



**Grundstücksmarktbericht 2024**  
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 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Stichtag für die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten  
gem. § 12 (1) ImmoWertV ist der 01.01.2024

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

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Siegen-Wittgenstein

### **Geschäftsstelle**

Koblenzer Straße 73

57072 Siegen

Telefon: 0271/333-1551 oder -1550

Fax: 0271/333 29 1551

E-Mail: [gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de](mailto:gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de)

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

[www.gars.nrw/siegen-wittgenstein](http://www.gars.nrw/siegen-wittgenstein)

### **Druck**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

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

### **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>                      | <b>8</b>  |
| <b>2</b> | <b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>                              | <b>10</b> |
| <b>3</b> | <b>Umsätze</b>  | <b>11</b> |
| 3.1      | Gesamtumsatz  | 11        |
| 3.2      | unbebaute Grundstücke   | 13        |
| 3.3      | bebaute Grundstücke   | 13        |
| 3.4      | Wohnungseigentum und Teileigentum                                     | 13        |
| 3.5      | Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke                                | 14        |
| 3.6      | Sonstige  | 14        |
| <b>4</b> | <b>Unbebaute Grundstücke</b>  | <b>15</b> |
| 4.1      | Individueller Wohnungsbau   | 15        |
| 4.2      | Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke                          | 18        |
| 4.3      | Gewerbliche Bauflächen  | 18        |
| 4.4      | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen                        | 20        |
| 4.5      | Bauerwartungsland und Rohbauland                                      | 25        |
| 4.6      | Sonstige unbebaute Grundstücke  | 26        |
| 4.7      | Bodenrichtwerte   | 27        |
| 4.7.1    | Definition  | 27        |
| 4.7.2    | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW                        | 29        |
| 4.7.3    | Gebietstypische Bodenrichtwerte                                       | 30        |
| 4.7.4    | Umrechnungskoeffizienten  | 31        |
| 4.7.5    | Indexreihen   | 31        |
| 4.7.6    | Ausgewählte Bodenrichtwerte   | 32        |
| <b>5</b> | <b>Bebaute Grundstücke</b>  | <b>33</b> |
| 5.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser   | 34        |
| 5.1.1    | Durchschnittspreise   | 36        |
| 5.1.2    | Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 38        |
| 5.1.3    | Indexreihen   | 39        |
| 5.1.4    | Sachwertfaktoren  | 40        |
| 5.1.5    | Liegenschaftszinssätze  | 43        |
| 5.2      | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude               | 45        |
| 5.2.1    | Liegenschaftszinssätze  | 47        |
| 5.2.2    | Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 49        |
| 5.2.3    | Indexreihen   | 50        |
| 5.2.4    | Durchschnittspreise   | 50        |
| 5.3      | Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude                                  | 50        |
| 5.3.1    | Liegenschaftszinssätze  | 52        |
| 5.3.2    | Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 54        |
| 5.3.3    | Indexreihen   | 54        |
| 5.3.4    | Durchschnittspreise   | 54        |
| 5.4      | Sonstige bebaute Grundstücke  | 55        |
| <b>6</b> | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                                     | <b>56</b> |
| 6.1      | Wohnungseigentum  | 56        |
| 6.1.1    | Durchschnittspreise   | 59        |
| 6.1.2    | Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 63        |
| 6.1.3    | Indexreihen   | 63        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 6.1.4     | Liegenschaftszinssätze                                | 64        |
| 6.1.5     | Rohertragsfaktoren                                    | 67        |
| 6.2       | Teileigentum  | 68        |
| <b>7</b>  | <b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>       | <b>69</b> |
| 7.1       | Bestellung neuer Erbbaurechte                         | 69        |
| 7.2       | Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte                 | 69        |
| 7.3       | Erbbaurechtsgrundstücke                               | 69        |
| <b>8</b>  | <b>Modellbeschreibungen</b>                           | <b>70</b> |
| <b>9</b>  | <b>Mieten und Pachten</b>                             | <b>70</b> |
| <b>10</b> | <b>Kontakte und Adressen</b>                          | <b>71</b> |
| <b>11</b> | <b>Anlagen</b>  | <b>73</b> |
| 11.1      | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt                      | 73        |
| 11.2      | Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten | 76        |

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

| <b>Zeichen</b> | <b>Bedeutung</b>   |
|----------------|--|
| -              | Nichts vorhanden   |
| /              | Keine Angabe   |
| (...)          | Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher |

| <b>Abkürzung</b> | <b>Bedeutung</b>  |
|------------------|---|
| EFH              | Einfamilienhaus   |
| ZFH              | Zweifamilienhaus  |
| DFH              | Dreifamilienhaus  |
| MFH              | Mehrfamilienhaus  |
| AGVGA.NRW        | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen |
| BauGB            | Baugesetzbuch   |
| ImmoWertV        | Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021                               |
| GrundWertVO NRW  | Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020       |

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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



### Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein



Die Zahlenangaben in diesem Grundstücksmarktbericht beziehen sich im Allgemeinen auf den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein, dies sind alle Städte und Gemeinden des Kreises, mit Ausnahme des Stadtgebietes der Universitätsstadt Siegen.

Aufgrund eines Cyberangriffes lagen dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen - Wittgenstein zum Zeitpunkt der Erstellung des Marktberichtes nicht alle eingereichten Kaufverträge vor, diese konnten daher weder bei den Umsätzen noch bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ausgewertet werden.

Soweit Vergleichszahlen aus dem Stadtgebiet Siegen ausgewiesen sind, sind sie mit freundlicher Genehmigung dem Marktbericht des für die Universitätsstadt Siegen zuständigen Gutachterausschusses entnommen.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen - Wittgenstein 1.853 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 295 Mio. EUR vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2022 (2.246 Verträge) um rd. 17 % gesunken und liegt unter dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre (2.072 Verträge). Der Geldumsatz sank gegenüber 2022 (rd. 362 Mio. EUR) um rd. 19 %.

### Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 849 unbebaute Grundstücke veräußert. Hiervon entfielen 93 Verträge mit einem Gesamtwert von 6,8 Mio. EUR auf Baugrundstücke für den Wohnungsbau. Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke ist um 95 Verträge gesunken (Vorjahr 188).

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2023 um durchschnittlich rd. 7 % gestiegen. Die Preisentwicklung des vergangenen Jahres führte dazu, dass die Bodenrichtwerte im Kreisgebiet punktuell angepasst wurden.

Auf dem Teilmarkt der Gewerbegrundstücke wurden 2023 kreisweit 19 Bauplätze für eine gewerbliche Nutzung veräußert. Das waren 4 Bauplätze mehr als im Jahr 2022.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag im vergangenen Jahr bei 619 und ist damit gegenüber 2022 (805) um rd. 23 % gesunken. Der Gesamtumsatz ist um rd. 27 % auf 141,6 Mio. EUR gesunken (2022: 192,9 Mio. EUR). Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 228.750 EUR und ist gegenüber dem Vorjahr (239.500 EUR) um rd. 4 % gesunken.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 52 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte, 2 Büro- und Geschäftshäuser, 40 Gewerbe- und Industrieobjekte sowie 31 sonstige bebaute Grundstücke veräußert.

### Eigentumswohnungen

Im Jahr 2023 sind 187 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 32,3 Mio. EUR veräußert worden. Die Anzahl der verkauften Wohnungen sank um rd. 21 % (2022: 236), der Preisumsatz ging um rd. 20 % zurück (2022 = 40,4 Mio. EUR).

30 Verträge entfallen auf Ersterwerbe aus Neubaumaßnahmen. Der Durchschnittswert liegt bei 3.175 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit um rd. 7 % unter dem durchschnittlichen Wert des Jahres 2022 (3.428 EUR/m<sup>2</sup>). Die Durchschnittswerte wurden ohne Stellplatz oder Garage ermittelt.

154 Wohnungen sind für durchschnittlich 1.657 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche weiterveräußert worden. Dieser Wert liegt annähernd bei dem Vorjahreswert (1.661 EUR/m<sup>2</sup>).

Des Weiteren wurden 3 Verkäufe von Wohnungsumwandlungen registriert.

## 3 Umsätze

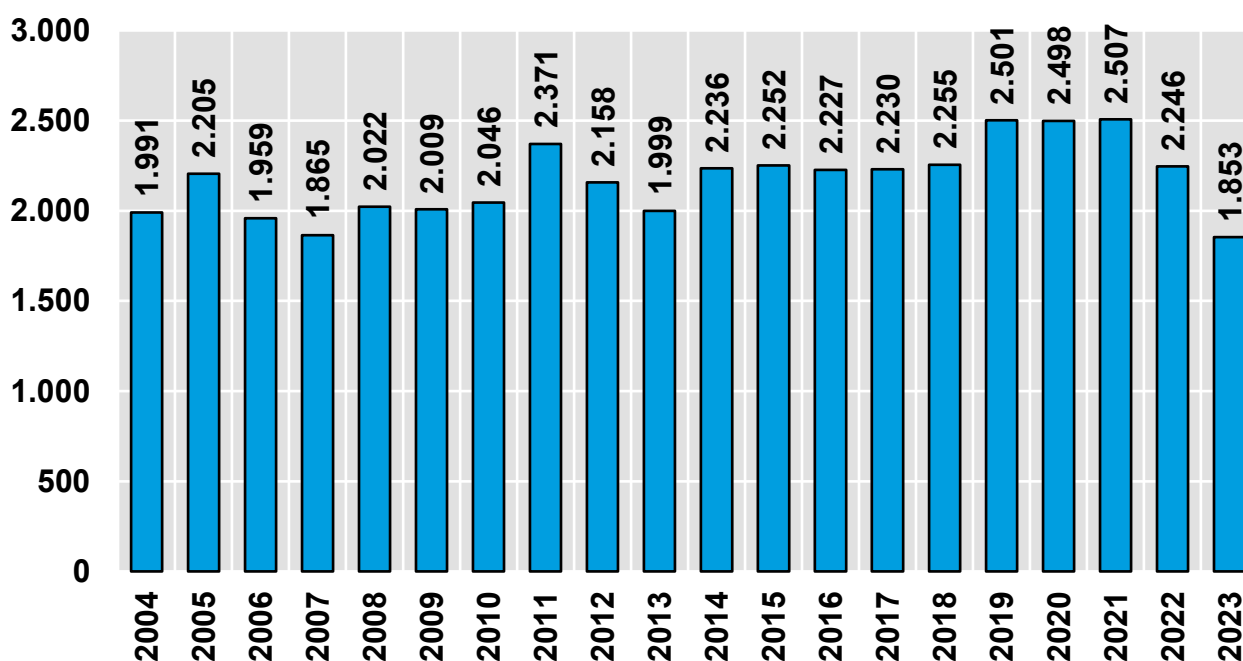
### 3.1 Gesamtumsatz

#### Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2023 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein insgesamt 1.853 Kauffälle zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl ist damit um 393 Kauffälle gegenüber 2022 (2.246) gesunken.

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge in den vergangenen 20 Jahren (seit 2004):

Langjährige Entwicklung der Anzahl der Kauffälle



#### Flächenumsatz

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

Der Flächenumsatz im Jahr 2023 beträgt **4.567.972 m<sup>2</sup>**.

#### Geldumsatz

Im Jahr 2023 wurden im Zuständigkeitsbereich Immobilien mit einem Gesamtwert von **295.115.750 €** verkauft.

**Langjähriger Überblick über den Flächen- und Geldumsatz:**

| <b>Jahr</b> | <b>Flächenumsatz</b>      | <b>Geldumsatz</b> |
|-------------|---------------------------|-------------------|
| 2010        | 16.868.531 m <sup>2</sup> | 187.992.466 €     |
| 2011        | 12.765.730 m <sup>2</sup> | 196.396.086 €     |
| 2012        | 4.188.000 m <sup>2</sup>  | 212.941.942 €     |
| 2013        | 11.762.413 m <sup>2</sup> | 196.560.097 €     |
| 2014        | 10.484.244 m <sup>2</sup> | 249.709.231 €     |
| 2015        | 5.746.424 m <sup>2</sup>  | 215.046.531 €     |
| 2016        | 5.354.429 m <sup>2</sup>  | 233.844.409 €     |
| 2017        | 3.916.070 m <sup>2</sup>  | 249.098.839 €     |
| 2018        | 4.692.360 m <sup>2</sup>  | 288.722.953 €     |
| 2019        | 8.351.570 m <sup>2</sup>  | 340.105.785 €     |
| 2020        | 8.844.246 m <sup>2</sup>  | 347.171.566 €     |
| 2021        | 5.850.867 m <sup>2</sup>  | 372.287.756 €     |
| 2022        | 4.099.472 m <sup>2</sup>  | 362.654.646 €     |
| 2023        | 4.567.972 m <sup>2</sup>  | 295.115.750 €     |

**Aufteilung der Kauffälle nach den Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs mit langjährigem Vergleich**

| <b>Städte und Gemeinden</b>       | <b>2014</b>  | <b>2015</b>  | <b>2016</b>  | <b>2017</b>  | <b>2018</b>  | <b>2019</b>   | <b>2020</b>  | <b>2021</b>  | <b>2022</b>  | <b>2023</b>  |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bad Berleburg                     | 194          | 242          | 212          | 211          | 230          | 245           | 325          | 250          | 252          | 187          |
| Bad Laasphe                       | 192          | 158          | 193          | 179          | 203          | 189           | 178          | 229          | 232          | 198          |
| Burbach                           | 213          | 193          | 179          | 217          | 215          | 239           | 229          | 219          | 205          | 199          |
| Erndtebrück                       | 65           | 73           | 79           | 83           | 82           | 114           | 89           | 111          | 83           | 56           |
| Freudenberg                       | 328          | 341          | 324          | 285          | 298          | 321           | 277          | 306          | 317          | 223          |
| Hilchenbach                       | 211          | 177          | 181          | 190          | 194          | 195           | 211          | 218          | 154          | 112          |
| Kreuztal                          | 339          | 345          | 351          | 354          | 345          | 386           | 374          | 318          | 280          | 256          |
| Netphen                           | 288          | 290          | 314          | 289          | 311          | 376           | 392          | 363          | 296          | 202          |
| Neunkirchen                       | 166          | 174          | 150          | 162          | 143          | 187           | 193          | 185          | 175          | 173          |
| Wilnsdorf                         | 240          | 259          | 244          | 260          | 234          | 249           | 230          | 308          | 252          | 247          |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>2.236</b> | <b>2.252</b> | <b>2.227</b> | <b>2.230</b> | <b>2.255</b> | <b>2.501</b>  | <b>2.498</b> | <b>2.507</b> | <b>2.246</b> | <b>1.853</b> |
| <b>Veränderung z. Vorjahr [%]</b> | <b>+12 %</b> | <b>+ 1 %</b> | <b>- 1 %</b> | <b>0 %</b>   | <b>+ 1 %</b> | <b>+ 11 %</b> | <b>+/-0%</b> | <b>+/-0%</b> | <b>- 10%</b> | <b>- 17%</b> |

### 3.2 unbebaute Grundstücke

| Geldumsatz                        | 2023           | Anzahl |
|-----------------------------------|----------------|--------|
| Gesamtumsatz                      | 12,93 Mio. EUR | 467    |
| davon                             |                |        |
| Individueller Wohnungsbau *)..... | 5,84 Mio. EUR  | 89     |
| Geschosswohnungsbau *).....       | 0,93 Mio. EUR  | 4      |
| Gewerbliche Bauflächen.....       | 2,99 Mio. EUR  | 19     |
| Landwirtschaftliche Flächen.....  | 1,71 Mio. EUR  | 224    |
| Forstwirtschaftliche Flächen..... | 0,74 Mio. EUR  | 113    |
| Bauerwartungsland.....            | 0,37 Mio. EUR  | 9      |
| Rohbauland.....                   | 0,35 Mio. EUR  | 9      |

\*) vgl. Erläuterungen in Kapitel 4.1 und 4.2

Sonstige unbebaute Grundstücke werden im Kapitel „3.6 Sonstige“ erfasst.

