



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
- Internet:** www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter
www.gutachterausschuss.nrw.de
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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	10
4.	Grundstücksmarkt 2010	11
4.1	Anzahl der Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
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
6.	Bebaute Grundstücke	32
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
7.	Wohnungs- und Teileigentum	47
7.1	Wohnungseigentum	47
7.2	Teileigentum	55
8.	Bodenrichtwerte	56
8.1	Gesetzlicher Auftrag	56
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	56
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	62
9.	Erforderliche Daten	67
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
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	70
11.	Regionale Vergleiche	73

12.	Mieten	73
13.	Sonstige Angaben	74
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 €/m² Wohnfläche.

128 Wohnungen sind zu durchschnittlich 1.012 €/m² Wohnfläche weiterveräußert worden. Dieser Wert deckt sich nahezu mit dem Vorjahreswert (1.013 €/m²). 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

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

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.

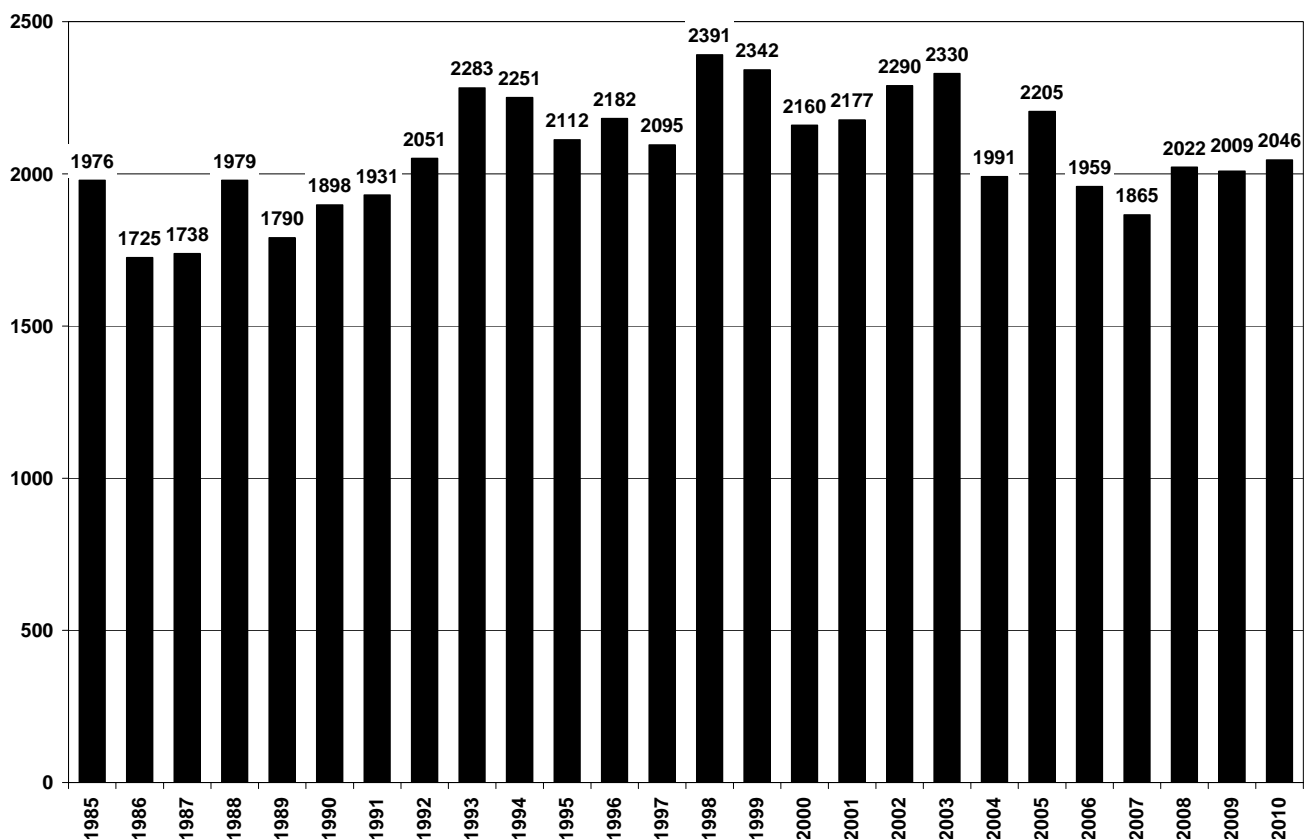
Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

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.

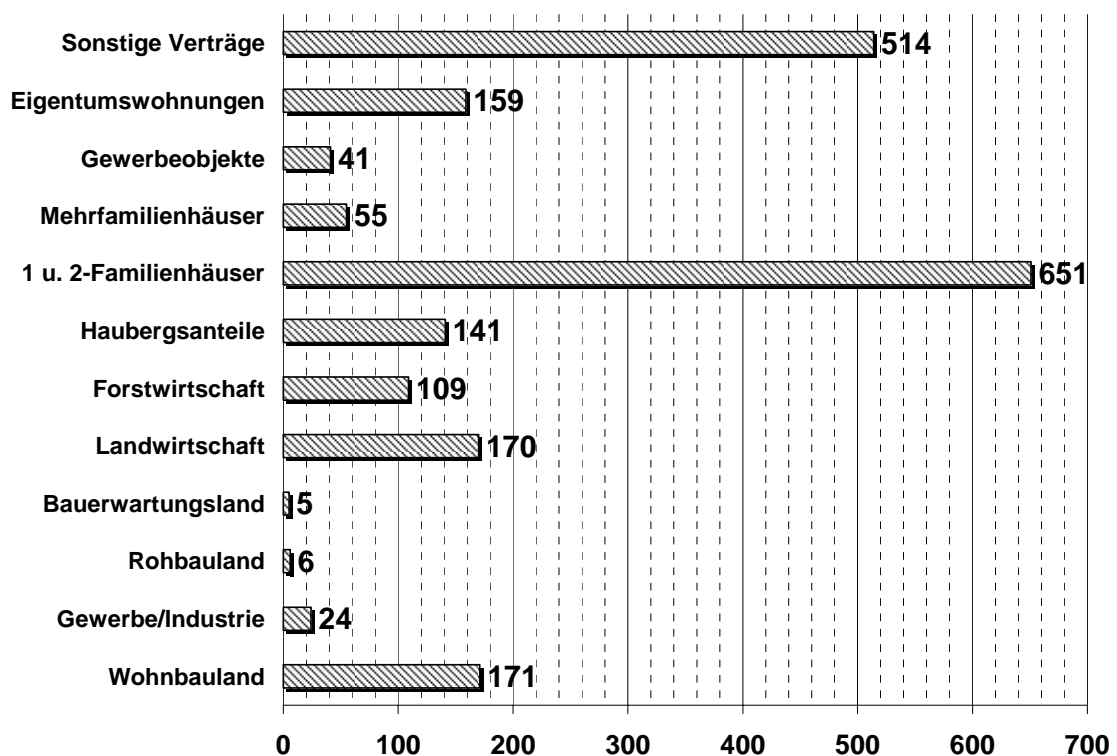
Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 1985:



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
Gesamt	2.177	2.290	2.330	1.991	2.205	1.959	1.865	2.022	2.009	2.046
Veränderung z. Vorjahr [%]	+ 1 %	+ 5 %	+ 2 %	-15 %	+11 %	-11 %	- 5 %	+ 8 %	- 1 %	+ 2 %

