Grundstücksmarktbericht 2016
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 2016
Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

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

Siegen, im März 2016
## Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes ........................................ 5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ......................................................... 6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss ........................................... 6
   3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse ................................................................. 7
   3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen ........................................................................ 9
4. Grundstücksmarkt 2015 ....................................................................................... 10
   4.1 Anzahl der Kauffälle ....................................................................................... 10
   4.2 Flächenumsatz ................................................................................................. 13
   4.3 Geldumsatz ...................................................................................................... 13
5. Unbebaute Grundstücke ....................................................................................... 14
   5.1 Individueller Wohnungsbau ........................................................................... 16
   5.2 Geschosswohnungsbau .................................................................................. 20
   5.3 Gewerbliche Bauflächen ................................................................................ 21
   5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ............................................. 23
   5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland ............................................................ 29
6. Bebaute Grundstücke .......................................................................................... 31
   6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ...................................................................... 32
   6.2 Mehrfamilienhäuser ...................................................................................... 40
   6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser ................................................... 42
   6.4 Gewerbe- und Industrieflächen ................................................................... 43
   6.5 Sonstige bebaute Grundstücke ..................................................................... 44
7. Wohnungs- und Teileigentum ............................................................................. 45
   7.1 Wohnungseigentum ....................................................................................... 45
   7.2 Teileigentum .................................................................................................. 53
8. Bodenrichtwerte .................................................................................................. 54
   8.1 Gesetzlicher Auftrag ..................................................................................... 54
   8.2 Bodenrichtwerte für Bauland ....................................................................... 54
   8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte ............................................................ 60
9. Erforderliche Daten ............................................................................................. 64
   9.1 Indexreihen .................................................................................................... 64
   9.2 Umrechnungskoeffizienten .......................................................................... 64
   9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ........................................... 64
   9.4 Vergleichsfaktoren für unbebaute Grundstücke ............................................ 69
   9.5 Marktanpassungsfaktoren ............................................................................ 69
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .............................................................. 69
11. Regionale Vergleiche ......................................................................................... 72
12. Mieten ................................................................................................................. 72
13. Sonstige Angaben................................................................................................................. 73
13.1 Besetzung des Gutachterausschusses ................................................................................. 73
13.2 Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten ................................................. 74
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen -

Unbebaute Grundstücke


Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2015 um durchschnittlich 1 % gestiegen. Der geringe Preisanstieg des vergangenen Jahres führte dazu, dass die Bodenrichtwerte im Kreisgebiet nur punktuell verändert wurden.


Bebaute Grundstücke


Eigentumswohnungen


52 Verträge entfallen auf Ersterwerbe aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt bei 2.616 €/m² Wohnfläche und damit um rd. 5,4 % über dem durchschnittlichen Wert des Jahres 2014 (2.482 €/m²).

157 Wohnungen sind für durchschnittlich 1.123 €/m² Wohnfläche weiterveräußert worden. Dieser Wert liegt um 6,6 % unter dem Vorjahreswert (1.202 €/m²).

Des Weiteren wurden 3 Verkäufe von Wohnungsumwandlungen registriert.
2. **Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**


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 Stadt- und 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.


3. **Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**


Außer dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuches (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAO NRW) sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 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 Grundstückszwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietüberraschungen


Darüber hinaus wurde von der Industrie- und Handelskammer Siegen unter Mitwirkung des Gutachterausschusses ein Gewerblicher Mietspiegel veröffentlicht.


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

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstückspreis 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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen haben gemeinsam mit der Bezirksregierung Köln **GEObasis.nrw** das Informationssystem zum Immobilienmarkt entwickelt. Im Internet können unter der Adresse [GEObasis.nrw](http://geobasis.nrw.de) Informationen über immobilienmässige Aspekte der Immobilienwirtschaft abgerufen werden.
Informationen zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen abgerufen werden.


3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen


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


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 Grundstückwerte für Behörden

4. Grundstücksmarkt 2015


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


Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge in den vergangenen 25 Jahren (seit 1991):
Aus der folgenden Tabelle kann die gemeinde- und städteweise Verteilung der Vertragseingänge entnommen werden. Dabei wird die Entwicklung der letzten 10 Jahre aufgezeigt.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>174</td>
<td>168</td>
<td>192</td>
<td>202</td>
<td>198</td>
<td>223</td>
<td>230</td>
<td>214</td>
<td>194</td>
<td>242</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>144</td>
<td>169</td>
<td>173</td>
<td>148</td>
<td>188</td>
<td>187</td>
<td>151</td>
<td>166</td>
<td>192</td>
<td>158</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>175</td>
<td>153</td>
<td>161</td>
<td>158</td>
<td>189</td>
<td>205</td>
<td>189</td>
<td>173</td>
<td>213</td>
<td>193</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>73</td>
<td>69</td>
<td>90</td>
<td>55</td>
<td>71</td>
<td>89</td>
<td>117</td>
<td>59</td>
<td>65</td>
<td>73</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>259</td>
<td>241</td>
<td>256</td>
<td>311</td>
<td>301</td>
<td>409</td>
<td>297</td>
<td>254</td>
<td>328</td>
<td>341</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>174</td>
<td>137</td>
<td>158</td>
<td>187</td>
<td>162</td>
<td>179</td>
<td>162</td>
<td>158</td>
<td>211</td>
<td>177</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>301</td>
<td>287</td>
<td>305</td>
<td>302</td>
<td>304</td>
<td>306</td>
<td>275</td>
<td>248</td>
<td>339</td>
<td>345</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>228</td>
<td>233</td>
<td>292</td>
<td>283</td>
<td>243</td>
<td>304</td>
<td>337</td>
<td>281</td>
<td>288</td>
<td>290</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>157</td>
<td>155</td>
<td>130</td>
<td>137</td>
<td>112</td>
<td>157</td>
<td>137</td>
<td>156</td>
<td>166</td>
<td>174</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>274</td>
<td>253</td>
<td>265</td>
<td>226</td>
<td>278</td>
<td>312</td>
<td>263</td>
<td>290</td>
<td>240</td>
<td>259</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>1.959</td>
<td>1.865</td>
<td>2.022</td>
<td>2.009</td>
<td>2.046</td>
<td>2.371</td>
<td>2.158</td>
<td>1.999</td>
<td>2.236</td>
<td>2.252</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Veränderung z. Vorjahr [%]  
- 11%  - 5%  + 8%  - 1%  + 2%  + 16%  - 9%  - 7%  + 12%  + 1%

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Wohnbauland</td>
<td>214</td>
<td>167</td>
<td>158</td>
<td>171</td>
<td>222</td>
<td>202</td>
<td>218</td>
<td>216</td>
<td>195</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe/Industrie</td>
<td>37</td>
<td>43</td>
<td>46</td>
<td>24</td>
<td>30</td>
<td>25</td>
<td>23</td>
<td>23</td>
<td>30</td>
</tr>
<tr>
<td>Rohbauland</td>
<td>6</td>
<td>9</td>
<td>8</td>
<td>6</td>
<td>19</td>
<td>22</td>
<td>12</td>
<td>8</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>Bauerwartungsland</td>
<td>15</td>
<td>54</td>
<td>9</td>
<td>5</td>
<td>18</td>
<td>6</td>
<td>8</td>
<td>3</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>Landwirtschaft</td>
<td>120</td>
<td>157</td>
<td>158</td>
<td>170</td>
<td>188</td>
<td>182</td>
<td>164</td>
<td>211</td>
<td>198</td>
</tr>
<tr>
<td>Forstwirtschaft</td>
<td>61</td>
<td>87</td>
<td>100</td>
<td>109</td>
<td>133</td>
<td>86</td>
<td>73</td>
<td>75</td>
<td>98</td>
</tr>
<tr>
<td>Haubergsanteile</td>
<td>106</td>
<td>133</td>
<td>173</td>
<td>141</td>
<td>229</td>
<td>162</td>
<td>97</td>
<td>140</td>
<td>177</td>
</tr>
<tr>
<td>1 u. 2- Familienhäuser</td>
<td>558</td>
<td>619</td>
<td>528</td>
<td>651</td>
<td>711</td>
<td>672</td>
<td>652</td>
<td>784</td>
<td>688</td>
</tr>
<tr>
<td>Mehrfamilienhäuser</td>
<td>61</td>
<td>47</td>
<td>86</td>
<td>55</td>
<td>53</td>
<td>57</td>
<td>60</td>
<td>52</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbeobjekte</td>
<td>59</td>
<td>42</td>
<td>34</td>
<td>41</td>
<td>51</td>
<td>46</td>
<td>47</td>
<td>54</td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td>Eigentumswohnungen</td>
<td>155</td>
<td>152</td>
<td>157</td>
<td>159</td>
<td>182</td>
<td>191</td>
<td>188</td>
<td>178</td>
<td>212</td>
</tr>
<tr>
<td>Sonstige Verträge</td>
<td>473</td>
<td>512</td>
<td>552</td>
<td>514</td>
<td>535</td>
<td>507</td>
<td>457</td>
<td>492</td>
<td>501</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>1.865</td>
<td>2.022</td>
<td>2.009</td>
<td>2.046</td>
<td>2.371</td>
<td>2.158</td>
<td>1.999</td>
<td>2.236</td>
<td>2.252</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4.2 Flächenumsatz


Der Flächenumsatz im Jahr 2015 beträgt 5.746.424 m².

4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2014 wurden im Zuständigkeitsbereich Immobilien mit einem Gesamtwert von 215.046.531 € verkauft.

Langjähriger Überblick über den Flächen- und Geldumsatz:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Flächenumsatz</th>
<th>Geldumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2010</td>
<td>16.868.531 m²</td>
<td>187.992.466 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>12.765.730 m²</td>
<td>196.396.086 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>4.188.000 m²</td>
<td>212.941.942 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>11.762.413 m²</td>
<td>196.560.097 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>10.484.244 m²</td>
<td>249.709.231 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>5.746.424 m²</td>
<td>215.046.531 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>
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 Reihenhausbebauung 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**


**Gewerbliche Bauflächen**

- **Gewerbe und Industrie** -

- **Gewerbe “tertiäre Nutzung”** -
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


<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Anzahl je 1000 Einwohner</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>2014</td>
<td>14</td>
<td>0,7</td>
<td>15.828 m²</td>
<td>1.464.326 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>16</td>
<td>0,8</td>
<td>12.189 m²</td>
<td>835.666 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>2014</td>
<td>11</td>
<td>0,8</td>
<td>7.321 m²</td>
<td>446.390 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>8</td>
<td>0,6</td>
<td>5.392 m²</td>
<td>390.130 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>2014</td>
<td>25</td>
<td>1,7</td>
<td>17.256 m²</td>
<td>1.228.320 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>14</td>
<td>1,0</td>
<td>9.107 m²</td>
<td>638.271 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>2014</td>
<td>6</td>
<td>0,8</td>
<td>6.257 m²</td>
<td>220.222 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>4</td>
<td>0,6</td>
<td>3.260 m²</td>
<td>164.556 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>2014</td>
<td>32</td>
<td>1,8</td>
<td>25.245 m²</td>
<td>2.159.883 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>24</td>
<td>1,3</td>
<td>21.942 m²</td>
<td>1.993.870 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>2014</td>
<td>18</td>
<td>1,2</td>
<td>13.286 m²</td>
<td>878.146 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>13</td>
<td>0,9</td>
<td>11.783 m²</td>
<td>673.379 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>2014</td>
<td>46</td>
<td>1,5</td>
<td>29.807 m²</td>
<td>2.809.654 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>42</td>
<td>1,4</td>
<td>32.497 m²</td>
<td>3.001.102 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>2014</td>
<td>35</td>
<td>1,5</td>
<td>23.531 m²</td>
<td>2.344.243 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>42</td>
<td>1,8</td>
<td>26.750 m²</td>
<td>2.539.298 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>2014</td>
<td>4</td>
<td>0,3</td>
<td>4.248 m²</td>
<td>242.500 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>8</td>
<td>0,6</td>
<td>10.882 m²</td>
<td>655.767 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>2014</td>
<td>25</td>
<td>1,2</td>
<td>14.921 m²</td>
<td>1.762.370 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>24</td>
<td>1,2</td>
<td>20.765 m²</td>
<td>2.101.427 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>2014</td>
<td>216</td>
<td>1,2</td>
<td>157.700 m²</td>
<td>13.556.054 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>195</td>
<td>1,1</td>
<td>154.567 m²</td>
<td>12.993.466 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Zum Vergleich Stadt Siegen | 2015 | 35 | 0,4 | 1,58 ha | 2.029 Mio. € |

Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Jahr 2014 um rd. 10 % gesunken. Der Flächenumsatz sank um rd. 2 %, der Preisumsatz um rd. 4 %.

