



## Grundstücksmarktbericht 2011

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

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

## **Grundstücksmarktbericht 2011** Berichtszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010

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

Siegen, im März 2011

- 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](mailto:gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de)
- Internet:** [www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter](http://www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter)  
[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)  
[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)
- Auflage:** 100 Exemplare
- Gebühr:** 52,-- € gemäß Tarifsstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs der  
Gebührenordnung für das amtliche Vermessungs-  
wesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in  
Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Werter-  
mittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW)  
vom 05. Juli 2010

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

**Bildnachweis:**

Die Fotos auf dem Titelblatt wurden vom Touristikverband Siegerland - Wittgenstein e.V.  
mit freundlicher Genehmigung der jeweiligen Städte und Gemeinden zur Verfügung  
gestellt.

## Inhaltsverzeichnis

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>          | <b>6</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1        | Aufgaben der Gutachterausschüsse .....                          | 7         |
| 3.2        | Aufgaben der Geschäftsstellen .....                             | 10        |
| <b>4.</b>  | <b>Grundstücksmarkt 2010 .....</b>                              | <b>11</b> |
| 4.1        | Anzahl der Kauffälle .....                                      | 11        |
| 4.2        | Flächenumsatz .....   | 14        |
| 4.3        | Geldumsatz .....  | 14        |
| <b>5.</b>  | <b>Unbebaute Grundstücke .....</b>                              | <b>15</b> |
| 5.1        | Individueller Wohnungsbau .....                                 | 17        |
| 5.2        | Geschosswohnungsbau .....                                       | 22        |
| 5.3        | Gewerbliche Bauflächen .....                                    | 23        |
| 5.4        | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....            | 25        |
| 5.5        | Bauerwartungsland und Rohbauland .....                          | 30        |
| <b>6.</b>  | <b>Bebaute Grundstücke .....</b>                                | <b>32</b> |
| 6.1        | Ein- und Zweifamilienhäuser .....                               | 33        |
| 6.2        | Mehrfamilienhäuser .....  | 42        |
| 6.3        | Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....                   | 44        |
| 6.4        | Gewerbe- und Industrieobjekte .....                             | 45        |
| 6.5        | Sonstige bebaute Grundstücke .....                              | 46        |
| <b>7.</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>                         | <b>47</b> |
| 7.1        | Wohnungseigentum .....  | 47        |
| 7.2        | Teileigentum .....  | 55        |
| <b>8.</b>  | <b>Bodenrichtwerte .....</b>                                    | <b>56</b> |
| 8.1        | Gesetzlicher Auftrag .....                                      | 56        |
| 8.2        | Bodenrichtwerte für Bauland .....                               | 56        |
| 8.3        | Übersicht über die Bodenrichtwerte .....                        | 62        |
| <b>9.</b>  | <b>Erforderliche Daten .....</b>                                | <b>67</b> |
| 9.1        | Indexreihen .....   | 67        |
| 9.2        | Umrechnungskoeffizienten .....                                  | 67        |
| 9.3        | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren .....             | 67        |
| 9.4        | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....                | 69        |
| 9.5        | Marktanpassungsfaktoren .....                                   | 69        |
| <b>10.</b> | <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>                   | <b>70</b> |
| <b>11.</b> | <b>Regionale Vergleiche .....</b>                               | <b>73</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>12.</b> | <b>Mieten .....</b>   | <b>73</b> |
| <b>13.</b> | <b>Sonstige Angaben .....</b>                               | <b>74</b> |
| 13.1       | Besetzung des Gutachterausschusses.....                     | 74        |
| 13.2       | Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten ..... | 75        |

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

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

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss im Kreis Siegen - Wittgenstein 2.046 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 188 Mio. Euro vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2009 (2.009 Verträge) um rd. 2 % gestiegen und liegt unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (2.101 Verträge). Der Geldumsatz stieg gegenüber 2009 (184 Mio. Euro) um etwa 2 %.

### ***Unbebaute Grundstücke***

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 862 unbebaute Grundstücke veräußert. Hiervon entfielen 171 Verträge mit einem Gesamtwert von 10,07 Mio. Euro auf Baugrundstücke für den Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke lag damit um rd. 8 % über dem Vorjahr (158).

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2010 um durchschnittlich 3 % gesunken. Damit setzt sich der Preisrückgang des Vorjahres (- 3 %) fort. Die Preisrückgänge der vergangenen Jahre führten dazu, dass die Bodenrichtwerte im Kreisgebiet punktuell gesenkt wurden. In einigen wenigen Bereichen wurden aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise aber auch Bodenrichtwerte angehoben.

Auf dem Teilmarkt der Gewerbegrundstücke wurden 2010 kreisweit 24 Bauplätze für eine gewerbliche Nutzung verkauft. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 48 % gegenüber dem Jahr 2009, als noch 46 Gewerbeflächen veräußert wurden.

### ***Bebaute Grundstücke***

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag im vergangenen Jahr bei 651 und ist damit gegenüber 2009 (528) um rd. 23 % gestiegen. Der Gesamtumsatz stieg auf rd. 85,6 Mio. Euro. Dies entspricht einem Umsatzplus von ca. 24 % (2009 = 68,9 Mio. Euro). Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 131.500 Euro und ist gegenüber dem Vorjahr (130.500 Euro) um rd. 1% gestiegen.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 55 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte, 41 Gewerbe- und Industrieobjekte sowie 39 weitere bebaute Grundstücke veräußert.

### ***Eigentumswohnungen***

Im Jahr 2010 sind 159 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 16,6 Mio. Euro veräußert worden. Die Anzahl der verkauften Wohnungen blieb nahezu konstant (2009: 157) während sich der Preisumsatz um rd. 8% erhöhte (2009 = 15,3 Mio. Euro).

26 Verträge entfallen auf Ersterwerbe aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt bei 2.203 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

128 Wohnungen sind zu durchschnittlich 1.012 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche weiterveräußert worden. Dieser Wert deckt sich nahezu mit dem Vorjahreswert (1.013 €/m<sup>2</sup>). Des Weiteren wurden 5 Verkäufe von Wohnungsumwandlungen registriert.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

Außer dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuches (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) in den jeweils gültigen Fassungen maßgeblich.

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

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietübersichten

Auf die Möglichkeit, Gutachten über Miet- und Pachtwerte zu erstatten sowie Mietübersichten zu erstellen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein bisher verzichtet. Es wird in diesem Zusammenhang auf die gemeinsam vom Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e.V., Haus- und 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 dem Gebührentarif der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein - Westfalen richten. Auf Seite 75 ist ein Auszug aus der Gebührenordnung abgedruckt.

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

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

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

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

Geschäftsstelle: Bezirksregierung Düsseldorf  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 4 75 26 40

Telefax: 0211 / 4 75 29 00

E-Mail: oga@brd.nrw.de

Internet: [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

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



entwickelt. Im Internet können unter der Adresse

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

Informationen zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen abgerufen werden.

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

## 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

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

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

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

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

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

## 4. Grundstücksmarkt 2010

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2010 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

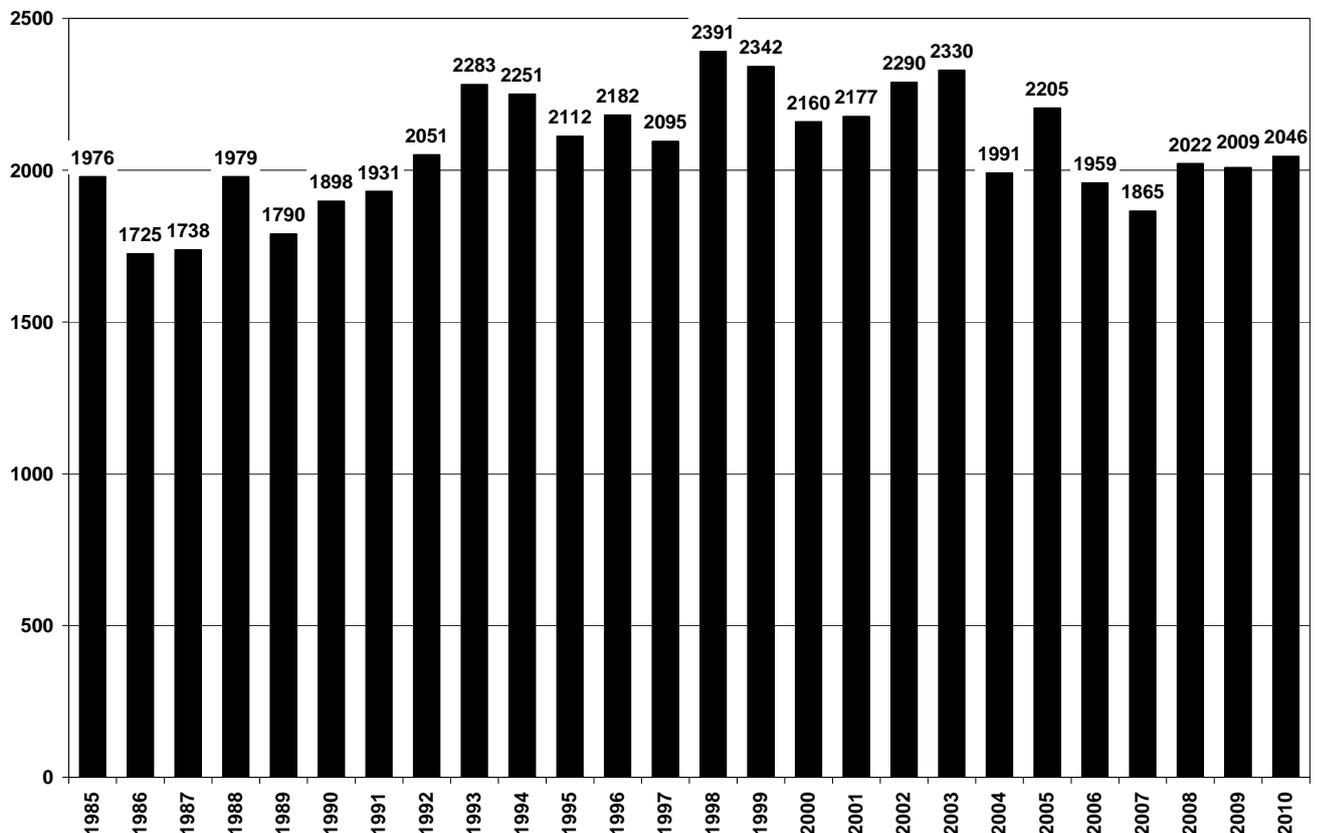
Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

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 2010 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein insgesamt **2.046 Kauffälle** zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl ist damit um 37 Verträge oder rd. 2 % gegenüber 2009 (2.009) gestiegen.

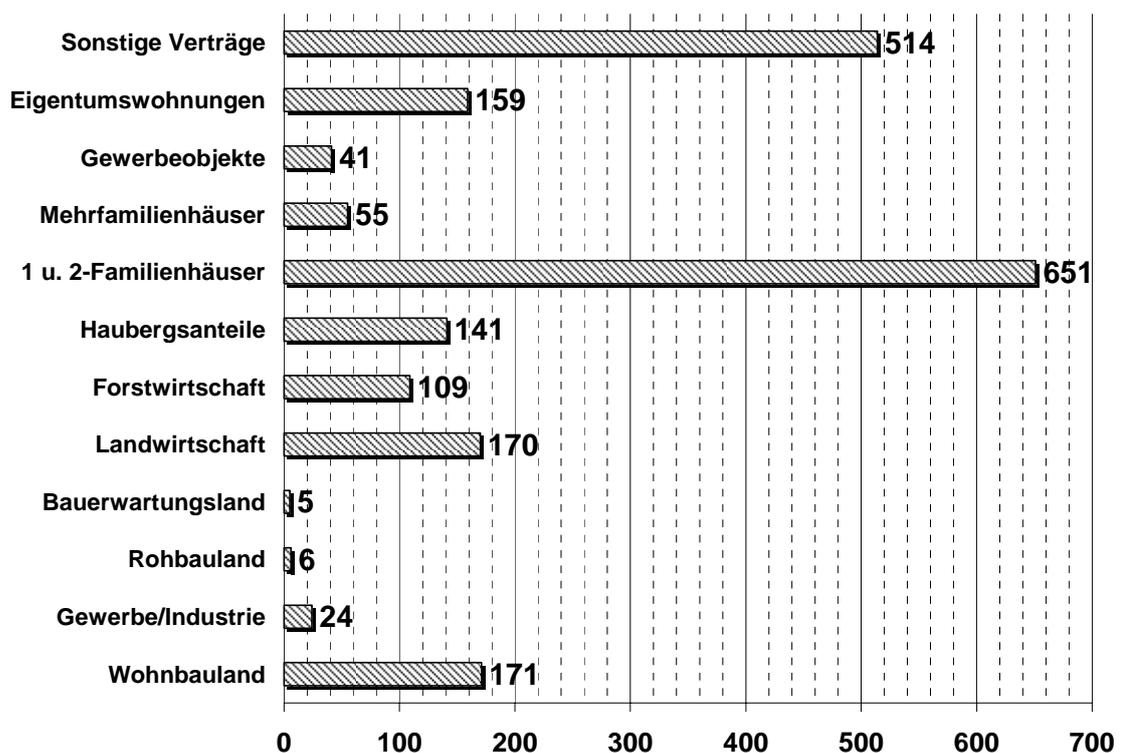
Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 1985:



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

| Städte und Gemeinden              | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bad Berleburg                     | 219          | 208          | 247          | 182          | 225          | 174          | 168          | 192          | 202          | 198          |
| Bad Laasphe                       | 143          | 165          | 201          | 162          | 154          | 144          | 169          | 173          | 148          | 188          |
| Burbach                           | 198          | 180          | 186          | 197          | 139          | 175          | 153          | 161          | 158          | 189          |
| Erndtebrück                       | 79           | 102          | 81           | 95           | 81           | 73           | 69           | 90           | 55           | 71           |
| Freudenberg                       | 244          | 285          | 282          | 292          | 397          | 259          | 241          | 256          | 311          | 301          |
| Hilchenbach                       | 207          | 194          | 196          | 144          | 193          | 174          | 137          | 158          | 187          | 162          |
| Kreuztal                          | 366          | 372          | 405          | 309          | 375          | 301          | 287          | 305          | 302          | 304          |
| Netphen                           | 248          | 262          | 248          | 216          | 218          | 228          | 233          | 292          | 283          | 243          |
| Neunkirchen                       | 207          | 227          | 197          | 139          | 128          | 157          | 155          | 130          | 137          | 112          |
| Wilnsdorf                         | 266          | 295          | 287          | 255          | 295          | 274          | 253          | 265          | 226          | 278          |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>2.177</b> | <b>2.290</b> | <b>2.330</b> | <b>1.991</b> | <b>2.205</b> | <b>1.959</b> | <b>1.865</b> | <b>2.022</b> | <b>2.009</b> | <b>2.046</b> |
| <b>Veränderung z. Vorjahr [%]</b> | <b>+ 1 %</b> | <b>+ 5 %</b> | <b>+ 2 %</b> | <b>-15 %</b> | <b>+11 %</b> | <b>-11 %</b> | <b>- 5 %</b> | <b>+ 8 %</b> | <b>- 1 %</b> | <b>+ 2 %</b> |

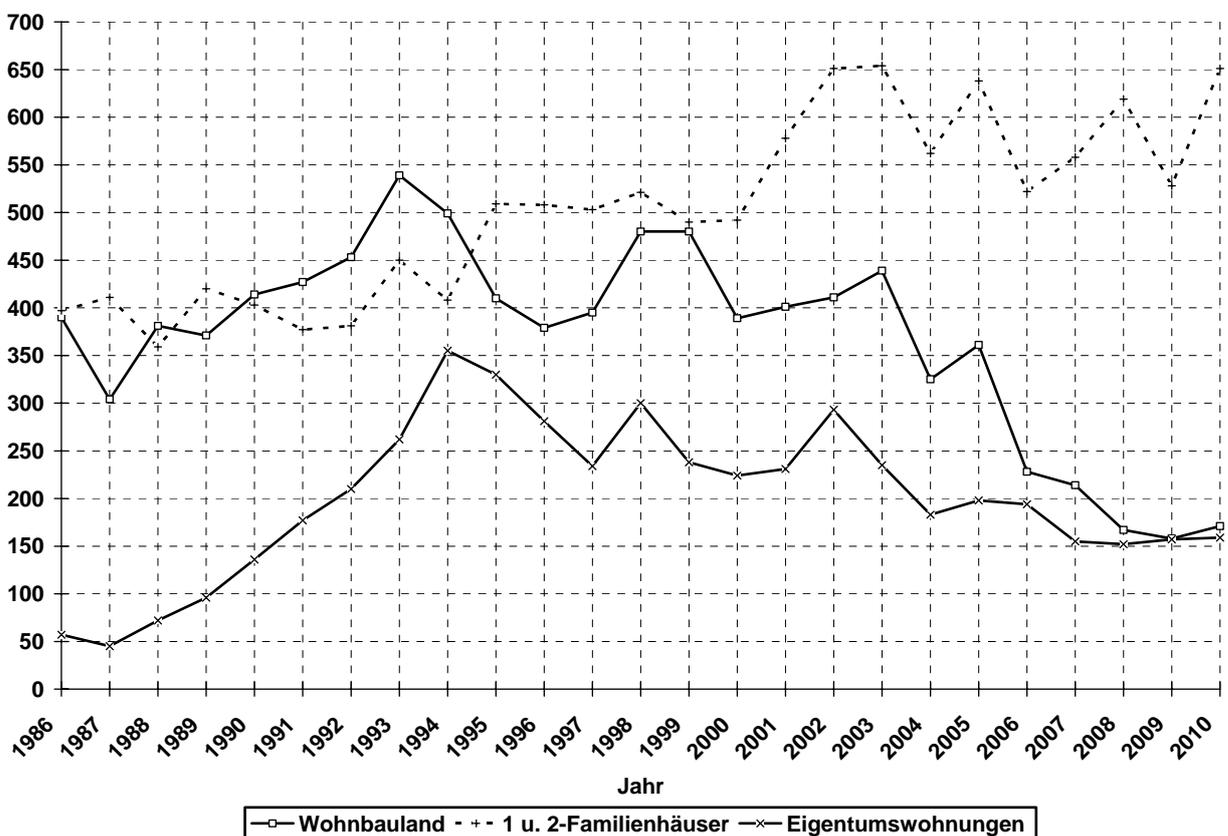
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteil der verschiedenen Grundstücksarten am Grundstücksmarkt 2010. Dabei wurden unter der Bezeichnung "Sonstige Verträge" Arrondierungsflächen, Kleinflächen, Straßenflächen, usw. zusammengefasst.