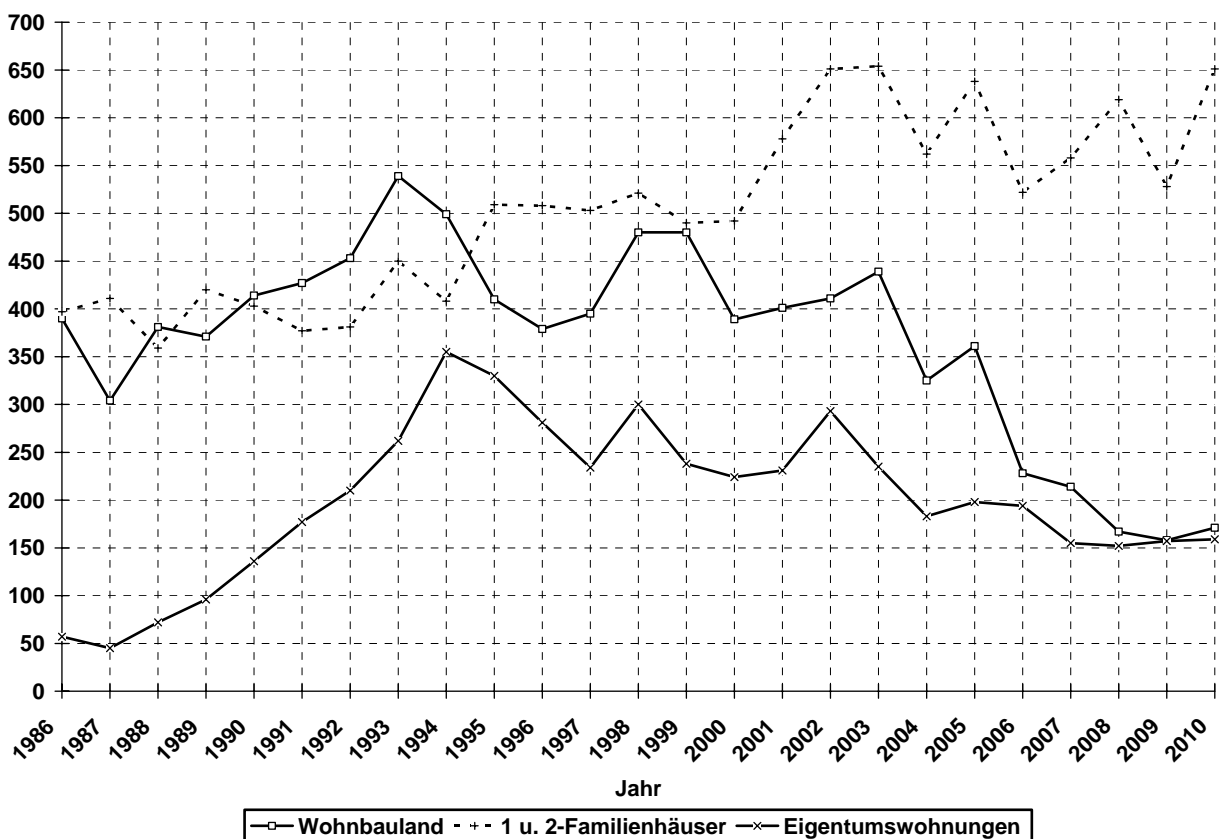
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteil der verschiedenen Grundstücksarten am Grundstücksmarkt 2010. Dabei wurden unter der Bezeichnung "Sonstige Verträge" Arrondierungsflächen, Kleinflächen, Straßenflächen, usw. zusammengefasst.



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
Gesamt	2.290	2.330	1.991	2.205	1.959	1.865	2.022	2.009	2.046

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 m²**.

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
Bad Berleburg	2009	11	0,5	10.880 m ²	431.295 €
	2010	14	0,7	13.703 m²	720.921 €
Bad Laasphe	2009	7	0,5	4.774 m ²	333.090 €
	2010	7	0,5	4.572 m²	343.580 €
Burbach	2009	17	1,2	12.521 m ²	978.845 €
	2010	25	1,7	16.041 m²	1.266.972 €
Erndtebrück	2009	4	0,5	3.389 m ²	161.994 €
	2010	5	0,7	4.897 m²	184.030 €
Freudenberg	2009	27	1,4	17.226 m ²	1.831.215 €
	2010	28	1,5	16.388 m²	1.549.239 €
Hilchenbach	2009	13	0,8	11.823 m ²	934.998 €
	2010	9	0,6	5.561 m²	447.678 €
Kreuztal	2009	28	0,9	16.208 m ²	1.561.428 €
	2010	32	1,0	25.305 m²	2.135.751 €
Netphen	2009	25	1,0	16.535 m ²	1.597.926 €
	2010	23	0,9	16.193 m²	1.562.292 €
Neunkirchen	2009	6	0,4	4.897 m ²	457.888 €
	2010	4	0,3	1.693 m²	135.864 €
Wilnsdorf	2009	20	0,9	13.974 m ²	1.602.938 €
	2010	24	1,1	16.995 m²	1.719.634 €
Geschäftsbereich	2009	158	0,9	112.227 m ²	9.891.617 €
	2010	171	0,9	121.348 m²	10.065.961 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2010	49	0,5	2,72 ha	2,95 Mio. €

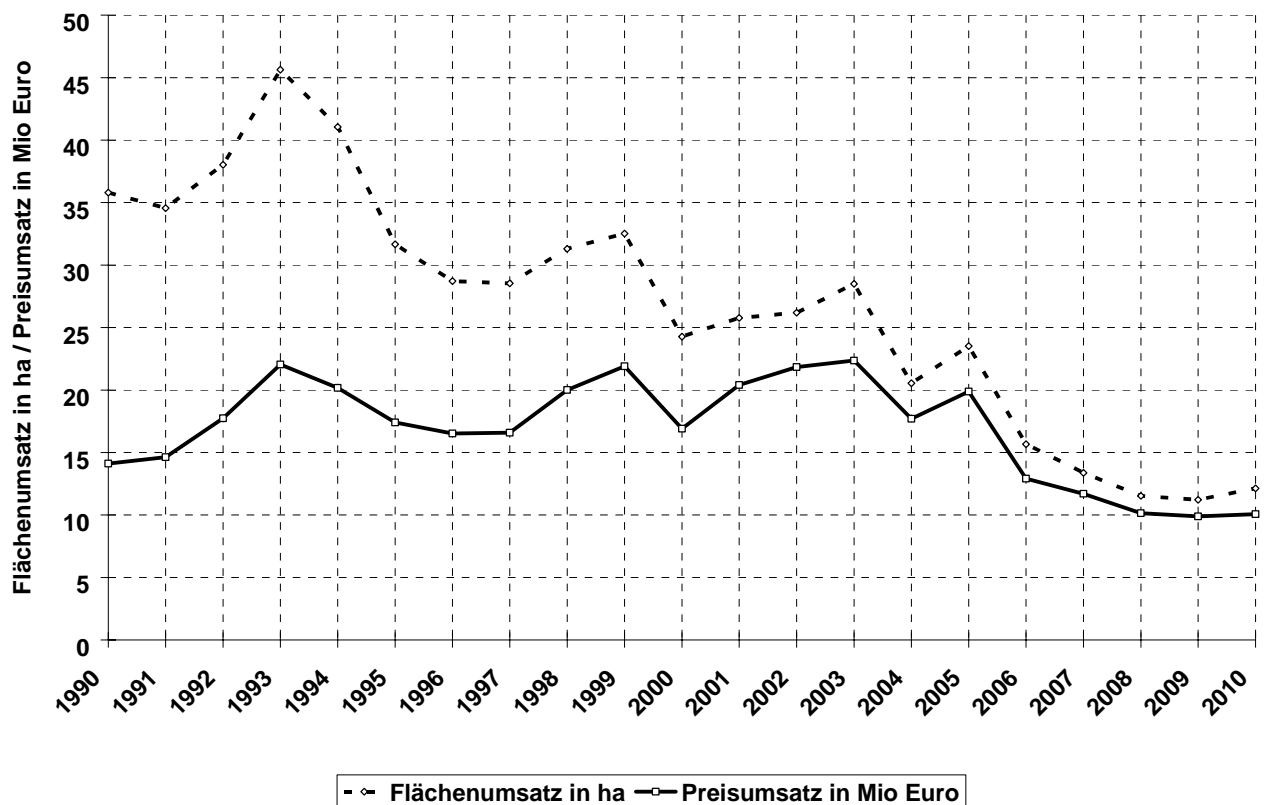
Die Anzahl der Verkaufsfälle nahm gegenüber dem Jahr 2009 um rd. 8 % zu. Der Flächenumsatz steigerte sich ebenfalls um rd. 8 %. Beim Preisumsatz gab es einen Zuwachs von rd. 2 %.