Von den insgesamt 195 im Jahre 2015 veräußerten Wohnbaugrundstücken wurden 24 von den Städten und Gemeinden verkauft, ein Baugrundstück wurde von einer Verwaltung erworben, d. h. an rd. 13 % der Kaufverträge war die öffentliche Hand beteiligt.
# Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Anzahl je 1000 EW</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preissumsatz</th>
<th>Durchschnitts-Preis je Vertrag</th>
<th>Durchschnitts-Preis €/m²</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1995</td>
<td>410</td>
<td>2,2</td>
<td>316.584 m²</td>
<td>17.402.680 €</td>
<td>42.446 €</td>
<td>54,97 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>379</td>
<td>2,0</td>
<td>287.163 m²</td>
<td>16.529.838 €</td>
<td>43.614 €</td>
<td>57,56 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>395</td>
<td>2,1</td>
<td>285.302 m²</td>
<td>16.585.214 €</td>
<td>41.988 €</td>
<td>58,13 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>480</td>
<td>2,5</td>
<td>313.017 m²</td>
<td>20.016.230 €</td>
<td>41.700 €</td>
<td>63,95 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>480</td>
<td>2,5</td>
<td>325.194 m²</td>
<td>21.900.812 €</td>
<td>45.627 €</td>
<td>67,35 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>389</td>
<td>2,1</td>
<td>242.745 m²</td>
<td>16.902.996 €</td>
<td>43.452 €</td>
<td>69,63 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>401</td>
<td>2,1</td>
<td>257.712 m²</td>
<td>20.400.604 €</td>
<td>50.874 €</td>
<td>79,16 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>411</td>
<td>2,2</td>
<td>261.916 m²</td>
<td>21.832.786 €</td>
<td>53.121 €</td>
<td>83,36 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>439</td>
<td>2,3</td>
<td>285.022 m²</td>
<td>22.353.388 €</td>
<td>50.919 €</td>
<td>78,43 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>325</td>
<td>1,7</td>
<td>205.510 m²</td>
<td>17.696.673 €</td>
<td>54.451 €</td>
<td>86,11 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>361</td>
<td>1,9</td>
<td>235.142 m²</td>
<td>19.882.120 €</td>
<td>55.075 €</td>
<td>84,55 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>228</td>
<td>1,2</td>
<td>156.763 m²</td>
<td>12.916.646 €</td>
<td>56.562 €</td>
<td>82,40 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>214</td>
<td>1,2</td>
<td>133.693 m²</td>
<td>11.700.176 €</td>
<td>54.674 €</td>
<td>87,52 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>167</td>
<td>0,9</td>
<td>115.398 m²</td>
<td>10.143.533 €</td>
<td>60.740 €</td>
<td>87,90 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>158</td>
<td>0,9</td>
<td>112.227 m²</td>
<td>9.891.617 €</td>
<td>62.605 €</td>
<td>88,14 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>171</td>
<td>0,9</td>
<td>121.348 m²</td>
<td>10.065.961 €</td>
<td>58.865 €</td>
<td>82,95 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>222</td>
<td>1,2</td>
<td>155.292 m²</td>
<td>12.804.387 €</td>
<td>57.677 €</td>
<td>82,45 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>202</td>
<td>1,1</td>
<td>157.595 m²</td>
<td>13.403.542 €</td>
<td>66.354 €</td>
<td>85,05 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>218</td>
<td>1,2</td>
<td>172.237 m²</td>
<td>14.455.529 €</td>
<td>66.310 €</td>
<td>83,93 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>216</td>
<td>1,2</td>
<td>157.700 m²</td>
<td>13.556.054 €</td>
<td>62.760 €</td>
<td>85,96 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>195</td>
<td>1,1</td>
<td>154.567 m²</td>
<td>12.993.466 €</td>
<td>66.633 €</td>
<td>84,06 €/m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Grafische Darstellung des Flächen- und Preissumsatzes:
Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2012 aufgezeigt.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2012</th>
<th>2013</th>
<th>2014</th>
<th>2015</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>bis 20.000 €</td>
<td>4</td>
<td>6</td>
<td>7</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 30.000 €</td>
<td>14</td>
<td>20</td>
<td>22</td>
<td>13</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 40.000 €</td>
<td>32</td>
<td>28</td>
<td>31</td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 50.000 €</td>
<td>36</td>
<td>32</td>
<td>28</td>
<td>33</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 60.000 €</td>
<td>36</td>
<td>28</td>
<td>37</td>
<td>36</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 70.000 €</td>
<td>22</td>
<td>31</td>
<td>39</td>
<td>32</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 80.000 €</td>
<td>15</td>
<td>28</td>
<td>11</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 90.000 €</td>
<td>13</td>
<td>8</td>
<td>13</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 100.000 €</td>
<td>12</td>
<td>16</td>
<td>6</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>&gt; 100.000 €</td>
<td>18</td>
<td>21</td>
<td>22</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Summe</strong></td>
<td><strong>202</strong></td>
<td><strong>218</strong></td>
<td><strong>216</strong></td>
<td><strong>195</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Grafische Darstellung:

Die Verschiebung der Scheitelpunkte der Größenklassen lässt aufgrund der relativ geringen Anzahl von Vergleichspreisen derzeit noch keine konkreten Rückschlüsse auf die Preisentwicklung zu.

Die Preisentwicklung wird im Folgenden jedoch 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 Universitätsstadt Siegen, die aus den Bodenrichtwerten hergeleitet wurde.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Index Kreis Si-Wi</th>
<th>Veränderung zum Vorjahr</th>
<th>Index Stadt Siegen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1980</td>
<td>100</td>
<td></td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>1981</td>
<td>112</td>
<td>+12%</td>
<td>113</td>
</tr>
<tr>
<td>1982</td>
<td>124</td>
<td>+11%</td>
<td>115</td>
</tr>
<tr>
<td>1983</td>
<td>122</td>
<td>-2%</td>
<td>123</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>128</td>
<td>+5%</td>
<td>123</td>
</tr>
<tr>
<td>1985</td>
<td>127</td>
<td>-1%</td>
<td>123</td>
</tr>
<tr>
<td>1986</td>
<td>127</td>
<td>+/-0%</td>
<td>126</td>
</tr>
<tr>
<td>1987</td>
<td>128</td>
<td>+1%</td>
<td>126</td>
</tr>
<tr>
<td>1988</td>
<td>129</td>
<td>+1%</td>
<td>126</td>
</tr>
<tr>
<td>1989</td>
<td>129</td>
<td>+/-0%</td>
<td>125</td>
</tr>
<tr>
<td>1990</td>
<td>142</td>
<td>+10%</td>
<td>130</td>
</tr>
<tr>
<td>1991</td>
<td>148</td>
<td>+4%</td>
<td>131</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>165</td>
<td>+12%</td>
<td>144</td>
</tr>
<tr>
<td>1993</td>
<td>185</td>
<td>+12%</td>
<td>157</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>203</td>
<td>+10%</td>
<td>162</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>223</td>
<td>+10%</td>
<td>173</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>247</td>
<td>+11%</td>
<td>174</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>270</td>
<td>+9%</td>
<td>175</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>302</td>
<td>+12%</td>
<td>185</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>344</td>
<td>+14%</td>
<td>195</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>368</td>
<td>+7%</td>
<td>206</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>397</td>
<td>+8%</td>
<td>206</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>421</td>
<td>+6%</td>
<td>210</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>434</td>
<td>+3%</td>
<td>218</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>451</td>
<td>+4%</td>
<td>220</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>465</td>
<td>+3%</td>
<td>220</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>465</td>
<td>+/-0%</td>
<td>222</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>484</td>
<td>+4%</td>
<td>222</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>474</td>
<td>-2%</td>
<td>222</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>460</td>
<td>-3%</td>
<td>222</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>446</td>
<td>-3%</td>
<td>227</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>442</td>
<td>-1%</td>
<td>237</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>446</td>
<td>+1%</td>
<td>237</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>446</td>
<td>+/-0%</td>
<td>239</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>455</td>
<td>+2%</td>
<td>239</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>460</td>
<td>+1%</td>
<td>245</td>
</tr>
</tbody>
</table>
5.2 Geschosswohnungsbau


Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss nur 4 Verträge vorgelegt, in denen 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 Industrieflächen 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 2015 erzielten Umsatzzahlen geben.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>1</td>
<td>3.835 m²</td>
<td>40.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>1</td>
<td>7.747 m²</td>
<td>139.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>1</td>
<td>10.000 m²</td>
<td>221.500 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>1</td>
<td>1.251 m²</td>
<td>75.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>5</td>
<td>24.887 m²</td>
<td>1.343.950 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>1</td>
<td>1.794 m²</td>
<td>31.549 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>9</td>
<td>24.308 m²</td>
<td>2.190.280 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>6</td>
<td>10.392 m²</td>
<td>642.616 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>5</td>
<td>24.609 m²</td>
<td>729.698 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>0</td>
<td>0 m²</td>
<td>0 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>30</td>
<td>108.823 m²</td>
<td>5.413.593 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Siegen</td>
<td>13</td>
<td>5,31 ha</td>
<td>4.475 Mio €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Im Jahr 2015 traten die Städte und Gemeinden in 9 Fällen als Verkäufer von Gewerbe- und Industrieflächen auf, d. h. die öffentliche Hand war an 30 % der Verträge beteiligt.

Die folgende Tabelle zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1991</td>
<td>59</td>
<td>243.592 m²</td>
<td>4.126.134 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>38</td>
<td>191.496 m²</td>
<td>4.488.682 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1993</td>
<td>28</td>
<td>176.064 m²</td>
<td>3.408.571 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>20</td>
<td>100.609 m²</td>
<td>1.974.202 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>36</td>
<td>161.432 m²</td>
<td>3.146.830 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>31</td>
<td>154.879 m²</td>
<td>3.985.472 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>24</td>
<td>77.501 m²</td>
<td>2.454.063 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>39</td>
<td>112.866 m²</td>
<td>3.053.829 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>38</td>
<td>123.104 m²</td>
<td>2.981.607 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>39</td>
<td>169.002 m²</td>
<td>6.302.856 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>29</td>
<td>107.564 m²</td>
<td>3.747.388 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>24</td>
<td>65.889 m²</td>
<td>2.899.691 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>22</td>
<td>80.340 m²</td>
<td>6.270.662 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>19</td>
<td>171.613 m²</td>
<td>6.584.681 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>27</td>
<td>189.253 m²</td>
<td>6.183.638 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>
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.
Grafische Darstellung der Indexreihe gewerblicher Bauflächen:

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 2015 geben.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preissumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>37</td>
<td>377.826 m²</td>
<td>508.016 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>20</td>
<td>112.639 m²</td>
<td>114.456 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>24</td>
<td>78.934 m²</td>
<td>87.033 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>9</td>
<td>141.883 m²</td>
<td>235.693 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>20</td>
<td>46.028 m²</td>
<td>83.255 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>19</td>
<td>53.081 m²</td>
<td>61.895 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>8</td>
<td>21.761 m²</td>
<td>60.284 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>24</td>
<td>86.994 m²</td>
<td>151.326 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>4</td>
<td>3.599 m²</td>
<td>8.042 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>33</td>
<td>97.117 m²</td>
<td>165.166 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>198</td>
<td>1.019.862 m²</td>
<td>1.475.166 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Der langjährige Mittelwert wurde auf 0,05 €/m² gerundet und als Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke zum Stichtag 01.01.2016 für die jeweiligen Stadt- und Gemeindegebiete beschlossen.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>37</td>
<td>1,15 €/m²</td>
<td>146</td>
<td>1,10 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>20</td>
<td>1,08 €/m²</td>
<td>125</td>
<td>1,05 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>24</td>
<td>1,24 €/m²</td>
<td>118</td>
<td>1,25 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>9</td>
<td>1,31 €/m²</td>
<td>48</td>
<td>1,20 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>20</td>
<td>1,66 €/m²</td>
<td>109</td>
<td>1,70 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>19</td>
<td>1,16 €/m²</td>
<td>69</td>
<td>1,60 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>8</td>
<td>2,85 €/m²</td>
<td>38</td>
<td>2,55 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>24</td>
<td>1,98 €/m²</td>
<td>117</td>
<td>1,85 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>4</td>
<td>2,25 €/m²</td>
<td>36</td>
<td>1,90 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>33</td>
<td>1,77 €/m²</td>
<td>137</td>
<td>1,70 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>198</td>
<td>1,51 €/m²</td>
<td>943</td>
<td>1,50 €/m² *)</td>
</tr>
</tbody>
</table>