### 3.3 bebaute Grundstücke

| Geldumsatz                                    | 2023            | Anzahl |
|---|-----------------|--------|
| Gesamtumsatz                                  | 237,93 Mio. EUR | 744    |
| davon   |                 |        |
| Ein- und Zweifamilienhäuser.....              | 141,60 Mio. EUR | 619    |
| Mehrfamilien- u. gemischt genutzte Häuser.... | 42,32 Mio. EUR  | 52     |
| Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....   | 0,72 Mio. EUR   | 2      |
| Gewerbe- und Industrieobjekte.....            | 45,10 Mio. EUR  | 40     |
| Sonstige bebaute Grundstücke.....             | 8,19 Mio. EUR   | 31     |

### 3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

| Geldumsatz                         | 2023           | Anzahl |
|------------------------------------|----------------|--------|
| Gesamtumsatz                       | 33,04 Mio. EUR | 191    |
| davon                              |                |        |
| Erstverkäufe nach Neubau.....      | 9,17 Mio. EUR  | 30     |
| Weiterverkäufe.....                | 22,92 Mio. EUR | 154    |
| Erstverkäufe nach Umwandlung ..... | 0,23 Mio. EUR  | 3      |
| Teileigentum.....                  | 0,72 Mio. EUR  | 4      |

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

| Geldumsatz                         | 2023          | Anzahl |
|------------------------------------|---------------|--------|
| Gesamtumsatz                       | 0,64 Mio. EUR | 8      |
| davon                              |               |        |
| Erbbaurechtsbestellun-<br>gen..... |               | 4      |
| Bebaute Erbbaugrundstücke.....     | 0,60 Mio. EUR | 3      |
| Wohnungserbbaurechte.....          | 0,04 Mio. EUR | 1      |
| Teilerbbaurecht .....              | 0 Mio. EUR    | 0      |

Bei Erbbaurechtsbestellungen wird eine jährliche Erbpacht gezahlt, sie werden deshalb nicht beim Geldumsatz erfasst.

### 3.6 Sonstige

Zu den sonstigen Grundstücken zählen z. B. Gemeinbedarfs-, Freizeit-, Sport-, Straßen-, Arrondierungs- und Kleinflächen. Auf Grund der sehr speziellen Art dieser Grundstücke wurden bisher keine weitergehenden Auswertungen veröffentlicht.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 443 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 10,58 Mio. EUR diesem Teilmarkt zugeordnet.

## 4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter dargestellt. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zu meist 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.

Die folgende Tabelle zeigt den Baulandumsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie einen Vergleich der Umsatzzahlen mit dem Jahr 2022. Bei den Umsatzzahlen wurden die wenigen Verträge des Geschosswohnungsbaus (Kapitel 4.2) miterfasst, da sich gezeigt hat, dass diese nahezu das gleiche Preisniveau wie der individuelle Wohnungsbau haben.

**Wohnbaulandumsatz in den Städten und Gemeinden**

| Städte und Gemeinden          | Jahr        | Anz.      | Anz. je 1000 Einw. | Fläche in m <sup>2</sup> | Preisumsatz in € |
|-------------------------------|-------------|-----------|--------------------|--------------------------|------------------|
| Bad Berleburg                 | 2022        | 31        | 1,7                | 23.530                   | 1.621.453        |
|                               | <b>2023</b> | <b>6</b>  | <b>0,3</b>         | <b>4.852</b>             | <b>329.669</b>   |
| Bad Laasphe                   | 2022        | 22        | 1,6                | 22.098                   | 2.116.981        |
|                               | <b>2023</b> | <b>18</b> | <b>1,3</b>         | <b>17.464</b>            | <b>1.312.766</b> |
| Burbach                       | 2022        | 13        | 0,9                | 9.752                    | 1.049.389        |
|                               | <b>2023</b> | <b>3</b>  | <b>0,2</b>         | <b>1.806</b>             | <b>159.126</b>   |
| Erndtebrück                   | 2022        | 9         | 1,3                | 11.420                   | 427.761          |
|                               | <b>2023</b> | <b>8</b>  | <b>1,1</b>         | <b>4.249</b>             | <b>240.145</b>   |
| Freudenberg                   | 2022        | 25        | 1,4                | 19.778                   | 2.017.928        |
|                               | <b>2023</b> | <b>12</b> | <b>0,7</b>         | <b>9.280</b>             | <b>1.132.056</b> |
| Hilchenbach                   | 2022        | 8         | 0,5                | 5.938                    | 508.396          |
|                               | <b>2023</b> | <b>6</b>  | <b>0,4</b>         | <b>3.799</b>             | <b>373.197</b>   |
| Kreuztal                      | 2022        | 15        | 0,5                | 19.188                   | 2.104.760        |
|                               | <b>2023</b> | <b>15</b> | <b>0,5</b>         | <b>9.441</b>             | <b>1.299.904</b> |
| Netphen                       | 2022        | 27        | 1,2                | 16.725                   | 1.451.729        |
|                               | <b>2023</b> | <b>10</b> | <b>0,4</b>         | <b>7.959</b>             | <b>762.480</b>   |
| Neunkirchen                   | 2022        | 6         | 0,5                | 5.101                    | 401.170          |
|                               | <b>2023</b> | <b>3</b>  | <b>0,2</b>         | <b>932</b>               | <b>63.320</b>    |
| Wilnsdorf                     | 2022        | 32        | 1,5                | 19.589                   | 2.793.196        |
|                               | <b>2023</b> | <b>12</b> | <b>0,6</b>         | <b>7.632</b>             | <b>1.095.520</b> |
| Geschäftsbe-<br>reich         | 2022        | 188       | 1,1                | 153.119                  | 14.492.763       |
|                               | <b>2023</b> | <b>93</b> | <b>0,5</b>         | <b>67.414</b>            | <b>6.768.183</b> |
| Zum Vergleich<br>Stadt Siegen | <b>2023</b> | <b>21</b> | <b>0,2</b>         | <b>11.810</b>            | <b>1.811.430</b> |

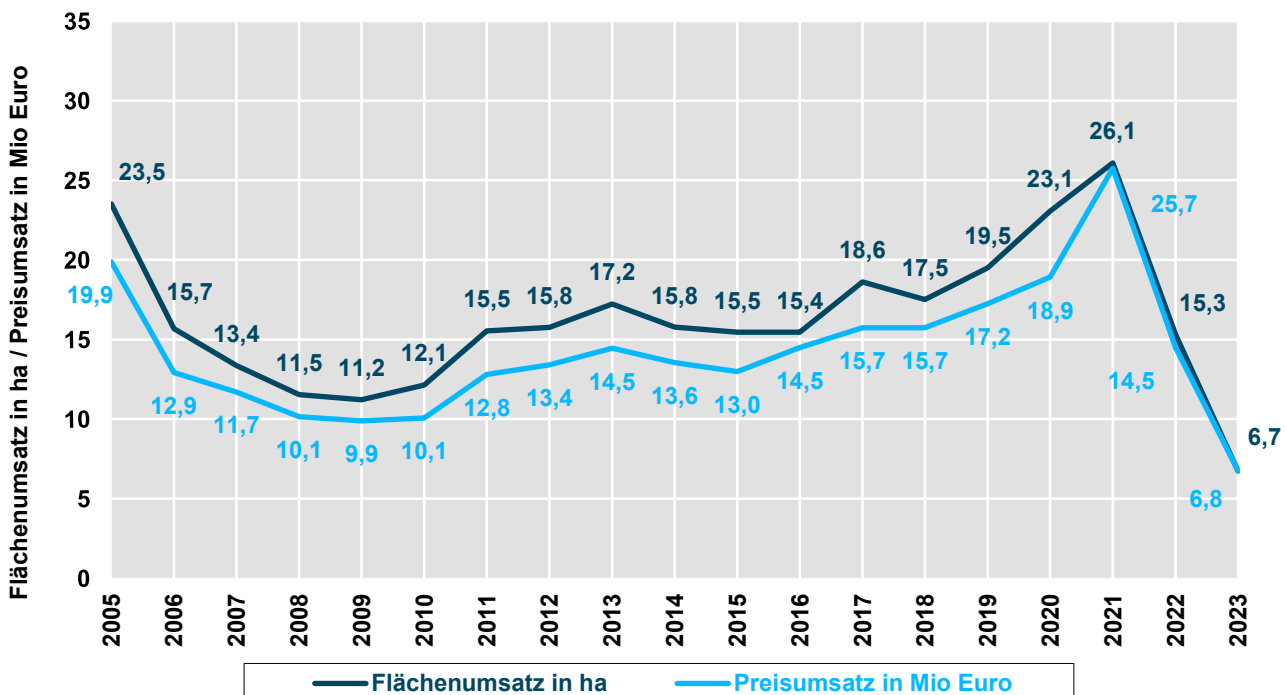
Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gegenüber dem Jahr 2022 um rd. 50,5 % zurückgegangen. Der Preisumsatz sank um rd. 53,3 % und der Flächenumsatz um rd. 56,0 %.

Von den insgesamt 93 im Jahre 2023 veräußerten Wohnbaugrundstücken wurden 14 von den Städten und Gemeinden verkauft, in drei Fällen traten die Verwaltungen als Erwerber auf, so dass an rd. 18 % der Kaufverträge die öffentliche Hand beteiligt war.

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

| Jahr | Anzahl | Anzahl je 1000 EW | Fläche  | Preisumsatz | Durchschnitts-Preis je Vertrag in € | Durchschnitts-Preis in €/m <sup>2</sup> |
|------|--------|-------------------|---------|-------------|-------------------------------------|---|
| 2005 | 361    | 1,9               | 235.142 | 19.882.120  | 55.075                              | 84,55                                   |
| 2006 | 228    | 1,2               | 156.763 | 12.916.646  | 56.652                              | 82,40                                   |
| 2007 | 214    | 1,2               | 133.693 | 11.700.176  | 54.674                              | 87,52                                   |
| 2008 | 167    | 0,9               | 115.398 | 10.143.533  | 60.740                              | 87,90                                   |
| 2009 | 158    | 0,9               | 112.227 | 9.891.617   | 62.605                              | 88,14                                   |
| 2010 | 171    | 0,9               | 121.348 | 10.065.961  | 58.865                              | 82,95                                   |
| 2011 | 222    | 1,2               | 155.292 | 12.804.387  | 57.677                              | 82,45                                   |
| 2012 | 202    | 1,1               | 157.595 | 13.403.542  | 66.354                              | 85,05                                   |
| 2013 | 218    | 1,2               | 172.237 | 14.455.529  | 66.310                              | 83,93                                   |
| 2014 | 216    | 1,2               | 157.700 | 13.556.054  | 62.760                              | 85,96                                   |
| 2015 | 195    | 1,1               | 154.567 | 12.993.466  | 66.633                              | 84,06                                   |
| 2016 | 215    | 1,2               | 154.476 | 14.496.566  | 67.426                              | 93,84                                   |
| 2017 | 214    | 1,2               | 186.098 | 15.737.300  | 73.539                              | 84,56                                   |
| 2018 | 213    | 1,2               | 175.107 | 15.743.330  | 73.912                              | 89,91                                   |
| 2019 | 249    | 1,4               | 195.008 | 17.236.936  | 69.225                              | 88,39                                   |
| 2020 | 275    | 1,6               | 230.627 | 18.908.971  | 68.760                              | 81,99                                   |
| 2021 | 298    | 1,7               | 260.864 | 25.747.616  | 86.401                              | 98,70                                   |
| 2022 | 188    | 1,1               | 153.119 | 14.492.763  | 77.089                              | 94,65                                   |
| 2023 | 93     | 0,5               | 67.414  | 6.768.183   | 72.776                              | 100,40                                  |

### Grafische Darstellung der langjährigen Umsatzzahlen



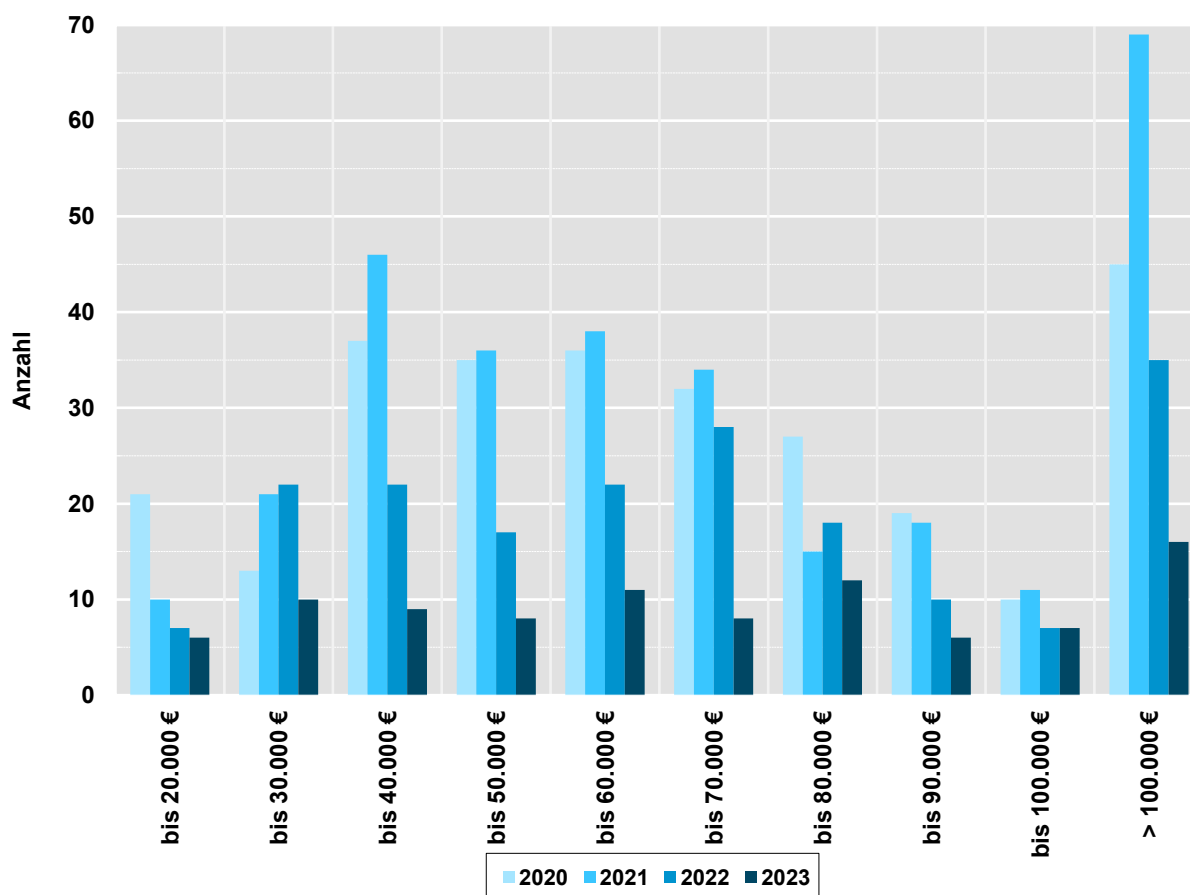


Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2020 aufgezeigt.

#### Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen

|               | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------|------|------|------|------|
| bis 20.000 €  | 21   | 10   | 7    | 6    |
| bis 30.000 €  | 13   | 21   | 22   | 10   |
| bis 40.000 €  | 37   | 46   | 22   | 9    |
| bis 50.000 €  | 35   | 36   | 17   | 8    |
| bis 60.000 €  | 36   | 38   | 22   | 11   |
| bis 70.000 €  | 32   | 34   | 28   | 8    |
| bis 80.000 €  | 27   | 15   | 18   | 12   |
| bis 90.000 €  | 19   | 18   | 10   | 6    |
| bis 100.000 € | 10   | 11   | 7    | 7    |
| > 100.000 €   | 45   | 69   | 35   | 16   |
| Summe         | 275  | 298  | 188  | 93   |

#### Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen



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 auf dem Teilmarkt Wohnbaugrundstücke wird im Kapitel „4.7.5 Indexreihen“ untersucht.

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet hier nicht statt.

Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die drei- und mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

Im Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss nur vier 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 (Kapitel 4.1) miterfasst werden.

Die Geschäftsgrundstücke werden zurzeit noch bei den gewerblichen Bauflächen (tertiäre Nutzung) in Kapitel 4.3. miterfasst.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

- Gewerbe und Industrie -

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

- Gewerbe "tertiäre Nutzung" -

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer überwiegend "höherwertigen gewerblichen" (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung. Außerdem werden Büro- und Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumslagen sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel erfasst.

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick über die im Jahr 2023 erzielten Umsatzzahlen geben.

**Umsatz der gewerblichen Bauflächen in den Städten und Gemeinden**

| <b>Städte und Gemeinden</b>    | <b>Anzahl</b> | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Preisumsatz in €</b> |
|--------------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------|
| Bad Berleburg                  | 2             | 21.238                         | 583.699                 |
| Bad Laasphe                    | 4             | 14.869                         | 692.875                 |
| Burbach                        | 0             | 0                              | 0                       |
| Erndtebrück                    | 3             | 14.781                         | 437.446                 |
| Freudenberg                    | 2             | 1.633                          | 132.500                 |
| Hilchenbach                    | 0             | 0                              | 0                       |
| Kreuztal                       | 5             | 11.064                         | 736.000                 |
| Netphen                        | 3             | 5.514                          | 409.775                 |
| Neunkirchen                    | 0             | 0                              | 0                       |
| Wilnsdorf                      | 0             | 0                              | 0                       |
| <b>Geschäftsbereich</b>        | <b>19</b>     | <b>69.099</b>                  | <b>2.992.295</b>        |
| Vergleich 2023<br>Stadt Siegen | 2             | 4.246                          | 323.262                 |

Im Jahr 2023 traten die Städte und Gemeinden in zehn Fällen als Verkäufer von Gewerbe- und Industrieflächen auf, in vier Kaufverträgen wurden Grundstücke von einer Verwaltung erworben, d. h. die öffentliche Hand war an 74 % der Verträge beteiligt.

**Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein**  
gewerbliches Bauland (klassisch und tertiär)

| <b>Jahr</b> | <b>Gewerbe insgesamt</b> |                                |                         | <b>Klassisches Gewerbe</b> |                                |                         | <b>Tertiäres Gewerbe</b> |                                |                         |
|-------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|             | <b>Anz.</b>              | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Preisumsatz in €</b> | <b>Anz.</b>                | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Preisumsatz in €</b> | <b>Anz.</b>              | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Preisumsatz in €</b> |
| 2005        | 27                       | 189.253                        | 6.183.638               | 23                         | 173.683                        | 4.149.213               | 4                        | 15.570                         | 2.034.425               |
| 2006        | 23                       | 117.643                        | 4.783.467               | 20                         | 115.309                        | 4.534.552               | 3                        | 2.334                          | 248.915                 |
| 2007        | 37                       | 184.081                        | 6.574.255               | 30                         | 148.561                        | 3.725.891               | 7                        | 35.520                         | 2.848.364               |
| 2008        | 43                       | 198.284                        | 9.442.893               | 37                         | 154.080                        | 4.983.516               | 6                        | 44.204                         | 4.459.377               |
| 2009        | 46                       | 234.194                        | 12.208.123              | 39                         | 215.211                        | 10.738.292              | 7                        | 18.983                         | 1.469.831               |
| 2010        | 24                       | 100.081                        | 5.931.675               | 16                         | 87.429                         | 3.061.675               | 8                        | 12.652                         | 2.870.000               |
| 2011        | 30                       | 93.803                         | 3.387.654               | 25                         | 87.605                         | 2.591.274               | 5                        | 6.198                          | 796.380                 |
| 2012        | 25                       | 82.709                         | 3.101.339               | 24                         | 78.174                         | 2.761.214               | 1                        | 4.535                          | 340.125                 |
| 2013        | 23                       | 87.924                         | 4.998.627               | 17                         | 77.375                         | 2.818.428               | 6                        | 10.549                         | 2.180.199               |
| 2014        | 23                       | 51.253                         | 6.536.166               | 10                         | 19.436                         | 587.626                 | 13                       | 31.817                         | 5.948.540               |
| 2015        | 30                       | 108.823                        | 5.413.593               | 21                         | 98.898                         | 3.946.953               | 9                        | 9.925                          | 1.466.640               |
| 2016        | 16                       | 34.033                         | 2.724.125               | 10                         | 25.229                         | 1.069.602               | 6                        | 8.804                          | 1.654.523               |
| 2017        | 21                       | 72.809                         | 2.814.210               | 15                         | 68.152                         | 2.119.950               | 6                        | 4.657                          | 694.260                 |
| 2018        | 23                       | 75.795                         | 4.202.871               | 21                         | 70.215                         | 3.762.271               | 2                        | 5.580                          | 440.600                 |
| 2019        | 18                       | 50.562                         | 2.800.030               | 16                         | 50.140                         | 2.615.780               | 2                        | 422                            | 184.250                 |
| 2020        | 32                       | 158.219                        | 6.252.102               | 32                         | 158.219                        | 6.252.102               | 0                        | 0                              | 0                       |
| 2021        | 20                       | 75.709                         | 2.146.475               | 19                         | 74.749                         | 2.006.474               | 1                        | 960                            | 140.001                 |
| 2022        | 15                       | 61.059                         | 4.788.320               | 13                         | 50.653                         | 2.068.320               | 2                        | 10.406                         | 2.720.000               |
| 2023        | 19                       | 69.099                         | 2.992.295               | 17                         | 67.139                         | 2.723.295               | 2                        | 1.960                          | 269.000                 |

Die Preisentwicklung auf dem Teilmarkt der klassischen Gewerbegrundstücke wird im Kapitel „4.7.5 Indexreihen“ untersucht.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Gemäß § 3 (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).

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2023 geben. Auf eine Differenzierung in Acker- und Grünland wurde verzichtet, da sich gezeigt hat, dass die Grundstücke zu ähnlichen Preisen gehandelt werden und darüber hinaus sehr oft eine Wechselnutzung durchgeführt wird.

**Umsatz der landwirtschaftlichen Grundstücke in den Städten und Gemeinden**  
Acker- und Grünland

| <b>Städte und Gemeinden</b> | <b>Anzahl</b> | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Preisumsatz in €</b> |
|-----------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------|
| Bad Berleburg               | 24            | 385.460                        | 679.168                 |
| Bad Laasphe                 | 32            | 211.950                        | 259.400                 |
| Burbach                     | 52            | 154.001                        | 214.750                 |
| Erndtebrück                 | 4             | 17.581                         | 19.928                  |
| Freudenberg                 | 16            | 30.091                         | 57.178                  |
| Hilchenbach                 | 6             | 23.559                         | 61.859                  |
| Kreuztal                    | 6             | 19.611                         | 42.946                  |
| Netphen                     | 31            | 61.597                         | 138.814                 |
| Neunkirchen                 | 18            | 32.974                         | 59.676                  |
| Wilnsdorf                   | 35            | 93.036                         | 180.134                 |
| <b>Geschäftsbereich</b>     | <b>224</b>    | <b>1.029.860</b>               | <b>1.713.853</b>        |

Aus den vorliegenden Vergleichspreisen wurde jeweils ein Mittelwert für die einzelnen Gemeinden und Städte errechnet. Da sich gezeigt hat, dass die Mittelwerte von Jahr zu Jahr zum Teil sehr stark schwanken, wurde zusätzlich ein langjähriger Mittelwert über die letzten fünf Jahre (2019 bis 2023) ermittelt.

Der langjährige Mittelwert wurde auf 0,05 €/m<sup>2</sup> gerundet und als Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 für die jeweiligen Stadt- und Gemeindegebiete beschlossen.

**Durchschnittswerte und Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke  
gemeindeweise**

| <b>Städte und Ge-<br/>meinden</b> | <b>Anzahl<br/>2023</b> | <b>Mittelwert<br/>2023</b> | <b>Anzahl<br/>2019<br/>bis<br/>2023</b> | <b>Langjähriger<br/>Mittelwert 2019<br/>bis 2023<br/>=<br/>Bodenrichtwert<br/>zum 01.01.2024</b> |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|---|--|
| Bad Berleburg                     | 24                     | 1,56 €/m <sup>2</sup>      | 141                                     | 1,30 €/m <sup>2</sup>  |
| Bad Laasphe                       | 32                     | 1,40 €/m <sup>2</sup>      | 137                                     | 1,25 €/m <sup>2</sup>  |
| Burbach                           | 52                     | 1,43 €/m <sup>2</sup>      | 175                                     | 1,45 €/m <sup>2</sup>  |
| Erndtebrück                       | 4                      | 1,49 €/m <sup>2</sup>      | 46                                      | 1,40 €/m <sup>2</sup>  |
| Freudenberg                       | 16                     | 1,86 €/m <sup>2</sup>      | 129                                     | 1,90 €/m <sup>2</sup>  |
| Hilchenbach                       | 6                      | 2,69 €/m <sup>2</sup>      | 54                                      | 1,70 €/m <sup>2</sup>  |
| Kreuztal                          | 6                      | 2,17 €/m <sup>2</sup>      | 52                                      | 2,70 €/m <sup>2</sup>  |
| Netphen                           | 31                     | 2,12 €/m <sup>2</sup>      | 155                                     | 2,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Neunkirchen                       | 18                     | 1,97 €/m <sup>2</sup>      | 55                                      | 1,95 €/m <sup>2</sup>  |
| Wilnsdorf                         | 35                     | 1,98 €/m <sup>2</sup>      | 150                                     | 1,90 €/m <sup>2</sup>  |
| Geschäftsbereich                  | 224                    | 1,75 €/m <sup>2</sup>      | 1.094                                   | 1,70 €/m <sup>2</sup> *)   |

\*) Dieser Betrag ist lediglich der langjährige Mittelwert. Ein Bodenrichtwert für den kompletten Geschäftsbereich wurde nicht ermittelt.

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.

Die folgenden Darstellungen zeigen einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen sowie der jährlichen Durchschnittswerte. Aus den Durchschnittswerten wurden die jährlichen Preisentwicklungen sowie eine Indexreihe abgeleitet. Die Indexreihe ist zusätzlich im „Kapitel 4.7.5 Indexreihen“ dargestellt.