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

|                        | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Wohnbauland            | 411          | 439          | 325          | 361          | 228          | 214          | 167          | 158          | 171          |
| Gewerbe/Industrie      | 24           | 22           | 19           | 27           | 23           | 37           | 43           | 46           | 24           |
| Rohbauland             | 22           | 22           | 25           | 68           | 27           | 6            | 9            | 8            | 6            |
| Bauerwartungsland      | 29           | 16           | 12           | 8            | 8            | 15           | 54           | 9            | 5            |
| Landwirtschaft         | 99           | 119          | 112          | 119          | 145          | 120          | 157          | 158          | 170          |
| Forstwirtschaft        | 62           | 84           | 69           | 72           | 87           | 61           | 87           | 100          | 109          |
| Haubergsanteile        | 56           | 85           | 72           | 84           | 161          | 106          | 133          | 173          | 141          |
| 1 u. 2- Familienhäuser | 651          | 654          | 562          | 638          | 522          | 558          | 619          | 528          | 651          |
| Mehrfamilienhäuser     | 50           | 45           | 43           | 52           | 53           | 61           | 47           | 86           | 55           |
| Gewerbeobjekte         | 40           | 36           | 36           | 46           | 51           | 59           | 42           | 34           | 41           |
| Eigentumswohnungen     | 293          | 235          | 183          | 198          | 194          | 155          | 152          | 157          | 159          |
| Sonstige Verträge      | 553          | 573          | 533          | 532          | 460          | 473          | 512          | 552          | 514          |
| <b>Gesamt</b>          | <b>2.290</b> | <b>2.330</b> | <b>1.991</b> | <b>2.205</b> | <b>1.959</b> | <b>1.865</b> | <b>2.022</b> | <b>2.009</b> | <b>2.046</b> |

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



## 4.2 Flächenumsatz

Bei der Ermittlung des Flächenumsatzes werden nur Verkaufsfälle mit Normal-eigentum herangezogen. Bruchteilseigentume wie z. B. Wohnungseigentum oder Haubergsanteile werden hier nicht erfasst.

Der Flächenumsatz beträgt **16.868.531 m<sup>2</sup>**.

## 4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2010 wurden im Zuständigkeitsbereich Immobilien mit einem Gesamtwert von **187.992.466 Euro** verkauft.

## 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 Gewerbe- und Industriegebieten.

#### **- 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***

Gemäß § 5 (1) der ImmoWertV sind Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 5 (2)) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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 2009.

| Städte und Gemeinden              | Jahr        | Anzahl     | Anzahl je 1000 Einwohner | Fläche                       | Preisumsatz         |
|-----------------------------------|-------------|------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>Bad Berleburg</b>              | 2009        | 11         | 0,5                      | 10.880 m <sup>2</sup>        | 431.295 €           |
|                                   | <b>2010</b> | <b>14</b>  | <b>0,7</b>               | <b>13.703 m<sup>2</sup></b>  | <b>720.921 €</b>    |
| <b>Bad Laasphe</b>                | 2009        | 7          | 0,5                      | 4.774 m <sup>2</sup>         | 333.090 €           |
|                                   | <b>2010</b> | <b>7</b>   | <b>0,5</b>               | <b>4.572 m<sup>2</sup></b>   | <b>343.580 €</b>    |
| <b>Burbach</b>                    | 2009        | 17         | 1,2                      | 12.521 m <sup>2</sup>        | 978.845 €           |
|                                   | <b>2010</b> | <b>25</b>  | <b>1,7</b>               | <b>16.041 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.266.972 €</b>  |
| <b>Erndtebrück</b>                | 2009        | 4          | 0,5                      | 3.389 m <sup>2</sup>         | 161.994 €           |
|                                   | <b>2010</b> | <b>5</b>   | <b>0,7</b>               | <b>4.897 m<sup>2</sup></b>   | <b>184.030 €</b>    |
| <b>Freudenberg</b>                | 2009        | 27         | 1,4                      | 17.226 m <sup>2</sup>        | 1.831.215 €         |
|                                   | <b>2010</b> | <b>28</b>  | <b>1,5</b>               | <b>16.388 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.549.239 €</b>  |
| <b>Hilchenbach</b>                | 2009        | 13         | 0,8                      | 11.823 m <sup>2</sup>        | 934.998 €           |
|                                   | <b>2010</b> | <b>9</b>   | <b>0,6</b>               | <b>5.561 m<sup>2</sup></b>   | <b>447.678 €</b>    |
| <b>Kreuztal</b>                   | 2009        | 28         | 0,9                      | 16.208 m <sup>2</sup>        | 1.561.428 €         |
|                                   | <b>2010</b> | <b>32</b>  | <b>1,0</b>               | <b>25.305 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.135.751 €</b>  |
| <b>Netphen</b>                    | 2009        | 25         | 1,0                      | 16.535 m <sup>2</sup>        | 1.597.926 €         |
|                                   | <b>2010</b> | <b>23</b>  | <b>0,9</b>               | <b>16.193 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.562.292 €</b>  |
| <b>Neunkirchen</b>                | 2009        | 6          | 0,4                      | 4.897 m <sup>2</sup>         | 457.888 €           |
|                                   | <b>2010</b> | <b>4</b>   | <b>0,3</b>               | <b>1.693 m<sup>2</sup></b>   | <b>135.864 €</b>    |
| <b>Wilnsdorf</b>                  | 2009        | 20         | 0,9                      | 13.974 m <sup>2</sup>        | 1.602.938 €         |
|                                   | <b>2010</b> | <b>24</b>  | <b>1,1</b>               | <b>16.995 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.719.634 €</b>  |
| <b>Geschäftsbereich</b>           | 2009        | 158        | 0,9                      | 112.227 m <sup>2</sup>       | 9.891.617 €         |
|                                   | <b>2010</b> | <b>171</b> | <b>0,9</b>               | <b>121.348 m<sup>2</sup></b> | <b>10.065.961 €</b> |
| <b>Zum Vergleich Stadt Siegen</b> | <b>2010</b> | <b>49</b>  | <b>0,5</b>               | <b>2,72 ha</b>               | <b>2,95 Mio. €</b>  |

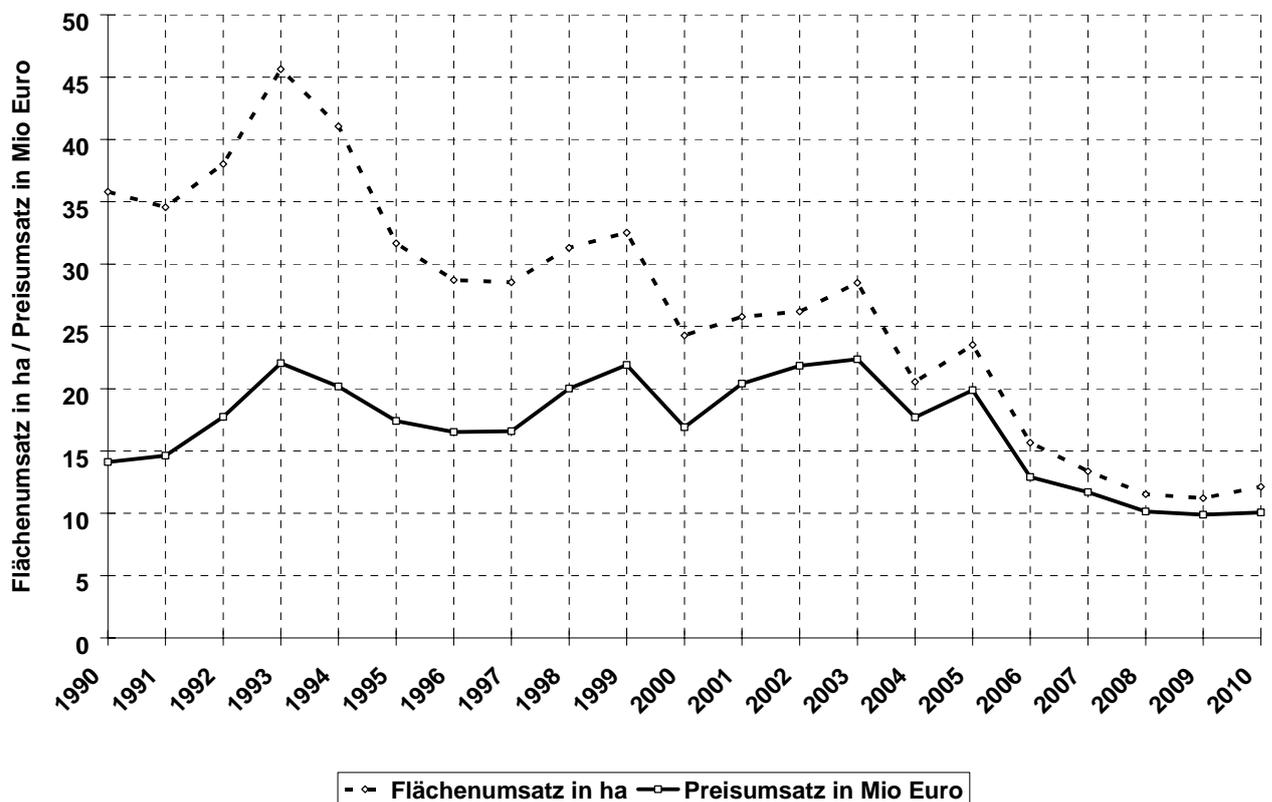
Die Anzahl der Verkaufsfälle nahm gegenüber dem Jahr 2009 um rd. 8 % zu. Der Flächenumsatz steigerte sich ebenfalls um rd. 8 %. Beim Preisumsatz gab es einen Zuwachs von rd. 2 %.

Von den insgesamt 171 im Jahre 2010 veräußerten Wohnbaugrundstücken wurden 21 von den Gemeinden bzw. Städten verkauft, d.h. an nur noch rd. 8 % der Kaufverträge war die öffentliche Hand beteiligt.

### Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

| Jahr | Anzahl | Anzahl je 1000 EW | Fläche                 | Preisumsatz  | Durchschnittspreis je Vertrag | Durchschnittspreis €/m <sup>2</sup> |
|------|--------|-------------------|------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1990 | 414    | 2,4               | 358.003 m <sup>2</sup> | 14.120.630 € | 34.108 €                      | 39,44 €/m <sup>2</sup>              |
| 1991 | 427    | 2,4               | 345.535 m <sup>2</sup> | 14.629.382 € | 34.261 €                      | 42,34 €/m <sup>2</sup>              |
| 1992 | 453    | 2,5               | 380.322 m <sup>2</sup> | 17.739.288 € | 39.160 €                      | 46,64 €/m <sup>2</sup>              |
| 1993 | 539    | 2,9               | 456.319 m <sup>2</sup> | 22.037.397 € | 40.886 €                      | 48,29 €/m <sup>2</sup>              |
| 1994 | 499    | 2,7               | 410.532 m <sup>2</sup> | 20.175.196 € | 40.431 €                      | 49,14 €/m <sup>2</sup>              |
| 1995 | 410    | 2,2               | 316.584 m <sup>2</sup> | 17.402.680 € | 42.446 €                      | 54,97 €/m <sup>2</sup>              |
| 1996 | 379    | 2,0               | 287.163 m <sup>2</sup> | 16.529.838 € | 43.614 €                      | 57,56 €/m <sup>2</sup>              |
| 1997 | 395    | 2,1               | 285.302 m <sup>2</sup> | 16.585.214 € | 41.988 €                      | 58,13 €/m <sup>2</sup>              |
| 1998 | 480    | 2,5               | 313.017 m <sup>2</sup> | 20.016.230 € | 41.700 €                      | 63,95 €/m <sup>2</sup>              |
| 1999 | 480    | 2,5               | 325.194 m <sup>2</sup> | 21.900.812 € | 45.627 €                      | 67,35 €/m <sup>2</sup>              |
| 2000 | 389    | 2,1               | 242.745 m <sup>2</sup> | 16.902.996 € | 43.452 €                      | 69,63 €/m <sup>2</sup>              |
| 2001 | 401    | 2,1               | 257.712 m <sup>2</sup> | 20.400.604 € | 50.874 €                      | 79,16 €/m <sup>2</sup>              |
| 2002 | 411    | 2,2               | 261.916 m <sup>2</sup> | 21.832.786 € | 53.121 €                      | 83,36 €/m <sup>2</sup>              |
| 2003 | 439    | 2,3               | 285.022 m <sup>2</sup> | 22.353.388 € | 50.919 €                      | 78,43 €/m <sup>2</sup>              |
| 2004 | 325    | 1,7               | 205.510 m <sup>2</sup> | 17.696.673 € | 54.451 €                      | 86,11 €/m <sup>2</sup>              |
| 2005 | 361    | 1,9               | 235.142 m <sup>2</sup> | 19.882.120 € | 55.075 €                      | 84,55 €/m <sup>2</sup>              |
| 2006 | 228    | 1,2               | 156.763 m <sup>2</sup> | 12.916.646 € | 56.652 €                      | 82,40 €/m <sup>2</sup>              |
| 2007 | 214    | 1,2               | 133.693 m <sup>2</sup> | 11.700.176 € | 54.674 €                      | 87,52 €/m <sup>2</sup>              |
| 2008 | 167    | 0,9               | 115.398 m <sup>2</sup> | 10.143.533 € | 60.740 €                      | 87,90 €/m <sup>2</sup>              |
| 2009 | 158    | 0,9               | 112.227 m <sup>2</sup> | 9.891.617 €  | 62.605 €                      | 88,14 €/m <sup>2</sup>              |
| 2010 | 171    | 0,9               | 121.348 m <sup>2</sup> | 10.065.961 € | 58.865 €                      | 82,95 €/m <sup>2</sup>              |

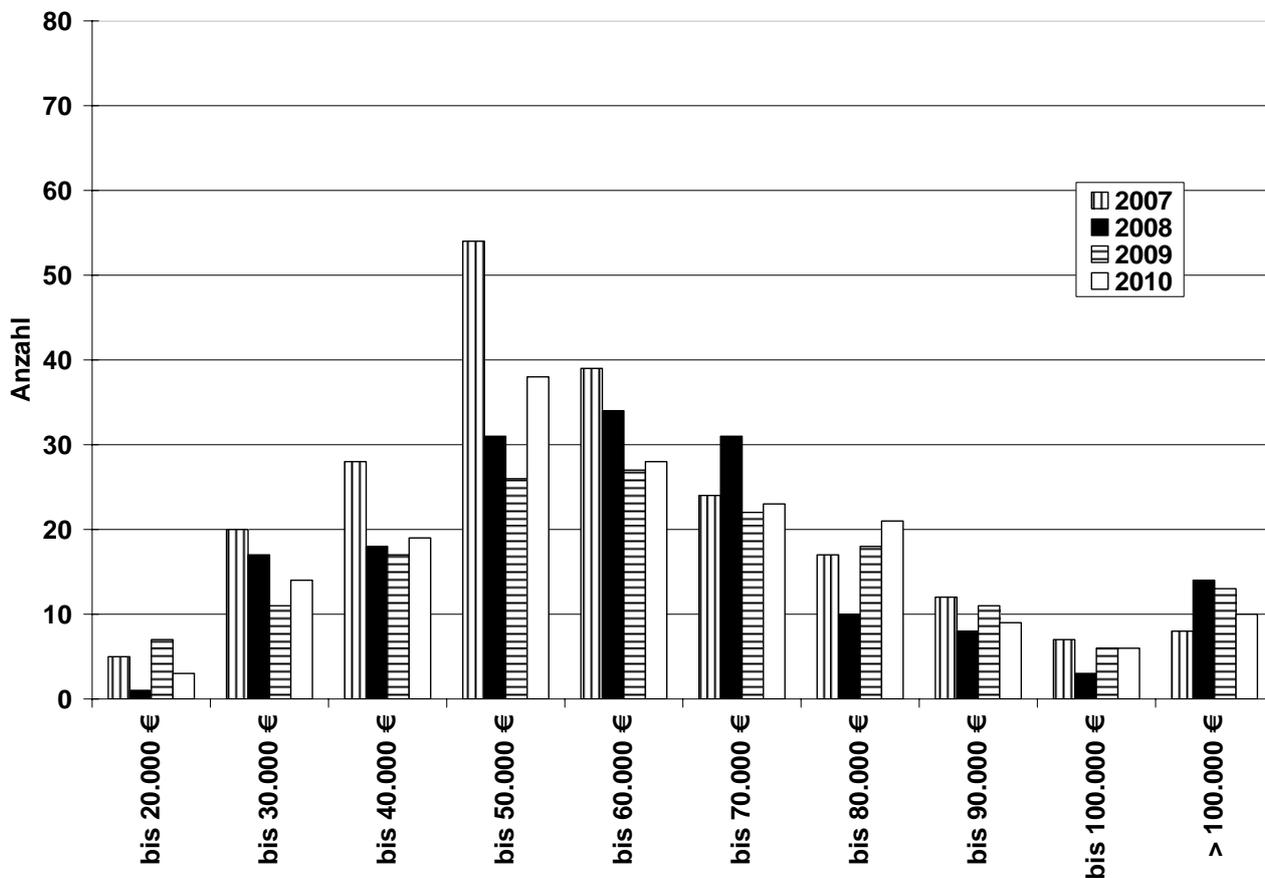
Grafische Darstellung des Flächen- und Preisumsatzes:



Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2007 aufgezeigt.