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

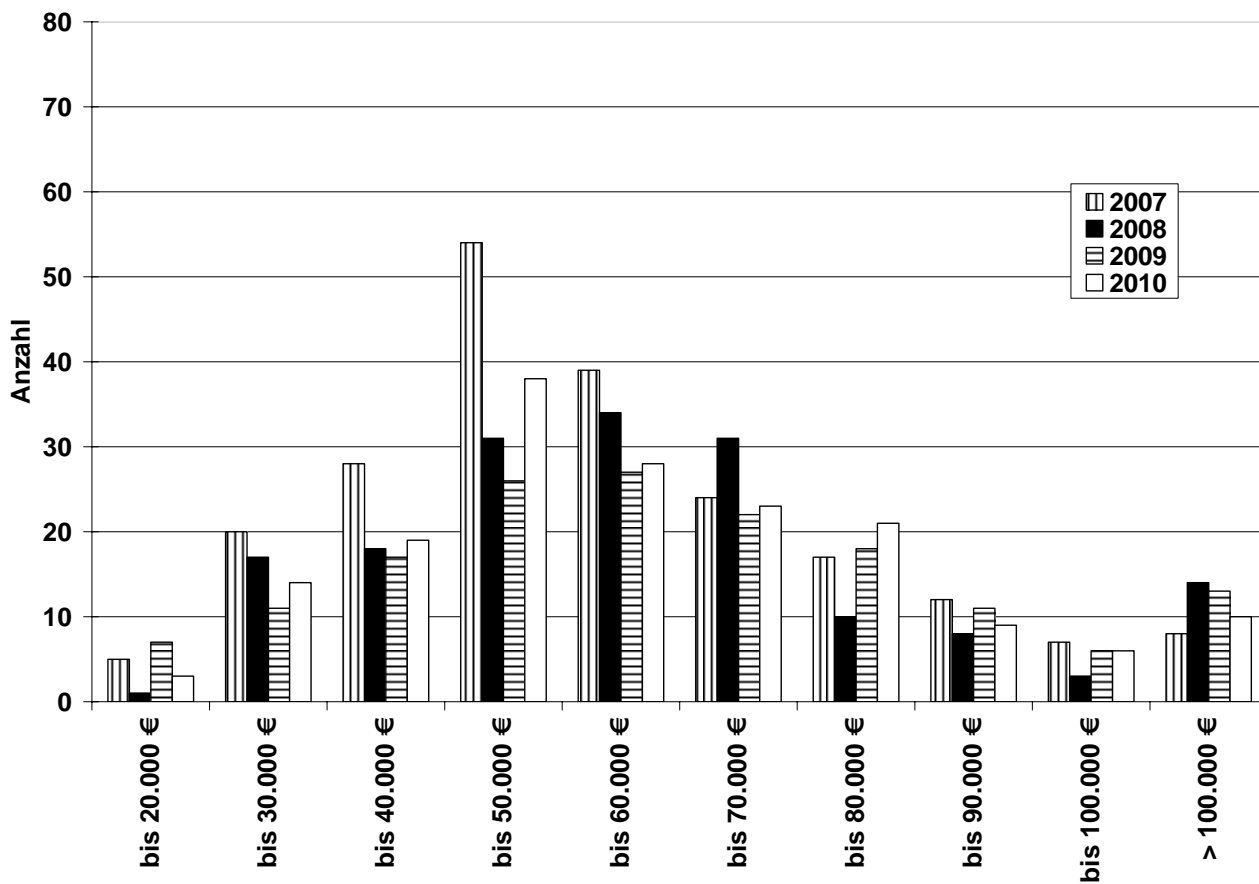
Grafische Darstellung des Flächen- und Preisumsatzes:



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

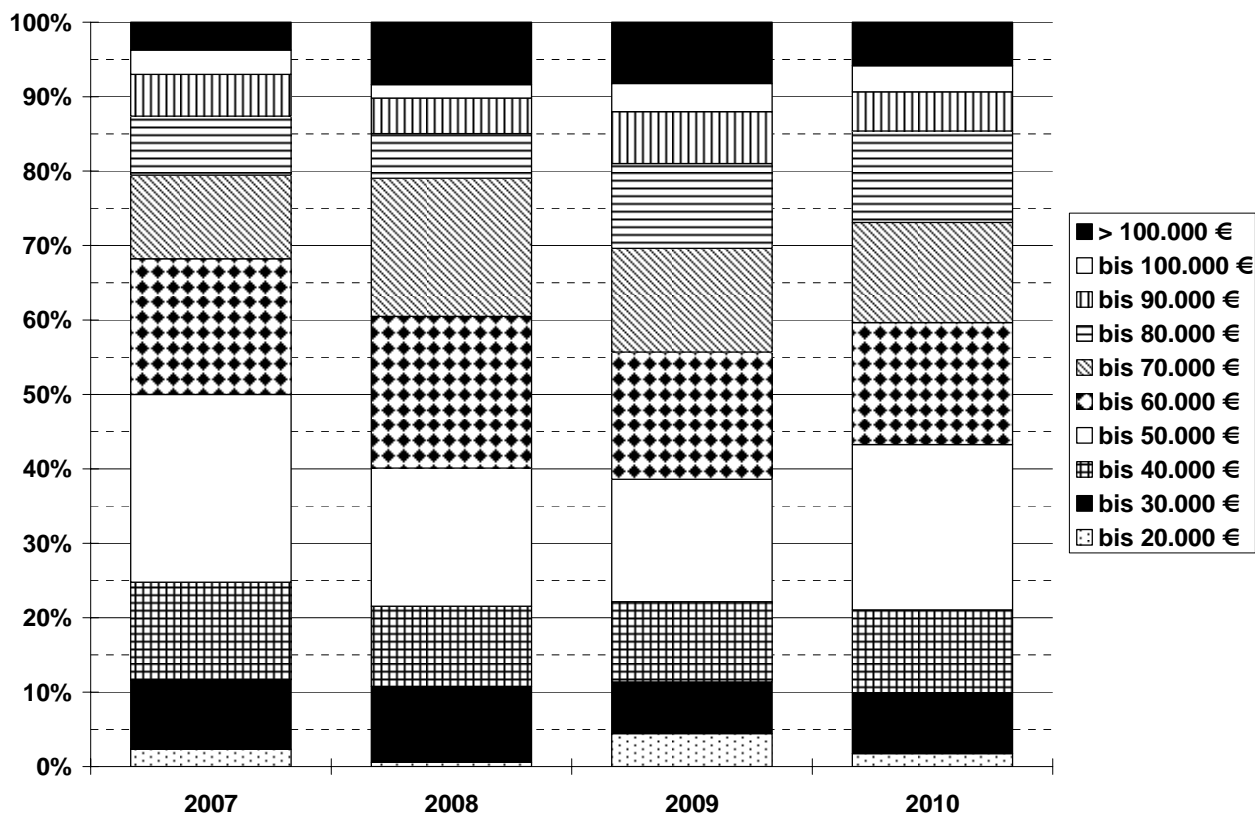
	2007	2008	2009	2010
bis 20.000 €	5	1	7	3
bis 30.000 €	20	17	11	14
bis 40.000 €	28	18	17	19
bis 50.000 €	54	31	26	38
bis 60.000 €	39	34	27	28
bis 70.000 €	24	31	22	23
bis 80.000 €	17	10	18	21
bis 90.000 €	12	8	11	9
bis 100.000 €	7	3	6	6
> 100.000 €	8	14	13	10
Summe	214	167	158	171