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.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Flächen-umsatz</th>
<th>Preis-umsatz</th>
<th>Mittelwert</th>
<th>Preisentwicklung</th>
<th>Index 1988 = 100</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1988</td>
<td>158</td>
<td>54,46 ha</td>
<td>0,73 Mio €</td>
<td>1,55 €/m²</td>
<td>+ 7 %</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>1989</td>
<td>129</td>
<td>41,26 ha</td>
<td>0,54 Mio €</td>
<td>1,57 €/m²</td>
<td>+ 1 %</td>
<td>101</td>
</tr>
<tr>
<td>1990</td>
<td>135</td>
<td>38,95 ha</td>
<td>0,66 Mio €</td>
<td>1,83 €/m²</td>
<td>+ 16 %</td>
<td>118</td>
</tr>
<tr>
<td>1991</td>
<td>82</td>
<td>34,10 ha</td>
<td>0,48 Mio €</td>
<td>1,75 €/m²</td>
<td>- 4 %</td>
<td>113</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>116</td>
<td>63,70 ha</td>
<td>0,78 Mio €</td>
<td>1,67 €/m²</td>
<td>- 4 %</td>
<td>108</td>
</tr>
<tr>
<td>Jahr</td>
<td>Anzahl</td>
<td>Flächenumsatz</td>
<td>Preisumsatz</td>
<td>Mittelwert</td>
<td>Preisentwicklung</td>
<td>Index 1988 = 100</td>
</tr>
<tr>
<td>------</td>
<td>--------</td>
<td>---------------</td>
<td>-------------</td>
<td>------------</td>
<td>------------------</td>
<td>------------------</td>
</tr>
<tr>
<td>1993</td>
<td>119</td>
<td>58,62 ha</td>
<td>0,71 Mio €</td>
<td>1,37 €/m²</td>
<td>- 18 %</td>
<td>88</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>138</td>
<td>45,61 ha</td>
<td>0,61 Mio €</td>
<td>1,61 €/m²</td>
<td>+ 18 %</td>
<td>104</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>116</td>
<td>46,06 ha</td>
<td>0,54 Mio €</td>
<td>1,47 €/m²</td>
<td>- 9 %</td>
<td>95</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>101</td>
<td>41,86 ha</td>
<td>0,59 Mio €</td>
<td>1,53 €/m²</td>
<td>+ 4 %</td>
<td>99</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>104</td>
<td>58,01 ha</td>
<td>0,66 Mio €</td>
<td>1,41 €/m²</td>
<td>- 8 %</td>
<td>91</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>109</td>
<td>62,30 ha</td>
<td>0,82 Mio €</td>
<td>1,39 €/m²</td>
<td>- 1 %</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>142</td>
<td>56,08 ha</td>
<td>0,74 Mio €</td>
<td>1,39 €/m²</td>
<td>+/- 0 %</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>119</td>
<td>58,85 ha</td>
<td>0,62 Mio €</td>
<td>1,34 €/m²</td>
<td>- 4 %</td>
<td>86</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>127</td>
<td>67,61 ha</td>
<td>0,74 Mio €</td>
<td>1,47 €/m²</td>
<td>+ 10 %</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>99</td>
<td>62,28 ha</td>
<td>0,77 Mio €</td>
<td>1,59 €/m²</td>
<td>+ 8 %</td>
<td>103</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>119</td>
<td>57,86 ha</td>
<td>0,64 Mio €</td>
<td>1,43 €/m²</td>
<td>- 10 %</td>
<td>92</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>112</td>
<td>67,92 ha</td>
<td>0,76 Mio €</td>
<td>1,36 €/m²</td>
<td>- 5 %</td>
<td>88</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>119</td>
<td>83,38 ha</td>
<td>0,87 Mio €</td>
<td>1,20 €/m²</td>
<td>- 12 %</td>
<td>77</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>146</td>
<td>78,70 ha</td>
<td>0,87 Mio €</td>
<td>1,42 €/m²</td>
<td>+ 14 %</td>
<td>92</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>120</td>
<td>56,96 ha</td>
<td>0,82 Mio €</td>
<td>1,56 €/m²</td>
<td>+10 %</td>
<td>101</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>157</td>
<td>71,80 ha</td>
<td>0,86 Mio €</td>
<td>1,47 €/m²</td>
<td>- 6 %</td>
<td>95</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>158</td>
<td>79,29 ha</td>
<td>0,88 Mio €</td>
<td>1,40 €/m²</td>
<td>- 5 %</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>170</td>
<td>72,73 ha</td>
<td>0,84 Mio €</td>
<td>1,32 €/m²</td>
<td>- 6 %</td>
<td>85</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>188</td>
<td>108,72 ha</td>
<td>1,40 Mio €</td>
<td>1,42 €/m²</td>
<td>+ 8 %</td>
<td>92</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>182</td>
<td>99,93 ha</td>
<td>1,26 Mio €</td>
<td>1,48 €/m²</td>
<td>+ 4 %</td>
<td>96</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>164</td>
<td>72,47 ha</td>
<td>0,93 Mio €</td>
<td>1,40 €/m²</td>
<td>- 5 %</td>
<td>91</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>211</td>
<td>98,49 ha</td>
<td>1,26 Mio €</td>
<td>1,52 €/m²</td>
<td>+ 9 %</td>
<td>99</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>198</td>
<td>101,99 ha</td>
<td>1,48 Mio €</td>
<td>1,51 €/m²</td>
<td>- 1 %</td>
<td>98</td>
</tr>
</tbody>
</table>

In der folgenden Grafik wird die Preisentwicklung seit dem Jahr 1988 aufgezeigt.
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2015 geben.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>28</td>
<td>369.364 m²²</td>
<td>626.946 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>14</td>
<td>225.871 m²²</td>
<td>314.638 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>7</td>
<td>18.158 m²²</td>
<td>22.296 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>3</td>
<td>51.760 m²²</td>
<td>21.602 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>25</td>
<td>153.071 m²²</td>
<td>194.170 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>3</td>
<td>5.587 m²²</td>
<td>5.057 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>5</td>
<td>17.679 m²²</td>
<td>42.251 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>6</td>
<td>11.816 m²²</td>
<td>22.361 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>3</td>
<td>8.264 m²²</td>
<td>11.569 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>4</td>
<td>10.833 m²²</td>
<td>30.748 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>98</td>
<td>872.403 m²²</td>
<td>1.291.638 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Grundstücke einschließlich Aufwuchs im Kreis Siegen-Wittgenstein (ohne Stadt Siegen) lag im Jahr 2015 bei

**rd. 1,60 €/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 2013 bis 2015 hat jedoch einen langjährigen Durchschnittswert von

**rd. 0,55 €/m² ohne Aufwuchs**

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Flächenumsatz</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1988</td>
<td>65</td>
<td>162,76 ha</td>
<td>1,39 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1989</td>
<td>54</td>
<td>40,36 ha</td>
<td>0,33 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1990</td>
<td>35</td>
<td>23,40 ha</td>
<td>0,26 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1991</td>
<td>38</td>
<td>31,43 ha</td>
<td>0,31 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>56</td>
<td>33,81 ha</td>
<td>0,30 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1993</td>
<td>48</td>
<td>28,46 ha</td>
<td>0,31 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>75</td>
<td>422,78 ha</td>
<td>3,63 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>55</td>
<td>39,15 ha</td>
<td>0,41 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>60</td>
<td>173,47 ha</td>
<td>0,96 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>65</td>
<td>34,28 ha</td>
<td>0,38 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>53</td>
<td>1.321,08 ha</td>
<td>6,47 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>68</td>
<td>193,39 ha</td>
<td>1,46 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>65</td>
<td>45,13 ha</td>
<td>0,61 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>76</td>
<td>95,96 ha</td>
<td>1,43 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>62</td>
<td>673,00 ha</td>
<td>5,41 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>84</td>
<td>584,65 ha</td>
<td>6,08 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>69</td>
<td>270,53 ha</td>
<td>2,44 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>72</td>
<td>128,84 ha</td>
<td>0,58 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>87</td>
<td>156,88 ha</td>
<td>1,29 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>61</td>
<td>218,37 ha</td>
<td>1,38 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>87</td>
<td>73,22 ha</td>
<td>0,63 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>100</td>
<td>509,59 ha</td>
<td>3,56 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>109</td>
<td>662,80 ha</td>
<td>5,94 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>133</td>
<td>622,07 ha</td>
<td>5,14 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>86</td>
<td>64,48 ha</td>
<td>0,66 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>73</td>
<td>354,15 ha</td>
<td>2,94 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>75</td>
<td>66,93 ha</td>
<td>0,91 Mio €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>98</td>
<td>87,24 ha</td>
<td>1,29 Mio €</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Hauberg


Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss 177 Kaufverträge über Haubergsanteile vorgelegt. Der Gesamtumsatz lag bei 1.489.055,-- €.

Die Kaufpreise wurden unter Berücksichtigung der Gesamtgröße der Hauberggenossenschaft sowie der Anzahl der veräußerten Anteile auf einen Quadratmeter Hauberggenossenschaftsfläche umgerechnet. In diesem Betrag sind der Bodenwert, der Wert des Aufwuchses und der Wert des Genossenschaftsvermögens (z. B. das Wegenetz) enthalten. Für das Jahr 2015 ergibt sich ein rein statistischer Mittelwert von 0,71 €/m²


Die folgende Tabelle gibt einen langjährigen Überblick über die Umsatzzahlen der verkauften Anteile an Haubergs- oder Waldgenossenschaften im Kreis Siegen-Wittgenstein ohne die Stadt Siegen.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Preisumsatz</th>
<th>Mittelwert</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2008</td>
<td>133</td>
<td>836.651 €</td>
<td>0,44 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>173</td>
<td>834.467 €</td>
<td>0,46 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>141</td>
<td>1.018.474 €</td>
<td>0,47 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>229</td>
<td>1.123.290 €</td>
<td>0,56 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>162</td>
<td>992.552 €</td>
<td>0,79 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>97</td>
<td>425.270 €</td>
<td>0,52 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>140</td>
<td>951.649 €</td>
<td>0,74 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>177</td>
<td>1.489.055 €</td>
<td>0,71 €/m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>
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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Flächenumsatz</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1993</td>
<td>7</td>
<td>12.021 m²</td>
<td>168.656 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>10</td>
<td>17.414 m²</td>
<td>241.692 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>7</td>
<td>28.233 m²</td>
<td>613.428 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>9</td>
<td>27.138 m²</td>
<td>377.687 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>13</td>
<td>37.600 m²</td>
<td>1.025.657 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>24</td>
<td>102.698 m²</td>
<td>1.198.995 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>15</td>
<td>49.052 m²</td>
<td>634.715 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>20</td>
<td>126.469 m²</td>
<td>2.592.844 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>28</td>
<td>250.121 m²</td>
<td>3.967.455 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>29</td>
<td>252.439 m²</td>
<td>3.094.822 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>16</td>
<td>104.223 m²</td>
<td>1.626.375 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>12</td>
<td>23.133 m²</td>
<td>337.777 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>8</td>
<td>21.029 m²</td>
<td>457.630 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>8</td>
<td>29.463 m²</td>
<td>341.962 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>15</td>
<td>47.056 m²</td>
<td>858.641 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>54</td>
<td>147.795 m²</td>
<td>1.203.944 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>9</td>
<td>13.914 m²</td>
<td>188.249 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>5</td>
<td>19.110 m²</td>
<td>397.017 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>18</td>
<td>35.297 m²</td>
<td>614.557 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>6</td>
<td>310.892 m²</td>
<td>2.568.860 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>8</td>
<td>6.198 m²</td>
<td>153.030 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>3</td>
<td>4.434 m²</td>
<td>35.350 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>5</td>
<td>8.419 m²</td>
<td>142.038 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Eine langjährige Auswertung der Vergleichspreise für Bauerwartungsland für eine spätere Wohnbebauung (insgesamt 24 geeignete Vergleichspreise seit 2011) hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 21 % des benachbarten erschließungskostenbeitragsfreien Bodenrichtwertes liegt. Die Standardabweichung liegt bei +/- 13 %.
Rohbauland

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Flächenumsatz</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1993</td>
<td>54</td>
<td>129.632 m²</td>
<td>4.202.307 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>37</td>
<td>148.160 m²</td>
<td>4.296.924 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>18</td>
<td>95.974 m²</td>
<td>1.436.300 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>33</td>
<td>98.604 m²</td>
<td>2.519.851 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>31</td>
<td>120.314 m²</td>
<td>3.153.686 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>27</td>
<td>81.164 m²</td>
<td>1.767.321 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>44</td>
<td>124.526 m²</td>
<td>3.034.948 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>23</td>
<td>109.346 m²</td>
<td>2.514.766 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>38</td>
<td>63.028 m²</td>
<td>1.421.661 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>22</td>
<td>69.575 m²</td>
<td>1.799.733 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>22</td>
<td>72.259 m²</td>
<td>1.764.964 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>25</td>
<td>165.383 m²</td>
<td>2.531.554 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>68</td>
<td>120.034 m²</td>
<td>2.844.608 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>27</td>
<td>36.463 m²</td>
<td>908.727 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>6</td>
<td>48.728 m²</td>
<td>1.745.351 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>9</td>
<td>322.176 m²</td>
<td>1.253.376 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>8</td>
<td>16.561 m²</td>
<td>350.420 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>6</td>
<td>20.112 m²</td>
<td>215.991 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>19</td>
<td>72.078 m²</td>
<td>1.713.263 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>22</td>
<td>69.289 m²</td>
<td>1.545.698 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>12</td>
<td>33.677 m²</td>
<td>531.246 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>8</td>
<td>22.365 m²</td>
<td>320.272 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>14</td>
<td>41.765 m²</td>
<td>1.639.143 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Eine langjährige Auswertung der Vergleichspreise für Rohbauland für eine spätere Wohnbebauung (insgesamt 35 geeignete Vergleichspreise seit 2011) hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 48 % des benachbarten erschließungs-kostenbeitragsfreien Bodenrichtwertes liegt. Die Standardabweichung liegt bei +/- 23 %.
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 2015

884 Kaufverträge
(2014: 943)

über bebaute Grundstücke vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

154,66 Mio. €
(2014: 194,54 Mio. €)

und der Flächenumsatz

285,30 ha
(2014: 124,01 ha).