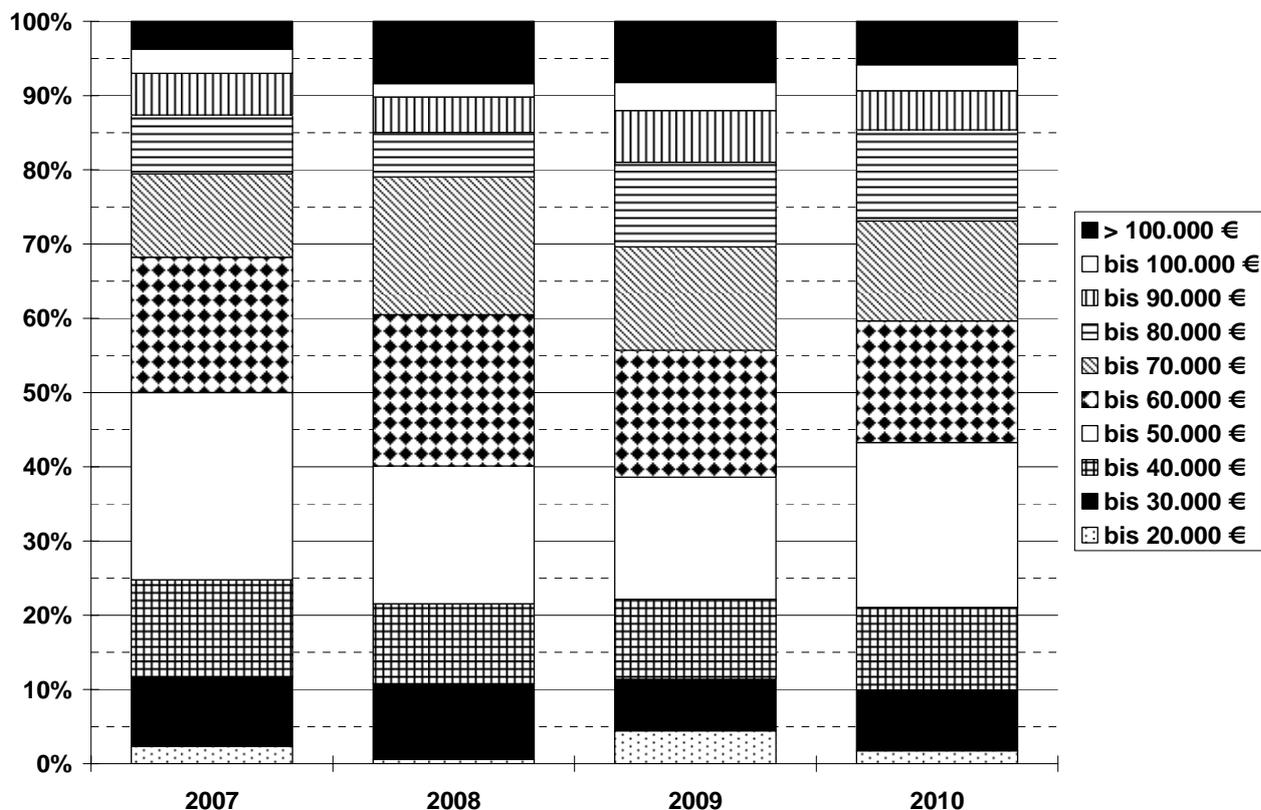
|               | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------------|------|------|------|------|
| bis 20.000 €  | 5    | 1    | 7    | 3    |
| bis 30.000 €  | 20   | 17   | 11   | 14   |
| bis 40.000 €  | 28   | 18   | 17   | 19   |
| bis 50.000 €  | 54   | 31   | 26   | 38   |
| bis 60.000 €  | 39   | 34   | 27   | 28   |
| bis 70.000 €  | 24   | 31   | 22   | 23   |
| bis 80.000 €  | 17   | 10   | 18   | 21   |
| bis 90.000 €  | 12   | 8    | 11   | 9    |
| bis 100.000 € | 7    | 3    | 6    | 6    |
| > 100.000 €   | 8    | 14   | 13   | 10   |
| Summe         | 214  | 167  | 158  | 171  |

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

|               | 2007  |     | 2008  |     | 2009  |     | 2010  |     |
|---------------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
|               | Summe | %   | Summe | %   | Summe | %   | Summe | %   |
| bis 20.000 €  | 5     | 2   | 1     | 1   | 7     | 4   | 3     | 2   |
| bis 30.000 €  | 25    | 12  | 18    | 11  | 18    | 11  | 17    | 10  |
| bis 40.000 €  | 53    | 25  | 36    | 22  | 35    | 22  | 36    | 21  |
| bis 50.000 €  | 107   | 50  | 67    | 40  | 61    | 39  | 74    | 43  |
| bis 60.000 €  | 146   | 68  | 101   | 60  | 88    | 56  | 102   | 60  |
| bis 70.000 €  | 170   | 79  | 132   | 79  | 110   | 70  | 125   | 73  |
| bis 80.000 €  | 187   | 87  | 142   | 85  | 128   | 81  | 146   | 85  |
| bis 90.000 €  | 199   | 93  | 150   | 90  | 139   | 88  | 155   | 91  |
| bis 100.000 € | 206   | 96  | 153   | 92  | 145   | 92  | 161   | 94  |
| > 100.000 €   | 214   | 100 | 167   | 100 | 158   | 100 | 171   | 100 |



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

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

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

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

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

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

## Grafische Darstellung der Bodenpreisindexreihen

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

## 5.2 Geschosswohnungsbau

Entsprechend der auf Seite 15 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 2010 wurde dem Gutachterausschuss nur ein Vertrag vorgelegt, in dem Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau veräußert wurde. Auch in den vergangenen Jahren wurden nur sehr wenige Verträge auf diesem Teilmarkt abgeschlossen. Da sich die Preise nicht von den Werten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus unterschieden, konnten die wenigen Verträge bisher bei diesem Teilmarkt miterfasst werden.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick  
über die im Jahr 2010 erzielten Umsatzzahlen geben.

| Städte und<br>Gemeinden        | Anzahl | Fläche                 | Preisumsatz |
|--------------------------------|--------|------------------------|-------------|
| Bad Berleburg                  | 0      | 0 m <sup>2</sup>       | 0 €         |
| Bad Laasphe                    | 0      | 0 m <sup>2</sup>       | 0 €         |
| Burbach                        | 8      | 43.662 m <sup>2</sup>  | 1.768.752 € |
| Erndtebrück                    | 4      | 14.751 m <sup>2</sup>  | 370.030 €   |
| Freudenberg                    | 6      | 30.450 m <sup>2</sup>  | 1.480.501 € |
| Hilchenbach                    | 1      | 2.450 m <sup>2</sup>   | 62.392 €    |
| Kreuztal                       | 0      | 0 m <sup>2</sup>       | 0 €         |
| Netphen                        | 1      | 3.699 m <sup>2</sup>   | 900.000 €   |
| Neunkirchen                    | 0      | 0 m <sup>2</sup>       | 0 €         |
| Wilnsdorf                      | 4      | 5.069 m <sup>2</sup>   | 1.350.000 € |
| Geschäftsbereich               | 24     | 100.081 m <sup>2</sup> | 5.931.675 € |
| Vergleich 2010<br>Stadt Siegen | 11     | 4,89 ha                | 6,51 Mio €  |

Im Jahr 2010 traten die Städte und Gemeinden bzw. der Kreis Siegen-Wittgenstein  
in 6 Kaufverträgen als Verkäufer auf, d.h. die Verwaltungen waren an rd. 25 % der  
abgeschlossenen Kaufverträge über Gewerbe- und Industrieflächen beteiligt.

Die folgende Tabelle zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen:

| Jahr | Anzahl | Fläche                 | Preisumsatz  |
|------|--------|------------------------|--------------|
| 1990 | 47     | 192.700 m <sup>2</sup> | 3.957.399 €  |
| 1991 | 59     | 243.592 m <sup>2</sup> | 4.126.134 €  |
| 1992 | 38     | 191.496 m <sup>2</sup> | 4.488.682 €  |
| 1993 | 28     | 176.064 m <sup>2</sup> | 3.408.571 €  |
| 1994 | 20     | 100.609 m <sup>2</sup> | 1.974.202 €  |
| 1995 | 36     | 161.432 m <sup>2</sup> | 3.146.830 €  |
| 1996 | 31     | 154.879 m <sup>2</sup> | 3.985.472 €  |
| 1997 | 24     | 77.501 m <sup>2</sup>  | 2.454.063 €  |
| 1998 | 39     | 112.866 m <sup>2</sup> | 3.053.829 €  |
| 1999 | 38     | 123.104 m <sup>2</sup> | 2.981.607 €  |
| 2000 | 39     | 169.002 m <sup>2</sup> | 6.302.856 €  |
| 2001 | 29     | 107.564 m <sup>2</sup> | 3.747.388 €  |
| 2002 | 24     | 65.889 m <sup>2</sup>  | 2.899.691 €  |
| 2003 | 22     | 80.340 m <sup>2</sup>  | 6.270.662 €  |
| 2004 | 19     | 171.613 m <sup>2</sup> | 6.584.681 €  |
| 2005 | 27     | 189.253 m <sup>2</sup> | 6.183.638 €  |
| 2006 | 23     | 117.643 m <sup>2</sup> | 4.783.467 €  |
| 2007 | 37     | 184.081 m <sup>2</sup> | 6.574.255 €  |
| 2008 | 43     | 198.284 m <sup>2</sup> | 9.442.893 €  |
| 2009 | 46     | 234.194 m <sup>2</sup> | 12.208.123 € |
| 2010 | 24     | 100.081 m <sup>2</sup> | 5.931.675 €  |

### 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 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

## Grafische Darstellung der Indexreihe gewerblicher Bauflächen:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### *Landwirtschaftlich genutzte Flächen*

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2010 geben.

| Städte und Gemeinden    | Anzahl     | Fläche                       | Preisumsatz      |
|-------------------------|------------|------------------------------|------------------|
| Bad Berleburg           | 27         | 157.175 m <sup>2</sup>       | 148.196 €        |
| Bad Laasphe             | 25         | 125.938 m <sup>2</sup>       | 105.959 €        |
| Burbach                 | 17         | 27.506 m <sup>2</sup>        | 34.499 €         |
| Erndtebrück             | 10         | 140.487 m <sup>2</sup>       | 171.143 €        |
| Freudenberg             | 25         | 51.564 m <sup>2</sup>        | 63.299 €         |
| Hilchenbach             | 11         | 65.474 m <sup>2</sup>        | 72.507 €         |
| Kreuztal                | 9          | 22.351 m <sup>2</sup>        | 53.035 €         |
| Netphen                 | 10         | 36.886 m <sup>2</sup>        | 49.242 €         |
| Neunkirchen             | 5          | 6.701 m <sup>2</sup>         | 9.566 €          |
| Wilnsdorf               | 31         | 93.173 m <sup>2</sup>        | 130.798 €        |
| <b>Geschäftsbereich</b> | <b>170</b> | <b>727.255 m<sup>2</sup></b> | <b>838.244 €</b> |

Aus den vorliegenden Vergleichspreisen wurde jeweils ein Mittelwert für die einzelnen Gemeinden und Städte errechnet. Da sich gezeigt hat, dass die Mittelwerte von Jahr zu Jahr zum Teil sehr stark schwanken, wurde zusätzlich ein langjähriger Mittelwert über die letzten fünf Jahre (2006 bis 2010) ermittelt.

Der langjährige Mittelwert wurde auf 0,05 €/m<sup>2</sup> gerundet und als **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke zum Stichtag 01.01.2011** für die jeweiligen Stadt- und Gemeindegebiete beschlossen

| Städte und Gemeinden | Anzahl 2010 | Mittelwert 2010       | Anzahl 2006 bis 2010 | Langjähriger Mittelwert 2006 bis 2010 = Bodenrichtwert zum 01.01.2011 |
|----------------------|-------------|-----------------------|----------------------|---|
| Bad Berleburg        | 27          | 1,01 €/m <sup>2</sup> | 119                  | 0,95 €/m <sup>2</sup>   |
| Bad Laasphe          | 25          | 0,88 €/m <sup>2</sup> | 112                  | 0,90 €/m <sup>2</sup>   |
| Burbach              | 17          | 1,35 €/m <sup>2</sup> | 76                   | 1,35 €/m <sup>2</sup>   |
| Erndtebrück          | 10          | 1,39 €/m <sup>2</sup> | 34                   | 1,05 €/m <sup>2</sup>   |
| Freudenberg          | 25          | 1,59 €/m <sup>2</sup> | 86                   | 1,85 €/m <sup>2</sup>   |
| Hilchenbach          | 11          | 1,13 €/m <sup>2</sup> | 59                   | 1,55 €/m <sup>2</sup>   |
| Kreuztal             | 9           | 2,43 €/m <sup>2</sup> | 51                   | 2,40 €/m <sup>2</sup>   |
| Netphen              | 10          | 1,26 €/m <sup>2</sup> | 74                   | 1,70 €/m <sup>2</sup>   |
| Neunkirchen          | 5           | 1,48 €/m <sup>2</sup> | 27                   | 1,85 €/m <sup>2</sup>   |
| Wilnsdorf            | 31          | 1,40 €/m <sup>2</sup> | 112                  | 1,50 €/m <sup>2</sup>   |
| Geschäftsbereich     | 170         | 1,32 €/m <sup>2</sup> | 750                  | 1,45 €/m <sup>2</sup>   |

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

### Langjähriger Vergleich und Preisentwicklung

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

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

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

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

### **Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2010 geben.

| Städte und Gemeinden | Anzahl | Fläche                   | Preisumsatz |
|----------------------|--------|--------------------------|-------------|
| Bad Berleburg        | 27     | 1.287.403 m <sup>2</sup> | 1.446.931 € |
| Bad Laasphe          | 17     | 3.465.864 m <sup>2</sup> | 2.872.394 € |
| Burbach              | 10     | 44.060 m <sup>2</sup>    | 102.921 €   |
| Erndtebrück          | 8      | 1.672.381 m <sup>2</sup> | 1.278.140 € |
| Freudenberg          | 20     | 25.710 m <sup>2</sup>    | 38.916 €    |
| Hilchenbach          | 4      | 7.981 m <sup>2</sup>     | 4.947 €     |
| Kreuztal             | 7      | 23.296 m <sup>2</sup>    | 30.720 €    |
| Netphen              | 5      | 43.595 m <sup>2</sup>    | 105.283 €   |
| Neunkirchen          | 2      | 3.497 m <sup>2</sup>     | 7.500 €     |
| Wilnsdorf            | 9      | 54.204 m <sup>2</sup>    | 55.562 €    |
| Geschäftsbereich     | 109    | 6.627.991 m <sup>2</sup> | 5.943.314 € |

Der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Grundstücke einschließlich Aufwuchs im Kreis Siegen-Wittgenstein (ohne Stadt Siegen) lag im Jahr 2010 bei

**rd. 1,35 €/m<sup>2</sup>**

Dieser Betrag wurde als arithmetisches Mittel aus allen geeigneten Vergleichspreisen berechnet.

Da in den meisten Verkaufsfällen der Bodenwert und der Wert des Aufwuchses nicht getrennt werden können, ist die Angabe eines jährlichen gemeindeweisen Durchschnittswertes für Waldboden ohne Aufwuchs nicht möglich. Eine Untersuchung der Vergleichspreise aus den Jahren 2006 bis 2010 hat jedoch einen langjährigen Durchschnittswert von

**rd. 0,45 €/m<sup>2</sup> ohne Aufwuchs**

ergeben. Dieser Wert wurde vom Gutachterausschuss im Kreis Siegen – Wittgenstein als Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2011 für forstwirtschaftliche Grundstücke beschlossen. Dieser Bodenrichtwert gilt im kompletten Zuständigkeitsbereich.