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

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

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 Gemeinden	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	0	0 m ²	0 €
Bad Laasphe	0	0 m ²	0 €
Burbach	8	43.662 m ²	1.768.752 €
Erndtebrück	4	14.751 m ²	370.030 €
Freudenberg	6	30.450 m ²	1.480.501 €
Hilchenbach	1	2.450 m ²	62.392 €
Kreuztal	0	0 m ²	0 €
Netphen	1	3.699 m ²	900.000 €
Neunkirchen	0	0 m ²	0 €
Wilnsdorf	4	5.069 m ²	1.350.000 €
Geschäftsbereich	24	100.081 m ²	5.931.675 €
Vergleich 2010 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 ²	3.957.399 €
1991	59	243.592 m ²	4.126.134 €
1992	38	191.496 m ²	4.488.682 €
1993	28	176.064 m ²	3.408.571 €
1994	20	100.609 m ²	1.974.202 €
1995	36	161.432 m ²	3.146.830 €
1996	31	154.879 m ²	3.985.472 €
1997	24	77.501 m ²	2.454.063 €
1998	39	112.866 m ²	3.053.829 €
1999	38	123.104 m ²	2.981.607 €
2000	39	169.002 m ²	6.302.856 €
2001	29	107.564 m ²	3.747.388 €
2002	24	65.889 m ²	2.899.691 €
2003	22	80.340 m ²	6.270.662 €
2004	19	171.613 m ²	6.584.681 €
2005	27	189.253 m ²	6.183.638 €
2006	23	117.643 m ²	4.783.467 €
2007	37	184.081 m ²	6.574.255 €
2008	43	198.284 m ²	9.442.893 €
2009	46	234.194 m ²	12.208.123 €
2010	24	100.081 m ²	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 Grundstücksmarktberichtes 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

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

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 ²	148.196 €
Bad Laasphe	25	125.938 m ²	105.959 €
Burbach	17	27.506 m ²	34.499 €
Erndtebrück	10	140.487 m ²	171.143 €
Freudenberg	25	51.564 m ²	63.299 €
Hilchenbach	11	65.474 m ²	72.507 €
Kreuztal	9	22.351 m ²	53.035 €
Netphen	10	36.886 m ²	49.242 €
Neunkirchen	5	6.701 m ²	9.566 €
Wilnsdorf	31	93.173 m ²	130.798 €
Geschäftsbereich	170	727.255 m²	838.244 €

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 €/m² 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 ²	119	0,95 €/m ²
Bad Laasphe	25	0,88 €/m ²	112	0,90 €/m ²
Burbach	17	1,35 €/m ²	76	1,35 €/m ²
Erndtebrück	10	1,39 €/m ²	34	1,05 €/m ²
Freudenberg	25	1,59 €/m ²	86	1,85 €/m ²
Hilchenbach	11	1,13 €/m ²	59	1,55 €/m ²
Kreuztal	9	2,43 €/m ²	51	2,40 €/m ²
Netphen	10	1,26 €/m ²	74	1,70 €/m ²
Neunkirchen	5	1,48 €/m ²	27	1,85 €/m ²
Wilnsdorf	31	1,40 €/m ²	112	1,50 €/m ²
Geschäftsbereich	170	1,32 €/m ²	750	1,45 €/m ²

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

Langjähriger Vergleich und Preisentwicklung

Die folgenden Darstellungen zeigen einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen sowie der jährlichen Durchschnittswerte. Aus den Durchschnittswerten 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

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

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 ²	1.446.931 €
Bad Laasphe	17	3.465.864 m ²	2.872.394 €
Burbach	10	44.060 m ²	102.921 €
Erndtebrück	8	1.672.381 m ²	1.278.140 €
Freudenberg	20	25.710 m ²	38.916 €
Hilchenbach	4	7.981 m ²	4.947 €
Kreuztal	7	23.296 m ²	30.720 €
Netphen	5	43.595 m ²	105.283 €
Neunkirchen	2	3.497 m ²	7.500 €
Wilnsdorf	9	54.204 m ²	55.562 €
Geschäftsbereich	109	6.627.991 m ²	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 €/m²

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 €/m² 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- umsatz	Preis- umsatz
1988	65	162,76 ha	1,39 Mio €
1989	54	40,36 ha	0,33 Mio €
1990	35	23,40 ha	0,26 Mio €
1991	38	31,43 ha	0,31 Mio €
1992	56	33,81 ha	0,30 Mio €
1993	48	28,46 ha	0,31 Mio €
1994	75	422,78 ha	3,63 Mio €
1995	55	39,15 ha	0,41 Mio €
1996	60	173,47 ha	0,96 Mio €
1997	65	34,28 ha	0,38 Mio €
1998	53	1.321,08 ha	6,47 Mio €
1999	68	193,39 ha	1,46 Mio €
2000	65	45,13 ha	0,61 Mio €
2001	76	95,96 ha	1,43 Mio €
2002	62	673,00 ha	5,41 Mio €
2003	84	584,65 ha	6,08 Mio €
2004	69	270,53 ha	2,44 Mio €
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 €/m²** 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- umsatz	Preis- umsatz
1993	7	12.021 m ²	168.656 €
1994	10	17.414 m ²	241.692 €
1995	7	28.233 m ²	613.428 €
1996	9	27.138 m ²	377.687 €
1997	13	37.600 m ²	1.025.657 €
1998	24	102.698 m ²	1.198.995 €
1999	15	49.052 m ²	634.715 €
2000	20	126.469 m ²	2.592.844 €
2001	28	250.121 m ²	3.967.455 €
2002	29	252.439 m ²	3.094.822 €
2003	16	104.223 m ²	1.626.375 €
2004	12	23.133 m ²	337.777 €
2005	8	21.029 m ²	457.630 €
2006	8	29.463 m ²	341.962 €
2007	15	47.056 m ²	858.641 €
2008	54	147.795 m ²	1.203.944 €
2009	9	13.914 m ²	188.249 €
2010	5	19.110 m ²	397.017 €