Aus dem folgenden Diagramm zeigt sich die Verteilung der verschiedenen Kategorien.
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser


<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Anzahl je 1000 Einwohner</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preissumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>2014</td>
<td>68</td>
<td>3,5</td>
<td>71.186 m²</td>
<td>7.494.400 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>71</td>
<td>3,6</td>
<td>62.909 m²</td>
<td>8.431.200 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>2014</td>
<td>59</td>
<td>4,2</td>
<td>73.912 m²</td>
<td>6.066.495 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>49</td>
<td>3,5</td>
<td>162.200 m²</td>
<td>6.258.200 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>2014</td>
<td>72</td>
<td>5,0</td>
<td>53.937 m²</td>
<td>8.309.434 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>68</td>
<td>4,7</td>
<td>58.991 m²</td>
<td>8.250.194 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>2014</td>
<td>17</td>
<td>2,4</td>
<td>13.476 m²</td>
<td>1.739.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>22</td>
<td>3,1</td>
<td>41.868 m²</td>
<td>2.899.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>2014</td>
<td>117</td>
<td>6,5</td>
<td>107.150 m²</td>
<td>16.633.913 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>73</td>
<td>4,1</td>
<td>86.316 m²</td>
<td>11.396.790 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>2014</td>
<td>73</td>
<td>4,8</td>
<td>64.317 m²</td>
<td>9.724.791 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>58</td>
<td>3,9</td>
<td>79.754 m²</td>
<td>8.011.678 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>2014</td>
<td>140</td>
<td>4,5</td>
<td>108.993 m²</td>
<td>21.283.457 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>129</td>
<td>4,2</td>
<td>100.360 m²</td>
<td>20.487.112 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>2014</td>
<td>89</td>
<td>3,9</td>
<td>71.082 m²</td>
<td>15.880.679 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>76</td>
<td>3,3</td>
<td>100.703 m²</td>
<td>11.878.053 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>2014</td>
<td>68</td>
<td>5,0</td>
<td>47.826 m²</td>
<td>7.204.300 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>64</td>
<td>4,7</td>
<td>40.406 m²</td>
<td>7.106.020 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>2014</td>
<td>81</td>
<td>4,0</td>
<td>63.744 m²</td>
<td>13.208.761 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>78</td>
<td>3,9</td>
<td>70.919 m²</td>
<td>14.012.483 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>2014</td>
<td>784</td>
<td>4,5</td>
<td>675.623 m²</td>
<td>107.545.230 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>688</td>
<td>3,9</td>
<td>804.426 m²</td>
<td>98.730.730 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Zum Vergleich Stadt Siegen</td>
<td>2015</td>
<td>270</td>
<td>2,7</td>
<td>13,26 ha</td>
<td>43,855 Mio. €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser sank gegenüber dem Jahr 2014 um rd. 12 %. Der Flächenumsatz stieg um rd. 19 %, während der Preissumsatz um rd. 8 % abnahm.
Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Anzahl je 1000 Einwohner</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1995</td>
<td>509</td>
<td>2,7</td>
<td>432.387 m²</td>
<td>68.656.769 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>508</td>
<td>2,7</td>
<td>425.367 m²</td>
<td>70.205.804 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>503</td>
<td>2,7</td>
<td>430.388 m²</td>
<td>71.874.102 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>521</td>
<td>2,8</td>
<td>519.778 m²</td>
<td>75.948.282 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>490</td>
<td>2,6</td>
<td>434.436 m²</td>
<td>75.956.206 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>492</td>
<td>2,6</td>
<td>486.546 m²</td>
<td>72.338.047 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>578</td>
<td>3,1</td>
<td>679.840 m²</td>
<td>81.809.893 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>651</td>
<td>3,5</td>
<td>601.305 m²</td>
<td>93.205.567 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>654</td>
<td>3,5</td>
<td>570.347 m²</td>
<td>96.393.608 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>562</td>
<td>3,0</td>
<td>545.604 m²</td>
<td>83.152.675 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>638</td>
<td>3,4</td>
<td>664.821 m²</td>
<td>93.206.047 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>522</td>
<td>2,8</td>
<td>523.743 m²</td>
<td>75.428.858 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>558</td>
<td>3,0</td>
<td>597.776 m²</td>
<td>74.951.690 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>619</td>
<td>3,4</td>
<td>586.210 m²</td>
<td>86.385.475 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>528</td>
<td>2,9</td>
<td>772.043 m²</td>
<td>68.930.098 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>651</td>
<td>3,6</td>
<td>562.880 m²</td>
<td>85.599.865 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>711</td>
<td>3,9</td>
<td>659.395 m²</td>
<td>94.792.732 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>672</td>
<td>3,8</td>
<td>637.103 m²</td>
<td>91.315.510 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>652</td>
<td>3,6</td>
<td>682.747 m²</td>
<td>91.738.146 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>784</td>
<td>4,5</td>
<td>675.623 m²</td>
<td>107.545.230 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>688</td>
<td>3,9</td>
<td>804.426 m²</td>
<td>98.730.730 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Grafische Darstellung:
Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2012 aufgezeigt.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2012</th>
<th>2013</th>
<th>2014</th>
<th>2015</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>bis 50.000 €</td>
<td>62</td>
<td>45</td>
<td>73</td>
<td>44</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 100.000 €</td>
<td>166</td>
<td>147</td>
<td>174</td>
<td>162</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 150.000 €</td>
<td>185</td>
<td>202</td>
<td>238</td>
<td>206</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 200.000 €</td>
<td>153</td>
<td>142</td>
<td>178</td>
<td>137</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 250.000 €</td>
<td>62</td>
<td>75</td>
<td>70</td>
<td>119</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 300.000 €</td>
<td>28</td>
<td>24</td>
<td>27</td>
<td>32</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 400.000 €</td>
<td>12</td>
<td>7</td>
<td>17</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 500.000 €</td>
<td>1</td>
<td>8</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>&gt; 500.000 €</td>
<td>3</td>
<td>2</td>
<td>4</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Summe</td>
<td>672</td>
<td>652</td>
<td>784</td>
<td>688</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Grafische Darstellung:

Die Verschiebung der Scheitelpunkte der Größenklassen lässt noch keine konkreten Rückschlüsse auf die Preisentwicklung zu.

Die Preisentwicklung wird im Folgenden jedoch 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:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl der Verträge</th>
<th>Preisumsatz in Mio Euro</th>
<th>durchschnittlicher Kaufpreis</th>
<th>Preisentwicklung</th>
<th>Index</th>
<th>Stadt Siegen durchschnittl. Kaufpreis</th>
<th>Index</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1988</td>
<td>359</td>
<td>32,26</td>
<td>90.000 €</td>
<td>+11%</td>
<td>100</td>
<td>99.037 €</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>1989</td>
<td>420</td>
<td>42,16</td>
<td>100.000 €</td>
<td>+11%</td>
<td>111</td>
<td>106.349 €</td>
<td>107</td>
</tr>
<tr>
<td>1990</td>
<td>403</td>
<td>44,35</td>
<td>110.000 €</td>
<td>+10%</td>
<td>122</td>
<td>123.477 €</td>
<td>125</td>
</tr>
<tr>
<td>1991</td>
<td>377</td>
<td>43,22</td>
<td>114.500 €</td>
<td>+4%</td>
<td>127</td>
<td>132.527 €</td>
<td>134</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>381</td>
<td>49,02</td>
<td>129.000 €</td>
<td>+12%</td>
<td>143</td>
<td>140.605 €</td>
<td>142</td>
</tr>
<tr>
<td>1993</td>
<td>450</td>
<td>62,47</td>
<td>139.000 €</td>
<td>+8%</td>
<td>155</td>
<td>152.774 €</td>
<td>154</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>408</td>
<td>56,61</td>
<td>136.500 €</td>
<td>-2%</td>
<td>152</td>
<td>161.466 €</td>
<td>163</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>509</td>
<td>68,66</td>
<td>135.000 €</td>
<td>-1%</td>
<td>150</td>
<td>166.374 €</td>
<td>168</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>508</td>
<td>70,21</td>
<td>138.000 €</td>
<td>+2%</td>
<td>153</td>
<td>160.392 €</td>
<td>162</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>503</td>
<td>71,87</td>
<td>142.500 €</td>
<td>+3%</td>
<td>158</td>
<td>157.989 €</td>
<td>160</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>521</td>
<td>75,95</td>
<td>145.500 €</td>
<td>+2%</td>
<td>162</td>
<td>162.182 €</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>490</td>
<td>75,96</td>
<td>155.000 €</td>
<td>+6%</td>
<td>172</td>
<td>162.591 €</td>
<td>164</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>492</td>
<td>72,34</td>
<td>147.500 €</td>
<td>-5%</td>
<td>164</td>
<td>164.278 €</td>
<td>166</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>578</td>
<td>81,81</td>
<td>141.500 €</td>
<td>-4%</td>
<td>157</td>
<td>150.212 €</td>
<td>152</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>651</td>
<td>93,21</td>
<td>143.000 €</td>
<td>+1%</td>
<td>159</td>
<td>156.957 €</td>
<td>158</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>654</td>
<td>96,39</td>
<td>147.500 €</td>
<td>+3%</td>
<td>164</td>
<td>156.067 €</td>
<td>158</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>562</td>
<td>83,15</td>
<td>148.000 €</td>
<td>+/-0%</td>
<td>164</td>
<td>145.780 €</td>
<td>147</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>638</td>
<td>93,21</td>
<td>146.000 €</td>
<td>-1%</td>
<td>162</td>
<td>149.609 €</td>
<td>151</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>522</td>
<td>75,43</td>
<td>144.500 €</td>
<td>-1%</td>
<td>160</td>
<td>141.174 €</td>
<td>142</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>558</td>
<td>74,95</td>
<td>134.500 €</td>
<td>-7%</td>
<td>149</td>
<td>141.278 €</td>
<td>143</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>619</td>
<td>86,39</td>
<td>139.500 €</td>
<td>+4%</td>
<td>155</td>
<td>138.399 €</td>
<td>140</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>528</td>
<td>68,93</td>
<td>130.500 €</td>
<td>-6%</td>
<td>145</td>
<td>142.191 €</td>
<td>144</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>651</td>
<td>85,60</td>
<td>131.500 €</td>
<td>+1%</td>
<td>146</td>
<td>142.221 €</td>
<td>144</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>711</td>
<td>94,79</td>
<td>133.500 €</td>
<td>+2%</td>
<td>148</td>
<td>150.302 €</td>
<td>152</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>672</td>
<td>91,32</td>
<td>136.000 €</td>
<td>+2%</td>
<td>151</td>
<td>146.462 €</td>
<td>148</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>652</td>
<td>91,74</td>
<td>140.500 €</td>
<td>+3%</td>
<td>156</td>
<td>154.533 €</td>
<td>156</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>784</td>
<td>107,55</td>
<td>137.000 €</td>
<td>-2%</td>
<td>152</td>
<td>161.595 €</td>
<td>163</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>688</td>
<td>98,73</td>
<td>143.500 €</td>
<td>+5%</td>
<td>159</td>
<td>167.162 €</td>
<td>169</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Anmerkung:

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

Durchschnittswerte nach Baujahrgängen


<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Neubau</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>1995 – 2013</td>
<td>24</td>
<td>592 m²</td>
<td>148 m²</td>
<td>1.650 €/m²</td>
<td>245.196 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>+/- 123 m²</td>
<td>+/- 36 m²</td>
<td>+/- 429 €/m²</td>
<td>+/- 101.239 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1975 – 1994</td>
<td>36</td>
<td>623 m²</td>
<td>145 m²</td>
<td>1.251 €/m²</td>
<td>176.553 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>+/- 109 m²</td>
<td>+/- 38 m²</td>
<td>+/- 297 €/m²</td>
<td>+/- 44.025 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1950 – 1974</td>
<td>57</td>
<td>621 m²</td>
<td>146 m²</td>
<td>908 €/m²</td>
<td>130.996 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>+/- 109 m²</td>
<td>+/- 44 m²</td>
<td>+/- 246 €/m²</td>
<td>+/- 48.367 €</td>
</tr>
<tr>
<td>1920 – 1949</td>
<td>11</td>
<td>610 m²</td>
<td>130 m²</td>
<td>853 €/m²</td>
<td>112.205 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>+/- 123 m²</td>
<td>+/- 32 m²</td>
<td>+/- 205 €/m²</td>
<td>+/- 42.944 €</td>
</tr>
<tr>
<td>bis 1919</td>
<td>16</td>
<td>594 m²</td>
<td>134 m²</td>
<td>716 €/m²</td>
<td>100.281 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>+/- 129 m²</td>
<td>+/- 37 m²</td>
<td>+/- 300 €/m²</td>
<td>+/- 56.849 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Marktanpassung bei der Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)


In diesem Sachwertmodell sind auch die zur Umrechnung der Normalherstellungskosten auf den Verkaufszeitpunkt verwendeten Indizes sowie die Methode zur Ermittlung der Alterswertminderung beschrieben.


Die Bodenwerte wurden auf der Basis der Bodenrichtwerte ermittelt. Die Kaufpreise von übergrößen Grundstücken wurden auf die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (700 m²) bereinigt. Über den Wert der abzuspaltenen Fläche wurde in jedem Fall einzeln entschieden.

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

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

Die Kaufpreisauswertungen für das Jahr 2015 sind noch nicht komplett abgeschlossen. Die jetzt vorliegende Untersuchung wird deshalb nach Abschluss der Auswertungen
nochmals überprüft. Sollten sich signifikante Abweichungen zu der jetzigen Untersuchung ergeben, so wird der Gutachterausschuss über das Ergebnis berichten.