### Langjährige Umsatz- und Preisentwicklungen der landwirtschaftlichen Grundstücke Zuständigkeitsbereich

| Jahr | Anzahl | Flächen-<br>umsatz | Preis-<br>umsatz | Mittelwert            | Preisent-<br>wicklung | Index<br>2000 = 100 |
|------|--------|--------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 2003 | 119    | 57,86 ha           | 0,64 Mio. €      | 1,43 €/m <sup>2</sup> | - 10 %                | 107                 |
| 2004 | 112    | 67,92 ha           | 0,76 Mio. €      | 1,36 €/m <sup>2</sup> | - 5 %                 | 101                 |
| 2005 | 119    | 83,38 ha           | 0,87 Mio. €      | 1,20 €/m <sup>2</sup> | - 12 %                | 90                  |
| 2006 | 146    | 78,70 ha           | 0,87 Mio. €      | 1,42 €/m <sup>2</sup> | + 18 %                | 106                 |
| 2007 | 120    | 56,96 ha           | 0,82 Mio. €      | 1,56 €/m <sup>2</sup> | +10 %                 | 116                 |
| 2008 | 157    | 71,80 ha           | 0,86 Mio. €      | 1,47 €/m <sup>2</sup> | - 6 %                 | 110                 |
| 2009 | 158    | 79,29 ha           | 0,88 Mio. €      | 1,40 €/m <sup>2</sup> | - 5 %                 | 104                 |
| 2010 | 170    | 72,73 ha           | 0,84 Mio. €      | 1,32 €/m <sup>2</sup> | - 6 %                 | 99                  |
| 2011 | 188    | 108,72 ha          | 1,40 Mio. €      | 1,42 €/m <sup>2</sup> | + 8 %                 | 106                 |
| 2012 | 182    | 99,93 ha           | 1,26 Mio. €      | 1,48 €/m <sup>2</sup> | + 4 %                 | 110                 |
| 2013 | 164    | 72,47 ha           | 0,93 Mio. €      | 1,40 €/m <sup>2</sup> | - 5 %                 | 104                 |
| 2014 | 211    | 98,49 ha           | 1,26 Mio. €      | 1,52 €/m <sup>2</sup> | + 9 %                 | 113                 |
| 2015 | 198    | 101,99 ha          | 1,48 Mio. €      | 1,51 €/m <sup>2</sup> | - 1 %                 | 113                 |
| 2016 | 190    | 78,58 ha           | 1,03 Mio. €      | 1,47 €/m <sup>2</sup> | - 3 %                 | 110                 |
| 2017 | 195    | 84,36 ha           | 1,17 Mio. €      | 1,58 €/m <sup>2</sup> | + 7 %                 | 118                 |
| 2018 | 185    | 82,25 ha           | 1,27 Mio. €      | 1,65 €/m <sup>2</sup> | + 4 %                 | 123                 |
| 2019 | 232    | 120,93 ha          | 1,73 Mio. €      | 1,64 €/m <sup>2</sup> | - 1 %                 | 122                 |
| 2020 | 197    | 110,62 ha          | 1,65 Mio. €      | 1,66 €/m <sup>2</sup> | + 1 %                 | 123                 |
| 2021 | 207    | 110,98 ha          | 1,91 Mio. €      | 1,73 €/m <sup>2</sup> | + 4 %                 | 128                 |
| 2022 | 234    | 94,80 ha           | 1,61 Mio. €      | 1,73 €/m <sup>2</sup> | + 0 %                 | 128                 |
| 2023 | 224    | 102,99 ha          | 1,71 Mio. €      | 1,75 €/m <sup>2</sup> | + 1 %                 | 131                 |

#### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die folgende Tabelle soll zunächst einen gemeinde- und städteweisen Überblick über die Umsatzzahlen im Jahr 2023 geben.

#### Umsatz der forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Städten und Gemeinden

| Städte und Ge-<br>meinden | Anzahl | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Preisum-<br>satz in € |
|---------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|
| Bad Berleburg             | 23     | 296.233                     | 273.018               |
| Bad Laasphe               | 13     | 54.493                      | 64.679                |
| Burbach                   | 10     | 45.178                      | 46.929                |
| Erndtebrück               | 0      | 0                           | 0                     |
| Freudenberg               | 29     | 43.144                      | 47.400                |
| Hilchenbach               | 2      | 17.540                      | 26.000                |
| Kreuztal                  | 10     | 40.435                      | 50.490                |
| Netphen                   | 12     | 36.435                      | 44.278                |
| Neunkirchen               | 8      | 165.569                     | 173.686               |
| Wilnsdorf                 | 6      | 14.302                      | 12.552                |
| Geschäftsbereich          | 113    | 713.329                     | 739.032               |

Der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Grundstücke einschließlich Aufwuchs im Kreis Siegen-Wittgenstein (ohne Stadt Siegen) lag im Jahr 2023 bei

**rd. 1,34 EUR/m<sup>2</sup>**

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

Da in den meisten Verkaufsfällen der Bodenwert und der Wert des Aufwuchses nicht getrennt werden können, ist die Angabe eines jährlichen gemeindeweisen Durchschnittswertes für Waldboden ohne Aufwuchs nicht möglich. Eine Untersuchung der Vergleichspreise aus den Jahren 2021 bis 2023 hat jedoch einen kreisweiten Durchschnittswert von

**rd. 0,55 EUR/m<sup>2</sup> ohne Aufwuchs**

ergeben.

Dieser Wert wurden vom Gutachterausschuss im Kreis Siegen – Wittgenstein zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke beschlossen.

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

**Langjährige Umsatzentwicklungen der forstwirtschaftlichen Grundstücke**  
Zuständigkeitsbereich

| <b>Jahr</b> | <b>Anzahl</b> | <b>Flächen-<br/>umsatz</b> | <b>Preis-<br/>umsatz</b> | <b>arithm. Mittel<br/>incl. Aufwuchs</b> |
|-------------|---------------|----------------------------|--------------------------|--|
| 2001        | 76            | 95,96 ha                   | 1,43 Mio. €              | 1,39 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2002        | 62            | 673,00 ha                  | 5,41 Mio. €              | 1,39 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2003        | 84            | 584,65 ha                  | 6,08 Mio. €              | 1,32 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2004        | 69            | 270,53 ha                  | 2,44 Mio. €              | 1,31 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2005        | 72            | 128,84 ha                  | 0,58 Mio. €              | 1,35 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2006        | 87            | 156,88 ha                  | 1,29 Mio. €              | 1,20 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2007        | 61            | 218,37 ha                  | 1,38 Mio. €              | 1,13 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2008        | 87            | 73,22 ha                   | 0,63 Mio. €              | 1,20 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2009        | 100           | 509,59 ha                  | 3,56 Mio. €              | 1,25 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2010        | 109           | 662,80 ha                  | 5,94 Mio. €              | 1,35 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2011        | 133           | 622,07 ha                  | 5,14 Mio. €              | 1,35 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2012        | 86            | 64,48 ha                   | 0,66 Mio. €              | 1,20 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2013        | 73            | 354,15 ha                  | 2,94 Mio. €              | 1,45 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2014        | 75            | 66,93 ha                   | 0,91 Mio. €              | 1,35 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2015        | 98            | 87,24 ha                   | 1,29 Mio. €              | 1,60 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2016        | 83            | 55,99 ha                   | 0,70 Mio. €              | 1,70 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2017        | 84            | 31,23 ha                   | 0,43 Mio. €              | 1,78 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2018        | 81            | 53,13 ha                   | 0,77 Mio. €              | 1,55 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2019        | 95            | 295,90 ha                  | 5,65 Mio. €              | 1,63 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2020        | 65            | 43,12 ha                   | 0,45 Mio. €              | 1,26 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2021        | 105           | 188,81 ha                  | 2,59 Mio. €              | 1,42 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2022        | 125           | 88,61 ha                   | 0,72 Mio. €              | 1,13 €/m <sup>2</sup>                    |
| 2023        | 113           | 71,33 ha                   | 0,74 Mio. €              | 1,34 €/m <sup>2</sup>                    |

## Hauberg

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

Im Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss **145 Kaufverträge** über Haubergsanteile vorgelegt. Der Gesamtumsatz liegt bei **899.209 EUR**.

Die Kaufpreise wurden unter Berücksichtigung der Gesamtgröße der Haubergsgenossenschaft sowie der Anzahl der veräußerten Anteile auf einen Quadratmeter Haubergsgenossenschaftsfläche umgerechnet. In diesem Betrag sind der Bodenwert, der Wert des Aufwuchses und der Wert des Genossenschaftsvermögens (z. B. das Wegenetz) enthalten. Für das Jahr 2023 ergibt sich ein rein statistischer Mittelwert von

**0,65 EUR/m<sup>2</sup>.**

Die Angabe eines kreisweiten **Durchschnittswertes pro Haubergsanteil** ist aufgrund der unterschiedlichsten Größen und Vermögen der Genossenschaften nicht möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit einen Durchschnittswert für eine bestimmte Haubergs- oder Waldgenossenschaft aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen der betreffenden Genossenschaft vorliegt.

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.

**Langjährige Umsatzentwicklung bei den Haubergsanteilen**  
Zuständigkeitsbereich

| Jahr | Anzahl | Preisumsatz | Mittelwert            |
|------|--------|-------------|-----------------------|
| 2008 | 133    | 836.651 €   | 0,44 €/m <sup>2</sup> |
| 2009 | 173    | 834.467 €   | 0,46 €/m <sup>2</sup> |
| 2010 | 141    | 1.018.474 € | 0,47 €/m <sup>2</sup> |
| 2011 | 229    | 1.123.290 € | 0,56 €/m <sup>2</sup> |
| 2012 | 162    | 992.552 €   | 0,79 €/m <sup>2</sup> |
| 2013 | 97     | 425.270 €   | 0,52 €/m <sup>2</sup> |
| 2014 | 140    | 951.649 €   | 0,74 €/m <sup>2</sup> |
| 2015 | 177    | 1.489.055 € | 0,71 €/m <sup>2</sup> |
| 2016 | 113    | 621.214 €   | 0,69 €/m <sup>2</sup> |
| 2017 | 119    | 1.000.493 € | 0,64 €/m <sup>2</sup> |
| 2018 | 115    | 662.176 €   | 0,66 €/m <sup>2</sup> |
| 2019 | 126    | 793.104 €   | 0,75 €/m <sup>2</sup> |
| 2020 | 101    | 858.128 €   | 0,67 €/m <sup>2</sup> |
| 2021 | 93     | 1.175.825 € | 0,53 €/m <sup>2</sup> |
| 2022 | 106    | 564.905 €   | 0,53 €/m <sup>2</sup> |
| 2023 | 145    | 899.209 €   | 0,65 €/m <sup>2</sup> |



## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 3 (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 (§ 3 (3) ImmoWertV).

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Umsatzzahlen seit dem Jahr 2003.

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

#### Langjährige Umsatzentwicklung bei Bauerwartungsland Zuständigkeitsbereich

| Jahr | Anzahl | Flächen-<br>umsatz     | Preis-<br>umsatz |
|------|--------|------------------------|------------------|
| 2003 | 16     | 104.223 m <sup>2</sup> | 1.626.375 €      |
| 2004 | 12     | 23.133 m <sup>2</sup>  | 337.777 €        |
| 2005 | 8      | 21.029 m <sup>2</sup>  | 457.630 €        |
| 2006 | 8      | 29.463 m <sup>2</sup>  | 341.962 €        |
| 2007 | 15     | 47.056 m <sup>2</sup>  | 858.641 €        |
| 2008 | 54     | 147.795 m <sup>2</sup> | 1.203.944 €      |
| 2009 | 9      | 13.914 m <sup>2</sup>  | 188.249 €        |
| 2010 | 5      | 19.110 m <sup>2</sup>  | 397.017 €        |
| 2011 | 18     | 35.297 m <sup>2</sup>  | 614.557 €        |
| 2012 | 6      | 310.892 m <sup>2</sup> | 2.568.860 €      |
| 2013 | 8      | 6.198 m <sup>2</sup>   | 153.030 €        |
| 2014 | 3      | 4.434 m <sup>2</sup>   | 35.350 €         |
| 2015 | 5      | 8.419 m <sup>2</sup>   | 142.038 €        |
| 2016 | 1      | 943 m <sup>2</sup>     | 5.000 €          |
| 2017 | 11     | 14.362 m <sup>2</sup>  | 448.770 €        |
| 2018 | 4      | 8.697 m <sup>2</sup>   | 140.400 €        |
| 2019 | 2      | 4.187 m <sup>2</sup>   | 30.275 €         |
| 2020 | 26     | 52.609 m <sup>2</sup>  | 1.317.422 €      |
| 2021 | 8      | 11.212 m <sup>2</sup>  | 327.577 €        |
| 2022 | 11     | 36.922 m <sup>2</sup>  | 836.398 €        |
| 2023 | 9      | 13.699 m <sup>2</sup>  | 372.696 €        |

Eine langjährige Auswertung der Vergleichspreise für **Bauerwartungsland für eine spätere Wohnbauung** (insgesamt 53 geeignete Vergleichspreise seit dem Jahr 2019) hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis bei **rd. 33 % des benachbarten erschließungskostenbeitragsfreien Bodenrichtwertes** liegt. Die Standardabweichung liegt bei +/- 15 %.

## Rohbauland

### Langjährige Umsatzentwicklung bei Rohbauland Zuständigkeitsbereich

| Jahr | Anzahl | Flächen-<br>umsatz     | Preis-<br>umsatz |
|------|--------|------------------------|------------------|
| 2003 | 22     | 72.259 m <sup>2</sup>  | 1.764.964 €      |
| 2004 | 25     | 165.383 m <sup>2</sup> | 2.531.554 €      |
| 2005 | 68     | 120.034 m <sup>2</sup> | 2.844.608 €      |
| 2006 | 27     | 36.463 m <sup>2</sup>  | 908.727 €        |
| 2007 | 6      | 48.728 m <sup>2</sup>  | 1.745.351 €      |
| 2008 | 9      | 322.176 m <sup>2</sup> | 1.253.376 €      |
| 2009 | 8      | 16.561 m <sup>2</sup>  | 350.420 €        |
| 2010 | 6      | 20.112 m <sup>2</sup>  | 215.991 €        |
| 2011 | 19     | 72.078 m <sup>2</sup>  | 1.713.263 €      |
| 2012 | 22     | 69.289 m <sup>2</sup>  | 1.545.698 €      |
| 2013 | 12     | 33.677 m <sup>2</sup>  | 531.246 €        |
| 2014 | 8      | 22.365 m <sup>2</sup>  | 320.272 €        |
| 2015 | 14     | 41.765 m <sup>2</sup>  | 1.639.143 €      |
| 2016 | 13     | 33.914 m <sup>2</sup>  | 780.592 €        |
| 2017 | 12     | 15.965 m <sup>2</sup>  | 469.545 €        |
| 2018 | 14     | 25.545 m <sup>2</sup>  | 627.330 €        |
| 2019 | 14     | 35.140 m <sup>2</sup>  | 1.026.147 €      |
| 2020 | 23     | 36.456 m <sup>2</sup>  | 985.653 €        |
| 2021 | 37     | 78.862 m <sup>2</sup>  | 3.140.743 €      |
| 2022 | 26     | 56.465 m <sup>2</sup>  | 2.641.917 €      |
| 2023 | 9      | 8.232 m <sup>2</sup>   | 352.174 €        |

Eine langjährige Auswertung der Vergleichspreise für **Rohbauland für eine spätere Wohnbebauung** (insgesamt 90 geeignete Vergleichspreise seit dem Jahr 2019) hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis bei **rd. 50 % des benachbarten erschließungskostenbeitragsfreien Bodenrichtwertes** liegt. Die Standardabweichung liegt bei +/- 21 %.

Die Durchschnittswerte von **Bauerwartungsland und Rohbauland für eine spätere Gewerbebebauung** unterscheiden sich kaum, so dass für beide Grundstückqualitäten von einem durchschnittlichen Wert von **rd. 30 % bis 40 % des benachbarten erschließungskostenbeitragsfreien Bodenrichtwert für Gewerbeflächen** ausgegangen werden kann.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Zu den sonstigen Grundstücken zählen z. B. Gemeinbedarfs-, Freizeit-, Sport-, Straßen-, Arrondierungs- und Kleinflächen. Auf Grund der sehr verschiedenartigen Grundstücke hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein bisher keine weitergehenden Auswertungen veröffentlicht.