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

| Jahr | Anzahl | Flächen-<br>umsatz | Preis-<br>umsatz |
|------|--------|--------------------|------------------|
| 1988 | 65     | 162,76 ha          | 1,39 Mio €       |
| 1989 | 54     | 40,36 ha           | 0,33 Mio €       |
| 1990 | 35     | 23,40 ha           | 0,26 Mio €       |
| 1991 | 38     | 31,43 ha           | 0,31 Mio €       |
| 1992 | 56     | 33,81 ha           | 0,30 Mio €       |
| 1993 | 48     | 28,46 ha           | 0,31 Mio €       |
| 1994 | 75     | 422,78 ha          | 3,63 Mio €       |
| 1995 | 55     | 39,15 ha           | 0,41 Mio €       |
| 1996 | 60     | 173,47 ha          | 0,96 Mio €       |
| 1997 | 65     | 34,28 ha           | 0,38 Mio €       |
| 1998 | 53     | 1.321,08 ha        | 6,47 Mio €       |
| 1999 | 68     | 193,39 ha          | 1,46 Mio €       |
| 2000 | 65     | 45,13 ha           | 0,61 Mio €       |
| 2001 | 76     | 95,96 ha           | 1,43 Mio €       |
| 2002 | 62     | 673,00 ha          | 5,41 Mio €       |
| 2003 | 84     | 584,65 ha          | 6,08 Mio €       |
| 2004 | 69     | 270,53 ha          | 2,44 Mio €       |
| 2005 | 72     | 128,84 ha          | 0,58 Mio €       |
| 2006 | 87     | 156,88 ha          | 1,29 Mio €       |
| 2007 | 61     | 218,37 ha          | 1,38 Mio €       |
| 2008 | 87     | 73,22 ha           | 0,63 Mio €       |
| 2009 | 100    | 509,59 ha          | 3,56 Mio €       |
| 2010 | 109    | 662,80 ha          | 5,94 Mio €       |

### **Hauberg**

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

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss **141 Kaufverträge** über Haubergsanteile vorgelegt. Der Gesamtumsatz lag bei **1.018.474,- €**

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

Für das Jahr 2010 ergibt sich ein Mittelwert von **0,47 €/m<sup>2</sup>** Haubergs-genossenschaftsfläche.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

### Bauerwartungsland

| Jahr | Anzahl | Flächen-<br>umsatz     | Preis-<br>umsatz |
|------|--------|------------------------|------------------|
| 1993 | 7      | 12.021 m <sup>2</sup>  | 168.656 €        |
| 1994 | 10     | 17.414 m <sup>2</sup>  | 241.692 €        |
| 1995 | 7      | 28.233 m <sup>2</sup>  | 613.428 €        |
| 1996 | 9      | 27.138 m <sup>2</sup>  | 377.687 €        |
| 1997 | 13     | 37.600 m <sup>2</sup>  | 1.025.657 €      |
| 1998 | 24     | 102.698 m <sup>2</sup> | 1.198.995 €      |
| 1999 | 15     | 49.052 m <sup>2</sup>  | 634.715 €        |
| 2000 | 20     | 126.469 m <sup>2</sup> | 2.592.844 €      |
| 2001 | 28     | 250.121 m <sup>2</sup> | 3.967.455 €      |
| 2002 | 29     | 252.439 m <sup>2</sup> | 3.094.822 €      |
| 2003 | 16     | 104.223 m <sup>2</sup> | 1.626.375 €      |
| 2004 | 12     | 23.133 m <sup>2</sup>  | 337.777 €        |
| 2005 | 8      | 21.029 m <sup>2</sup>  | 457.630 €        |
| 2006 | 8      | 29.463 m <sup>2</sup>  | 341.962 €        |
| 2007 | 15     | 47.056 m <sup>2</sup>  | 858.641 €        |
| 2008 | 54     | 147.795 m <sup>2</sup> | 1.203.944 €      |
| 2009 | 9      | 13.914 m <sup>2</sup>  | 188.249 €        |
| 2010 | 5      | 19.110 m <sup>2</sup>  | 397.017 €        |

## Rohbauland

| Jahr | Anzahl | Flächen-<br>umsatz     | Preis-<br>umsatz |
|------|--------|------------------------|------------------|
| 1993 | 54     | 129.632 m <sup>2</sup> | 4.202.307 €      |
| 1994 | 37     | 148.160 m <sup>2</sup> | 4.296.924 €      |
| 1995 | 18     | 95.974 m <sup>2</sup>  | 1.436.300 €      |
| 1996 | 33     | 98.604 m <sup>2</sup>  | 2.519.851 €      |
| 1997 | 31     | 120.314 m <sup>2</sup> | 3.153.686 €      |
| 1998 | 27     | 81.164 m <sup>2</sup>  | 1.767.321 €      |
| 1999 | 44     | 124.526 m <sup>2</sup> | 3.034.948 €      |
| 2000 | 23     | 109.346 m <sup>2</sup> | 2.514.766 €      |
| 2001 | 38     | 63.028 m <sup>2</sup>  | 1.421.661 €      |
| 2002 | 22     | 69.575 m <sup>2</sup>  | 1.799.733 €      |
| 2003 | 22     | 72.259 m <sup>2</sup>  | 1.764.964 €      |
| 2004 | 25     | 165.383 m <sup>2</sup> | 2.531.554 €      |
| 2005 | 68     | 120.034 m <sup>2</sup> | 2.844.608 €      |
| 2006 | 27     | 36.463 m <sup>2</sup>  | 908.727 €        |
| 2007 | 6      | 48.728 m <sup>2</sup>  | 1.745.351 €      |
| 2008 | 9      | 322.176 m <sup>2</sup> | 1.253.376 €      |
| 2009 | 8      | 16.561 m <sup>2</sup>  | 350.420 €        |
| 2010 | 6      | 20.112 m <sup>2</sup>  | 215.991 €        |

## 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 2010

**786 Kaufverträge**  
(2009: 687)

über bebaute Grundstücke vorgelegt.

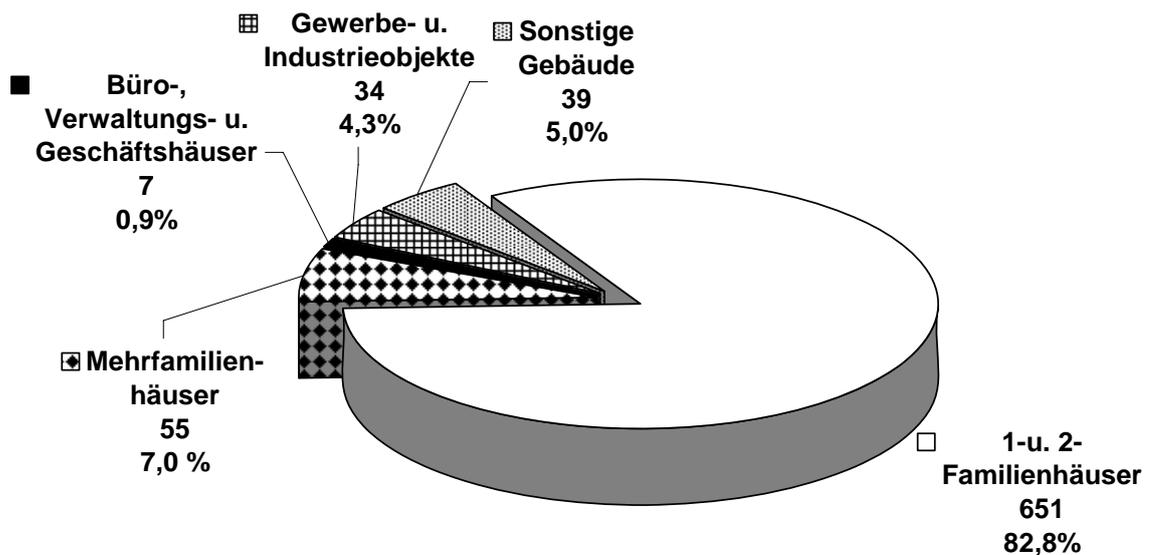
Der Geldumsatz betrug

**133,92 Mio. €**  
(2009: 130,12 Mio. €)

und der Flächenumsatz

**150,05 ha**  
(2009: 117,39 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 2009.

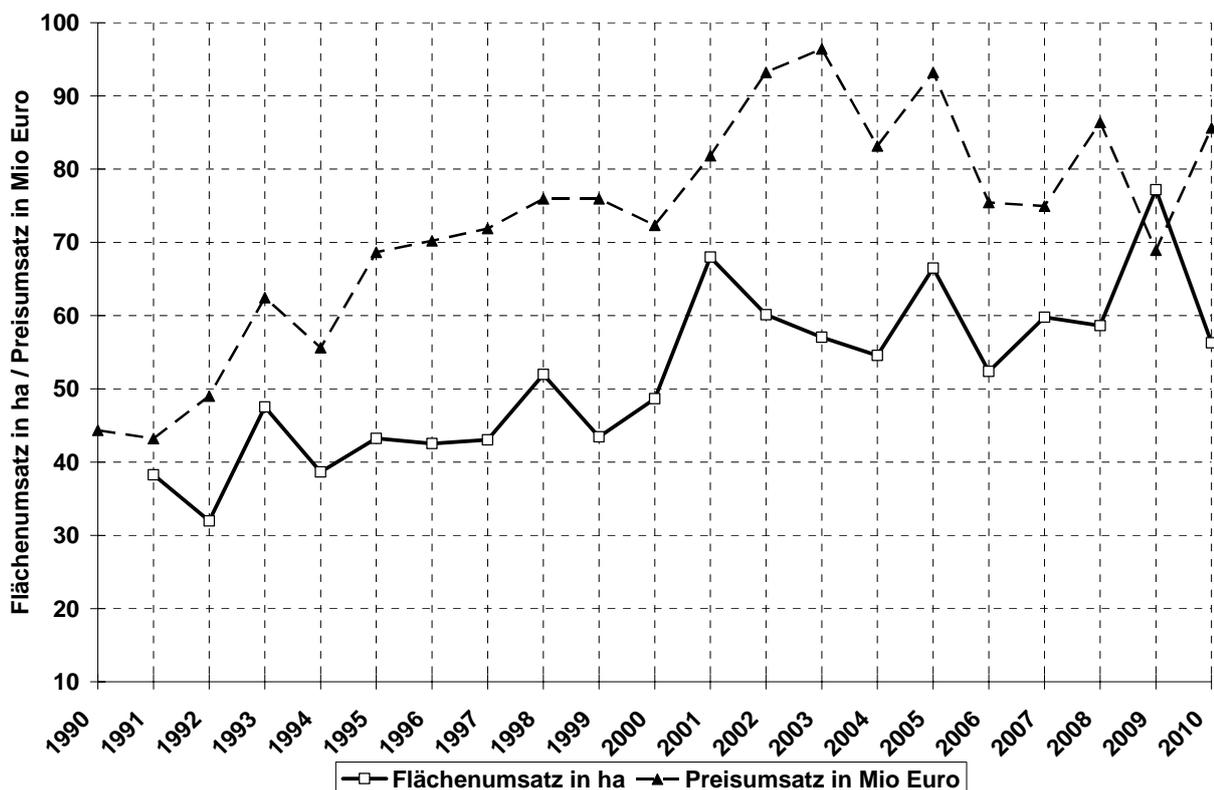
| Städte und Gemeinden       | Jahr        | Anzahl     | Anzahl je 1000 Einwohner | Fläche                       | Preisumsatz         |
|----------------------------|-------------|------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|
| Bad Berleburg              | 2009        | 49         | 2,4                      | 64.070 m <sup>2</sup>        | 4.919.949 €         |
|                            | <b>2010</b> | <b>60</b>  | <b>3,0</b>               | <b>84.221 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.509.000 €</b>  |
| Bad Laasphe                | 2009        | 36         | 2,4                      | 312.413 m <sup>2</sup>       | 4.243.906 €         |
|                            | <b>2010</b> | <b>67</b>  | <b>4,6</b>               | <b>72.490 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.681.300 €</b>  |
| Burbach                    | 2009        | 52         | 3,5                      | 44.796 m <sup>2</sup>        | 5.890.096 €         |
|                            | <b>2010</b> | <b>69</b>  | <b>4,7</b>               | <b>61.297 m<sup>2</sup></b>  | <b>8.351.840 €</b>  |
| Erndtebrück                | 2009        | 10         | 1,4                      | 8.017 m <sup>2</sup>         | 987.000 €           |
|                            | <b>2010</b> | <b>16</b>  | <b>2,2</b>               | <b>16.218 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.557.500 €</b>  |
| Freudenberg                | 2009        | 56         | 3,0                      | 57.501 m <sup>2</sup>        | 7.963.000 €         |
|                            | <b>2010</b> | <b>73</b>  | <b>4,0</b>               | <b>59.794 m<sup>2</sup></b>  | <b>9.904.897 €</b>  |
| Hilchenbach                | 2009        | 56         | 3,5                      | 56.913 m <sup>2</sup>        | 7.321.248 €         |
|                            | <b>2010</b> | <b>59</b>  | <b>3,7</b>               | <b>41.496 m<sup>2</sup></b>  | <b>7.760.250 €</b>  |
| Kreuztal                   | 2009        | 101        | 2,6                      | 55.024 m <sup>2</sup>        | 9.530.625 €         |
|                            | <b>2010</b> | <b>115</b> | <b>3,7</b>               | <b>85.109 m<sup>2</sup></b>  | <b>16.468.064 €</b> |
| Netphen                    | 2009        | 64         | 2,6                      | 72.193 m <sup>2</sup>        | 14.004.040 €        |
|                            | <b>2010</b> | <b>67</b>  | <b>2,8</b>               | <b>43.400 m<sup>2</sup></b>  | <b>9.697.148 €</b>  |
| Neunkirchen                | 2009        | 43         | 3,1                      | 24.441 m <sup>2</sup>        | 4.611.309 €         |
|                            | <b>2010</b> | <b>52</b>  | <b>3,8</b>               | <b>37.092 m<sup>2</sup></b>  | <b>5.533.200 €</b>  |
| Wilnsdorf                  | 2009        | 61         | 2,9                      | 76.675 m <sup>2</sup>        | 9.458.925 €         |
|                            | <b>2010</b> | <b>73</b>  | <b>3,5</b>               | <b>61.763 m<sup>2</sup></b>  | <b>13.136.666 €</b> |
| Geschäftsbereich           | 2009        | 528        | 2,9                      | 772.043 m <sup>2</sup>       | 68.930.098 €        |
|                            | <b>2010</b> | <b>651</b> | <b>3,6</b>               | <b>562.880 m<sup>2</sup></b> | <b>85.599.865 €</b> |
| Zum Vergleich Stadt Siegen | <b>2010</b> | <b>290</b> | <b>2,8</b>               | <b>14,16 ha</b>              | <b>40,90 Mio €</b>  |

Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg gegenüber dem Jahr 2009 um rd. 23 %, der Preisumsatz um rd. 24 %. Der Flächenumsatz hat sich dagegen um rd. 27 % verringert.

### Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

| Jahr | Anzahl | Anzahl je 1000 Einwohner | Fläche                 | Preisumsatz  |
|------|--------|--------------------------|------------------------|--------------|
| 1990 | 403    | 2,3                      | nicht ermittelt        | 44.354.571 € |
| 1991 | 377    | 2,1                      | 382.657 m <sup>2</sup> | 43.222.222 € |
| 1992 | 381    | 2,1                      | 319.807 m <sup>2</sup> | 49.016.244 € |
| 1993 | 450    | 2,4                      | 475.462 m <sup>2</sup> | 62.472.611 € |
| 1994 | 408    | 2,2                      | 386.487 m <sup>2</sup> | 55.614.845 € |
| 1995 | 509    | 2,7                      | 432.387 m <sup>2</sup> | 68.656.769 € |
| 1996 | 508    | 2,7                      | 425.367 m <sup>2</sup> | 70.205.804 € |
| 1997 | 503    | 2,7                      | 430.388 m <sup>2</sup> | 71.874.102 € |
| 1998 | 521    | 2,8                      | 519.778 m <sup>2</sup> | 75.948.282 € |
| 1999 | 490    | 2,6                      | 434.436 m <sup>2</sup> | 75.956.206 € |
| 2000 | 492    | 2,6                      | 486.546 m <sup>2</sup> | 72.338.047 € |
| 2001 | 578    | 3,1                      | 679.840 m <sup>2</sup> | 81.809.893 € |
| 2002 | 651    | 3,5                      | 601.305 m <sup>2</sup> | 93.205.567 € |
| 2003 | 654    | 3,5                      | 570.347 m <sup>2</sup> | 96.393.608 € |
| 2004 | 562    | 3,0                      | 545.604 m <sup>2</sup> | 83.152.675 € |
| 2005 | 638    | 3,4                      | 664.821 m <sup>2</sup> | 93.206.047 € |
| 2006 | 522    | 2,8                      | 523.743 m <sup>2</sup> | 75.428.858 € |
| 2007 | 558    | 3,0                      | 597.776 m <sup>2</sup> | 74.951.690 € |
| 2008 | 619    | 3,4                      | 586.210 m <sup>2</sup> | 86.385.475 € |
| 2009 | 528    | 2,9                      | 772.043 m <sup>2</sup> | 68.930.098 € |
| 2010 | 651    | 3,6                      | 562.880 m <sup>2</sup> | 85.599.865 € |