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der bisher ermittelten Quotienten im Verhältnis zu dem jeweiligen Sachwert:

![Marktanpassungsfaktoren (Ein- und Zweifamilienhäuser)](image)

Kennzahlen der untersuchten Stichprobe:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kennzahl</th>
<th>Mittelwert</th>
<th>Standardabweichung</th>
<th>Min.</th>
<th>Max.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Grundstücksfläche</td>
<td>705 m²</td>
<td>+/- 197 m²</td>
<td>291 m²</td>
<td>1.137 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Bodenrichtwert</td>
<td>90 €/m²</td>
<td>+/- 25 €/m²</td>
<td>25 €/m²</td>
<td>150 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Bruttogrundfläche</td>
<td>326 m²</td>
<td>+/- 106 m²</td>
<td>51 m²</td>
<td>711 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Restnutzungsdauer</td>
<td>41 Jahre</td>
<td>+/- 14 Jahre</td>
<td>25 Jahre</td>
<td>76 Jahre</td>
</tr>
<tr>
<td>Sachwert</td>
<td>218.572 €</td>
<td>+/- 67.846 €</td>
<td>52.391 €</td>
<td>394.900 €</td>
</tr>
<tr>
<td>(bereinigter) Kaufpreis</td>
<td>188.085 €</td>
<td>+/- 52.802 €</td>
<td>55.250 €</td>
<td>300.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Marktanpassungsfaktor</td>
<td>0,86</td>
<td>+/- 0,10</td>
<td>0,64</td>
<td>1,08</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Untersuchung führte zu folgender Funktion:

\[
\text{Marktanpassungsfaktor} = 5,8777 \times \text{Sachwert}^{(-0,157)}
\]

Bestimmtheitsmaß \( R^2 = 0,20 \), \( R = 0,40 \)
Einige Tabellenwerte:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Sachwert</th>
<th>Marktanpassungsfaktor</th>
<th>Marktangepasstung</th>
<th>Marktangepassung 2014</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>50.000 €</td>
<td>1,08</td>
<td>+ 8 %</td>
<td>1,19</td>
</tr>
<tr>
<td>75.000 €</td>
<td>1,01</td>
<td>+ 1 %</td>
<td>1,07</td>
</tr>
<tr>
<td>80.000 €</td>
<td>1,00</td>
<td>+/- 0 %</td>
<td>1,06</td>
</tr>
<tr>
<td>100.000 €</td>
<td>0,96</td>
<td>- 4 %</td>
<td>1,00</td>
</tr>
<tr>
<td>125.000 €</td>
<td>0,93</td>
<td>- 7 %</td>
<td>0,94</td>
</tr>
<tr>
<td>150.000 €</td>
<td>0,90</td>
<td>- 10 %</td>
<td>0,90</td>
</tr>
<tr>
<td>175.000 €</td>
<td>0,88</td>
<td>- 12 %</td>
<td>0,87</td>
</tr>
<tr>
<td>200.000 €</td>
<td>0,86</td>
<td>- 14 %</td>
<td>0,84</td>
</tr>
<tr>
<td>225.000 €</td>
<td>0,85</td>
<td>- 15 %</td>
<td>0,81</td>
</tr>
<tr>
<td>250.000 €</td>
<td>0,84</td>
<td>- 16 %</td>
<td>0,79</td>
</tr>
<tr>
<td>275.000 €</td>
<td>0,82</td>
<td>- 18 %</td>
<td>0,78</td>
</tr>
<tr>
<td>300.000 €</td>
<td>0,81</td>
<td>- 19 %</td>
<td>0,76</td>
</tr>
<tr>
<td>325.000 €</td>
<td>0,80</td>
<td>- 20 %</td>
<td>0,74</td>
</tr>
<tr>
<td>350.000 €</td>
<td>0,79</td>
<td>- 21 %</td>
<td>0,73</td>
</tr>
<tr>
<td>375.000 €</td>
<td>0,78</td>
<td>- 22 %</td>
<td>0,72</td>
</tr>
<tr>
<td>400.000 €</td>
<td>0,78</td>
<td>- 22 %</td>
<td>0,71</td>
</tr>
<tr>
<td>425.000 €</td>
<td>0,77</td>
<td>- 23 %</td>
<td>0,70</td>
</tr>
<tr>
<td>450.000 €</td>
<td>0,76</td>
<td>- 24 %</td>
<td>0,69</td>
</tr>
<tr>
<td>475.000 €</td>
<td>0,76</td>
<td>- 24 %</td>
<td>0,68</td>
</tr>
<tr>
<td>500.000 €</td>
<td>0,75</td>
<td>- 25 %</td>
<td>0,67</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Der marktangepasste vorläufige Sachwert eines Bewertungsobjektes ergibt sich näherungsweise aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor. Dabei ist zu beachten, dass es sich um durchschnittliche Marktanpassungsfaktoren für den gesamten Zuständigkeitsbereich handelt.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert sind Besonderheiten des jeweiligen Bewertungsobjektes (z. B. Bauschäden oder Baumängel) als sogenannte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch zusätzliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich um durchschnittliche Marktanpassungsfaktoren für den gesamten Zuständigkeitsbereich. Die bisher vorliegenden Vergleichspreise lassen eine weitere Differenzierung, z. B. nach Städte und Gemeinden oder nach verschiedenen Baujahrsgruppen nicht zu.
6.2 Mehrfamilienhäuser

Neben den Mehrfamilienhäusern werden hier auch gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil kleiner 50 % miterfasst.


<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preissumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>2014</td>
<td>3</td>
<td>4.012 m²</td>
<td>402.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>7</td>
<td>12.168 m²</td>
<td>730.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>2014</td>
<td>3</td>
<td>1.026 m²</td>
<td>310.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>10</td>
<td>9.309 m²</td>
<td>2.108.900 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>2014</td>
<td>3</td>
<td>3.216 m²</td>
<td>600.463 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>8</td>
<td>7.386 m²</td>
<td>1.516.600 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>2014</td>
<td>2</td>
<td>1.914 m²</td>
<td>307.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>2</td>
<td>2.817 m²</td>
<td>393.500 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>2014</td>
<td>8</td>
<td>6.463 m²</td>
<td>1.493.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>5</td>
<td>5.151 m²</td>
<td>960.380 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>2014</td>
<td>5</td>
<td>3.330 m²</td>
<td>804.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>5</td>
<td>4.626 m²</td>
<td>1.426.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>2014</td>
<td>12</td>
<td>22.764 m²</td>
<td>7.349.435 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>17</td>
<td>25.238 m²</td>
<td>5.945.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>2014</td>
<td>8</td>
<td>5.734 m²</td>
<td>1.332.463 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>10</td>
<td>8.484 m²</td>
<td>2.876.596 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>2014</td>
<td>2</td>
<td>1.407 m²</td>
<td>260.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>8</td>
<td>4.993 m²</td>
<td>1.710.116 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>2014</td>
<td>6</td>
<td>3.785 m²</td>
<td>1.103.931 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>8</td>
<td>6.875 m²</td>
<td>1.497.700 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>2014</td>
<td>52</td>
<td>53.651 m²</td>
<td>13.962.292 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2015</td>
<td>80</td>
<td>87.047 m²</td>
<td>19.164.792 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Zum Vergleich Stadt Siegen</td>
<td>2015</td>
<td>66</td>
<td>6.88 ha</td>
<td>44,022 Mio. €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die folgende Tabelle und Grafik zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser:
<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl der Verträge</th>
<th>Fläche</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1995</td>
<td>23</td>
<td>3,37 ha</td>
<td>7,80 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>36</td>
<td>4,07 ha</td>
<td>16,19 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>34</td>
<td>2,92 ha</td>
<td>6,67 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>33</td>
<td>2,85 ha</td>
<td>6,19 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>40</td>
<td>4,23 ha</td>
<td>9,48 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>15</td>
<td>19,30 ha</td>
<td>7,16 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>48</td>
<td>7,03 ha</td>
<td>14,31 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>50</td>
<td>5,59 ha</td>
<td>12,01 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>45</td>
<td>4,45 ha</td>
<td>8,73 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>43</td>
<td>6,29 ha</td>
<td>12,12 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>52</td>
<td>11,91 ha</td>
<td>10,52 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>53</td>
<td>13,56 ha</td>
<td>15,47 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>47</td>
<td>7,04 ha</td>
<td>10,64 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>86</td>
<td>14,88 ha</td>
<td>29,45 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>55</td>
<td>9,09 ha</td>
<td>16,40 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>57</td>
<td>5,10 ha</td>
<td>12,36 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>60</td>
<td>5,54 ha</td>
<td>12,87 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>52</td>
<td>5,37 ha</td>
<td>13,96 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>80</td>
<td>8,70 ha</td>
<td>19,16 Mio. €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Grafische Darstellung:
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl der Verträge</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1993</td>
<td>3</td>
<td>0,51 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>3</td>
<td>0,95 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>7</td>
<td>3,19 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>6</td>
<td>10,21 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>8</td>
<td>1,89 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>8</td>
<td>2,47 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>6</td>
<td>2,22 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>10</td>
<td>12,87 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>4</td>
<td>1,34 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>4</td>
<td>3,35 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>7</td>
<td>2,76 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>10</td>
<td>27,17 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>17</td>
<td>54,32 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>8</td>
<td>5,76 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>8</td>
<td>17,74 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>7</td>
<td>4,18 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>10</td>
<td>7,57 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>13</td>
<td>10,55 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>10</td>
<td>3,17 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>20</td>
<td>13,04 Mio. €</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Auch für diesen Teilmarkt werden lediglich Umsatzzahlen genannt.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl der Verträge</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1993</td>
<td>15</td>
<td>5,63 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>20</td>
<td>13,34 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>18</td>
<td>5,31 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>28</td>
<td>9,11 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>27</td>
<td>10,63 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>12</td>
<td>4,13 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>21</td>
<td>24,16 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>36</td>
<td>19,87 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>32</td>
<td>13,98 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>32</td>
<td>11,37 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>39</td>
<td>20,46 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>41</td>
<td>38,53 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>42</td>
<td>19,16 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>34</td>
<td>42,97 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>26</td>
<td>10,81 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>34</td>
<td>23,99 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>41</td>
<td>19,45 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>33</td>
<td>16,48 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>37</td>
<td>21,52 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>30</td>
<td>31,93 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>34</td>
<td>17,44 Mio. €</td>
</tr>
</tbody>
</table>
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl der Verträge</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1993</td>
<td>11</td>
<td>3,82 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>15</td>
<td>1,01 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>22</td>
<td>5,62 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>22</td>
<td>4,80 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>22</td>
<td>15,43 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>12</td>
<td>1,24 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>25</td>
<td>2,47 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>21</td>
<td>4,10 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>49</td>
<td>4,08 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>45</td>
<td>11,53 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>37</td>
<td>3,12 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>30</td>
<td>3,77 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>31</td>
<td>1,93 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>52</td>
<td>7,26 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>39</td>
<td>3,75 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>42</td>
<td>6,37 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>41</td>
<td>26,66 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>46</td>
<td>8,56 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>53</td>
<td>5,56 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>62</td>
<td>6,29 Mio. €</td>
</tr>
</tbody>
</table>
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.


Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der verschiedenen Kategorien.
Die folgende Tabelle gibt einen gemeinde- und städteweisen Überblick über den Teilmarkt des Wohnungseigentums.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Preisumsatz</th>
<th>Gesamt</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>16</td>
<td>959.250 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>16</td>
<td>959.250 €</td>
<td>16</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>15</td>
<td>1.150.710 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>15</td>
<td>1.150.710 €</td>
<td>15</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>6</td>
<td>671.918 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>6</td>
<td>671.918 €</td>
<td>6</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td>0</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>16</td>
<td>4.372.510 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>25</td>
<td>2.601.124 €</td>
<td>42</td>
<td></td>
<td>7.098.134 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>1</td>
<td>124.500 €</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>14</td>
<td>1.113.610 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>14</td>
<td>1.113.610 €</td>
<td>16</td>
<td></td>
<td>1.263.610 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2</td>
<td>150.000 €</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>19</td>
<td>3.830.950 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>36</td>
<td>3.490.500 €</td>
<td>55</td>
<td></td>
<td>7.321.450 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>11</td>
<td>2.397.768 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>20</td>
<td>2.233.000 €</td>
<td>31</td>
<td></td>
<td>4.630.768 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>1</td>
<td>187.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>12</td>
<td>794.000 €</td>
<td>13</td>
<td></td>
<td>981.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>5</td>
<td>1.000.150 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>13</td>
<td>1.267.000 €</td>
<td>18</td>
<td></td>
<td>2.267.150 €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäfts-</td>
<td>52</td>
<td>11.788.378 €</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>bereich</td>
<td>157</td>
<td>14.281.112 €</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3</td>
<td>274.500 €</td>
<td>212</td>
<td></td>
<td>26.343.990 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Vergleich</td>
<td>0</td>
<td>0 €</td>
<td></td>
<td>21</td>
<td>5,290 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Siegen 2015</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>189</td>
<td>15,796 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>1</td>
<td>0,122 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>211</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Die nächste Tabelle zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen für den Geschäftsbereich und einen aktuellen Vergleich mit dem Stadtgebiet Siegen.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2006</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>36</td>
<td>132</td>
<td>26</td>
<td>194</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>13</td>
<td>133</td>
<td>11</td>
<td>157</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>26</td>
<td>128</td>
<td>5</td>
<td>159</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>15</td>
<td>149</td>
<td>18</td>
<td>182</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>27</td>
<td>141</td>
<td>10</td>
<td>178</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>Erstverk.</td>
<td>52</td>
<td></td>
<td></td>
<td>52</td>
<td>157</td>
<td>3</td>
<td>212</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Weiterverk.</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>157</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Umwandlung</td>
<td>3</td>
<td></td>
<td></td>
<td>3</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Vergleich</td>
<td>Stadt Siegen</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Vergleich Stadt Siegen 2015
**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.