## 4.7 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands (§ 196 BauGB in Verbindung mit §§ 13 bis 17 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat bis zum 31. März eines jeden Jahres Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen.

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein überwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalschutzsatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Gewässerverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschoszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden dem Bodenrichtwertausdruck beige-fügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 Abs. 1 GrundWertVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://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 baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

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

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

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich in der Regel auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen. (z. B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Sonderfälle**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, werden Bodenrichtwerte abgeleitet. Für größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden eigene Zonen ausgewiesen. 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, hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen

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

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

Jedermann kann mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
im Kreis Siegen - Wittgenstein  
Koblenzer Straße 73 (Kreishaus)  
Zimmer 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 in der Regel kostenfrei, für schriftliche Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fallen Gebühren an.

Zum Wertermittlungsstichtag 01. Januar 2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein für seinen Geschäftsbereich insgesamt rd. 1.600 Bodenrichtwertezonen mit Bodenrichtwerten für die jeweiligen Grundstücksqualitäten ermittelt.

#### **4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW**

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Information und Technik an zentraler Stelle unter BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse

<http://www.boris.nrw.de>

können diese zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden.

Die Allgemeine Preisauskunft unter BORIS.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kaufalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen.

Darüber hinaus wird BORIS.NRW als App angeboten. Über die **BORIS.NRW App** können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Die BORIS.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORIS.NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad, als auch für Android OS in Google Play, sowie für Windows Mobile im Microsoft Store verfügbar.

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gemäß § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

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.

**Bodenrichtwertübersicht gemäß § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW  
für den individuellen Wohnungsbau zum 01.01.2024  
in EURO/m<sup>2</sup>**

| <b>Städte und Gemeinden</b>                      | <b>Gute Lage</b> | <b>Mittlere Lage</b> | <b>Mäßige Lage</b> |
|--|------------------|----------------------|--------------------|
| Bad Berleburg                                    | 120              | 85                   | 30                 |
| Bad Laasphe                                      | 100              | 75                   | 25                 |
| Burbach  | 130              | 110                  | 50                 |
| Erndtebrück                                      | 85               | 55                   | 25                 |
| Freudenberg                                      | 250              | 125                  | 55                 |
| Hilchenbach                                      | 150              | 90                   | 30                 |
| Kreuztal   | 180              | 130                  | 60                 |
| Netphen  | 180              | 140                  | 45                 |
| Neunkirchen                                      | 110              | 85                   | 55                 |
| Wilnsdorf  | 200              | 130                  | 55                 |
| Kreis Siegen-Wittgenstein<br>(ohne Stadt Siegen) | 150              | 105                  | 45                 |

**Bodenrichtwertübersicht gemäß § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW  
für gewerbliche Bauflächen zum 01.01.2023  
in EURO/m<sup>2</sup>**

| <b>Städte und Gemeinden</b>                      | <b>Gute Lage</b> | <b>Mittlere Lage</b> | <b>Mäßige Lage</b> |
|--|------------------|----------------------|--------------------|
| Bad Berleburg                                    | 40               | 40                   | 20                 |
| Bad Laasphe                                      | 60               | 40                   | 20                 |
| Burbach  | 55               | 35                   | 30                 |
| Erndtebrück                                      | 50               | 30                   | 20                 |
| Freudenberg                                      | 85               | 65                   | 30                 |
| Hilchenbach                                      |                  | 30                   | 20                 |
| Kreuztal   | 60               | 50                   | 40                 |
| Netphen  | 55               | 55                   | 30                 |
| Neunkirchen                                      | 50               | 35                   | 30                 |
| Wilnsdorf  | 55               | 50                   | 30                 |
| Kreis Siegen-Wittgenstein<br>(ohne Stadt Siegen) | 55               | 45                   | 25                 |

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen dazu, Wertunterschiede, die sich auf Grund der Eigenschaften der Grundstücke ergeben, zu erfassen. Diese Eigenschaften (Einflussgrößen) können z. B. die Grundstücksgröße / -tiefe oder die bauliche Ausnutzbarkeit sein.

Der Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher noch keine Untersuchungen zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt.

#### 4.7.5 Indexreihen

Gemäß § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines bestimmten Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher für folgende Teilmärkte der unbebauten Grundstücke Preisindexreihen abgeleitet.

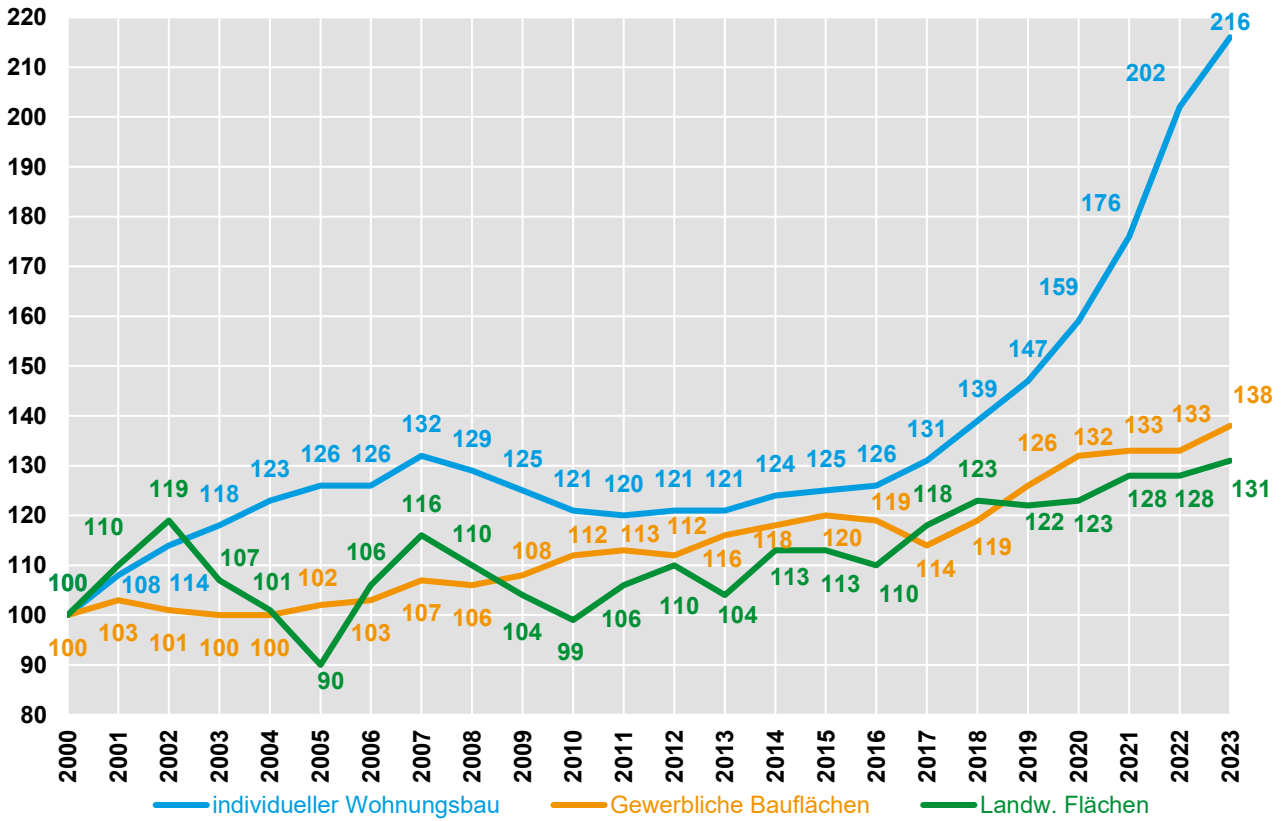
- individueller Wohnungsbau
- gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe)
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Untersuchungen des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein wurde jeweils das Jahr 2000 = 100 als Basiszeitpunkt gewählt. Die Indexzahlen geben die durchschnittlichen Bodenwertänderungen zu den Folgejahren an. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

**Bodenpreisindexreihen**

| <b>Jahr</b> | <b>individueller Wohnungsbau</b> | <b>gewerbliche Bauflächen</b> | <b>Landw. Flächen</b> |
|-------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 2000        | 100                              | 100                           | 100                   |
| 2001        | 108                              | 103                           | 110                   |
| 2002        | 114                              | 101                           | 119                   |
| 2003        | 118                              | 100                           | 107                   |
| 2004        | 123                              | 100                           | 101                   |
| 2005        | 126                              | 102                           | 90                    |
| 2006        | 126                              | 103                           | 106                   |
| 2007        | 132                              | 107                           | 116                   |
| 2008        | 129                              | 106                           | 110                   |
| 2009        | 125                              | 108                           | 104                   |
| 2010        | 121                              | 112                           | 99                    |
| 2011        | 120                              | 113                           | 106                   |
| 2012        | 121                              | 112                           | 110                   |
| 2013        | 121                              | 116                           | 104                   |
| 2014        | 124                              | 118                           | 113                   |
| 2015        | 125                              | 120                           | 113                   |
| 2016        | 126                              | 119                           | 110                   |
| 2017        | 131                              | 114                           | 118                   |
| 2018        | 139                              | 119                           | 123                   |
| 2019        | 147                              | 126                           | 122                   |
| 2020        | 159                              | 132                           | 123                   |
| 2021        | 176                              | 133                           | 128                   |
| 2022        | 202                              | 133                           | 128                   |
| 2023        | 216                              | 138                           | 131                   |

### Bodenpreisindexreihen



#### 4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Die folgende Grafik zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 von Freudenberg wie sie in BORIS.NRW abgerufen werden kann.

The screenshot shows the BORIS.NRW interface. The main map displays land price indices for various plots in Freudenberg, with values ranging from 55 to 200. A sidebar on the left provides details for a selected plot:

- Ausgewähltes Produkt:** NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL
- Bodenrichtwerte:** Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen
- Ein-/zweigeschossig:** Weitere Produkte, Kontakt
- Jahr:** 2024
- Bodenrichtwert:** 110 €/m<sup>2</sup> (Ein-/zweigeschossig)
- Lage und Wert:**
  - Gemeinde: Freudenberg
  - Postleitzahl: 57258
  - Gemarkungsname: Freudenberg
  - Ortsteil: Kühlenberg
  - Bodenrichtwertnummer: 4031

At the bottom, there are links for Impressum, Nutzungsbedingungen, Datenschutzerklärung, and Barrierefreiheit. The map is powered by Esri and includes a scale bar for 0.3 km.



## 5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die Kategorien

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
- Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude
- Sonstige bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein im Jahr 2023

**744 Kaufverträge**  
(2022: 943)

über bebaute Grundstücke vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

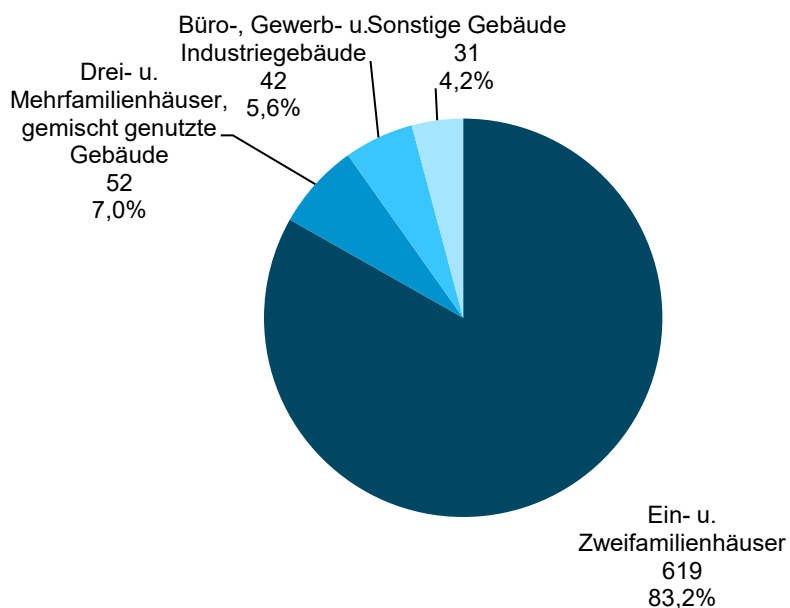
**237,93 Mio. EUR**  
(2022: 282,82 Mio. EUR)

und der Flächenumsatz

**127,89 ha**  
(2022: 132,69 ha).

Aus dem folgenden Diagramm zeigt sich die Verteilung der verschiedenen Kategorien.

**Anzahl der Kauffälle nach Kategorien**



## 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle zeigt den Umsatz auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie einen Vergleich der Umsatzzahlen mit dem Jahr 2022.

**Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser**  
gemeindeweise

| Städte und Gemeinden | Jahr        | Anzahl     | Anzahl je  |           | Fläche                       | Preisumsatz          |
|----------------------|-------------|------------|------------|-----------|------------------------------|----------------------|
|                      |             |            | 1000       | Einwohner |                              |                      |
| Bad Berleburg        | 2022        | 83         | 4,4        |           | 302.643 m <sup>2</sup>       | 14.193.440 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>54</b>  | <b>2,9</b> |           | <b>55.707 m<sup>2</sup></b>  | <b>10.578.233 €</b>  |
| Bad Laasphe          | 2022        | 60         | 4,5        |           | 98.047 m <sup>2</sup>        | 8.567.981 €          |
|                      | <b>2023</b> | <b>58</b>  | <b>4,3</b> |           | <b>80.167 m<sup>2</sup></b>  | <b>10.127.143 €</b>  |
| Burbach              | 2022        | 78         | 5,2        |           | 58.734 m <sup>2</sup>        | 16.984.680 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>53</b>  | <b>3,5</b> |           | <b>42.768 m<sup>2</sup></b>  | <b>11.441.018 €</b>  |
| Erndtebrück          | 2022        | 28         | 4,0        |           | 33.257 m <sup>2</sup>        | 6.384.861 €          |
|                      | <b>2023</b> | <b>29</b>  | <b>4,1</b> |           | <b>84.747 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.056.915 €</b>   |
| Freudenberg          | 2022        | 93         | 5,2        |           | 82.010 m <sup>2</sup>        | 24.891.116 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>63</b>  | <b>3,5</b> |           | <b>48.166 m<sup>2</sup></b>  | <b>15.477.160 €</b>  |
| Hilchenbach          | 2022        | 72         | 4,9        |           | 79.076 m <sup>2</sup>        | 17.758.703 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>57</b>  | <b>3,9</b> |           | <b>60.068 m<sup>2</sup></b>  | <b>12.699.698 €</b>  |
| Kreuztal             | 2022        | 128        | 4,2        |           | 103.348 m <sup>2</sup>       | 34.030.483 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>100</b> | <b>3,2</b> |           | <b>74.136 m<sup>2</sup></b>  | <b>24.752.070 €</b>  |
| Netphen              | 2022        | 100        | 4,3        |           | 66.401 m <sup>2</sup>        | 27.303.789 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>66</b>  | <b>2,8</b> |           | <b>45.262 m<sup>2</sup></b>  | <b>16.617.300 €</b>  |
| Neunkirchen          | 2022        | 77         | 5,9        |           | 62.887 m <sup>2</sup>        | 18.003.681 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>51</b>  | <b>3,9</b> |           | <b>36.210 m<sup>2</sup></b>  | <b>10.021.500 €</b>  |
| Wilnsdorf            | 2022        | 86         | 4,4        |           | 70.301 m <sup>2</sup>        | 24.799.114 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>88</b>  | <b>4,4</b> |           | <b>71.714 m<sup>2</sup></b>  | <b>23.824.924 €</b>  |
| Geschäftsbereich     | 2022        | 805        | 4,7        |           | 956.704 m <sup>2</sup>       | 192.917.848 €        |
|                      | <b>2023</b> | <b>619</b> | <b>3,5</b> |           | <b>598.943 m<sup>2</sup></b> | <b>141.595.961 €</b> |

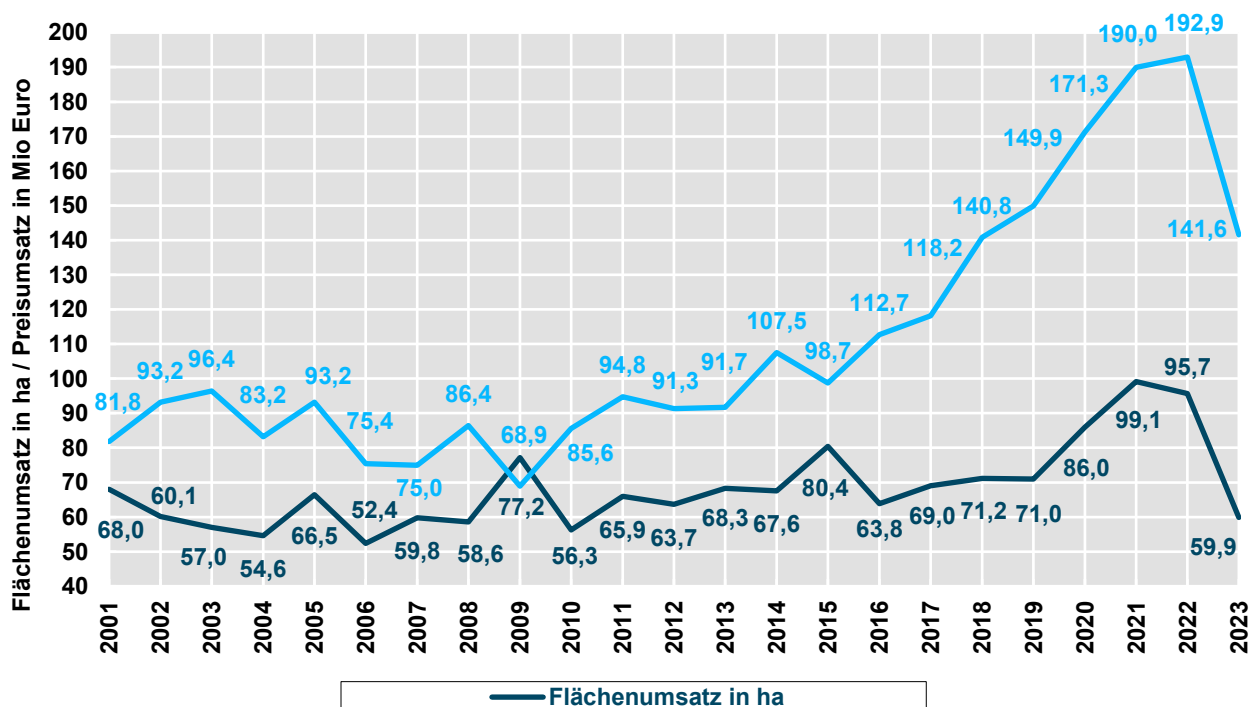
Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser sank gegenüber dem Jahr 2022 um rd. 23 %. Der Flächenumsatz nahm um rd. 37 % ab. Der Preisumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um rd. 27 %.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die langjährige Umsatzentwicklung im Kreisgebiet Siegen-Wittgenstein (ohne das Stadtgebiet Siegen).

### Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen Geschäftsbereich

| Jahr | Anzahl |                   |                        | Preisumsatz   |
|------|--------|-------------------|------------------------|---------------|
|      | Anzahl | je 1000 Einwohner | Fläche                 |               |
| 2001 | 578    | 3,1               | 679.840 m <sup>2</sup> | 81.809.893 €  |
| 2002 | 651    | 3,5               | 601.305 m <sup>2</sup> | 93.205.567 €  |
| 2003 | 654    | 3,5               | 570.347 m <sup>2</sup> | 96.393.608 €  |
| 2004 | 562    | 3,0               | 545.604 m <sup>2</sup> | 83.152.675 €  |
| 2005 | 638    | 3,4               | 664.821 m <sup>2</sup> | 93.206.047 €  |
| 2006 | 522    | 2,8               | 523.743 m <sup>2</sup> | 75.428.858 €  |
| 2007 | 558    | 3,0               | 597.776 m <sup>2</sup> | 74.951.690 €  |
| 2008 | 619    | 3,4               | 586.210 m <sup>2</sup> | 86.385.475 €  |
| 2009 | 528    | 2,9               | 772.043 m <sup>2</sup> | 68.930.098 €  |
| 2010 | 651    | 3,6               | 562.880 m <sup>2</sup> | 85.599.865 €  |
| 2011 | 711    | 3,9               | 659.395 m <sup>2</sup> | 94.792.732 €  |
| 2012 | 672    | 3,8               | 637.103 m <sup>2</sup> | 91.315.510 €  |
| 2013 | 652    | 3,6               | 682.747 m <sup>2</sup> | 91.738.146 €  |
| 2014 | 784    | 4,5               | 675.623 m <sup>2</sup> | 107.545.230 € |
| 2015 | 688    | 3,9               | 804.426 m <sup>2</sup> | 98.730.730 €  |
| 2016 | 730    | 4,2               | 638.330 m <sup>2</sup> | 112.675.581 € |
| 2017 | 720    | 4,0               | 690.168 m <sup>2</sup> | 118.168.522 € |
| 2018 | 809    | 4,6               | 711.926 m <sup>2</sup> | 140.825.545 € |
| 2019 | 799    | 4,6               | 709.833 m <sup>2</sup> | 149.876.546 € |
| 2020 | 844    | 4,8               | 859.648 m <sup>2</sup> | 171.274.375 € |
| 2021 | 871    | 5,0               | 991.404 m <sup>2</sup> | 189.984.624 € |
| 2022 | 805    | 4,7               | 956.704 m <sup>2</sup> | 192.917.848 € |
| 2023 | 619    | 3,5               | 598.943 m <sup>2</sup> | 141.595.961 € |

Grafische Darstellung der langjährigen Umsatzzahlen



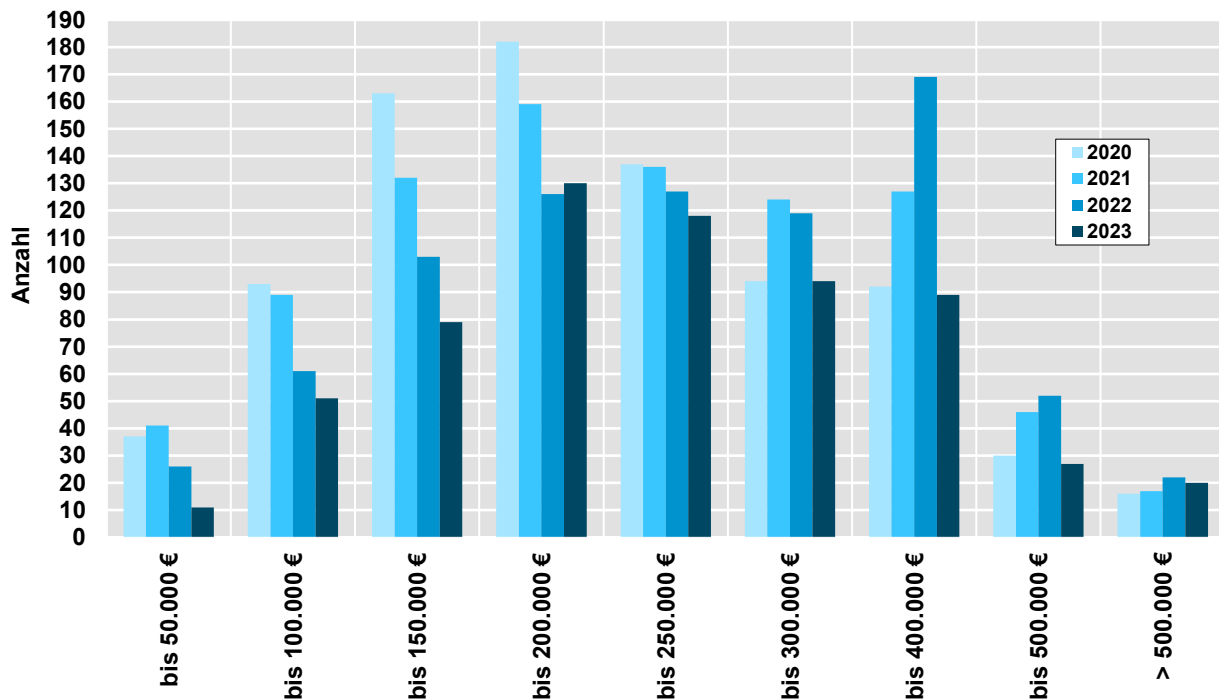
### 5.1.1 Durchschnittspreise

Die nächste Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreisen. Es wird die Entwicklung seit 2020 aufgezeigt.

**Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen**

|               | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------|------|------|------|------|
| bis 50.000 €  | 37   | 41   | 26   | 11   |
| bis 100.000 € | 93   | 89   | 61   | 51   |
| bis 150.000 € | 163  | 132  | 103  | 79   |
| bis 200.000 € | 182  | 159  | 126  | 130  |
| bis 250.000 € | 137  | 136  | 127  | 118  |
| bis 300.000 € | 94   | 124  | 119  | 94   |
| bis 400.000 € | 92   | 127  | 169  | 89   |
| bis 500.000 € | 30   | 46   | 52   | 27   |
| > 500.000 €   | 16   | 17   | 22   | 20   |
| Summe         | 844  | 871  | 805  | 619  |

**Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen**



Die Verschiebung der Größenklassen lässt bereits Rückschlüsse auf die Preisentwicklung (hier: Preisrückgang) zu.

Teilt man die jährlichen Preisumsätze durch die Anzahl der Kauffälle, so erhält man Jahresdurchschnittspreise (auf 500 EUR gerundet), aus denen sich näherungsweise die Preisentwicklung ableiten lässt.

**Langjähriger Vergleich der Jahresdurchschnittswerte**

Ein- und Zweifamilienhäuser, Zuständigkeitsbereich

| <b>Jahr</b> | <b>Anzahl der Verträge</b> | <b>Preisumsatz in Mio Euro</b> | <b>durchschnittlicher Kaufpreis</b> | <b>Preisentwicklung</b> | <b>Index</b> |
|-------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------|
| 2000        | 492                        | 72,34                          | 147.500 €                           |                         | 100          |
| 2001        | 578                        | 81,81                          | 141.500 €                           | - 4 %                   | 96           |
| 2002        | 651                        | 93,21                          | 143.000 €                           | + 1 %                   | 97           |
| 2003        | 654                        | 96,39                          | 147.500 €                           | + 3 %                   | 100          |
| 2004        | 562                        | 83,15                          | 148.000 €                           | +/- 0 %                 | 100          |
| 2005        | 638                        | 93,21                          | 146.000 €                           | -1 %                    | 99           |
| 2006        | 522                        | 75,43                          | 144.500 €                           | -1 %                    | 98           |
| 2007        | 558                        | 74,95                          | 134.500 €                           | -7 %                    | 91           |
| 2008        | 619                        | 86,39                          | 139.500 €                           | + 4 %                   | 95           |
| 2009        | 528                        | 68,93                          | 130.500 €                           | - 6 %                   | 88           |
| 2010        | 651                        | 85,60                          | 131.500 €                           | + 1 %                   | 89           |
| 2011        | 711                        | 94,79                          | 133.500 €                           | + 2 %                   | 91           |
| 2012        | 672                        | 91,32                          | 136.000 €                           | + 2 %                   | 92           |
| 2013        | 652                        | 91,74                          | 140.500 €                           | + 3 %                   | 95           |
| 2014        | 784                        | 107,55                         | 137.000 €                           | - 2 %                   | 93           |
| 2015        | 688                        | 98,73                          | 143.500 €                           | + 5 %                   | 97           |
| 2016        | 730                        | 112,68                         | 154.500 €                           | + 8 %                   | 105          |
| 2017        | 720                        | 118,17                         | 164.000 €                           | + 6 %                   | 111          |
| 2018        | 809                        | 140,83                         | 174.000 €                           | + 6 %                   | 118          |
| 2019        | 799                        | 149,88                         | 187.500 €                           | + 8 %                   | 127          |
| 2020        | 844                        | 171,27                         | 203.000 €                           | + 8 %                   | 137          |
| 2021        | 871                        | 189,98                         | 218.000 €                           | + 7 %                   | 148          |
| 2022        | 805                        | 192,92                         | 239.500 €                           | + 10 %                  | 162          |
| 2023        | 619                        | 141,60                         | 229.000 €                           | - 4 %                   | 155          |

**Jahresdurchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser**

gemeindeweise

| <b>Städte und Gemeinden</b>                      | <b>Anzahl der Verträge</b> | <b>Preisumsatz in Mio Euro</b> | <b>durchschnittlicher Kaufpreis</b> |
|--|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Bad Berleburg                                    | 54                         | 10,58                          | 196.000                             |
| Bad Laasphe                                      | 58                         | 10,13                          | 174.500                             |
| Burbach  | 53                         | 11,44                          | 216.000                             |
| Erndtebrück                                      | 29                         | 6,06                           | 209.000                             |
| Freudenberg                                      | 63                         | 15,48                          | 245.500                             |
| Hilchenbach                                      | 57                         | 12,70                          | 223.000                             |
| Kreuztal   | 100                        | 24,75                          | 247.500                             |
| Netphen  | 66                         | 16,62                          | 252.000                             |
| Neunkirchen                                      | 51                         | 10,02                          | 196.500                             |
| Wilnsdorf  | 88                         | 23,82                          | 270.500                             |
| Kreis Siegen-Wittgenstein<br>(ohne Stadt Siegen) | 619                        | 141,60                         | 229.000                             |