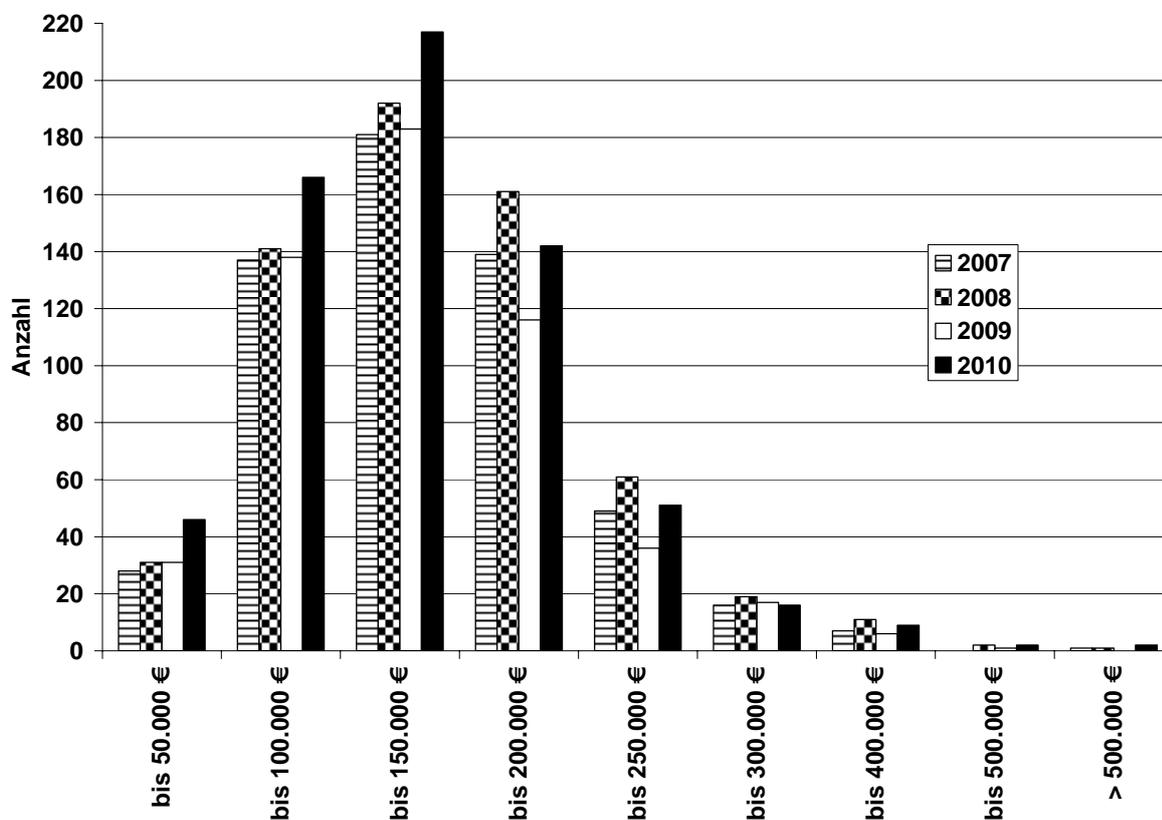
Grafische Darstellung:



Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2007 aufgezeigt.

|               | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| bis 50.000 €  | 28         | 31         | 31         | 46         |
| bis 100.000 € | 137        | 141        | 138        | 166        |
| bis 150.000 € | 181        | 192        | 183        | 217        |
| bis 200.000 € | 139        | 161        | 116        | 142        |
| bis 250.000 € | 49         | 61         | 36         | 51         |
| bis 300.000 € | 16         | 19         | 17         | 16         |
| bis 400.000 € | 7          | 11         | 6          | 9          |
| bis 500.000 € | 0          | 2          | 1          | 2          |
| > 500.000 €   | 1          | 1          | 0          | 2          |
| <b>Summe</b>  | <b>558</b> | <b>619</b> | <b>528</b> | <b>651</b> |

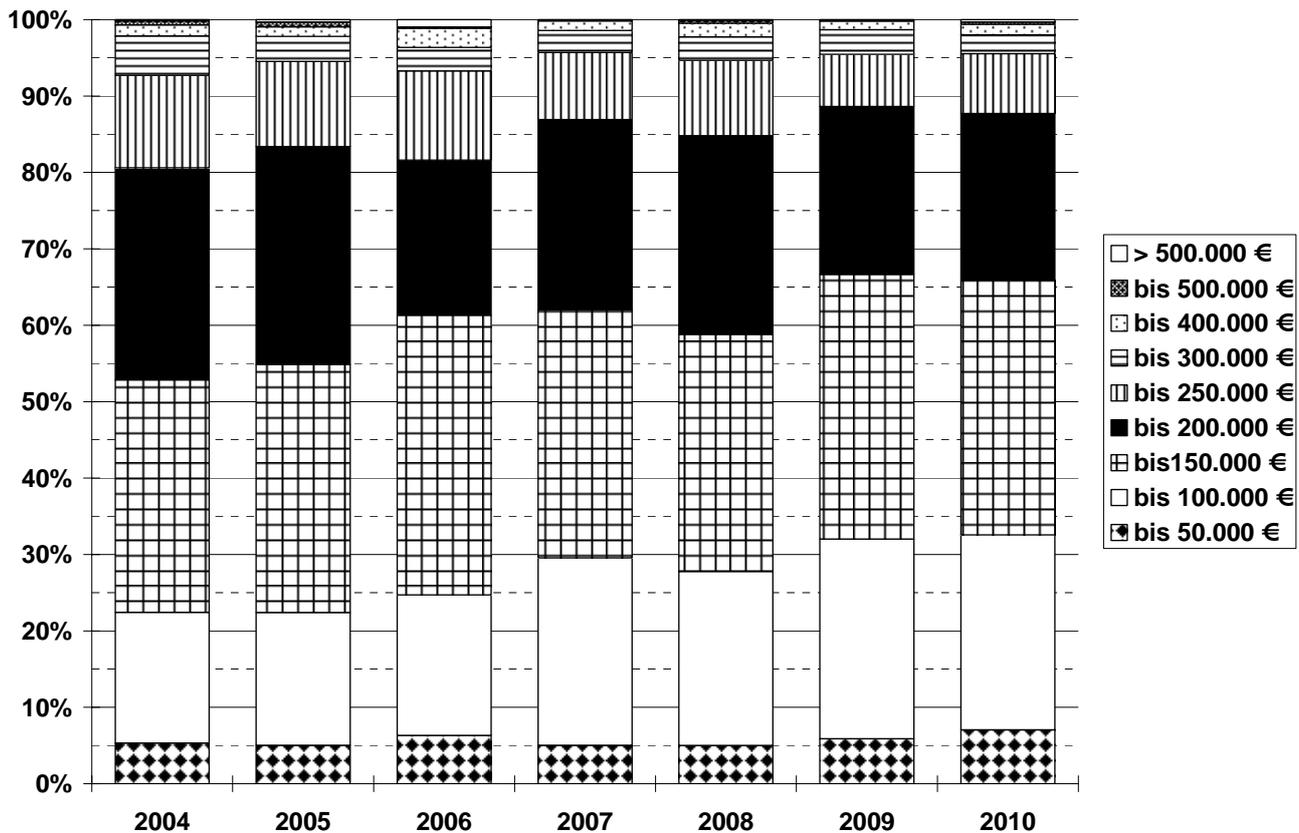
Grafische Darstellung:



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

|               | 2004  |     | 2005  |     | 2006  |     | 2007  |     | 2008  |     | 2009  |     | 2010  |     |
|---------------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
|               | Summe | %   |
| bis 50.000 €  | 30    | 5   | 32    | 5   | 33    | 6   | 28    | 5   | 31    | 5   | 31    | 6   | 46    | 7   |
| bis 100.000 € | 126   | 22  | 143   | 22  | 129   | 25  | 165   | 30  | 172   | 28  | 169   | 32  | 212   | 33  |
| bis 150.000 € | 297   | 53  | 350   | 55  | 320   | 61  | 346   | 62  | 364   | 59  | 352   | 67  | 429   | 66  |
| bis 200.000 € | 453   | 81  | 532   | 83  | 426   | 82  | 485   | 87  | 525   | 84  | 468   | 89  | 571   | 88  |
| bis 250.000 € | 521   | 93  | 603   | 95  | 487   | 93  | 534   | 96  | 586   | 95  | 504   | 95  | 622   | 96  |
| bis 300.000 € | 550   | 98  | 624   | 98  | 503   | 96  | 550   | 99  | 605   | 98  | 521   | 99  | 638   | 98  |
| bis 400.000 € | 558   | 99  | 632   | 99  | 516   | 99  | 557   | 100 | 616   | 100 | 527   | 100 | 647   | 99  |
| bis 500.000 € | 561   | 100 | 636   | 100 | 517   | 99  | 557   | 100 | 618   | 100 | 528   | 100 | 649   | 100 |
| > 500.000 €   | 562   | 100 | 638   | 100 | 522   | 100 | 558   | 100 | 619   | 100 | 528   | 100 | 651   | 100 |

Grafische Darstellung:



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

## 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 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

### Anmerkung:

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

## Grafische Darstellung:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

im Internet abrufen.

## Durchschnittswerte nach Baujahrsklassen

Die folgende Auswertung enthält Durchschnittswerte jeweils mit der Standardabweichung für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahrsklassen. In die Auswertung sind Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m<sup>2</sup> eingeflossen. Darüber hinaus wurden Objekte mit einer der Baualtersgruppe entsprechenden Ausstattung sowie einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand berücksichtigt.

| Altersklasse | Anzahl der<br>Kauffälle | Durchschnittl.<br>Grundstücks-<br>größe      | Durchschnittl.<br>Wohnfläche                | Durchschnittl.<br>Preis je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Durchschnittl.<br>Gesamtkauf-<br>preis |
|--------------|-------------------------|--|---|---|--|
| Neubau       | 0                       | -  | -   | -   | -                                      |
| 1975 - 2008  | 32                      | 558 m <sup>2</sup><br>+/- 117 m <sup>2</sup> | 143 m <sup>2</sup><br>+/- 35 m <sup>2</sup> | 1.243 €/m <sup>2</sup><br>+/- 223 €/m <sup>2</sup>      | 176.943 €<br>+/- 52.807 €              |
| 1950 - 1974  | 38                      | 624 m <sup>2</sup><br>+/- 124 m <sup>2</sup> | 148 m <sup>2</sup><br>+/- 51 m <sup>2</sup> | 782 €/m <sup>2</sup><br>+/- 278 €/m <sup>2</sup>        | 114.276 €<br>+/- 51.192 €              |
| 1920 - 1949  | 10                      | 533 m <sup>2</sup><br>+/- 155 m <sup>2</sup> | 133 m <sup>2</sup><br>+/- 29 m <sup>2</sup> | 650 €/m <sup>2</sup><br>+/- 226 €/m <sup>2</sup>        | 82.175 €<br>+/- 25.646 €               |
| bis 1919     | 8                       | 581 m <sup>2</sup><br>+/- 121 m <sup>2</sup> | 133 m <sup>2</sup><br>+/- 28 m <sup>2</sup> | 690 €/m <sup>2</sup><br>+/- 316 €/m <sup>2</sup>        | 87.813 €<br>+/- 29.890 €               |

## **Marktanpassung bei der Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)**

### **Vorbemerkung:**

*Am 01. Juli 2010 ist die ImmoWertV in Kraft getreten. Wegen der gemäß § 23 ImmoWertV künftig in der Regel zugrunde zu legenden gleichmäßigen (linearen) Alterwertminderung und der auf dieser Basis abzuleitenden Sachwertfaktoren hat der Vorstand der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein – Westfalen (AGVGA.NRW) im Interesse einer landeseinheitlichen Handhabung dem Ministerium für Inneres und Kommunales eine Übergangsregelung vorgeschlagen. Das Ministerium hat diese Anregung aufgegriffen und den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in NRW folgende Übergangsregelung vorgeschrieben:*

*Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüsse vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig.*

Die Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Siegen – Wittgenstein wird deshalb weiterhin auf den folgenden Grundlagen durchgeführt:

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

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

Die NHK 2000 werden als Grundflächenpreise in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt auf der Basis der DIN 277 i. d. F. von 1987.

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

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

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

Insgesamt sind in die Untersuchung 229 verwertbare Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 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 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

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

Einige Tabellenwerte:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

#### Kennzahlen der untersuchten Stichprobe:

|                          | <b>Mittelwert</b>   | <b>Standardabw.</b> | <b>Min.</b>         | <b>Max.</b>          |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Grundstücksfläche</b> | 649 m <sup>2</sup>  | 228 m <sup>2</sup>  | 166 m <sup>2</sup>  | 1.200 m <sup>2</sup> |
| <b>Bodenrichtwert</b>    | 90 €/m <sup>2</sup> | 26 €/m <sup>2</sup> | 20 €/m <sup>2</sup> | 160 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Bruttogrundfläche</b> | 304 m <sup>2</sup>  | 104 m <sup>2</sup>  | 78 m <sup>2</sup>   | 651 m <sup>2</sup>   |
| <b>Restnutzungsdauer</b> | 43 Jahre            | 16 Jahre            | 25 Jahre            | 77 Jahre             |
| <b>Sachwert</b>          | 185.755 €           | 71.607 €            | 50.342 €            | 418.769 €            |

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Neben den Mehrfamilienhäusern werden hier auch gemischt genutzte Gebäude erfasst.

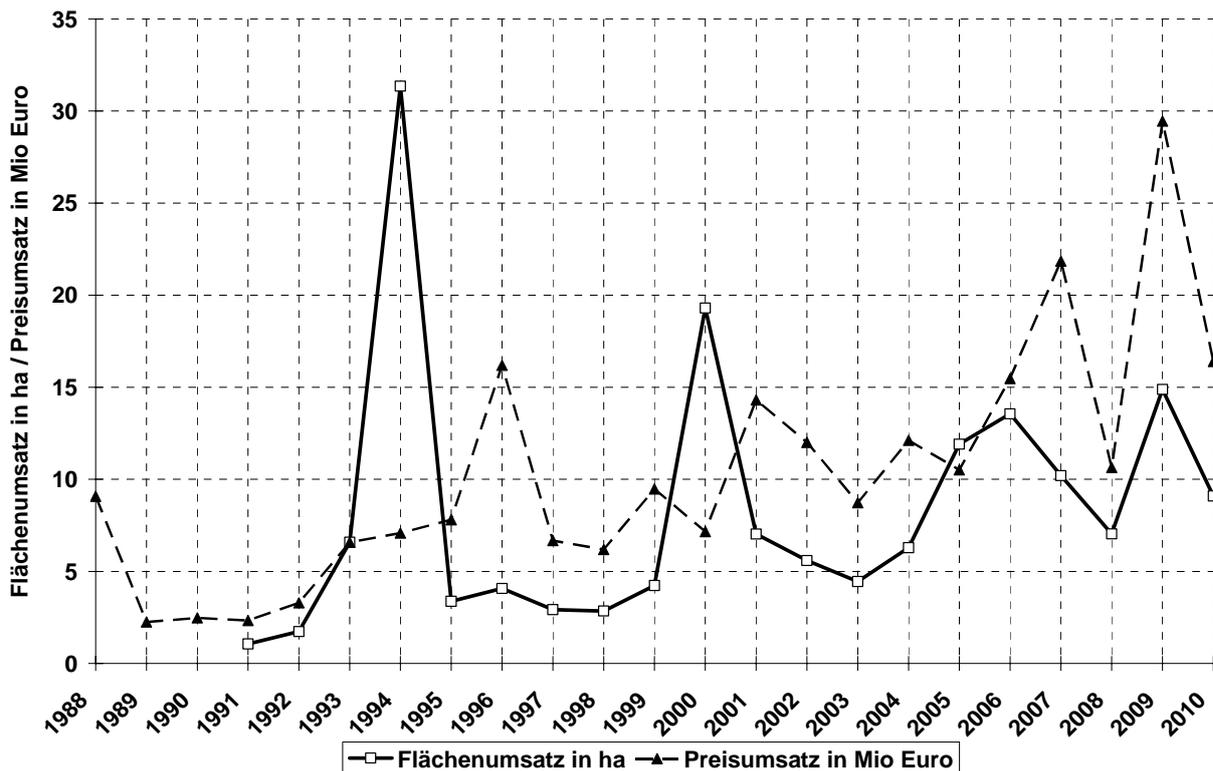
Die folgende Tabelle zeigt den Umsatz in den Städten und Gemeinden sowie einen Vergleich der Umsatzzahlen mit dem Jahr 2009.

| <b>Städte und Gemeinden</b>           | <b>Jahr</b> | <b>Anzahl</b> | <b>Fläche</b>               | <b>Preisumsatz</b>  |
|---------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>Bad Berleburg</b>                  | 2009        | 8             | 28.650 m <sup>2</sup>       | 3.417.915 €         |
|                                       | <b>2010</b> | <b>8</b>      | <b>26.193 m<sup>2</sup></b> | <b>4.085.000 €</b>  |
| <b>Bad Laasphe</b>                    | 2009        | 9             | 15.986 m <sup>2</sup>       | 3.187.322 €         |
|                                       | <b>2010</b> | <b>5</b>      | <b>8.916 m<sup>2</sup></b>  | <b>626.900 €</b>    |
| <b>Burbach</b>                        | 2009        | 7             | 15.965 m <sup>2</sup>       | 1.024.000 €         |
|                                       | <b>2010</b> | <b>4</b>      | <b>9.936 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.388.000 €</b>  |
| <b>Erndtebrück</b>                    | 2009        | 3             | 2.251 m <sup>2</sup>        | 725.000 €           |
|                                       | <b>2010</b> | <b>2</b>      | <b>5.013 m<sup>2</sup></b>  | <b>300.000 €</b>    |
| <b>Freudenberg</b>                    | 2009        | 3             | 1.945 m <sup>2</sup>        | 565.000 €           |
|                                       | <b>2010</b> | <b>5</b>      | <b>3.858 m<sup>2</sup></b>  | <b>930.830 €</b>    |
| <b>Hilchenbach</b>                    | 2009        | 22            | 42.455 m <sup>2</sup>       | 13.847.526 €        |
|                                       | <b>2010</b> | <b>8</b>      | <b>8.640 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.974.500 €</b>  |
| <b>Kreuztal</b>                       | 2009        | 18            | 14.167 m <sup>2</sup>       | 3.231.500 €         |
|                                       | <b>2010</b> | <b>10</b>     | <b>14.822 m<sup>2</sup></b> | <b>2.395.200 €</b>  |
| <b>Netphen</b>                        | 2009        | 7             | 19.480 m <sup>2</sup>       | 2.416.808 €         |
|                                       | <b>2010</b> | <b>9</b>      | <b>9.255 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.524.500 €</b>  |
| <b>Neunkirchen</b>                    | 2009        | 5             | 3.217 m <sup>2</sup>        | 385.160 €           |
|                                       | <b>2010</b> | <b>1</b>      | <b>559 m<sup>2</sup></b>    | <b>210.000 €</b>    |
| <b>Wilnsdorf</b>                      | 2009        | 4             | 4.716 m <sup>2</sup>        | 647.158 €           |
|                                       | <b>2010</b> | <b>3</b>      | <b>3.736 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.969.000 €</b>  |
| <b>Geschäftsbereich</b>               | 2009        | 86            | 148.832 m <sup>2</sup>      | 29.447.389 €        |
|                                       | <b>2010</b> | <b>55</b>     | <b>90.928 m<sup>2</sup></b> | <b>16.403.930 €</b> |
| <b>Zum Vergleich<br/>Stadt Siegen</b> | <b>2010</b> | <b>59</b>     | <b>3,88 ha</b>              | <b>14,46 Mio €</b>  |

Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen:

| Jahr | Anzahl der Verträge | Fläche          | Preisumsatz |
|------|---------------------|-----------------|-------------|
| 1988 | 8                   | nicht ermittelt | 9,08 Mio €  |
| 1989 | 16                  | nicht ermittelt | 2,25 Mio €  |
| 1990 | 12                  | nicht ermittelt | 2,47 Mio €  |
| 1991 | 11                  | 1,06 ha         | 2,33 Mio €  |
| 1992 | 19                  | 1,73 ha         | 3,29 Mio €  |
| 1993 | 30                  | 6,58 ha         | 6,58 Mio €  |
| 1994 | 34                  | 31,35 ha        | 7,08 Mio €  |
| 1995 | 23                  | 3,37 ha         | 7,80 Mio €  |
| 1996 | 36                  | 4,07 ha         | 16,19 Mio € |
| 1997 | 34                  | 2,92 ha         | 6,67 Mio €  |
| 1998 | 33                  | 2,85 ha         | 6,19 Mio €  |
| 1999 | 40                  | 4,23 ha         | 9,48 Mio €  |
| 2000 | 15                  | 19,30 ha        | 7,16 Mio €  |
| 2001 | 48                  | 7,03 ha         | 14,31 Mio € |
| 2002 | 50                  | 5,59 ha         | 12,01 Mio € |
| 2003 | 45                  | 4,45 ha         | 8,73 Mio €  |
| 2004 | 43                  | 6,29 ha         | 12,12 Mio € |
| 2005 | 52                  | 11,91 ha        | 10,52 Mio € |
| 2006 | 53                  | 13,56 ha        | 15,47 Mio € |
| 2007 | 61                  | 10,20 ha        | 21,85 Mio € |
| 2008 | 47                  | 7,04 ha         | 10,64 Mio € |
| 2009 | 86                  | 14,88 ha        | 29,45 Mio € |
| 2010 | 55                  | 9,09 ha         | 16,40 Mio € |

Grafische Darstellung:



### 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz |
|------|---------------------|-------------|
| 1993 | 3                   | 0,51 Mio €  |
| 1994 | 3                   | 0,95 Mio €  |
| 1995 | 7                   | 3,19 Mio €  |
| 1996 | 6                   | 10,21 Mio € |
| 1997 | 7                   | 3,99 Mio €  |
| 1998 | 9                   | 3,31 Mio €  |
| 1999 | 8                   | 1,89 Mio €  |
| 2000 | 8                   | 2,47 Mio €  |
| 2001 | 6                   | 2,22 Mio €  |
| 2002 | 10                  | 12,87 Mio € |
| 2003 | 4                   | 1,34 Mio €  |
| 2004 | 4                   | 3,35 Mio €  |
| 2005 | 7                   | 2,76 Mio €  |
| 2006 | 10                  | 27,17 Mio € |
| 2007 | 17                  | 54,32 Mio € |
| 2008 | 8                   | 5,76 Mio €  |
| 2009 | 8                   | 17,74 Mio € |
| 2010 | 7                   | 4,18 Mio €  |

## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Auch für diesen Teilmarkt werden lediglich Umsatzzahlen genannt.

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz |
|------|---------------------|-------------|
| 1993 | 15                  | 5,63 Mio €  |
| 1994 | 19                  | 15,28 Mio € |
| 1995 | 20                  | 13,34 Mio € |
| 1996 | 18                  | 5,31 Mio €  |
| 1997 | 28                  | 9,11 Mio €  |
| 1998 | 27                  | 10,63 Mio € |
| 1999 | 12                  | 4,13 Mio €  |
| 2000 | 21                  | 24,16 Mio € |
| 2001 | 36                  | 19,87 Mio € |
| 2002 | 30                  | 12,25 Mio € |
| 2003 | 32                  | 13,98 Mio € |
| 2004 | 32                  | 11,37 Mio € |
| 2005 | 39                  | 20,46 Mio € |
| 2006 | 41                  | 38,53 Mio € |
| 2007 | 42                  | 19,16 Mio € |
| 2008 | 34                  | 42,97 Mio € |
| 2009 | 26                  | 10,81 Mio € |
| 2010 | 34                  | 23,99 Mio € |

## 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre:

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz |
|------|---------------------|-------------|
| 1993 | 11                  | 3,82 Mio €  |
| 1994 | 15                  | 1,01 Mio €  |
| 1995 | 22                  | 5,62 Mio €  |
| 1996 | 18                  | 3,98 Mio €  |
| 1997 | 17                  | 3,25 Mio €  |
| 1998 | 22                  | 4,80 Mio €  |
| 1999 | 22                  | 15,43 Mio € |
| 2000 | 12                  | 1,24 Mio €  |
| 2001 | 25                  | 2,47 Mio €  |
| 2002 | 21                  | 4,10 Mio €  |
| 2003 | 49                  | 4,08 Mio €  |
| 2004 | 45                  | 11,53 Mio € |
| 2005 | 37                  | 3,12 Mio €  |
| 2006 | 30                  | 3,77 Mio €  |
| 2007 | 31                  | 1,93 Mio €  |
| 2008 | 52                  | 7,26 Mio €  |
| 2009 | 39                  | 3,19 Mio €  |
| 2010 | 39                  | 3,75 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 2010

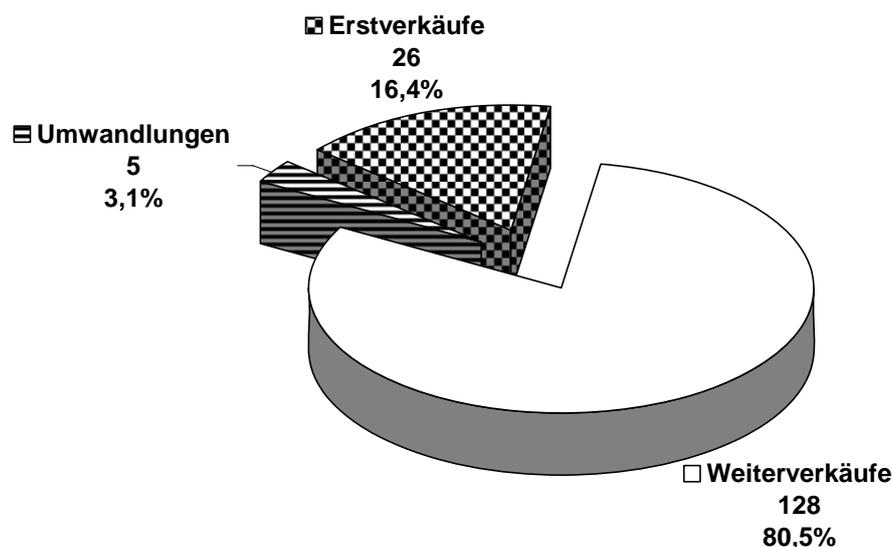
**159 Kaufverträge**  
(2009: 157)

über Wohnungseigentum vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

**16,57**  
(2009: 15,26 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.          | 1          | 137.500 €           |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 5          | 435.200 €           |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 0          | 0 €                 | 6          | 572.700 €           |
| Bad Laasphe                   | Erstverk.          | 0          | 0 €                 |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 3          | 196.488 €           |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 0          | 0 €                 | 3          | 196.488 €           |
| Burbach                       | Erstverk.          | 1          | 150.000 €           |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 8          | 948.500 €           |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 0          | 0 €                 | 9          | 1.098.500 €         |
| Erndtebrück                   | Erstverk.          | 0          | 0 €                 |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 1          | 60.000 €            |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 0          | 0 €                 | 1          | 60.000 €            |
| Freudenberg                   | Erstverk.          | 8          | 2.011.927 €         |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 16         | 1.793.500 €         |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 1          | 80.000 €            |            | 3.885.427 €         |
| Hilchenbach                   | Erstverk.          | 0          | 0 €                 |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 21         | 1.777.500 €         |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 0          | 0 €                 | 21         | 1.777.500 €         |
| Kreuztal                      | Erstverk.          | 14         | 2.217.425 €         |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 26         | 2.408.500 €         |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 1          | 122.000 €           | 41         | 4.747.925 €         |
| Netphen                       | Erstverk.          | 1          | 288.000 €           |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 20         | 1.399.000 €         |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 1          | 65.000 €            | 22         | 1.752.000 €         |
| Neunkirchen                   | Erstverk.          | 1          | 120.900 €           |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 14         | 869.050 €           |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 0          | 0 €                 | 15         | 989.950 €           |
| Wilnsdorf                     | Erstverk.          | 0          | 0 €                 |            |                     |
|                               | Weiterverk.        | 14         | 1.215.799 €         |            |                     |
|                               | Umwandlung         | 2          | 277.200 €           | 16         | 1.492.999 €         |
| <b>Geschäfts-<br/>bereich</b> | <b>Erstverk.</b>   | <b>26</b>  | <b>4.925.752 €</b>  |            |                     |
|                               | <b>Weiterverk.</b> | <b>128</b> | <b>11.103.537 €</b> |            |                     |
|                               | <b>Umwandlung</b>  | <b>5</b>   | <b>544.200 €</b>    | <b>159</b> | <b>16.573.489 €</b> |

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

| Jahr                                  |             |        |              | Gesamt |              |
|---------------------------------------|-------------|--------|--------------|--------|--------------|
|                                       |             | Anzahl | Preisumsatz  | Anzahl | Preisumsatz  |
| 2001                                  | Erstverk.   | 64     | 8.359.515 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 109    | 9.999.222 €  |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 58     | 4.848.044 €  | 231    | 23.206.781 € |
| 2002                                  | Erstverk.   | 70     | 9.742.606 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 155    | 14.797.350 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 68     | 5.884.443 €  | 293    | 30.424.399 € |
| 2003                                  | Erstverk.   | 31     | 4.449.249 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 138    | 12.814.579 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 66     | 5.279.254 €  | 235    | 22.543.082 € |
| 2004                                  | Erstverk.   | 31     | 3.906.329 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 123    | 11.465.185 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 29     | 2.517.940 €  | 183    | 17.989.454 € |
| 2005                                  | Erstverk.   | 35     | 4.631.966 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 126    | 12.522.113 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 37     | 3.887.681 €  | 198    | 21.041.760 € |
| 2006                                  | Erstverk.   | 36     | 5.072.774 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 132    | 12.113.049 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 26     | 2.410.430 €  | 194    | 19.596.253 € |
| 2007                                  | Erstverk.   | 26     | 4.321.933 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 120    | 10.487.339 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 9      | 861.500 €    | 155    | 15.670.772 € |
| 2008                                  | Erstverk.   | 15     | 2.369.770 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 128    | 10.832.138 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 9      | 845.154 €    | 152    | 14.047.062 € |
| 2009                                  | Erstverk.   | 13     | 2.439.607 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 133    | 11.849.274 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 11     | 968.000 €    | 157    | 15.256.881 € |
| 2010                                  | Erstverk.   | 26     | 4.925.752 €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 128    | 11.103.537 € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 5      | 544.200 €    | 159    | 16.573.489 € |
| Zum Vergleich<br>Stadt Siegen<br>2010 | Erstverk.   | 56     | 9,122 Mio €  |        |              |
|                                       | Weiterverk. | 200    | 14,265 Mio € |        |              |
|                                       | Umwandlung  | 3      | 0,226 Mio €  | 259    | 23,603 Mio € |

## ***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 **€/m<sup>2</sup> Wohnfläche** zurückgeführt. Durch Bildung des arithmetischen Mittels in den verschiedenen Klassen erhält man einen Jahresdurchschnittswert, aus dem die Preisentwicklung zum Vorjahr abgeleitet werden kann. Da in mehreren Fällen die Angabe der Wohnfläche fehlt, können nicht alle Kauffälle in die Auswertung eingehen. Es wird unterstellt, dass in den ermittelten Durchschnittswerten jeweils ein Stellplatz bzw. eine Garage enthalten ist.

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

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

Es wird die Entwicklung seit 2003 aufgezeigt. Darüber hinaus enthalten die Tabellen jeweils einen aktuellen Vergleich mit dem Stadtgebiet Siegen.

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

Im Jahr 2007, 2008 und 2009 bezogen sich die auswertbaren Vergleichspreise mit einer Ausnahme komplett auf Seniorenwohnungen. Diese Werte lagen aufgrund der seniorengerechten Ausstattung sowie verschiedener Gemeinschaftseinrichtungen erfahrungsgemäß über den Preisen für herkömmliche Eigentumswohnungen. Die ermittelten Durchschnittswerte sind deshalb nicht unmittelbar mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Die Ableitung der Preisentwicklung zwischen den Jahren 2006 und 2007 ist deshalb nicht unmittelbar vergleichbar.

Aus dem Jahr 2010 liegen Kaufpreise sowohl für seniorengerechte Wohnungen als auch für herkömmliche Eigentumswohnungen vor. Die Preise liegen mittlerweile in nahezu gleicher Höhe, so dass die Auswertung gemeinsam erfolgte.

### Erstverkäufe

| Jahr  | Wohnungsgröße          | Anzahl    | Durchschnittswert            | Standardabweichung         | Veränderung zum Vorjahr |
|---|------------------------|-----------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 2003  | < 45 m <sup>2</sup>    | -         | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 12        | 1.646 €/m <sup>2</sup>       | 197 €/m <sup>2</sup>       | - 10 %                  |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 7         | 1.573 €/m <sup>2</sup>       | 129 €/m <sup>2</sup>       | - 1 %                   |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>19</b> | <b>1.619 €/m<sup>2</sup></b> | <b>175 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 10 %</b>           |
| 2004  | < 45 m <sup>2</sup>    | -         | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 9         | 1.564 €/m <sup>2</sup>       | 284 €/m <sup>2</sup>       | - 5 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 9         | 1.480 €/m <sup>2</sup>       | 221 €/m <sup>2</sup>       | - 6 %                   |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>18</b> | <b>1.522 €/m<sup>2</sup></b> | <b>251 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 6 %</b>            |
| 2005  | < 45 m <sup>2</sup>    | -         | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 10        | 1.699 €/m <sup>2</sup>       | 132 €/m <sup>2</sup>       | + 9 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 4         | 1.753 €/m <sup>2</sup>       | 186 €/m <sup>2</sup>       | + 18 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>14</b> | <b>1.721 €/m<sup>2</sup></b> | <b>143 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 13 %</b>           |
| 2006  | < 45 m <sup>2</sup>    | -         | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 23        | 1.567 €/m <sup>2</sup>       | 58 €/m <sup>2</sup>        | - 8 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 7         | 2.003 €/m <sup>2</sup>       | 313 €/m <sup>2</sup>       | + 14 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>30</b> | <b>1.669 €/m<sup>2</sup></b> | <b>241 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 3 %</b>            |
| 2007  | < 45 m <sup>2</sup>    | -         | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 16        | 2.137 €/m <sup>2</sup>       | 266 €/m <sup>2</sup>       | *)                      |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 5         | 2.030 €/m <sup>2</sup>       | 277 €/m <sup>2</sup>       | *)                      |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>21</b> | <b>2.112 €/m<sup>2</sup></b> | <b>266 €/m<sup>2</sup></b> | <b>*)</b>               |
| 2008  | < 45 m <sup>2</sup>    | -         | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 7         | 2.232 €/m <sup>2</sup>       | 78 €/m <sup>2</sup>        | + 4 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 2         | 2.200 €/m <sup>2</sup>       | -                          | + 8 %                   |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>9</b>  | <b>2.224 €/m<sup>2</sup></b> | <b>73 €/m<sup>2</sup></b>  | <b>+ 5 %</b>            |
| 2009  | < 45 m <sup>2</sup>    | -         | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 5         | 1.963 €/m <sup>2</sup>       | 122 €/m <sup>2</sup>       | - 12 %                  |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 1         | [2.000 €/m <sup>2</sup> ]    | -                          | - 9 %                   |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>6</b>  | <b>1.967 €/m<sup>2</sup></b> | <b>110 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 12 %</b>           |
| 2010  | < 45 m <sup>2</sup>    | -         | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 13        | 2.246 €/m <sup>2</sup>       | 251 €/m <sup>2</sup>       | + 14 %                  |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 10        | 2.147 €/m <sup>2</sup>       | 154 €/m <sup>2</sup>       | + 7 %                   |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>23</b> | <b>2.203 €/m<sup>2</sup></b> | <b>216 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 12 %</b>           |
| Vergleich<br>Stadt<br>Siegen<br><b>2010</b> | bis 45 m <sup>2</sup>  | 0         | [2.000] €/m <sup>2</sup>     | -                          |                         |
|   | 46 - 60 m <sup>2</sup> | 8         | 2.104 €/m <sup>2</sup>       | 115 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|   | 61 - 90 m <sup>2</sup> | 32        | 1.950 €/m <sup>2</sup>       | 199 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|   | über 90 m <sup>2</sup> | 16        | 1.796 €/m <sup>2</sup>       | 236 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>56</b> | <b>1.929 €/m<sup>2</sup></b> | <b>224 €/m<sup>2</sup></b> |                         |