Die mit […] gekennzeichneten Werte wurden sachverständig geschätzt.

Es wird die Entwicklung seit 2007 aufgezeigt. Darüber hinaus enthalten die Tabellen jeweils einen aktuellen Vergleich mit dem Stadtgebiet Siegen.

*) Anmerkung zu den Durchschnittswerten für Erstverkäufe:


Ab dem Jahr 2010 liegen Kaufpreise sowohl für seniorengerechte Wohnungen als auch für herkömmliche Eigentumswohnungen vor. Die Preise liegen mittlerweile in ähnlicher Höhe, so dass die Auswertungen gemeinsam erfolgten.
### Erstverkäufe

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Wohnungsgröße</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Durchschnittswert</th>
<th>Standardabweichung</th>
<th>Veränderung zum Vorjahr</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2007</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>16</td>
<td>2.137 €/m²</td>
<td>266 €/m²</td>
<td>*)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>5</td>
<td>2.030 €/m²</td>
<td>277 €/m²</td>
<td>*)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>21</td>
<td>2.112 €/m²</td>
<td>266 €/m²</td>
<td>*)</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>7</td>
<td>2.232 €/m²</td>
<td>78 €/m²</td>
<td>+ 4 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>2</td>
<td>2.200 €/m²</td>
<td>-</td>
<td>+ 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>9</td>
<td>2.224 €/m²</td>
<td>73 €/m²</td>
<td>+ 5 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>5</td>
<td>1.963 €/m²</td>
<td>122 €/m²</td>
<td>- 12 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>1</td>
<td>[2.000 €/m²]</td>
<td>-</td>
<td>- 9 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>6</td>
<td>1.967 €/m²</td>
<td>110 €/m²</td>
<td>- 12 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>13</td>
<td>2.246 €/m²</td>
<td>251 €/m²</td>
<td>+ 14 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>10</td>
<td>2.147 €/m²</td>
<td>154 €/m²</td>
<td>+ 7 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>23</td>
<td>2.203 €/m²</td>
<td>216 €/m²</td>
<td>+ 12 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>8</td>
<td>1.905 €/m²</td>
<td>175 €/m²</td>
<td>- 15 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>6</td>
<td>1.787 €/m²</td>
<td>351 €/m²</td>
<td>- 17 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>14</td>
<td>1.854 €/m²</td>
<td>260 €/m²</td>
<td>- 16 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>16</td>
<td>2.038 €/m²</td>
<td>288 €/m²</td>
<td>+ 7 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>4</td>
<td>1.923 €/m²</td>
<td>583 €/m²</td>
<td>+ 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>20</td>
<td>2.015 €/m²</td>
<td>348 €/m²</td>
<td>+ 9 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>3</td>
<td>2.470 €/m²</td>
<td>19 €/m²</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>38</td>
<td>2.301 €/m²</td>
<td>128 €/m²</td>
<td>+ 13 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>4</td>
<td>2.438 €/m²</td>
<td>6 €/m²</td>
<td>+ 27 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>45</td>
<td>2.324 €/m²</td>
<td>130 €/m²</td>
<td>+ 15 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>[2.500 €/m²]</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>16</td>
<td>2.556 €/m²</td>
<td>346 €/m²</td>
<td>+ 11 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>6</td>
<td>2.283 €/m²</td>
<td>433 €/m²</td>
<td>- 6 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>22</td>
<td>2.482 €/m²</td>
<td>382 €/m²</td>
<td>+ 7 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>[2.600 €/m²]</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>27</td>
<td>2.640 €/m²</td>
<td>292 €/m²</td>
<td>+ 3 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>19</td>
<td>2.582 €/m²</td>
<td>418 €/m²</td>
<td>+ 13 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>46</td>
<td>2.616 €/m²</td>
<td>292 €/m²</td>
<td>+ 5 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Vergleich Stadt Siegen 2015

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Wohnungsgröße</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Durchschnittswert</th>
<th>Standardabweichung</th>
<th>Veränderung zum Vorjahr</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2015</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>10</td>
<td>2.532 €/m²</td>
<td>307 €/m²</td>
<td>+ 5 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>11</td>
<td>2.515 €/m²</td>
<td>387 €/m²</td>
<td>+ 1 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>21</td>
<td>2.523 €/m²</td>
<td>343 €/m²</td>
<td>+ 3 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### Weiterverkäufe

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Wohnungsgröße</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Durchschnitts-wert</th>
<th>Standardabweichung</th>
<th>Veränderung zum Vorjahr</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2007</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>4</td>
<td>1.107 €/m²</td>
<td>309 €/m²</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>34</td>
<td>1.185 €/m²</td>
<td>301 €/m²</td>
<td>+ 21 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>10</td>
<td>916 €/m²</td>
<td>304 €/m²</td>
<td>- 10 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>48</td>
<td>1.123 €/m²</td>
<td>315 €/m²</td>
<td>+ 13 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>3</td>
<td>975 €/m²</td>
<td>51 €/m²</td>
<td>- 12 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>37</td>
<td>1.114 €/m²</td>
<td>287 €/m²</td>
<td>- 6 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>19</td>
<td>1.029 €/m²</td>
<td>296 €/m²</td>
<td>+ 12 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>59</td>
<td>1.079 €/m²</td>
<td>284 €/m²</td>
<td>- 4 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>5</td>
<td>759 €/m²</td>
<td>137 €/m²</td>
<td>- 22 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>38</td>
<td>1.107 €/m²</td>
<td>313 €/m²</td>
<td>- 1 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>14</td>
<td>848 €/m²</td>
<td>287 €/m²</td>
<td>- 18 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>57</td>
<td>1.013 €/m²</td>
<td>322 €/m²</td>
<td>- 6 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>2</td>
<td>[1.000 €/m²]</td>
<td></td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>29</td>
<td>1.049 €/m²</td>
<td>420 €/m²</td>
<td>- 5 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>23</td>
<td>969 €/m²</td>
<td>355 €/m²</td>
<td>+ 14 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>55</td>
<td>1.012 €/m²</td>
<td>382 €/m²</td>
<td>+/- 0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>4</td>
<td>970 €/m²</td>
<td>60 €/m²</td>
<td>+ 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>41</td>
<td>1.025 €/m²</td>
<td>321 €/m²</td>
<td>- 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>19</td>
<td>1.028 €/m²</td>
<td>306 €/m²</td>
<td>+ 6 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>58</td>
<td>1.074 €/m²</td>
<td>423 €/m²</td>
<td>+ 6 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>6</td>
<td>970 €/m²</td>
<td>60 €/m²</td>
<td>+ 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>41</td>
<td>1.025 €/m²</td>
<td>321 €/m²</td>
<td>- 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>19</td>
<td>1.087 €/m²</td>
<td>432 €/m²</td>
<td>+ 6 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>64</td>
<td>1.040 €/m²</td>
<td>347 €/m²</td>
<td>- 3 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>2</td>
<td>[1.000 €/m²]</td>
<td></td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>33</td>
<td>1.106 €/m²</td>
<td>379 €/m²</td>
<td>+ 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>13</td>
<td>1.153 €/m²</td>
<td>304 €/m²</td>
<td>+ 6 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>48</td>
<td>1.115 €/m²</td>
<td>350 €/m²</td>
<td>+ 7 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>6</td>
<td>1.031 €/m²</td>
<td>207 €/m²</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>48</td>
<td>1.258 €/m²</td>
<td>406 €/m²</td>
<td>+ 14 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>23</td>
<td>1.131 €/m²</td>
<td>363 €/m²</td>
<td>- 2 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>77</td>
<td>1.202 €/m²</td>
<td>386 €/m²</td>
<td>+ 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>2</td>
<td>[1.000 €/m²]</td>
<td></td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>52</td>
<td>1.210 €/m²</td>
<td>397 €/m²</td>
<td>- 4 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>26</td>
<td>942 €/m²</td>
<td>365 €/m²</td>
<td>- 17 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>80</td>
<td>1.123 €/m²</td>
<td>401 €/m²</td>
<td>- 7 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Vergleich Stadt Siegen 2015

<table>
<thead>
<tr>
<th>Wohnunggröße</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Durchschnitts-wert</th>
<th>Standardabweichung</th>
<th>Veränderung</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>41</td>
<td>1.228 €/m²</td>
<td>357 €/m²</td>
<td>+ 11 %</td>
</tr>
<tr>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>109</td>
<td>1.116 €/m²</td>
<td>284 €/m²</td>
<td>- 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>39</td>
<td>1.277 €/m²</td>
<td>444 €/m²</td>
<td>+ 8 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamt</td>
<td>189</td>
<td>1.187 €/m²</td>
<td>346 €/m²</td>
<td>+/- 0 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### Umwandlungen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Wohnungsgröße</th>
<th>Anzahl</th>
<th>Durchschnittswert</th>
<th>Standardabweichung</th>
<th>Veränderung zum Vorjahr</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2007</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>1</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>1</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>4</td>
<td>929 €/m²</td>
<td>175 €/m²</td>
<td>+ 4 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>6</td>
<td>1.066 €/m²</td>
<td>259 €/m²</td>
<td>+ 18 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>1</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>3</td>
<td>1.210 €/m²</td>
<td>372 €/m²</td>
<td>+ 30 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>4</td>
<td>1.137 €/m²</td>
<td>337 €/m²</td>
<td>+ 7 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>1</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>3</td>
<td>704 €/m²</td>
<td>263 €/m²</td>
<td>- 42 %</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>4</td>
<td>834 €/m²</td>
<td>336 €/m²</td>
<td>- 27 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>2</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>2</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>6</td>
<td>1.610 €/m²</td>
<td>268 €/m²</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>4</td>
<td>963 €/m²</td>
<td>404 €/m²</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>10</td>
<td>1.351 €/m²</td>
<td>454 €/m²</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>5</td>
<td>1.657 €/m²</td>
<td>179 €/m²</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>4</td>
<td>1.504 €/m²</td>
<td>219 €/m²</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>9</td>
<td>1.589 €/m²</td>
<td>201 €/m²</td>
<td>+ 18 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>3</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>1</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>4</td>
<td>1.261 €/m²</td>
<td>108 €/m²</td>
<td>- 21 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>3</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>5</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>8</td>
<td>1.485 €/m²</td>
<td>202 €/m²</td>
<td>+ 18 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>45 - 90 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>&gt; 90 m²</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gesamt</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>Vergleich Stadt Siegen 2015</td>
<td>&lt; 45 m²</td>
<td>1</td>
<td>1.300 €/m²</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
Langjährige Entwicklung mit grafischer Darstellung der Indexreihen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Erstverkäufe</th>
<th>Weiterverkäufe</th>
<th>Umwandlungen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Durchschnitts-wert</td>
<td>Index</td>
<td>Durchschnitts-wert</td>
</tr>
<tr>
<td>1992</td>
<td>1.539 €/m²</td>
<td>100</td>
<td>1.050 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1993</td>
<td>1.667 €/m²</td>
<td>108</td>
<td>1.127 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>1.797 €/m²</td>
<td>117</td>
<td>1.190 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>1.744 €/m²</td>
<td>113</td>
<td>1.194 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>1.716 €/m²</td>
<td>112</td>
<td>1.121 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>1.750 €/m²</td>
<td>114</td>
<td>1.152 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>1.682 €/m²</td>
<td>109</td>
<td>1.276 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>1.750 €/m²</td>
<td>114</td>
<td>1.122 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>1.714 €/m²</td>
<td>111</td>
<td>1.159 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>1.690 €/m²</td>
<td>110</td>
<td>1.106 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>1.789 €/m²</td>
<td>116</td>
<td>1.109 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>1.619 €/m²</td>
<td>105</td>
<td>1.107 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>1.522 €/m²</td>
<td>99</td>
<td>1.043 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>1.721 €/m²</td>
<td>112</td>
<td>1.130 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>1.669 €/m²</td>
<td>108</td>
<td>990 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>2.112 €/m²</td>
<td>137 *)</td>
<td>1.123 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>2.224 €/m²</td>
<td>145 *)</td>
<td>1.079 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>1.967 €/m²</td>
<td>128 *)</td>
<td>1.013 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>2.203 €/m²</td>
<td>143</td>
<td>1.012 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>1.854 €/m²</td>
<td>120</td>
<td>1.074 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>2.015 €/m²</td>
<td>131</td>
<td>1.040 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>2.324 €/m²</td>
<td>151</td>
<td>1.115 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>2.482 €/m²</td>
<td>161</td>
<td>1.202 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>2.616 €/m²</td>
<td>170</td>
<td>1.123 €/m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>
7.2 Teileigentum


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.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jahr</th>
<th>Anzahl der Verträge</th>
<th>Preisumsatz</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1993</td>
<td>9</td>
<td>1,19 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1994</td>
<td>8</td>
<td>2,05 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1995</td>
<td>8</td>
<td>1,19 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1996</td>
<td>11</td>
<td>1,44 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1997</td>
<td>7</td>
<td>0,70 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1998</td>
<td>9</td>
<td>1,84 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>1999</td>
<td>5</td>
<td>1,41 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>3</td>
<td>0,48 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>6</td>
<td>0,53 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>4</td>
<td>0,21 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>15</td>
<td>3,10 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>6</td>
<td>0,96 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>2</td>
<td>0,47 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>10</td>
<td>1,19 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>6</td>
<td>0,87 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>4</td>
<td>0,31 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>4</td>
<td>0,63 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>12</td>
<td>3,79 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>9</td>
<td>1,39 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>8</td>
<td>0,94 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>6</td>
<td>0,35 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>6</td>
<td>0,58 Mio. €</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>15</td>
<td>0,86 Mio. €</td>
</tr>
</tbody>
</table>
8. **Bodenrichtwerte**

8.1 **Gesetzlicher Auftrag**


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).