Rohbauland

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

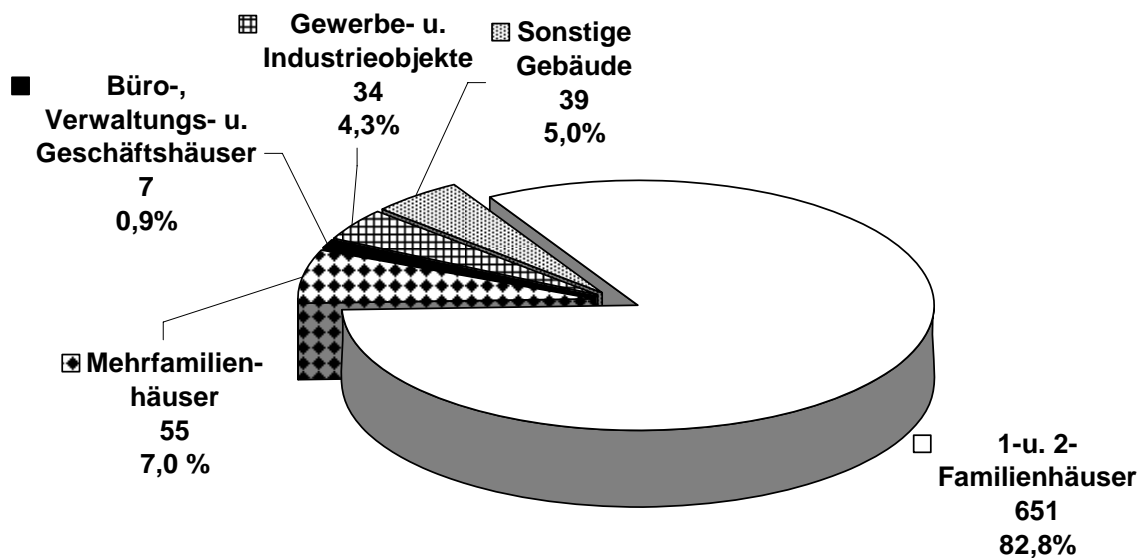
Der Geldumsatz betrug

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 ²	4.919.949 €
	2010	60	3,0	84.221 m²	6.509.000 €
Bad Laasphe	2009	36	2,4	312.413 m ²	4.243.906 €
	2010	67	4,6	72.490 m²	6.681.300 €
Burbach	2009	52	3,5	44.796 m ²	5.890.096 €
	2010	69	4,7	61.297 m²	8.351.840 €
Erndtebrück	2009	10	1,4	8.017 m ²	987.000 €
	2010	16	2,2	16.218 m²	1.557.500 €
Freudenberg	2009	56	3,0	57.501 m ²	7.963.000 €
	2010	73	4,0	59.794 m²	9.904.897 €
Hilchenbach	2009	56	3,5	56.913 m ²	7.321.248 €
	2010	59	3,7	41.496 m²	7.760.250 €
Kreuztal	2009	101	2,6	55.024 m ²	9.530.625 €
	2010	115	3,7	85.109 m²	16.468.064 €
Netphen	2009	64	2,6	72.193 m ²	14.004.040 €
	2010	67	2,8	43.400 m²	9.697.148 €
Neunkirchen	2009	43	3,1	24.441 m ²	4.611.309 €
	2010	52	3,8	37.092 m²	5.533.200 €
Wilnsdorf	2009	61	2,9	76.675 m ²	9.458.925 €
	2010	73	3,5	61.763 m²	13.136.666 €
Geschäftsbereich	2009	528	2,9	772.043 m ²	68.930.098 €
	2010	651	3,6	562.880 m²	85.599.865 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2010	290	2,8	14,16 ha	40,90 Mio €

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

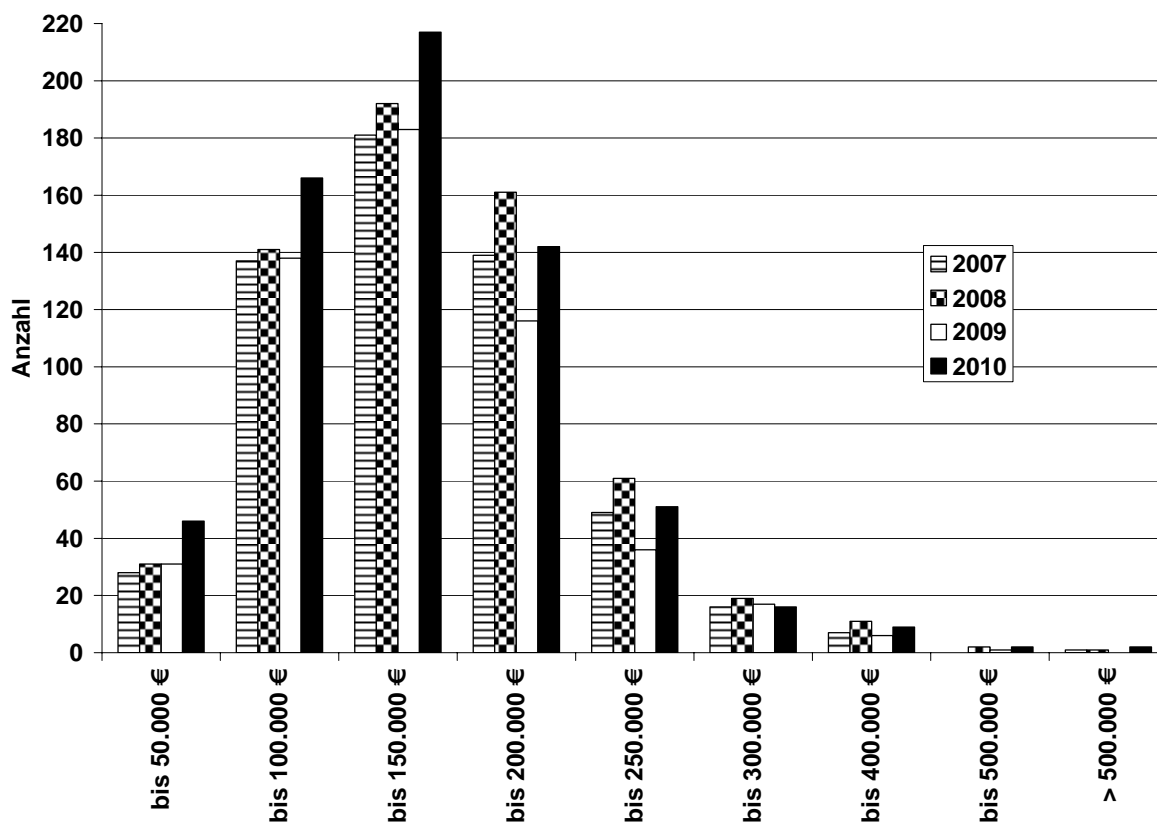
Grafische Darstellung:



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
Summe	558	619	528	651

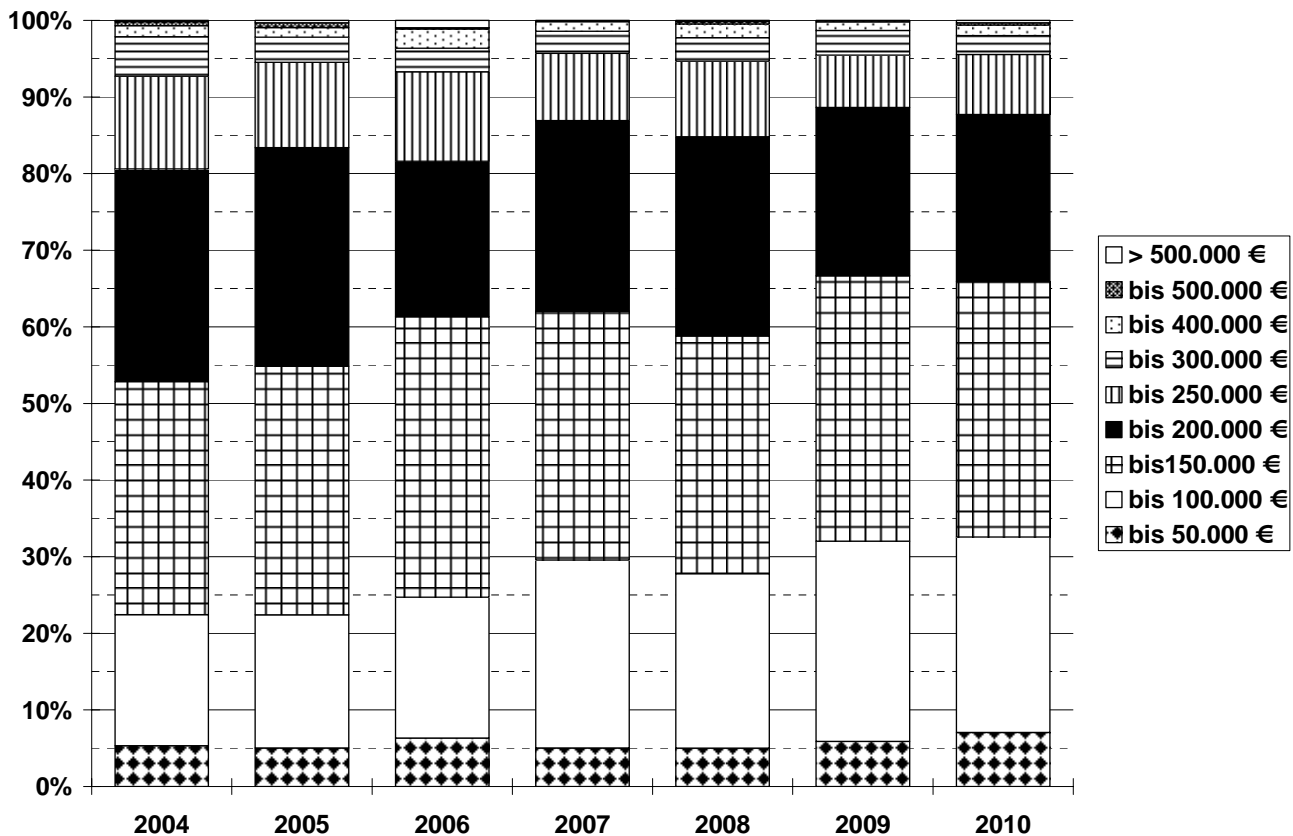
Grafische Darstellung:



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	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	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

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

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 m² eingeflossen. Darüber hinaus wurden Objekte mit einer der Baualtersgruppe entsprechenden Ausstattung sowie einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand berücksichtigt.

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittl. Grundstücks- größe	Durchschnittl. Wohnfläche	Durchschnittl. Preis je m ² Wohnfläche	Durchschnittl. Gesamtkauf- preis
Neubau	0	-	-	-	-
1975 - 2008	32	558 m ² +/- 117 m ²	143 m ² +/- 35 m ²	1.243 €/m ² +/- 223 €/m ²	176.943 € +/- 52.807 €
1950 - 1974	38	624 m ² +/- 124 m ²	148 m ² +/- 51 m ²	782 €/m ² +/- 278 €/m ²	114.276 € +/- 51.192 €
1920 - 1949	10	533 m ² +/- 155 m ²	133 m ² +/- 29 m ²	650 €/m ² +/- 226 €/m ²	82.175 € +/- 25.646 €
bis 1919	8	581 m ² +/- 121 m ²	133 m ² +/- 28 m ²	690 €/m ² +/- 316 €/m ²	87.813 € +/- 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 €/m² 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

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

im Internet abrufen.

Kennzahlen der untersuchten Stichprobe:

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

6.2 Mehrfamilienhäuser

Neben den Mehrfamilienhäusern werden hier auch gemischt genutzte Gebäude erfasst.

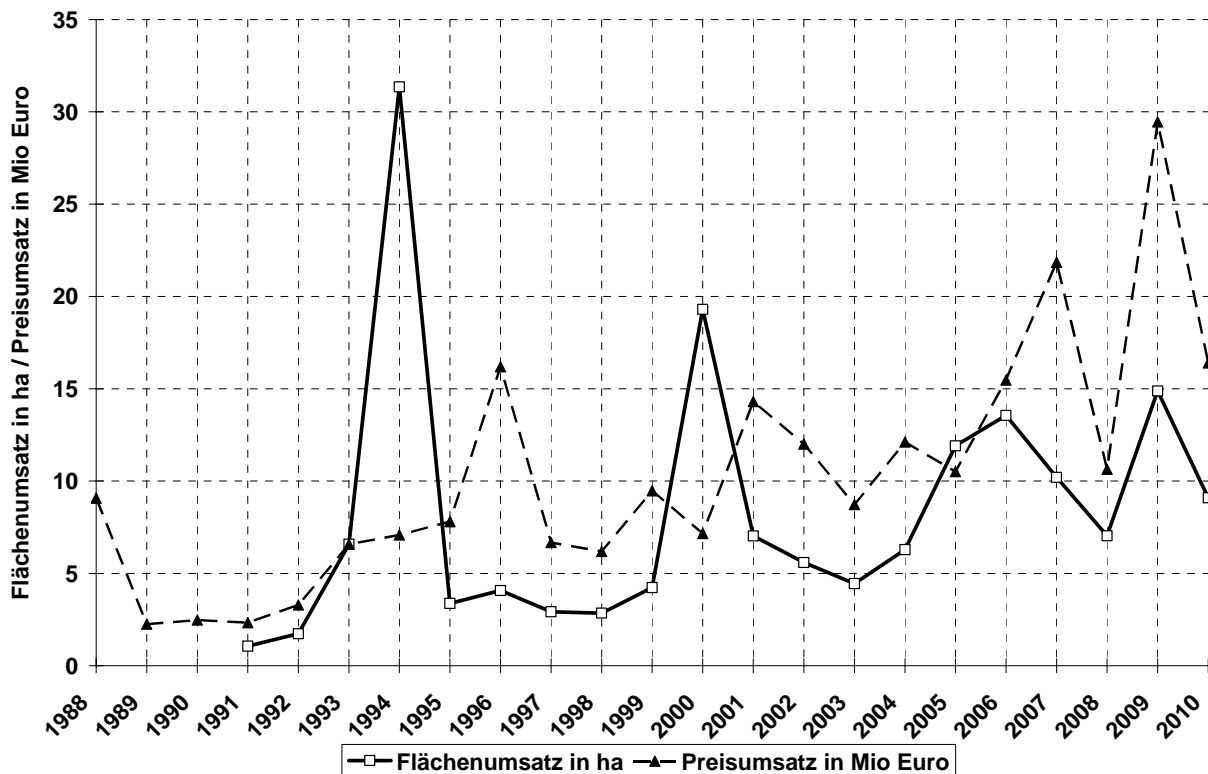
Die folgende Tabelle zeigt den Umsatz in den Städten und Gemeinden sowie einen Vergleich der Umsatzzahlen mit dem Jahr 2009.

Städte und Gemeinden	Jahr	Anzahl	Fläche	Preisumsatz
Bad Berleburg	2009	8	28.650 m ²	3.417.915 €
	2010	8	26.193 m²	4.085.000 €
Bad Laasphe	2009	9	15.986 m ²	3.187.322 €
	2010	5	8.916 m²	626.900 €
Burbach	2009	7	15.965 m ²	1.024.000 €
	2010	4	9.936 m²	1.388.000 €
Erndtebrück	2009	3	2.251 m ²	725.000 €
	2010	2	5.013 m²	300.000 €
Freudenberg	2009	3	1.945 m ²	565.000 €
	2010	5	3.858 m²	930.830 €
Hilchenbach	2009	22	42.455 m ²	13.847.526 €
	2010	8	8.640 m²	1.974.500 €
Kreuztal	2009	18	14.167 m ²	3.231.500 €
	2010	10	14.822 m²	2.395.200 €
Netphen	2009	7	19.480 m ²	2.416.808 €
	2010	9	9.255 m²	2.524.500 €
Neunkirchen	2009	5	3.217 m ²	385.160 €
	2010	1	559 m²	210.000 €
Wilnsdorf	2009	4	4.716 m ²	647.158 €
	2010	3	3.736 m²	1.969.000 €
Geschäftsbereich	2009	86	148.832 m ²	29.447.389 €
	2010	55	90.928 m²	16.403.930 €
Zum Vergleich Stadt Siegen	2010	59	3,88 ha	14,46 Mio €