### Weiterverkäufe

| Jahr  | Wohnungsgröße          | Anzahl     | Durchschnittswert            | Standardabweichung         | Veränderung zum Vorjahr |
|---|------------------------|------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 2003  | < 45 m <sup>2</sup>    | 4          | 1.287 €/m <sup>2</sup>       | 188 €/m <sup>2</sup>       | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 45         | 1.117 €/m <sup>2</sup>       | 313 €/m <sup>2</sup>       | - 2 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 27         | 1.060 €/m <sup>2</sup>       | 259 €/m <sup>2</sup>       | + 1 %                   |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>76</b>  | <b>1.107 €/m<sup>2</sup></b> | <b>279 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+/- 0 %</b>          |
| 2004  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0          | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 34         | 1.111 €/m <sup>2</sup>       | 426 €/m <sup>2</sup>       | - 1 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 17         | 906 €/m <sup>2</sup>         | 281 €/m <sup>2</sup>       | - 15 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>51</b>  | <b>1.043 €/m<sup>2</sup></b> | <b>393 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 6 %</b>            |
| 2005  | < 45 m <sup>2</sup>    | 2          | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 30         | 1.095 €/m <sup>2</sup>       | 513 €/m <sup>2</sup>       | - 1 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 26         | 1.166 €/m <sup>2</sup>       | 345 €/m <sup>2</sup>       | + 29 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>58</b>  | <b>1.130 €/m<sup>2</sup></b> | <b>434 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 8 %</b>            |
| 2006  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0          | -                            | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 33         | 976 €/m <sup>2</sup>         | 344 €/m <sup>2</sup>       | - 11 %                  |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 17         | 1.018 €/m <sup>2</sup>       | 311 €/m <sup>2</sup>       | - 13 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>50</b>  | <b>990 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>331 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 12 %</b>           |
| 2007  | < 45 m <sup>2</sup>    | 4          | 1.107 €/m <sup>2</sup>       | 309 €/m <sup>2</sup>       | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 34         | 1.185 €/m <sup>2</sup>       | 301 €/m <sup>2</sup>       | + 21 %                  |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 10         | 916 €/m <sup>2</sup>         | 304 €/m <sup>2</sup>       | - 10 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>48</b>  | <b>1.123 €/m<sup>2</sup></b> | <b>315 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 13 %</b>           |
| 2008  | < 45 m <sup>2</sup>    | 3          | 975 €/m <sup>2</sup>         | 51 €/m <sup>2</sup>        | - 12 %                  |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 37         | 1.114 €/m <sup>2</sup>       | 287 €/m <sup>2</sup>       | - 6 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 19         | 1.029 €/m <sup>2</sup>       | 296 €/m <sup>2</sup>       | + 12 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>59</b>  | <b>1.079 €/m<sup>2</sup></b> | <b>284 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 4 %</b>            |
| 2009  | < 45 m <sup>2</sup>    | 5          | 759 €/m <sup>2</sup>         | 137 €/m <sup>2</sup>       | - 22 %                  |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 38         | 1.107 €/m <sup>2</sup>       | 313 €/m <sup>2</sup>       | - 1 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 14         | 848 €/m <sup>2</sup>         | 287 €/m <sup>2</sup>       | - 18 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>57</b>  | <b>1.013 €/m<sup>2</sup></b> | <b>322 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 6 %</b>            |
| 2010  | < 45 m <sup>2</sup>    | 3          | [1.000 €/m <sup>2</sup> ]    | -                          | -                       |
|   | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 29         | 1.049 €/m <sup>2</sup>       | 420 €/m <sup>2</sup>       | - 5 %                   |
|   | > 90 m <sup>2</sup>    | 23         | 969 €/m <sup>2</sup>         | 355 €/m <sup>2</sup>       | + 14 %                  |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>55</b>  | <b>1.012 €/m<sup>2</sup></b> | <b>382 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+/- 0 %</b>          |
| Vergleich<br>Stadt<br>Siegen<br><b>2010</b> | bis 45 m <sup>2</sup>  | 51         | 971 €/m <sup>2</sup>         | 230 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|   | 46 - 60 m <sup>2</sup> | 25         | 1.094 €/m <sup>2</sup>       | 337 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|   | 61 - 90 m <sup>2</sup> | 71         | 1.095 €/m <sup>2</sup>       | 317 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|   | über 90 m <sup>2</sup> | 47         | 1.057 €/m <sup>2</sup>       | 380 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|   | <b>Gesamt</b>          | <b>194</b> | <b>1.054 €/m<sup>2</sup></b> | <b>322 €/m<sup>2</sup></b> |                         |

## Umwandlungen

| Jahr                                 | Wohnungsgröße          | Anzahl    | Durchschnittswert            | Standardabweichung         | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------------------------|------------------------|-----------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 2003                                 | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 6         | 1.011 €/m <sup>2</sup>       | 297 €/m <sup>2</sup>       | - 3 %                   |
|                                      | > 90 m <sup>2</sup>    | 7         | 889 €/m <sup>2</sup>         | 472 €/m <sup>2</sup>       | - 5 %                   |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>13</b> | <b>945 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>390 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 2 %</b>            |
| 2004                                 | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 5         | 936 €/m <sup>2</sup>         | 152 €/m <sup>2</sup>       | - 7 %                   |
|                                      | > 90 m <sup>2</sup>    | 4         | 1.092 €/m <sup>2</sup>       | 289 €/m <sup>2</sup>       | + 23 %                  |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>9</b>  | <b>1.006 €/m<sup>2</sup></b> | <b>223 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 6 %</b>            |
| 2005                                 | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 3         | 1.311 €/m <sup>2</sup>       | 286 €/m <sup>2</sup>       | + 40 %                  |
|                                      | > 90 m <sup>2</sup>    | 9         | 908 €/m <sup>2</sup>         | 138 €/m <sup>2</sup>       | - 17 %                  |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>12</b> | <b>1.009 €/m<sup>2</sup></b> | <b>249 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+/- 0 %</b>          |
| 2006                                 | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 2         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | > 90 m <sup>2</sup>    | 9         | 890 €/m <sup>2</sup>         | 197 €/m <sup>2</sup>       | - 2 %                   |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>11</b> | <b>901 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>200 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 11 %</b>           |
| 2007                                 | < 45 m <sup>2</sup>    | 1         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 1         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | > 90 m <sup>2</sup>    | 4         | 929 €/m <sup>2</sup>         | 175 €/m <sup>2</sup>       | + 4 %                   |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>6</b>  | <b>1.066 €/m<sup>2</sup></b> | <b>259 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 18 %</b>           |
| 2008                                 | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 1         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | > 90 m <sup>2</sup>    | 3         | 1.210 €/m <sup>2</sup>       | 372 €/m <sup>2</sup>       | + 30 %                  |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>4</b>  | <b>1.137 €/m<sup>2</sup></b> | <b>337 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 7 %</b>            |
| 2009                                 | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 1         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | > 90 m <sup>2</sup>    | 3         | 704 €/m <sup>2</sup>         | 263 €/m <sup>2</sup>       | - 42 %                  |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>4</b>  | <b>834 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>336 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 27 %</b>           |
| 2010                                 | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 0         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | > 90 m <sup>2</sup>    | 2         | -                            | -                          | -                       |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>2</b>  | <b>-</b>                     | <b>-</b>                   | <b>-</b>                |
| Vergleich<br>Stadt<br>Siegen<br>2010 | bis 45 m <sup>2</sup>  | 0         | [750 €/m <sup>2</sup> ]      | -                          | -                       |
|                                      | 46 - 60 m <sup>2</sup> | 0         | [800 €/m <sup>2</sup> ]      | -                          | -                       |
|                                      | 61 - 90 m <sup>2</sup> | 1         | [800 €/m <sup>2</sup> ]      | -                          | -                       |
|                                      | über 90 m <sup>2</sup> | 2         | [800 €/m <sup>2</sup> ]      | -                          | -                       |
|                                      | <b>Gesamt</b>          | <b>3</b>  | <b>[769 €/m<sup>2</sup>]</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>                |

## Langjährige Entwicklung:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

## Grafische Darstellung der Indexreihen:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

## 7.2 Teileigentum

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

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

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz |
|------|---------------------|-------------|
| 1993 | 9                   | 1,19 Mio €  |
| 1994 | 8                   | 2,05 Mio €  |
| 1995 | 8                   | 1,19 Mio €  |
| 1996 | 11                  | 1,44 Mio €  |
| 1997 | 7                   | 0,70 Mio €  |
| 1998 | 9                   | 1,84 Mio €  |
| 1999 | 5                   | 1,41 Mio €  |
| 2000 | 3                   | 0,48 Mio €  |
| 2001 | 6                   | 0,53 Mio €  |
| 2002 | 4                   | 0,21 Mio €  |
| 2003 | 15                  | 3,10 Mio €  |
| 2004 | 6                   | 0,96 Mio €  |
| 2005 | 2                   | 0,47 Mio €  |
| 2006 | 10                  | 1,19 Mio €  |
| 2007 | 6                   | 0,87 Mio €  |
| 2008 | 4                   | 0,31 Mio €  |
| 2009 | 4                   | 0,63 Mio €  |
| 2010 | 12                  | 3,79 Mio €  |

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat bis zum 15. Februar jedes Jahres Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), der nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

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

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

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

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



entwickelt.

Im Internet können unter der Adresse

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen eingesehen werden. Darüber hinaus können amtliche Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte gegen eine Gebühr von 8,-- € ausgedruckt werden.

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

**[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://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](http://www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter)**

erfolgen.

Darüber hinaus kann jedermann Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
im Kreis Siegen - Wittgenstein  
Koblenzer Straße 73 (Kreishaus)  
Zimmer 713 und 714  
57072 Siegen  
Telefon: 02 71 / 3 33 - 15 50 oder 15 51  
e-mail: [gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de](mailto:gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de)**

einholen.

Mündliche Richtwertauskünfte sowie die Ansicht der Richtwerte im Internet sind kostenfrei, für schriftliche Auskünfte fallen Gebühren an.

Zum Wertermittlungsstichtag 01. Januar 2011 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein für seinen Geschäftsbereich insgesamt 911 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt. Darüber hinaus wurden jeweils 10 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ermittelt.

Es folgen die allgemeinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten, wie sie in



verwendet werden:

## Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge im Sinne von §§

127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Sonderfälle**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine

Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Auf der folgenden Seite ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Freudenberg abgedruckt

### Erläuterung der Symbole:

Die **Art der baulichen Nutzung** wird in Anlehnung an § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt:

|                                   |                               |                                    |                         |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| <b>W</b> = Wohnbauflächen         | <b>WR</b> = reine Wohngebiete | <b>WA</b> = allgemeine Wohngebiete |                         |
| <b>M</b> = gemischte Bauflächen   | <b>MD</b> = Dorfgebiete       | <b>MI</b> = Mischgebiete           | <b>MK</b> = Kerngebiete |
| <b>G</b> = gewerbliche Bauflächen | <b>GE</b> = Gewerbegebiete    | <b>GI</b> = Industriegebiete       |                         |
| <b>S</b> = Sonderbauflächen       | <b>SO</b> = Sondergebiete     |                                    |                         |

Die **Bauweise** wird unterschieden in

o = offene Bauweise      g = geschlossene Bauweise

Wenn die Angabe fehlt, wird nicht zwischen offener und geschlossener Bauweise differenziert.

Das Maß der baulichen Nutzung, wie Geschosszahl, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) wurde nur in Bereichen dargestellt, in denen die Angaben eindeutig festgelegt sind und alle Grundstücke vergleichbar sind.

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Grundstück, für das **Erschließungsbeiträgen** nach § 123 ff BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden oder 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 einem hochgestellten Stern (\*) bezeichnen Bodenrichtwertgrundstücke, für die Erschließungsbeiträge noch zu entrichten sind.

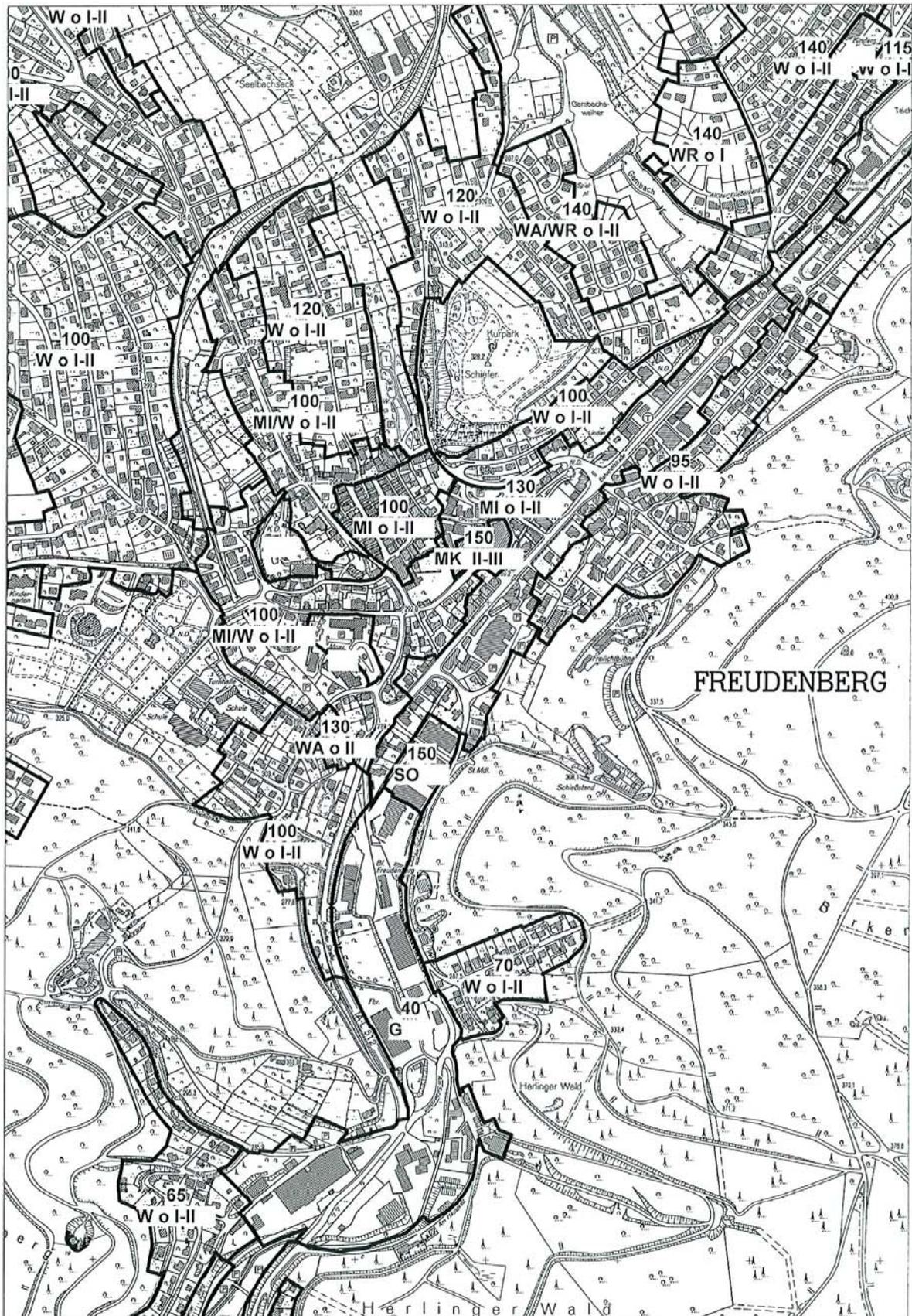
Es wird aber in allen Fällen empfohlen, sich wegen der Höhe evtl. zu zahlender Beiträge und Abgaben mit der zuständigen Stelle bei der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung in Verbindung zu setzen.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke beziehen sich i. d. R. auf eine Grundstücksgröße von 400 bis 700 m<sup>2</sup>.

Bodenrichtwerte für **Bauerwartungsland** und **Rohbauland** wurden bisher nicht ermittelt.