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 land- und forstwirtschaftliche 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 Bezirkregierung Köln GEObasis.nrw (früher: Landesvermessungsamt) das Informationsystem BORISplus entwickelt.
Im Internet können unter der Adresse

www.borisplus.nrw.de
die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen eingesehen werden. Hier können auch amtliche Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte gebührenfrei ausgedruckt werden.

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte für Nordrhein-Westfalen über die kostenlose

BORISplus.NRW App

mobil abgerufen werden.

Außerdem können historische 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

www.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 711 und 714
57072 Siegen
Telefon: 02 71 /3 33 – 15 50 oder 15 51
E-Mail: gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de

einholen.

Mündliche Richtwertauskünfte der Geschäftsstelle sind kostenfrei, für schriftliche Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fallen Gebühren an.


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

BORISplus.NRW

verwendet werden:
Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten


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


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

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 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

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 Bauwerdung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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 Bauwerdung 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.
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:

\[ \text{Bodenrichtwert in €/m}^2 \]

Ersetzungen und Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiele:
- 80 = 80 €/m² erschließungskostenbeitragsfrei, Wohnbebauung, offene Bauweise, 1-geschossig
  \[ W \ o \ I \]

- 70 * = 70 €/m² erschließungskostenbeitragspflichtig, allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise
  \[ W A o I \ 0,4 \ 0,8 \]

- 2-geschossig, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Freudenberg (ohne Maßstab)
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 2016

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gemeinde</th>
<th>Wohnbauflächen</th>
<th>Gewerbliche Bauflächen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Lage</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gut</td>
<td>Mittel</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Bad Berleburg</td>
<td>110</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Alertshausen</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Arfeld</td>
<td>50</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>Aue</td>
<td>40</td>
<td>35</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>110</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Beddelhausen</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Berghausen</td>
<td>70</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>Christianseck</td>
<td>kein RW</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Diedenshausen</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Dotzlar</td>
<td>55</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Elsöff</td>
<td>25</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Girkhausen</td>
<td>50</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Hemschlar</td>
<td>35</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Raumland</td>
<td>75</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>Richstein</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rinthe</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sassenhausen</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Schüllar</td>
<td>55</td>
<td>30</td>
</tr>
<tr>
<td>Stünzel</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Schwarzenau</td>
<td>50</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>Wingeshausen</td>
<td>35</td>
<td>30</td>
</tr>
<tr>
<td>Wemlighausen</td>
<td>70</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>Weidenhausen</td>
<td>45</td>
<td>35</td>
</tr>
<tr>
<td>Wunderhausen</td>
<td>25</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Bad Laasphe</td>
<td>100</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Amtshausen</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Banfe</td>
<td>65</td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>Bermershausen</td>
<td>30</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Bernhausen</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Feudingen</td>
<td>75</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Fischelbach</td>
<td>35</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gemeinde</td>
<td>Wohnbauflächen</td>
<td>Gewerbliche Bauflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>-------------------</td>
<td>----------------</td>
<td>------------------------</td>
</tr>
<tr>
<td>- Gemeindeteil</td>
<td>Lage</td>
<td>Lage</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>gut</td>
<td>mittel</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Bad Laasphe</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>(Fortsetzung)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Großenbach</td>
<td>kein RW</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Heiligenborn</td>
<td>kein RW</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Holzhausen</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Herbertshausen</td>
<td>55</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hesselbach</td>
<td>45</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>100</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederlaasphe</td>
<td>75</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberndorf</td>
<td>30</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Puderbach</td>
<td>45</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rückershausen</td>
<td>35</td>
<td>25</td>
</tr>
<tr>
<td>Rüppershausen</td>
<td>30</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Steinbach</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Saßmannshausen</td>
<td>25</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Volkholz</td>
<td>25</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Weide</td>
<td>25</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Wittgenstein-Kunst</td>
<td>kein RW</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gemeinde Burbach</td>
<td>95</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>95</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Gilzbach</td>
<td>70</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>Holzhausen</td>
<td>95</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Lützeln</td>
<td>70</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>Lippe</td>
<td>75</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederdreselndorf</td>
<td>80</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberdreselndorf</td>
<td>75</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td>Wahlbach</td>
<td>90</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td>Würgendorf</td>
<td>90</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Gem. Erndtebrück</td>
<td>70</td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>Balde</td>
<td>25</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Bente</td>
<td>25</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Birkelbach</td>
<td>55</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Birkefehl</td>
<td>30</td>
<td>25</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>70</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>Schameder</td>
<td>45</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>Womelsdorf</td>
<td>35</td>
<td>35</td>
</tr>
<tr>
<td>Zinse</td>
<td>25</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Freudenberg</td>
<td>150*</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>Alchen</td>
<td>100</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Bühl</td>
<td>100</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Bottenberg</td>
<td>80</td>
<td>60</td>
</tr>
<tr>
<td>Büscherggrund</td>
<td>140</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>Dirlenbach</td>
<td>65</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>150*</td>
<td>120</td>
</tr>
<tr>
<td>Gemeinde</td>
<td>Wohnbauflächen</td>
<td>Gewerbliche Bauflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>----------------------</td>
<td>----------------</td>
<td>------------------------</td>
</tr>
<tr>
<td>- Gemeindeteil -</td>
<td>Lage</td>
<td>Lage</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>gut</td>
<td>mittel</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Freudenberg</td>
<td>(Fortsetzung)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Heisberg</td>
<td>65</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hohenhain</td>
<td>110</td>
<td>85</td>
</tr>
<tr>
<td>Lindenberg</td>
<td>95</td>
<td>85</td>
</tr>
<tr>
<td>Mausbach</td>
<td>40</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Niederdorf</td>
<td>95</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederheuslingen</td>
<td>85</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederholzklau</td>
<td>80</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberfischbach</td>
<td>65</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Oberheuslingen</td>
<td>100</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberholzklau</td>
<td>125</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Plettershagen</td>
<td>70</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Hilchenbach</td>
<td>120</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Allenbach</td>
<td>100</td>
<td>95</td>
</tr>
<tr>
<td>Dahlbruch</td>
<td>120</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Grund</td>
<td>40</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hadem</td>
<td>100</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Helberhausen</td>
<td>70</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>110</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>Lützel</td>
<td>45</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>Müsen</td>
<td>90</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberndorf</td>
<td>50</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Öchelhausen</td>
<td>30</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ruckersfeld</td>
<td>35</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vormwald</td>
<td>85</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Kreuztal</td>
<td>140</td>
<td>115</td>
</tr>
<tr>
<td>Buschhütten</td>
<td>100</td>
<td>85</td>
</tr>
<tr>
<td>Burgholdinghausen</td>
<td>kein RW</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Eichen</td>
<td>115</td>
<td>85</td>
</tr>
<tr>
<td>Ferndorf</td>
<td>145</td>
<td>105</td>
</tr>
<tr>
<td>Fellinghausen</td>
<td>120</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>Hees</td>
<td>100</td>
<td>60</td>
</tr>
<tr>
<td>Kredenbach</td>
<td>125</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>Krombach</td>
<td>115</td>
<td>110</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>145</td>
<td>120</td>
</tr>
<tr>
<td>Littfeld</td>
<td>110</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Osthelden</td>
<td>100</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Netphen</td>
<td>165</td>
<td>115</td>
</tr>
<tr>
<td>Afholderbach</td>
<td>50</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Brauersdorf</td>
<td>105</td>
<td>105</td>
</tr>
<tr>
<td>Beienbach</td>
<td>80</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Deuz</td>
<td>130</td>
<td>110</td>
</tr>
<tr>
<td>Dreistiefenbach</td>
<td>165</td>
<td>125</td>
</tr>
<tr>
<td>Gemeinde</td>
<td>Wohnbauflächen</td>
<td>Gewerbliche Bauflächen</td>
</tr>
<tr>
<td>---------------------</td>
<td>----------------</td>
<td>------------------------</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Lage</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>gut</td>
<td>mittel</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Netphen</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>(Fortsetzung)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Eschenbach</td>
<td>95</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Eckmannshausen</td>
<td>100</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Frohnhäusen</td>
<td>80</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>Grissenbach</td>
<td>100</td>
<td>85</td>
</tr>
<tr>
<td>Hainichen</td>
<td>80</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td>Helgersdorf</td>
<td>70</td>
<td>60</td>
</tr>
<tr>
<td>Herzhausen</td>
<td>85</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Irmgarteichen</td>
<td>80</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td>Nenkendorf</td>
<td>65</td>
<td>60</td>
</tr>
<tr>
<td>Nidernetphen</td>
<td>130</td>
<td>115</td>
</tr>
<tr>
<td>Olgershausen</td>
<td>80*</td>
<td>70*</td>
</tr>
<tr>
<td>Obermetten</td>
<td>135</td>
<td>125</td>
</tr>
<tr>
<td>Salchendorf</td>
<td>100</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Sohlbach</td>
<td></td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Unglinghausen</td>
<td>95</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Walpersdorf</td>
<td>55</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>Werthenbach</td>
<td>80</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td>Gem. Neunkirchen</td>
<td>110</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Al Littlebach</td>
<td>70</td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>110</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Salchendorf</td>
<td>80</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td>Struthütten</td>
<td>90</td>
<td>70</td>
</tr>
<tr>
<td>Wiederstein</td>
<td>95</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Zeppenfeld</td>
<td>100</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>Gemeinde Wilnsdorf</td>
<td>160</td>
<td>120</td>
</tr>
<tr>
<td>Anzhausen</td>
<td>120</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Flammersbach</td>
<td>100</td>
<td>95</td>
</tr>
<tr>
<td>Gernsdorf</td>
<td>100</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Niederdielien</td>
<td>160</td>
<td>120</td>
</tr>
<tr>
<td>Oberdielien</td>
<td>100</td>
<td>90</td>
</tr>
<tr>
<td>Obersdorf</td>
<td>145</td>
<td>120</td>
</tr>
<tr>
<td>Rudersdorf</td>
<td>110</td>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>Rinsdorf</td>
<td>80</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilgersdorf</td>
<td>120</td>
<td>110</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>155</td>
<td>130</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilden</td>
<td>100</td>
<td>80</td>
</tr>
</tbody>
</table>
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:

- Wohnbauiland (Seite 19/20)
- Gewerbliche Bauflächen (Seite 22/23)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Seite 24/25)
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 35/36)
- Wohnungseigentum (Seite 52)

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.


Abweichend vom Standardmodell der AGVGA-NRW wurde aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichsobjekten auf eine Unterteilung der Geschäfts- und Bürogebäude in Handel und Büro verzichtet.

Zusätzlich zu dem Standardmodell wurden auch Liegenschaftszinssätze für Ersterwerbe von Eigentumswohnungen ermittelt.


Darüber hinaus wurden aus den vorliegenden Vergleichspreisen durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt.

Die angegebenen Standardabweichungen beziehen sich auf die Gesamtheit der Stichprobe.
Die Ergebnisse für das Jahr 2015 wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gebäudeart</th>
<th>Liegenschaftszinssatz (mit Stabw.)</th>
<th>Rohertragsfaktor (mit Stabw.)</th>
<th>Anzahl der Fälle</th>
<th>Anzahl der Geschäftsjahre</th>
<th>Kennzahlen</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>durchschnitt. Größe in m² WF/NF</td>
<td>durchschnitt. Kaufpreis in €/m² WF/NF</td>
<td>durchschnitt. Miete in €/m²</td>
<td>durchschnitt. Bew.-Kosten (in % des Rohertrags)</td>
<td>durchschnitt. RND in Jahren</td>
</tr>
<tr>
<td>ETW Ersterwerb</td>
<td>2,5</td>
<td>29,3</td>
<td>34</td>
<td>1</td>
<td>88</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>0,4</td>
<td>3,6</td>
<td></td>
<td></td>
<td>33</td>
</tr>
<tr>
<td>ETW Weiterverkauf</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>selbstgenutzte ETW</td>
<td>3,4</td>
<td>18,3</td>
<td>28</td>
<td>1</td>
<td>94</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>1,2</td>
<td>5,1</td>
<td></td>
<td></td>
<td>39</td>
</tr>
<tr>
<td>vermietete ETW</td>
<td>4,0</td>
<td>16,6</td>
<td>38</td>
<td>1</td>
<td>75</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>1,1</td>
<td>3,6</td>
<td></td>
<td></td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>Einfamilienhaus</td>
<td>2,6</td>
<td>21,4</td>
<td>59</td>
<td>1</td>
<td>134</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>1,0</td>
<td>4,6</td>
<td></td>
<td></td>
<td>36</td>
</tr>
<tr>
<td>Zweifamilienhaus</td>
<td>3,3</td>
<td>16,2</td>
<td>32</td>
<td>1</td>
<td>203</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>1,2</td>
<td>4,4</td>
<td></td>
<td></td>
<td>44</td>
</tr>
<tr>
<td>Dreifamilienhaus</td>
<td>4,5</td>
<td>13,5</td>
<td>29</td>
<td>3</td>
<td>246</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>1,6</td>
<td>3,2</td>
<td></td>
<td></td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>Mehrfamilienhaus (inkl. gewerb. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</td>
<td>5,7</td>
<td>11,6</td>
<td>12</td>
<td>3</td>
<td>536</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>1,8</td>
<td>2,5</td>
<td></td>
<td></td>
<td>250</td>
</tr>
<tr>
<td>Gemischt genutzte Gebäude (gewerb. Anteil über 20% vom Rohertrag)</td>
<td>6,4</td>
<td>10,7</td>
<td>19</td>
<td>3</td>
<td>343</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>2,1</td>
<td>2,9</td>
<td></td>
<td></td>
<td>193</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäfts-</td>
<td>6,4</td>
<td>11,1</td>
<td>9</td>
<td>3</td>
<td>1.984</td>
</tr>
<tr>
<td>und Bürogebäude</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>2,3</td>
<td>3,3</td>
<td></td>
<td></td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe und Industriebäude</td>
<td>6,2</td>
<td>10,6</td>
<td>9</td>
<td>3</td>
<td>1.814</td>
</tr>
<tr>
<td>Stabw.</td>
<td>2,0</td>
<td>3,0</td>
<td></td>
<td></td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Die folgende Tabelle gibt einen langjährigen Überblick über die Ableitungen von durchschnittlichen Liegenschaftzinssätzen im Kreis Siegen-Wittgenstein (ohne das Stadtgebiet Siegen).