## Durchschnittspreise nach Baujahrsklassen

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

### Durchschnittspreise nach Baujahrsklassen Zuständigkeitsbereich

| Alters-<br>klasse | Anzahl der<br>Kauffälle | Durchschnittl.<br>Grundstücks-<br>größe                           | Durchschnittl.<br>Wohnfläche                | Durchschnittl.<br>Preis je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Durchschnittl.<br>Gesamtauf-<br>preis |
|-------------------|-------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| bis 1919          | 13                      | 524 m <sup>2</sup><br>+/- 84 m <sup>2</sup>                       | 170 m <sup>2</sup><br>+/- 49 m <sup>2</sup> | 1.014 €/m <sup>2</sup><br>+/- 362 €/m <sup>2</sup>      | 170.300 €<br>+/- 68.300 €             |
| 1920 – 1949       | 10                      | 573 m <sup>2</sup><br>+/- 127 m <sup>2</sup>                      | 135 m <sup>2</sup><br>+/- 33 m <sup>2</sup> | 1.348 €/m <sup>2</sup><br>+/- 631 €/m <sup>2</sup>      | 180.600 €<br>+/- 89.900 €             |
| 1950 – 1974       | 45                      | 632 m <sup>2</sup><br>+/- 115 m <sup>2</sup>                      | 150 m <sup>2</sup><br>+/- 44 m <sup>2</sup> | 1.476 €/m <sup>2</sup><br>+/- 546 €/m <sup>2</sup>      | 208.800 €<br>+/- 66.700 €             |
| 1975 – 1994       | 20                      | 604 m <sup>2</sup><br>+/- 119 m <sup>2</sup>                      | 160 m <sup>2</sup><br>+/- 55 m <sup>2</sup> | 1.942 €/m <sup>2</sup><br>+/- 716 €/m <sup>2</sup>      | 283.300 €<br>+/- 84.200 €             |
| 1995 - 2009       | 18                      | 519 m <sup>2</sup><br>+/- 111 m <sup>2</sup>                      | 133 m <sup>2</sup><br>+/- 24 m <sup>2</sup> | 2.767 €/m <sup>2</sup><br>+/- 631 €/m <sup>2</sup>      | 364.800 €<br>+/- 96.900 €             |
| 2010 – 2021       | 3                       | die Anzahl der Vergleichspreise ist für eine Auswertung zu gering |   |   |                                       |
| Neubau            | 0                       |   |   |   |                                       |

### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Neben den zuvor genannten Durchschnittspreisen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein bisher keine Vergleichsfaktoren ermittelt.

Auch Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten wurden bisher nicht abgeleitet.

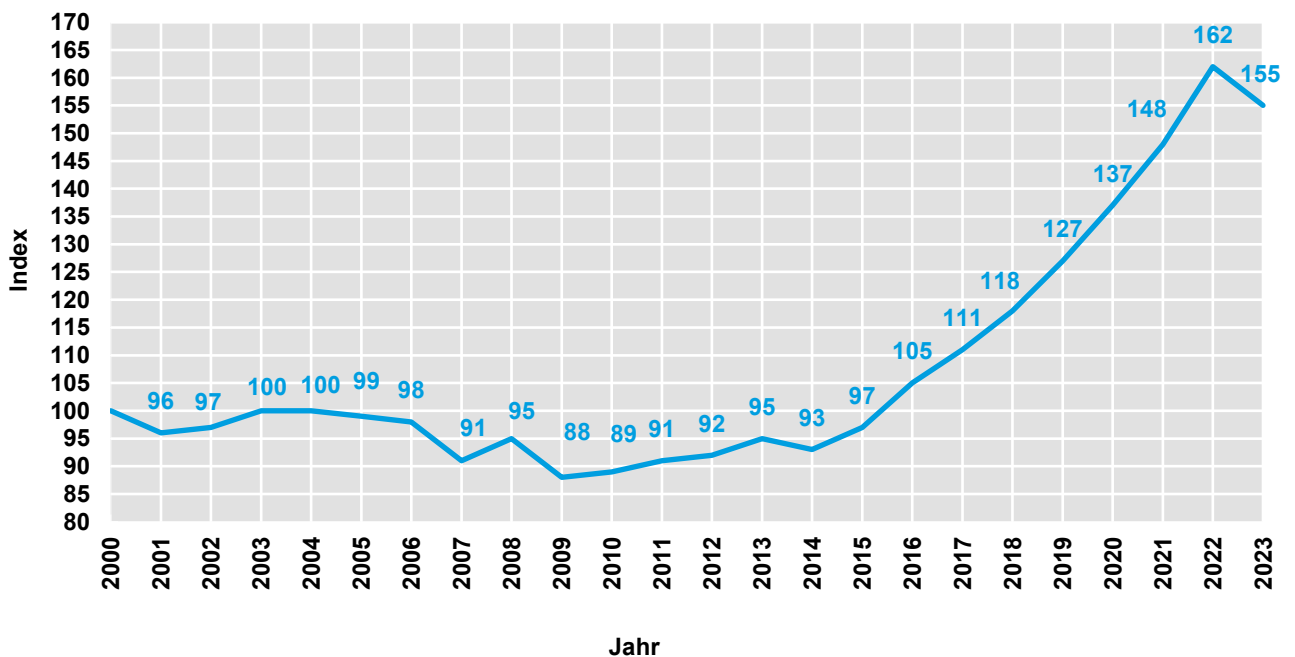
### 5.1.3 Indexreihen

Aus den durchschnittlichen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle Seite 37) hat der Gutachterausschuss eine Indexreihe für das Kreisgebiet Siegen-Wittgenstein (ohne Stadtgebiet Siegen) abgeleitet, die im Folgenden dargestellt wird.

**Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
2000 = 100

| Jahr | Index | Jahr | Index |
|------|-------|------|-------|
| 2000 | 100   | 2015 | 97    |
| 2001 | 96    | 2016 | 105   |
| 2002 | 97    | 2017 | 111   |
| 2003 | 100   | 2018 | 118   |
| 2004 | 100   | 2019 | 127   |
| 2005 | 99    | 2020 | 137   |
| 2006 | 98    | 2021 | 148   |
| 2007 | 91    | 2022 | 162   |
| 2008 | 95    | 2023 | 155   |
| 2009 | 88    |      |       |
| 2010 | 89    |      |       |
| 2011 | 91    |      |       |
| 2012 | 92    |      |       |
| 2013 | 95    |      |       |
| 2014 | 93    |      |       |

**Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser**



#### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der vorläufige Sachwert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarktes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Diese Marktanpassung geschieht mit sogenannten Sachwertfaktoren, die aus dem lokalen Grundstücksmarkt herzuleiten sind.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW erarbeitet. Dieses Modell basiert im Wesentlichen noch auf den in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Das vollständige Sachwertmodell, das in Kürze auf die neue seit 01.01.2022 geltende ImmoWertV umgestellt wird, kann im Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW:  
Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein wendet in der aktuellen Untersuchung das Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand 7/2017) mit den NHK 2010 an. Die früher veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren sind deshalb nicht unmittelbar mit den aktuellen vergleichbar.

Insgesamt sind in die Untersuchung 43 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2023 eingeflossen. Offensichtliche Ausreißer wurden ausgeschlossen.

Die Bodenwerte wurden auf der Basis der Bodenrichtwerte ermittelt. Die Kaufpreise von übergroßen Grundstücken wurden auf die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (700 m<sup>2</sup>) bereinigt. Über den Wert der abzuspaltenden Fläche wurde in jedem Fall separat entschieden.

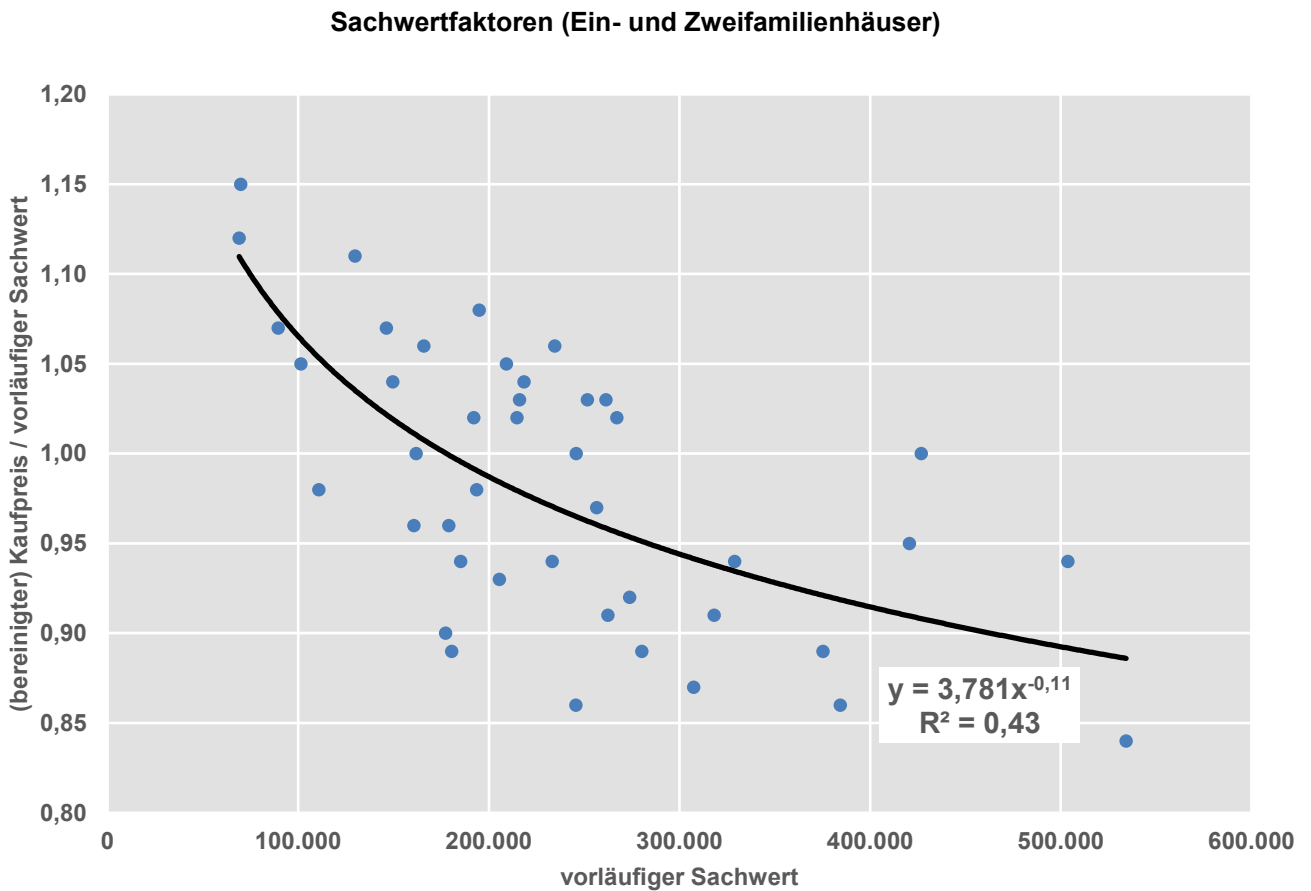
Die wertrelevanten Gebäudedaten wurden über die Auswertung von Fragebögen der Vertragsbeteiligten bzw. durch Einsicht der Bauakten gewonnen. Darüber hinaus wurden die Gebäude fotografiert.

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

Die Kaufpreisauswertungen für das Jahr 2022 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:



**Kennzahlen der untersuchten Stichprobe:**

|  | Mittelwert           | Standard-<br>abweichung     | Min.                | Max.                  |
|--|----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Grundstücksfläche<br/>(unbereinigt)</b> | 1.137 m <sup>2</sup> | +/- 2.105 !! m <sup>2</sup> | 111 m <sup>2</sup>  | 13.669 m <sup>2</sup> |
| <b>Bodenrichtwert</b>                      | 89 €/m <sup>2</sup>  | +/- 37 €/m <sup>2</sup>     | 15 €/m <sup>2</sup> | 180 €/m <sup>2</sup>  |
| <b>Wohnfläche</b>                          | 147 m <sup>2</sup>   | 38 m <sup>2</sup>           | 75 m <sup>2</sup>   | 215 m <sup>2</sup>    |
| <b>Bruttogrundfläche</b>                   | 332 m <sup>2</sup>   | +/- 100 m <sup>2</sup>      | 162 m <sup>2</sup>  | 552 m <sup>2</sup>    |
| <b>Gebäudestandard</b>                     | 2,3                  | 0,6                         | 1,2                 | 3,6                   |
| <b>Restnutzungsdauer</b>                   | 31 Jahre             | +/- 11 Jahre                | 12 Jahre            | 61 Jahre              |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                | 235.605 €            | +/- 106.217 €               | 69.033 €            | 534.235 €             |
| <b>(bereinigter) Kaufpreis</b>             | 226.971 €            | +/- 92.920 €                | 77.234 €            | 475.000 €             |
| <b>Sachwertfaktor</b>                      | 0,98                 | +/- 0,08                    | 0,84                | 1,15                  |

Die Untersuchung führte zu folgender Funktion:

$$\text{Sachwertfaktor} = 3,781 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{(-0,11)}$$

Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,43$   $R = 0,66$

### Sachwertfaktoren (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Einige Tabellenwerte

| vorläufiger Sachwert | Sachwertfaktor | Marktanpassung | Zum Vergleich 2022 | Zum Vergleich 2021 |
|----------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| 50.000 €             | 1,15           | + 15 %         | 1,21               | 1,35               |
| 75.000 €             | 1,10           | + 10 %         | 1,18               | 1,28               |
| 100.000 €            | 1,07           | + 7 %          | 1,15               | 1,23               |
| 125.000 €            | 1,04           | + 4 %          | 1,13               | 1,19               |
| 150.000 €            | 1,02           | + 2 %          | 1,12               | 1,16               |
| <b>175.000 €</b>     | <b>1,00</b>    | <b>+/- 0 %</b> | 1,11               | 1,13               |
| 200.000 €            | 0,99           | - 1 %          | 1,09               | 1,11               |
| 225.000 €            | 0,97           | - 3 %          | 1,09               | 1,09               |
| 250.000 €            | 0,96           | - 4 %          | 1,08               | 1,07               |
| 260.000 €            | 0,96           | - 4 %          | 1,07               | 1,07               |
| 275.000 €            | 0,95           | - 5 %          | 1,07               | 1,06               |
| 300.000 €            | 0,94           | - 6 %          | 1,06               | 1,05               |
| 325.000 €            | 0,94           | - 6 %          | 1,06               | 1,03               |
| 350.000 €            | 0,93           | - 7 %          | 1,05               | 1,02               |
| 375.000 €            | 0,92           | - 8 %          | 1,05               | 1,01               |
| 400.000 €            | 0,91           | - 9 %          | 1,04               | <b>1,00</b>        |
| 425.000 €            | 0,91           | - 9 %          | 1,04               | 0,99               |
| 450.000 €            | 0,90           | - 10 %         | 1,03               | 0,99               |
| 475.000 €            | 0,90           | - 10 %         | 1,03               | 0,98               |
| 500.000 €            | 0,89           | - 11 %         | 1,02               | 0,97               |
| 525.000 €            | 0,89           | - 11 %         | 1,02               | 0,96               |
| 550.000 €            | 0,88           | - 12 %         | 1,02               | 0,96               |
| 575.000 €            | 0,88           | - 12 %         | 1,01               | 0,95               |
| 600.000 €            | 0,88           | - 12 %         | 1,01               | 0,95               |
| 700.000 €            | 0,86           | - 14 %         | <b>1,00</b>        | 0,93               |

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.