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

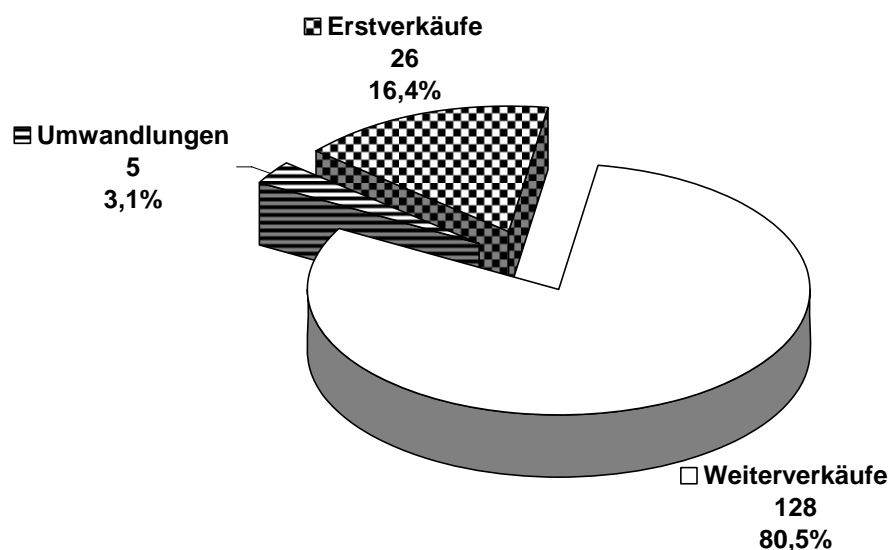
159 Kaufverträge
(2009: 157)

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 €
Geschäfts- bereich	Erstverk.	26	4.925.752 €		
	Weiterverk.	128	11.103.537 €		
	Umwandlung	5	544.200 €	159	16.573.489 €

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 Stadt Siegen 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 **€/m² Wohnfläche** zurückgeführt. Durch Bildung des arithmetischen Mittels in den verschiedenen Klassen erhält man einen Jahresdurchschnittswert, aus dem die Preisentwicklung zum Vorjahr abgeleitet werden kann. Da in mehreren Fällen die Angabe der Wohnfläche fehlt, können nicht alle Kauffälle in die Auswertung eingehen. Es wird unterstellt, 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 ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	12	1.646 €/m ²	197 €/m ²	- 10 %
	> 90 m ²	7	1.573 €/m ²	129 €/m ²	- 1 %
	Gesamt	19	1.619 €/m²	175 €/m²	- 10 %
2004	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	9	1.564 €/m ²	284 €/m ²	- 5 %
	> 90 m ²	9	1.480 €/m ²	221 €/m ²	- 6 %
	Gesamt	18	1.522 €/m²	251 €/m²	- 6 %
2005	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	10	1.699 €/m ²	132 €/m ²	+ 9 %
	> 90 m ²	4	1.753 €/m ²	186 €/m ²	+ 18 %
	Gesamt	14	1.721 €/m²	143 €/m²	+ 13 %
2006	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	23	1.567 €/m ²	58 €/m ²	- 8 %
	> 90 m ²	7	2.003 €/m ²	313 €/m ²	+ 14 %
	Gesamt	30	1.669 €/m²	241 €/m²	- 3 %
2007	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	16	2.137 €/m ²	266 €/m ²	*)
	> 90 m ²	5	2.030 €/m ²	277 €/m ²	*)
	Gesamt	21	2.112 €/m²	266 €/m²	*)
2008	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	7	2.232 €/m ²	78 €/m ²	+ 4 %
	> 90 m ²	2	2.200 €/m ²	-	+ 8 %
	Gesamt	9	2.224 €/m²	73 €/m²	+ 5 %
2009	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	5	1.963 €/m ²	122 €/m ²	- 12 %
	> 90 m ²	1	[2.000 €/m ²]	-	- 9 %
	Gesamt	6	1.967 €/m²	110 €/m²	- 12 %
2010	< 45 m ²	-	-	-	-
	45 - 90 m ²	13	2.246 €/m ²	251 €/m ²	+ 14 %
	> 90 m ²	10	2.147 €/m ²	154 €/m ²	+ 7 %
	Gesamt	23	2.203 €/m²	216 €/m²	+ 12 %
Vergleich Stadt Siegen 2010	bis 45 m ²	0	[2.000] €/m ²	-	
	46 - 60 m ²	8	2.104 €/m ²	115 €/m ²	
	61 - 90 m ²	32	1.950 €/m ²	199 €/m ²	
	über 90 m ²	16	1.796 €/m ²	236 €/m ²	
	Gesamt	56	1.929 €/m²	224 €/m²	

Weiterverkäufe

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
2003	< 45 m ²	4	1.287 €/m ²	188 €/m ²	-
	45 - 90 m ²	45	1.117 €/m ²	313 €/m ²	- 2 %
	> 90 m ²	27	1.060 €/m ²	259 €/m ²	+ 1 %
	Gesamt	76	1.107 €/m²	279 €/m²	+/- 0 %
2004	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	34	1.111 €/m ²	426 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	17	906 €/m ²	281 €/m ²	- 15 %
	Gesamt	51	1.043 €/m²	393 €/m²	- 6 %
2005	< 45 m ²	2	-	-	-
	45 - 90 m ²	30	1.095 €/m ²	513 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	26	1.166 €/m ²	345 €/m ²	+ 29 %
	Gesamt	58	1.130 €/m²	434 €/m²	+ 8 %
2006	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	33	976 €/m ²	344 €/m ²	- 11 %
	> 90 m ²	17	1.018 €/m ²	311 €/m ²	- 13 %
	Gesamt	50	990 €/m²	331 €/m²	- 12 %
2007	< 45 m ²	4	1.107 €/m ²	309 €/m ²	-
	45 - 90 m ²	34	1.185 €/m ²	301 €/m ²	+ 21 %
	> 90 m ²	10	916 €/m ²	304 €/m ²	- 10 %
	Gesamt	48	1.123 €/m²	315 €/m²	+ 13 %
2008	< 45 m ²	3	975 €/m ²	51 €/m ²	- 12 %
	45 - 90 m ²	37	1.114 €/m ²	287 €/m ²	- 6 %
	> 90 m ²	19	1.029 €/m ²	296 €/m ²	+ 12 %
	Gesamt	59	1.079 €/m²	284 €/m²	- 4 %
2009	< 45 m ²	5	759 €/m ²	137 €/m ²	- 22 %
	45 - 90 m ²	38	1.107 €/m ²	313 €/m ²	- 1 %
	> 90 m ²	14	848 €/m ²	287 €/m ²	- 18 %
	Gesamt	57	1.013 €/m²	322 €/m²	- 6 %
2010	< 45 m ²	3	[1.000 €/m ²]	-	-
	45 - 90 m ²	29	1.049 €/m ²	420 €/m ²	- 5 %
	> 90 m ²	23	969 €/m ²	355 €/m ²	+ 14 %
	Gesamt	55	1.012 €/m²	382 €/m²	+/- 0 %
Vergleich Stadt Siegen 2010	bis 45 m ²	51	971 €/m ²	230 €/m ²	
	46 - 60 m ²	25	1.094 €/m ²	337 €/m ²	
	61 - 90 m ²	71	1.095 €/m ²	317 €/m ²	
	über 90 m ²	47	1.057 €/m ²	380 €/m ²	
	Gesamt	194	1.054 €/m²	322 €/m²	