Die Bodenrichtwerte sind in folgender Form dargestellt:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Wertbeeinflussende Merkmale}}$

**Beispiele:**  $\frac{80}{W o I}$  = 80 €/m<sup>2</sup> erschließungskostenbeitragsfrei, Wohnbebauung, offene Bauweise, 1-geschossig  
 $\frac{70^*}{WA o II 0,4 0,8}$  = 70 €/m<sup>2</sup> erschließungskostenbeitragspflichtig, allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 2-geschossig, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Freudenberg (ohne Maßstab)

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

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

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

#### Übersicht für das Jahr 2011

| Gemeinde<br>- Gemeindeteile - | Wohnbau-<br>flächen |           |           | Gewerbliche<br>Baufläche |           |           |
|-------------------------------|---------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|
|                               | Lage                |           |           | Lage                     |           |           |
|                               | gut                 | mittel    | mäßig     | gut                      | mittel    | mäßig     |
| <b>Stadt Bad Berleburg</b>    | <b>120</b>          | <b>75</b> | <b>20</b> |                          | <b>40</b> | <b>20</b> |
| Alertshausen                  |                     | 20        |           |                          |           |           |
| Arfeld                        |                     | 50        | 40        |                          |           | 20        |
| Aue                           |                     | 40        | 35        |                          | 20        | 15        |
| Bad Berleburg                 | 120                 | 90        | 60        |                          | 40        |           |
| Beddelhausen                  |                     | 20        |           |                          |           |           |
| Berghausen                    |                     | 70        | 50        |                          |           | 25        |
| Christianseck                 |                     | kein RW   |           |                          |           |           |
| Diedenshausen                 |                     | 20        |           |                          |           |           |
| Dotzlar                       |                     | 45*       | 45        |                          |           |           |
| Elsoff                        |                     | 25        |           |                          |           |           |
| Girkhausen                    |                     | 45        | 35        |                          |           |           |
| Hemschlar                     |                     | 35        |           |                          |           |           |
| Raumland                      | 75                  | 65        | 40        |                          |           | 25        |
| Richstein                     |                     | 20        |           |                          |           |           |
| Rinthe                        |                     | 20        |           |                          |           |           |
| Sassenhausen                  |                     | 20        |           |                          |           |           |
| Schüller                      |                     | 30        |           |                          |           |           |
| Stünzel                       |                     | 25        |           |                          |           |           |
| Schwarzenau                   |                     | 50        | 40        |                          |           | 20        |
| Wingeshausen                  |                     | 35        | 30        |                          |           |           |
| Wemlighausen                  |                     | 70        | 45        |                          |           |           |
| Weidenhausen                  |                     | 45        | 35        |                          |           | 23        |
| Wunderthausen                 |                     | 25        |           |                          |           |           |

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

| Gemeinde<br>- Gemeindeteile -   | Wohnbau-<br>flächen |            |           | Gewerbliche<br>Baufläche |           |           |
|---------------------------------|---------------------|------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|
|                                 | Lage                |            |           | Lage                     |           |           |
|                                 | gut                 | mittel     | mäßig     | gut                      | mittel    | mäßig     |
| <b>Gemeinde<br/>Erndtebrück</b> | <b>70</b>           | <b>55</b>  | <b>25</b> |                          | <b>30</b> | <b>20</b> |
| Balde                           |                     | 25         |           |                          | 25        |           |
| Benfe                           |                     | 25         |           |                          |           |           |
| Birkelbach                      | 55                  | 45         | 25        |                          |           |           |
| Birkefehl                       |                     | 30         | 25        |                          |           |           |
| Erndtebrück                     | 70                  | 65         | 55        |                          | 30        | 25        |
| Schameder                       |                     | 45         | 40        |                          | 25        | 20        |
| Womelsdorf                      |                     | 30         | 30        |                          |           |           |
| Zinse                           |                     | 25         |           |                          |           |           |
| <b>Stadt Freudenberg</b>        | <b>150*</b>         | <b>100</b> | <b>40</b> | <b>60</b>                | <b>40</b> | <b>30</b> |
| Alchen                          | 100                 | 90         | 70        |                          | 40        | 35        |
| Bühl                            |                     | 100        | 75        |                          |           |           |
| Bottenberg                      |                     | 80         | 60        |                          |           |           |
| Büschergrund                    | 140                 | 100        | 60        | 50                       | 44        | 40        |
| Dirlenbach                      |                     | 65         |           |                          |           | 30        |
| Freudenberg                     | 150*                | 120        | 60        |                          | 40        | 35        |
| Heisberg                        |                     | 65         |           |                          |           |           |
| Hohenhain                       | 120                 | 95         | 70        |                          |           |           |
| Lindenberg                      | 95                  | 90         | 80        | 60                       | 45        | 30        |
| Mausbach                        |                     | 40         |           |                          |           |           |
| Niederndorf                     | 95                  | 65         | 50        |                          |           | 30        |
| Niederheuslingen                |                     | 80         | 75        |                          |           |           |
| Niederholzklau                  |                     | 80         | 65        |                          |           |           |
| Oberfischbach                   |                     | 65         |           |                          |           | 30        |
| Oberheuslingen                  | 105                 | 80         | 75        |                          |           |           |
| Oberholzklau                    | 110                 | 75         | 75        |                          |           |           |
| Plittershagen                   |                     | 75         | 50        |                          |           |           |

| Gemeinde<br>- Gemeindeteile - | Wohnbau-<br>flächen |            |           | Gewerbliche<br>Baufläche |           |           |
|-------------------------------|---------------------|------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|
|                               | Lage                |            |           | Lage                     |           |           |
|                               | gut                 | mittel     | mäßig     | gut                      | mittel    | mäßig     |
| <b>Stadt Hilchenbach</b>      | <b>120</b>          | <b>90</b>  | <b>30</b> | <b>50</b>                | <b>30</b> | <b>20</b> |
| Allenbach                     | 100                 | 95         | 55        | 35                       | 30        | 25        |
| Dahlbruch                     | 120                 | 90         | 60        |                          | 40        |           |
| Grund                         |                     | 45         |           |                          |           |           |
| Hadem                         | 100                 | 90         | 75        |                          | 30        |           |
| Helberhausen                  |                     | 75         |           |                          |           |           |
| Hilchenbach                   | 110                 | 100        | 60        | 50                       | 35        |           |
| Lützel                        |                     | 40         | 30        |                          |           | 20        |
| Müsen                         | 90                  | 80         | 70        |                          | 30        | 20        |
| Oberndorf                     |                     | 50         |           |                          |           |           |
| Öchelhausen                   |                     | 30         |           |                          |           |           |
| Ruckersfeld                   |                     | 35         |           |                          |           |           |
| Vormwald                      | 85                  | 70         | 60        |                          |           |           |
| <b>Stadt Kreuztal</b>         | <b>140</b>          | <b>115</b> | <b>60</b> | <b>60</b>                | <b>45</b> | <b>40</b> |
| Buschhütten                   | 100                 | 85         | 65        | 50                       | 45        |           |
| Burgholdinghausen             |                     | kein RW    |           |                          |           |           |
| Eichen                        | 115                 | 85         | 75        |                          | 40        |           |
| Ferndorf                      | 140                 | 105        | 75        | 60                       | 40        |           |
| Fellinghausen                 | 120                 | 100        | 75        |                          | 40        |           |
| Hees                          | 100                 | 60         |           |                          |           |           |
| Kredenbach                    | 120                 | 100        | 85        | 60                       | 40        |           |
| Krombach                      | 115                 | 110        | 80        |                          | 50        |           |
| Kreuztal                      | 140                 | 120        | 75        |                          | 45        |           |
| Littfeld                      | 110                 | 90         | 90        |                          | 40        |           |
| Osthelden                     | 100                 | 90         | 90        |                          |           |           |
| <b>Stadt Netphen</b>          | <b>160</b>          | <b>120</b> | <b>45</b> | <b>55</b>                | <b>50</b> | <b>30</b> |
| Afholderbach                  |                     | 50         | 45        |                          |           |           |
| Brauersdorf                   | 110                 | 100        |           |                          |           |           |
| Beienbach                     |                     | 80         |           |                          |           |           |
| Deuz                          | 130                 | 110        | 65        |                          | 40        |           |
| Dreistiefenbach               | 160                 | 110        | 70        | 55                       | 50        |           |
| Eschenbach                    | 95                  | 80         | 75        |                          |           |           |
| Eckmannshausen                | 95                  | 90         | 75        |                          |           |           |
| Frohnhausen                   | 80                  | 65         |           |                          |           |           |
| Grissenbach                   | 100                 | 85         | 85        |                          |           |           |
| Hainchen                      |                     | 80         | 70        |                          | 30        | 30        |
| Helgersdorf                   |                     | 70         | 60        |                          | 30        |           |
| Herzhausen                    | 90                  | 80         | 70        |                          |           |           |
| Irmgarteichen                 |                     | 80         | 70        |                          |           |           |

| Gemeinde<br>- Gemeindeteile - | Wohnbau-<br>flächen |            |           | Gewerbliche<br>Baufläche |           |           |
|-------------------------------|---------------------|------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|
|                               | Lage                |            |           | Lage                     |           |           |
|                               | gut                 | mittel     | mäßig     | gut                      | mittel    | mäßig     |
| <b>Stadt Netphen</b>          |                     |            |           |                          |           |           |
| Nenkersdorf                   | 65                  | 60         | 50        |                          |           |           |
| Niedernetphen                 | 130                 | 120        | 90        |                          | 50        |           |
| Ölgershausen                  |                     | 70*        | 70        |                          |           |           |
| Obernetphen                   | 145                 | 130        | 110       |                          | 50        |           |
| Salchendorf                   | 105                 | 90         | 70        |                          | 30        |           |
| Sohlbach                      |                     | 45         |           |                          |           |           |
| Unglinghausen                 | 90                  | 85         | 75        |                          |           |           |
| Walpersdorf                   |                     | 55         | 50        |                          |           | 25        |
| Werthenbach                   |                     | 80         | 70        |                          |           |           |
| <b>Gem. Neunkirchen</b>       | <b>110</b>          | <b>80</b>  | <b>50</b> | <b>50</b>                | <b>35</b> | <b>30</b> |
| Altenseelbach                 | 70                  | 50         |           |                          | 35        | 30        |
| Neunkirchen                   | 110                 | 80         | 60        | 50                       | 35        | 30        |
| Salchendorf                   | 80                  | 70         | 50        |                          | 35        |           |
| Struthütten                   | 90                  | 70         | 70        |                          | 35        |           |
| Wiederstein                   | 80                  | 75         |           |                          | 35        |           |
| Zeppenfeld                    | 100                 | 80         | 65        | 50                       | 35        |           |
| <b>Gemeinde Wilnsdorf</b>     | <b>150</b>          | <b>120</b> | <b>60</b> | <b>50</b>                | <b>40</b> | <b>30</b> |
| Anzhausen                     | 120                 | 90         | 70        |                          | 40        |           |
| Flammersbach                  | 100                 | 100        | 90        |                          | 40        |           |
| Gernsdorf                     | 100                 | 90         | 85        |                          |           | 30        |
| Niederdielfen                 | 145                 | 120        | 90        |                          | 40        |           |
| Oberdielfen                   | 100                 | 90         | 90        |                          |           |           |
| Obersdorf                     | 140                 | 120        | 80        |                          |           |           |
| Rudersdorf                    | 110                 | 100        | 70        |                          | 40        | 35        |
| Rinsdorf                      | 80                  | 75         |           | 45                       |           |           |
| Wilgersdorf                   | 120                 | 110        | 90        |                          |           | 30        |
| Wilnsdorf                     | 150                 | 130        | 90        | 45                       |           |           |
| Wilden                        | 100                 | 80         | 60        | 50                       |           | 35        |

## **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 21)
- Gewerbliche Bauflächen (Seite 24)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Seite 27)
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 37)
- Wohnungseigentum (Seite 54)

### **9.2 Umrechnungskoeffizienten**

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

### **9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Danach ist auf das Kaufpreismaterial der letzten beiden Geschäftsjahre (2009 und 2010) zurück zu greifen.

Darüber hinaus wurden aus den vorliegenden Vergleichspreisen durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt.

Die angegebenen Standardabweichungen beziehen sich auf die Gesamtheit der Stichprobe.

Die Ergebnisse wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

**\*) Anmerkung zu den Auswertungen für Gewerbe- und Industrieobjekte:**

Es wurden Vergleichspreise aus den Jahren 2008 bis 2010 herangezogen.

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

Dieser Teil des Marktberichtes ist gem. Tarifstelle 7.3.1.3 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in der kostenlosen Internet - Version des Grundstücksmarktberichts nicht verfügbar.

Den vollständigen gebührenpflichtigen Grundstücksmarktbericht sowie Auszüge daraus können Sie bei der

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

erwerben oder unter

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

im Internet abrufen.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wurden bisher lediglich in begrenztem Umfang für Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 38) und Wohnungseigentum (Seite 51 ff.) ermittelt.

## 9.5 Marktanpassungsfaktoren

Die Untersuchung zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist auf den Seiten 39 bis 41 abgedruckt.

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### Allgemeine statistische Angaben zum Kreis Siegen-Wittgenstein

| Städte und Gemeinden | Fläche in km <sup>2</sup> | Einwohner 30.06.2010 | Einwohner je km <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|
| Bad Berleburg        | 275,33                    | 19.929               | 72,4                         |
| Bad Laasphe          | 135,76                    | 14.446               | 106,4                        |
| Burbach              | 79,66                     | 14.456               | 181,5                        |
| Erndtebrück          | 70,86                     | 7.265                | 102,5                        |
| Freudenberg          | 54,48                     | 18.425               | 338,2                        |
| Hilchenbach          | 80,88                     | 15.618               | 193,1                        |
| Kreuztal             | 70,96                     | 31.043               | 437,5                        |
| Netphen              | 137,39                    | 24.169               | 175,9                        |
| Neunkirchen          | 39,60                     | 13.758               | 347,4                        |
| Wilnsdorf            | 72,00                     | 20.921               | 290,6                        |
| Geschäftsbereich     | 1.016,92                  | 180.030              | 177,0                        |
| Stadt Siegen         | 114,67                    | 103.555              | 903,1                        |
| Kreisgebiet          | 1.131,59                  | 283.585              | 250,6                        |

#### Quelle:

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

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

| Städte und<br>Gemeinden | Gebäude- und<br>Freifläche |       | Landwirtschaft  |       | Forstwirtschaft |       |
|-------------------------|----------------------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|
|                         | km <sup>2</sup>            | %     | km <sup>2</sup> | %     | km <sup>2</sup> | %     |
| Bad Berleburg           | 8,41                       | 3,05  | 66,39           | 24,11 | 180,05          | 65,39 |
| Bad Laasphe             | 5,60                       | 4,12  | 24,99           | 18,41 | 97,02           | 71,46 |
| Burbach                 | 6,36                       | 7,98  | 14,78           | 18,55 | 51,06           | 64,10 |
| Erndtebrück             | 3,48                       | 4,91  | 18,83           | 26,57 | 44,40           | 62,66 |
| Freudenberg             | 6,51                       | 11,95 | 11,00           | 20,19 | 31,25           | 57,36 |
| Hilchenbach             | 5,22                       | 6,45  | 10,35           | 12,80 | 59,38           | 73,42 |
| Kreuztal                | 10,54                      | 14,85 | 10,47           | 14,75 | 42,38           | 59,72 |
| Netphen                 | 7,88                       | 5,74  | 20,42           | 14,86 | 97,40           | 70,89 |
| Neunkirchen             | 4,76                       | 12,02 | 4,54            | 11,46 | 27,31           | 68,96 |
| Wilnsdorf               | 7,44                       | 10,33 | 15,17           | 21,07 | 42,09           | 58,46 |
| Geschäftsbereich        | 66,20                      | 6,51  | 196,92          | 19,36 | 672,35          | 66,12 |
| Stadt Siegen            | 24,65                      | 21,50 | 14,74           | 12,85 | 59,68           | 52,04 |
| Kreisgebiet             | 90,85                      | 8,03  | 211,66          | 18,70 | 732,03          | 64,69 |

**Quelle:**

Die Flächenangaben wurden dem Liegenschaftskataster (Stand 17.12.2010) entnommen.

## Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2009

| Städte und Gemeinden | Gebäude insgesamt | 1- und 2-Familienhäuser | 3- und Mehrfamilienhäuser | Wohnungen insgesamt |
|----------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| Bad Berleburg        | 5.351             | 4.950                   | 401                       | 8.450               |
| Bad Laasphe          | 4.133             | 3.874                   | 259                       | 6.200               |
| Burbach              | 4.098             | 3.894                   | 204                       | 6.238               |
| Erndtebrück          | 1.995             | 1.849                   | 146                       | 3.216               |
| Freudenberg          | 5.088             | 4.734                   | 354                       | 7.952               |
| Hilchenbach          | 4.185             | 3.839                   | 346                       | 7.058               |
| Kreuztal             | 8.045             | 7.381                   | 664                       | 13.968              |
| Netphen              | 6.468             | 6.004                   | 464                       | 10.396              |
| Neunkirchen          | 3.743             | 3.549                   | 194                       | 5.883               |
| Wilnsdorf            | 5.964             | 5.667                   | 297                       | 8.968               |
| Geschäftsbereich     | 49.070            | 45.741                  | 3.329                     | 78.329              |
| Stadt Siegen         | 23.851            | 19.336                  | 4.515                     | 52.937              |
| Kreisgebiet          | 72.921            | 65.077                  | 7.844                     | 131.266             |

### Quellen:

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

## 11. Regionale Vergleiche

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

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

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

eingesehen werden.

## 12. Mieten

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

Darüber hinaus hat die Industrie- und Handelskammer (IHK) Siegen den Gewerblichen Mietpreisspiegel 2010 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](http://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:**

Fischer, Stefanie, Kreisvermessungsrätin, Siegen  
Bommer, Roland, Dipl.-Ing. (FH), Freudenberg

**Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:**

Lange, Georg, Sparkassenfachwirt, Erndtebrück  
Sting, Hans, Immobilienwirt, Netphen

**Ehrenamtliche Gutachter:**

Blecker, Gernot, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Siegen  
Borgards, Werner, Architekt, Bad Laasphe  
Euteneuer, Manfred, Architekt, Wilnsdorf  
Halbach, Philipp, Architekt, Neunkirchen  
Krämer, Matthias F., Architekt, Hilchenbach  
Schapals, Birgit, Architektin, Kreuztal  
Schmidt, Jürgen, Dipl.-Ing., Burbach  
Schmitz, Werner, Architekt, Siegen  
Streiß, Oliver, gepr. Immobilienmakler (EBZ)

**Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:**

Schwertfeger, Heiko, Oberregierungsrat, Finanzamt Siegen

**Vertreter:**

Bürger, Martin, Steueramtsrat, Finanzamt Siegen

## 13.2 Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Gemäß Tarifstelle 7.1.1 des Gebührentarifs zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWert GebO NRW) fallen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten zurzeit folgende Gebühren an:

### **Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Mio. Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 Euro
- c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 Euro
- d) Wert über 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 Euro

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

Bei vermindertem Aufwand, z. B. wenn der Wertermittlung unterschiedliche Wertermittlungstichtage zugrunde zu legen sind, können sich auch Abschläge von der o. g. Gebühr ergeben.

Des Weiteren ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.