6
Bad Laasphe	135,76	15.209	112,0
Burbach	79,66	14.953	187,7
Erndtebrück	70,86	7.636	107,8
Freudenberg	54,48	18.513	339,8
Hilchenbach	80,88	16.536	204,5
Kreuztal	70,96	31.955	450,3
Netphen	137,39	24.969	181,7
Neunkirchen	39,60	14.271	360,4
Wilnsdorf	72,00	21.516	298,8
Geschäftsbereich	1.016,92	186.383	183,3
Stadt Siegen	114,67	107.259	935,4
Kreisgebiet	1.131,59	293.642	260,4

Quelle:

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

Städte und Gemeinden	Gebäude- und Freifläche		Landwirtschaft		Forstwirtschaft	
	km ²	%	km ²	%	km ²	%
Bad Berleburg	8,21	2,98	65,75	23,88	183,57	66,66
Bad Laasphe	5,46	4,02	25,08	18,47	97,02	71,46
Burbach	5,80	7,28	14,73	18,49	51,54	64,70
Erndtebrück	3,27	4,61	18,96	26,76	44,62	62,97
Freudenberg	6,02	11,05	11,53	21,16	31,52	57,86
Hilchenbach	5,22	6,45	11,45	14,16	58,82	72,73
Kreuztal	10,33	14,56	11,50	16,07	42,60	60,03
Netphen	7,50	5,46	21,24	15,46	97,14	70,70
Neunkirchen	4,63	11,69	4,76	12,02	27,50	69,44
Wilnsdorf	6,90	9,58	16,02	22,25	41,98	58,31
Geschäftsbereich	63,34	6,23	200,92	19,76	676,31	66,51
Stadt Siegen	24,10	21,02	15,85	13,82	59,17	51,60
Kreisgebiet	87,42	7,73	216,78	19,16	735,47	64,99

Quelle:

Die Flächenangaben wurden dem Liegenschaftskataster (Stand 20.12.2004) entnommen.

Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2003

Städte und Gemeinden	Gebäude insgesamt	1- und 2-Familienhäuser	3- und Mehrfamilienhäuser	Wohnungen insgesamt
Bad Berleburg	5.220	4.828	392	8.009
Bad Laasphe	4.034	3.776	258	5.954
Burbach	3.951	3.756	195	5.891
Erndtebrück	1.923	1.778	145	3.073
Freudenberg	4.778	4.434	344	7.441
Hilchenbach	4.054	3.711	343	6.776
Kreuztal	7.688	7.036	652	13.285
Netphen	6.221	5.776	445	9.832
Neunkirchen	3.643	3.454	189	5.649
Wilnsdorf	5.711	5.427	284	8.497
Geschäftsbereich	47.223	43.976	3.247	74.407
Stadt Siegen	23.421	18.969	4.452	51.042
Kreisgebiet	70.644	62.945	7.699	125.449

Quellen:

Die Zahlenangaben beruhen auf Internetveröffentlichungen des Statistischen Landesamtes NRW.

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 den Gewerblichen Mietpreisspiegel 2004 für den IHK-Bezirk Siegen veröffentlicht. Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Büro-, und Praxisflächen sowie für Produktions- und Lagerhallen im IHK-Bezirk.

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

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

bestellt werden oder im Internet unter

www.ihk-siegen.de

abgerufen werden.

13. Sonstige Angaben

13.1 Besetzung des Gutachterausschusses

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

Vorsitzender:

Beilken, Rainer, Kreisvermessungsdirektor, Wilnsdorf

Stellvertreter:

Liedtke, Maren, Kreisvermessungsrätin z. A., Wilnsdorf

Bommer, Roland, Dipl.-Ing. (FH), Freudenberg

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Schmidt, Hans-Günter, Architekt, Bad Berleburg

Sting, Hans, Immobilienwirt, Netphen

Ehrenamtliche Gutachter:

Blecker, Gernot, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Siegen

Borgards, Werner, Architekt, Bad Laasphe

Euteneuer, Manfred, Architekt, Wilnsdorf

Halbach, Hermann, Architekt, Neunkirchen

Krämer, Matthias F., Architekt, Hilchenbach

Lange, Georg, Sparkassenfachwirt, Erndtebrück

Reppel, Ulrich, Architekt, Freudenberg

Schmidt, Jürgen, Dipl.-Ing., Burbach

Schmitz, Werner, Architekt, Siegen

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Schwertfeger, Heiko, Steueroberregierungsrat, Finanzamt Siegen

Vertreter:

Hahn, Thomas, Steueroberamtsrat, 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.