Umwandlungen

Jahr	Wohnungsgröße	Anzahl	Durchschnittswert	Standardabweichung	Veränderung zum Vorjahr
2003	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	6	1.011 €/m ²	297 €/m ²	- 3 %
	> 90 m ²	7	889 €/m ²	472 €/m ²	- 5 %
	Gesamt	13	945 €/m²	390 €/m²	- 2 %
2004	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	5	936 €/m ²	152 €/m ²	- 7 %
	> 90 m ²	4	1.092 €/m ²	289 €/m ²	+ 23 %
	Gesamt	9	1.006 €/m²	223 €/m²	+ 6 %
2005	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	3	1.311 €/m ²	286 €/m ²	+ 40 %
	> 90 m ²	9	908 €/m ²	138 €/m ²	- 17 %
	Gesamt	12	1.009 €/m²	249 €/m²	+/- 0 %
2006	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	2	-	-	-
	> 90 m ²	9	890 €/m ²	197 €/m ²	- 2 %
	Gesamt	11	901 €/m²	200 €/m²	- 11 %
2007	< 45 m ²	1	-	-	-
	45 - 90 m ²	1	-	-	-
	> 90 m ²	4	929 €/m ²	175 €/m ²	+ 4 %
	Gesamt	6	1.066 €/m²	259 €/m²	+ 18 %
2008	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	1	-	-	-
	> 90 m ²	3	1.210 €/m ²	372 €/m ²	+ 30 %
	Gesamt	4	1.137 €/m²	337 €/m²	+ 7 %
2009	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	1	-	-	-
	> 90 m ²	3	704 €/m ²	263 €/m ²	- 42 %
	Gesamt	4	834 €/m²	336 €/m²	- 27 %
2010	< 45 m ²	0	-	-	-
	45 - 90 m ²	0	-	-	-
	> 90 m ²	2	-	-	-
	Gesamt	2	-	-	-
Vergleich Stadt Siegen 2010	bis 45 m ²	0	[750 €/m ²]	-	-
	46 - 60 m ²	0	[800 €/m ²]	-	-
	61 - 90 m ²	1	[800 €/m ²]	-	-
	über 90 m ²	2	[800 €/m ²]	-	-
	Gesamt	3	[769 €/m²]	-	-

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

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

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

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

Hier besteht die Möglichkeit sich über das Angebot aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen zu informieren.

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

www1.siegen-wittgenstein.de/gutachter

erfolgen.

Darüber hinaus kann jedermann Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
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**

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 (€/m²) 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).

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:

W = Wohnbauflächen	WR = reine Wohngebiete	WA = allgemeine Wohngebiete	
M = gemischte Bauflächen	MD = Dorfgebiete	MI = Mischgebiete	MK = Kerngebiete
G = gewerbliche Bauflächen	GE = Gewerbegebiete	GI = Industriegebiete	
S = Sonderbauflächen	SO = 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.

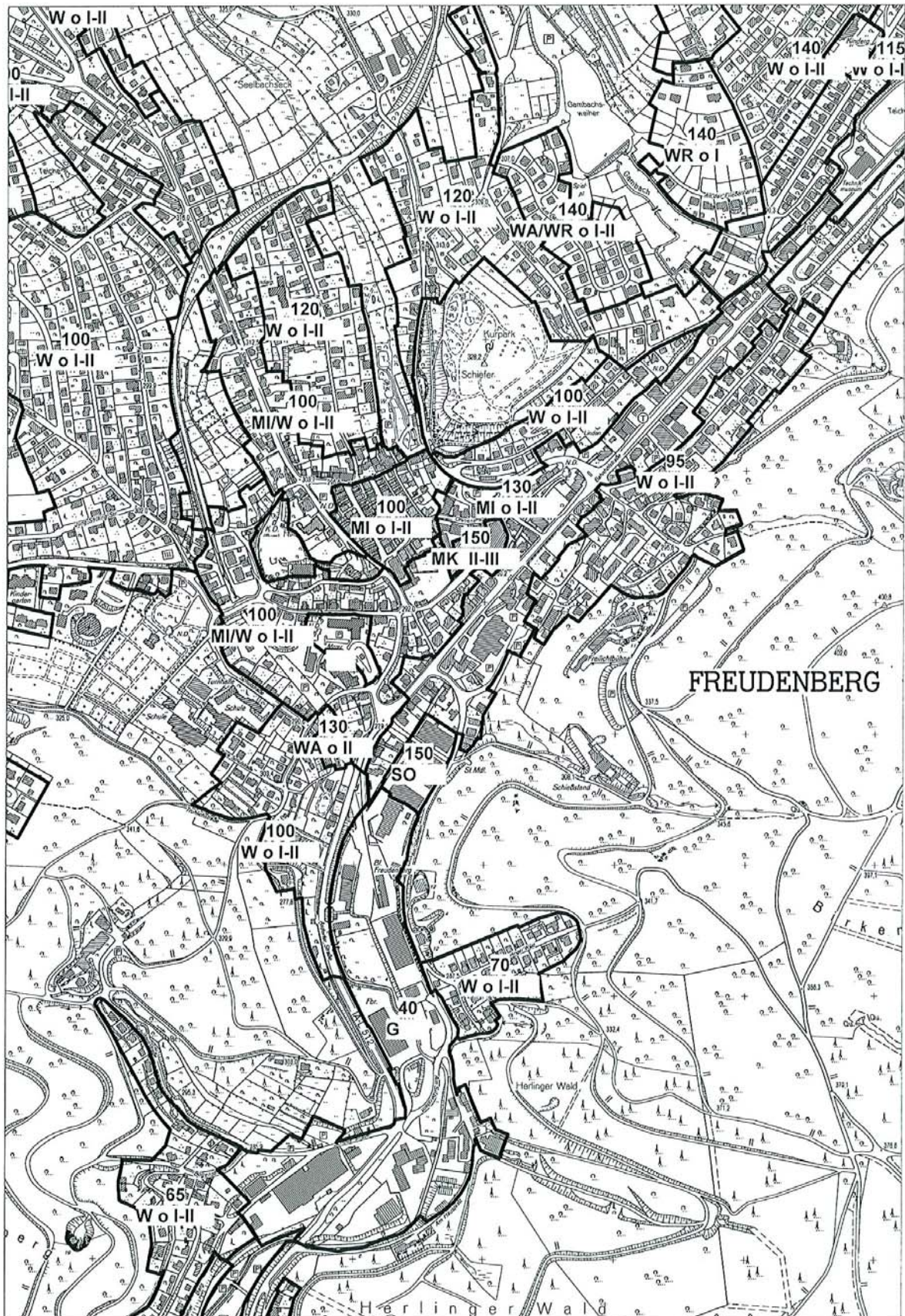
Es wird aber in allen Fällen empfohlen, sich wegen der Höhe evtl. zu zahlender Beiträge und Abgaben mit der zuständigen Stelle bei der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung in Verbindung zu setzen.

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

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 €/m² erschließungskostenbeitragsfrei, Wohnbebauung, offene Bauweise, 1-geschossig
 $\frac{70^*}{WA o II 0,4 0,8}$ = 70 €/m² 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 - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Bad Berleburg	120	75	20		40	20
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 - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Bad Laasphe	100	75	20	60	40	20
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				
Gemeinde Burbach	100	85	40	50	35	30
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 - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Erndtebrück	70	55	25		30	20
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				
Stadt Freudenberg	150*	100	40	60	40	30
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 - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Hilchenbach	120	90	30	50	30	20
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			
Stadt Kreuztal	140	115	60	60	45	40
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			
Stadt Netphen	160	120	45	55	50	30
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 - Gemeindeteile -	Wohnbau- flächen			Gewerbliche Baufläche		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Netphen						
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			
Gem. Neunkirchen	110	80	50	50	35	30
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	
Gemeinde Wilnsdorf	150	120	60	50	40	30
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

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

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 ²	Einwohner 30.06.2010	Einwohner je km ²
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) können auch weitere interessante Rahmendaten für den Kreis Siegen-Wittgenstein entnommen werden.

Städte und Gemeinden	Gebäude- und Freifläche		Landwirtschaft		Forstwirtschaft	
	km ²	%	km ²	%	km ²	%
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

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

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 Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind, können sich auch Abschläge von der o. g. Gebühr ergeben.

Des Weiteren ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.