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ersterwerb</td>
<td>3,4</td>
<td>2,9</td>
<td>2,6</td>
<td>2,4</td>
<td>2,6</td>
<td>2,8</td>
<td>2,7</td>
<td>2,7</td>
<td>2,7</td>
<td>2,5</td>
</tr>
<tr>
<td>Weiterverkauf</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>selbstgenutzte</td>
<td>3,9</td>
<td>4,1</td>
<td>4,3</td>
<td>4,5</td>
<td>4,7</td>
<td>4,1</td>
<td>4,0</td>
<td>3,6</td>
<td>3,4</td>
<td>3,4</td>
</tr>
<tr>
<td>ETW</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>vermietete</td>
<td>4,2</td>
<td>4,3</td>
<td>4,3</td>
<td>4,4</td>
<td>4,5</td>
<td>4,5</td>
<td>4,6</td>
<td>4,1</td>
<td>4,2</td>
<td>4,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Einfamilien-</td>
<td>-</td>
<td>3,6</td>
<td>3,6</td>
<td>3,7</td>
<td>4,1</td>
<td>4,4</td>
<td>3,7</td>
<td>2,8</td>
<td>3,0</td>
<td>2,6</td>
</tr>
<tr>
<td>haus</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Zweifamilien-</td>
<td>-</td>
<td>3,6</td>
<td>3,6</td>
<td>4,0</td>
<td>4,2</td>
<td>4,5</td>
<td>3,8</td>
<td>3,3</td>
<td>3,3</td>
<td>3,3</td>
</tr>
<tr>
<td>haus</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Dreifamilien-</td>
<td>5,1</td>
<td>4,8</td>
<td>5,2</td>
<td>5,5</td>
<td>5,5</td>
<td>5,3</td>
<td>5,2</td>
<td>5,2</td>
<td>4,6</td>
<td>4,5</td>
</tr>
<tr>
<td>haus</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Mehrfamilien-</td>
<td>6,1</td>
<td>6,2</td>
<td>6,4</td>
<td>6,1</td>
<td>5,2</td>
<td>5,4</td>
<td>6,3</td>
<td>6,4</td>
<td>6,2</td>
<td>5,7</td>
</tr>
<tr>
<td>haus (inkl.</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>gewerb. Anteil</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>bis 20% vom</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rohertrag)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gemischten-</td>
<td>k. A</td>
<td>6,1</td>
<td>6,4</td>
<td>6,5</td>
<td>5,7</td>
<td>5,7</td>
<td>5,8</td>
<td>6,2</td>
<td>6,8</td>
<td>6,4</td>
</tr>
<tr>
<td>genutzte Gebäude</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>(gewerb. Anteil</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>über 20% vom</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Rohertrag)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäfts- und</td>
<td>k. A</td>
<td>6,2</td>
<td>6,5</td>
<td>k. A</td>
<td>k. A.</td>
<td>k. A</td>
<td>6,6</td>
<td>7,5</td>
<td>6,9</td>
<td>6,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Bürogebäude</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe und</td>
<td>k. A</td>
<td>6,9</td>
<td>6,9</td>
<td>7,3</td>
<td>7,2</td>
<td>7,2</td>
<td>6,7</td>
<td>6,3</td>
<td>6,1</td>
<td>6,2</td>
</tr>
<tr>
<td>Industriebäude</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Es folgen grafische Darstellungen der langjährigen Übersicht der Liegenschaftzinssätze:
Eigentumswohnungen:

Wohngebäude:
Gewerblich genutzte Objekte:

Da für einige Gebäudearten jeweils nur wenige geeignete Vergleichsobjekte vorlagen, hat der Gutachterausschuss zusätzlich die in der Fachliteratur sowie in den Grundstücksmarktbereichten 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:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Objektarten</th>
<th>Zinssätze</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Eigentumswohnungen</td>
<td>2,5 - 4,5 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Ein- und Zweifamilienhäuser</td>
<td>2,5 - 4,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Dreibfamilienhäuser</td>
<td>4,5 - 5,5 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Mehrfamilienhäuser</td>
<td>5,0 - 6,5 %</td>
</tr>
<tr>
<td>gemisch genutzte Gebäude</td>
<td>5,5 - 7,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäft- und Bürogebäude</td>
<td>6,0 - 8,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe- u. Industriebauwerk</td>
<td>6,0 - 8,0 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wurden bisher lediglich in begrenztem Umfang für Ein- und Zweifamilienhäuser (Seite 36) und Wohnungseigentum (Seite 48 ff.) ermittelt.

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Die Untersuchung zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist auf den Seiten 37 bis 39 abgedruckt.
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Allgemeine statistische Angaben zum Kreis Siegen-Wittgenstein

<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Fläche in km²</th>
<th>Einwohner am 31.12.2014</th>
<th>Einwohner je km²</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>275,50</td>
<td>19,515</td>
<td>70,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>135,90</td>
<td>13,841</td>
<td>101,8</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>79,70</td>
<td>14,431</td>
<td>181,1</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>71,00</td>
<td>7,170</td>
<td>101,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>54,60</td>
<td>17,796</td>
<td>325,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>81,10</td>
<td>14,947</td>
<td>184,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>71,10</td>
<td>31,067</td>
<td>436,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>137,40</td>
<td>23,076</td>
<td>167,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>39,80</td>
<td>13,609</td>
<td>341,9</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>72,00</td>
<td>20,132</td>
<td>279,6</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>1.018,20</td>
<td>175,584</td>
<td>172,4</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Siegen</td>
<td>114,70</td>
<td>100,325</td>
<td>874,7</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreisgebiet</td>
<td>1.132,90</td>
<td>275,909</td>
<td>243,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle:


<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Wohnbau, Industrie-, Gewerbeflächen und Flächen gemischter Nutzung</th>
<th>Landwirtschaft</th>
<th>Forstwirtschaft</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>km²</td>
<td>%</td>
<td>km²</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>7,82</td>
<td>2,84</td>
<td>66,14</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>5,35</td>
<td>3,94</td>
<td>25,05</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>6,00</td>
<td>7,53</td>
<td>14,78</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>3,33</td>
<td>4,69</td>
<td>18,80</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>6,46</td>
<td>11,83</td>
<td>10,70</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>4,89</td>
<td>6,03</td>
<td>10,41</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>10,28</td>
<td>14,46</td>
<td>10,34</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>8,02</td>
<td>5,84</td>
<td>20,57</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>4,68</td>
<td>11,76</td>
<td>4,54</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>7,45</td>
<td>10,35</td>
<td>15,02</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>64,29</td>
<td>6,31</td>
<td>196,34</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Siegen</td>
<td>22,66</td>
<td>19,76</td>
<td>14,84</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreisgebiet</td>
<td>86,95</td>
<td>7,68</td>
<td>211,18</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle:
Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2014

<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Gebäude insgesamt</th>
<th>1- und 2-Familienhäuser</th>
<th>3- und Mehrfamilienhäuser</th>
<th>Wohnungen insgesamt</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>5.468</td>
<td>4.980</td>
<td>488</td>
<td>8.674</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>4.174</td>
<td>3.870</td>
<td>300</td>
<td>6.274</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>4.205</td>
<td>3.930</td>
<td>268</td>
<td>6.375</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>2.050</td>
<td>1.872</td>
<td>176</td>
<td>3.261</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>5.406</td>
<td>5.055</td>
<td>343</td>
<td>8.134</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>4.305</td>
<td>3.943</td>
<td>362</td>
<td>6.879</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>8.078</td>
<td>7.304</td>
<td>771</td>
<td>13.909</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>6.694</td>
<td>6.126</td>
<td>563</td>
<td>10.762</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>3.744</td>
<td>3.497</td>
<td>234</td>
<td>6.063</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>6.177</td>
<td>5.798</td>
<td>371</td>
<td>9.212</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>50.301</td>
<td>46.375</td>
<td>3.876</td>
<td>79.543</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Siegen</td>
<td>23.662</td>
<td>19.055</td>
<td>4.573</td>
<td>51.607</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreisgebiet</td>
<td>73.963</td>
<td>65.430</td>
<td>8.449</td>
<td>131.150</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quelle:

Baugenehmigungen: Errichtung neuer Wohngebäude im Jahr 2014

<table>
<thead>
<tr>
<th>Städte und Gemeinden</th>
<th>Wohngebäude (nach Anzahl der Wohnungen)</th>
<th>Wohnungen insgesamt *)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Insamt</td>
<td>1 Wohnung.</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Berleburg</td>
<td>14</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>Bad Laasphe</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>Burbach</td>
<td>13</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>Erndtebrück</td>
<td>3</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Freudenberg</td>
<td>26</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>Hilchenbach</td>
<td>6</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreuztal</td>
<td>24</td>
<td>19</td>
</tr>
<tr>
<td>Netphen</td>
<td>25</td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>Neunkirchen</td>
<td>4</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>Wilnsdorf</td>
<td>25</td>
<td>23</td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäftsbereich</td>
<td>141</td>
<td>115</td>
</tr>
<tr>
<td>Stadt Siegen</td>
<td>42</td>
<td>21</td>
</tr>
<tr>
<td>Kreisgebiet</td>
<td>183</td>
<td>136</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Wohnheimen

Quelle:
11. Regionale Vergleiche

Sofern geeignete Vergleichsdaten aus dem Stadtgebiet Siegen vorliegen, sind diese jeweils bei den entsprechenden Grundstückssteilmärkten 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

gebührenfrei eingesehen und heruntergeladen 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.

Für den Altkreis Siegen (ohne Wittgenstein) wurde jedoch zum 1. November 2013 ein neuer Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. Dieser Mietspiegel wurde gemeinsam durch die folgenden Vereine veröffentlicht:

Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e. V.
Koblenzer Straße 5, 57072 Siegen, Tel.: 0271/51997

Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e. V.
Oranienstraße 14, 57072 Siegen, Tel.: 0271/52971

Haus- und Grundeigentümerverein Hüttental und Umgebung e. V.
Rathausstraße 7, 57078 Siegen, Tel.: 0271/87353

Haus & Grund Niederschelden e. V.
Siegtalstraße 190, 57080 Siegen, Tel.: 0271/3510349

Der Mietspiegel kann bei den genannten Vereinen zum Stückpreis von 3,-- € bestellt werden.


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, Tel.: 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, Kreisobervermessungsrätin, Bad Berleburg
Bommer, Roland, Dipl.-Ing. (FH), Freudenberg

**Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:**
Lange, Georg, Sparkassenfachwirt, Erndtebrück
Sting, Hans, vereidigter Sachverständiger, Netphen

**Ehrenamtliche Gutachter:**
Borgards, Werner, Architekt, Gladenbach, früher Bad Laasphe
Euteneuer, Manfred, Architekt, Neunkirchen
Halbach, Philipp, Architekt, Neunkirchen
Krämer, Matthias F., Architekt, Hilchenbach
Schapals, Birgit, Architektin und vereidigte Sachverständige, Kreuztal
Schmitz, Werner, Architekt und vereidigter Sachverständiger, Siegen
Streiß, Oliver, gepr. Immobilienmakler (EBZ), Bad Berleburg
Vetter, Gunnar, Immobiliengutachter HypZert (F), Neunkirchen

**Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:**
Wilke, Jasmin, Regierungsrätin, Finanzamt Siegen

**Vertreter:**
Bürger, Martin, Steueroberamtsrat, 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 1.250 Euro

b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro  
   Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro

c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro  
   Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro

d) Wert über 100 Mio. Euro  
   Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro


Bei vermindertem Aufwand, z. B. wenn ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt wird und bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, können sich auch Abschläge von der vorgenannten Gebühr ergeben.

Des Weiteren ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.