Die bisher vorliegenden Vergleichspreise lassen eine weitere Differenzierung, z. B. nach Städten und Gemeinden oder nach verschiedenen Baujahrsgruppen nicht zu. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in zentrumsnahen Lagen tendenziell die Abschläge unter und die Zuschläge über den Durchschnittswerten liegen, während in ländlichen Bereichen die Abschläge über und die Zuschläge unter dem Durchschnitt liegen.

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.

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen von Ein- und Zweifamilienhäusern durchgeführt.

Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW,  
Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

eingesehen werden.

Die Mieten wurden entsprechend dem Mietspiegel für den Altkreis Siegen und dem Mietspiegel für den Altkreis Wittgenstein angesetzt. Soweit tatsächliche Mieten vorlagen, wurden diese an Hand der v. g. Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit überprüft.

Darüber hinaus wurden aus den vorliegenden Vergleichspreisen durchschnittliche Rohertragsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

#### Liegenschaftszinssätze

##### Einfamilienhäuser

|   | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|---|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                        | <b>1,7</b>  | <b>1,5</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                             | <b>25,5</b> | <b>8,0</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>                                       |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle  | 42          |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre                                       | 1           |                         |
| durchschnittliche Wohnfläche                                    | 141         | 39                      |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 1.860       | 719                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche       | 6,01        | 0,84                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags | 26,4        | 3,5                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                             | 41          | 14                      |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                           | 80          |                         |

**Liegenschaftszinssätze**

## Zweifamilienhäuser

|   | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|---|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                        | <b>2,5</b>  | <b>1,6</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                             | <b>19,2</b> | <b>5,6</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>                                       |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle  | 24          |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre                                       | 1           |                         |
| durchschnittliche Wohnfläche                                    | 194         | 50                      |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 1.414       | 552                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche       | 6,06        | 1,08                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags | 27,9        | 4,0                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                             | 34          | 11                      |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                           | 80          |                         |

**Langjährige Übersicht der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren**

## Ein- und Zweifamilienhäuser

| Jahr | Einfamilienhäuser      |                       | Zweifamilienhäuser     |                       |
|------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|      | Liegen-<br>schaftszins | Rohertrags-<br>faktor | Liegen-<br>schaftszins | Rohertrags-<br>faktor |
| 2007 | 3,6                    | *)                    | 3,6                    | *)                    |
| 2008 | 3,6                    | *)                    | 3,6                    | *)                    |
| 2009 | 3,7                    | 17,3                  | 4,0                    | 15,4                  |
| 2010 | 4,1                    | 16,1                  | 4,2                    | 14,4                  |
| 2011 | 4,4                    | 15,7                  | 4,5                    | 13,9                  |
| 2012 | 3,7                    | 17,1                  | 3,8                    | 15,8                  |
| 2013 | 2,8                    | 20,6                  | 3,3                    | 17,4                  |
| 2014 | 3,0                    | 19,8                  | 3,3                    | 16,5                  |
| 2015 | 2,6                    | 21,4                  | 3,3                    | 16,2                  |
| 2016 | 2,6                    | 22,3                  | 3,6                    | 17,5                  |
| 2017 | 2,3                    | 23,0                  | 3,1                    | 18,2                  |
| 2018 | 2,0                    | 26,1                  | 2,8                    | 19,9                  |
| 2019 | 2,1                    | 24,0                  | 2,6                    | 20,0                  |
| 2020 | 1,8                    | 24,6                  | 2,9                    | 17,8                  |
| 2021 | 1,8                    | 25,9                  | 2,4                    | 20,3                  |
| 2022 | 1,5                    | 26,1                  | 1,7                    | 22,6                  |
| 2023 | 1,7                    | 25,5                  | 2,5                    | 19,2                  |

\*) Die Angabe ist dem entsprechenden Grundstücksmarktbericht zu entnehmen.

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

### Empfohlene Liegenschaftszinssätze

Ein- und Zweifamilienhäuser

| Gebäudeart         | Liegenschaftszinssatz |
|--------------------|-----------------------|
| Einfamilienhäuser  | 1,5 – 3,0 %           |
| Zweifamilienhäuser | 1,5 – 3,0 %           |

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Neben den Drei- und Mehrfamilienhäusern werden hier auch gemischt genutzte Gebäude miterfasst.

Die folgende Tabelle zeigt den Umsatz in den Städten und Gemeinden sowie einen Vergleich der Umsatzzahlen mit dem Jahr 2022.

### Umsätze Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude gemeindeweise

| Städte und Gemeinden | Jahr        | Anzahl    | Fläche                       | Preisumsatz         |
|----------------------|-------------|-----------|------------------------------|---------------------|
| Bad Berleburg        | 2022        | 14        | 14.111 m <sup>2</sup>        | 4.482.865 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>7</b>  | <b>31.575 m<sup>2</sup></b>  | <b>7.912.000 €</b>  |
| Bad Laasphe          | 2022        | 6         | 9.088 m <sup>2</sup>         | 1.402.000 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>5</b>  | <b>5.141 m<sup>2</sup></b>   | <b>907.500 €</b>    |
| Burbach              | 2022        | 4         | 2.947 m <sup>2</sup>         | 1.241.000 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>3</b>  | <b>2.246 m<sup>2</sup></b>   | <b>940.000 €</b>    |
| Erndtebrück          | 2022        | 9         | 8.240 m <sup>2</sup>         | 2.789.000 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>1</b>  | <b>3.154 m<sup>2</sup></b>   | <b>545.000 €</b>    |
| Freudenberg          | 2022        | 5         | 4.738 m <sup>2</sup>         | 3.818.778 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>7</b>  | <b>17.614 m<sup>2</sup></b>  | <b>3.987.000 €</b>  |
| Hilchenbach          | 2022        | 5         | 5.495 m <sup>2</sup>         | 3.265.000 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>4</b>  | <b>34.778 m<sup>2</sup></b>  | <b>16.014.000 €</b> |
| Kreuztal             | 2022        | 5         | 5.285 m <sup>2</sup>         | 2.836.441 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>12</b> | <b>17.311 m<sup>2</sup></b>  | <b>7.755.875 €</b>  |
| Netphen              | 2022        | 8         | 6.296 m <sup>2</sup>         | 3.651.000 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>7</b>  | <b>4.715 m<sup>2</sup></b>   | <b>2.091.500 €</b>  |
| Neunkirchen          | 2022        | 4         | 3.441 m <sup>2</sup>         | 1.340.000 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>5</b>  | <b>5.355 m<sup>2</sup></b>   | <b>1.717.920 €</b>  |
| Wilnsdorf            | 2022        | 10        | 9.343 m <sup>2</sup>         | 2.969.219 €         |
|                      | <b>2023</b> | <b>1</b>  | <b>772 m<sup>2</sup></b>     | <b>450.000 €</b>    |
| Geschäftsbereich     | 2022        | 70        | 68.984 m <sup>2</sup>        | 27.795.303 €        |
|                      | <b>2023</b> | <b>52</b> | <b>122.662 m<sup>2</sup></b> | <b>42.320.795 €</b> |

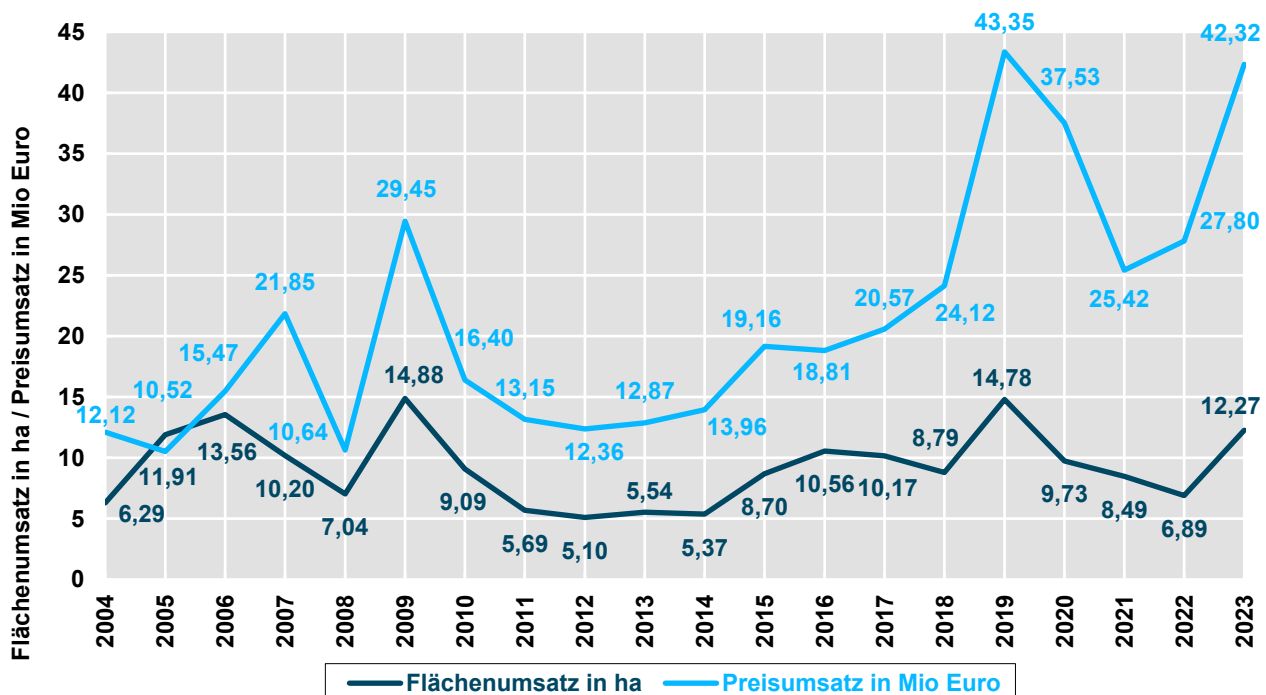
Die Anzahl der verkauften Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzter Gebäude sank gegenüber dem Jahr 2022 um rd. 26 %. Der Flächenumsatz nahm um rd. 78 % zu, während der Preisumsatz um rd. 52 % zunahm.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die langjährige Umsatzentwicklung im Kreisgebiet Siegen-Wittgenstein (ohne das Stadtgebiet Siegen).

### Vergleich der langjährigen Umsatzzahlen

| Jahr | Anzahl der Verträge | Fläche   | Preisumsatz  |
|------|---------------------|----------|--------------|
| 2004 | 43                  | 6,29 ha  | 12,12 Mio. € |
| 2005 | 52                  | 11,91 ha | 10,52 Mio. € |
| 2006 | 53                  | 13,56 ha | 15,47 Mio. € |
| 2007 | 61                  | 10,20 ha | 21,85 Mio. € |
| 2008 | 47                  | 7,04 ha  | 10,64 Mio. € |
| 2009 | 86                  | 14,88 ha | 29,45 Mio. € |
| 2010 | 55                  | 9,09 ha  | 16,40 Mio. € |
| 2011 | 53                  | 5,69 ha  | 13,15 Mio. € |
| 2012 | 57                  | 5,10 ha  | 12,36 Mio. € |
| 2013 | 60                  | 5,54 ha  | 12,87 Mio. € |
| 2014 | 52                  | 5,37 ha  | 13,96 Mio. € |
| 2015 | 80                  | 8,70 ha  | 19,16 Mio. € |
| 2016 | 79                  | 10,56 ha | 18,81 Mio. € |
| 2017 | 88                  | 10,17 ha | 20,57 Mio. € |
| 2018 | 94                  | 8,79 ha  | 24,12 Mio. € |
| 2019 | 107                 | 14,78 ha | 43,35 Mio. € |
| 2020 | 89                  | 9,73 ha  | 37,53 Mio. € |
| 2021 | 75                  | 8,49 ha  | 25,42 Mio. € |
| 2022 | 70                  | 6,89 ha  | 27,80 Mio. € |
| 2023 | 52                  | 12,27 ha | 42,32 Mio. € |

### Grafische Darstellung der langjährigen Umsatzzahlen



### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen von Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt genutzten Gebäuden durchgeführt.

Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW,  
Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

eingesehen werden.

Die Mieten wurden entsprechend dem Mietspiegel für den Altkreis Siegen und dem Mietspiegel für den Altkreis Wittgenstein sowie dem gewerblichen Mietspiegel der IHK Siegen angesetzt. Soweit tatsächliche Mieten vorlagen, wurden diese an Hand der v. g. Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit überprüft.

Darüber hinaus wurden aus den vorliegenden Vergleichspreisen durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzten Gebäuden ermittelt.

#### Liegenschaftszinssätze Dreifamilienhäuser

|   | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|---|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                        | <b>3,1</b>  | <b>1,4</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                             | <b>17,5</b> | <b>4,2</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>                                       |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle  | 20          |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre                                       | 3           |                         |
| durchschnittliche Wohnfläche                                    | 254         | 43                      |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 1.251       | 375                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche       | 5,96        | 0,92                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags | 26,2        | 3,4                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                             | 38          | 11                      |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                           | 80          |                         |

**Liegenschaftszinssätze**

Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)

|  | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|--|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                             | <b>3,4</b>  | <b>1,8</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                                  | <b>15,9</b> | <b>4,4</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>  |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle   | 30          |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre  | 3           |                         |
| durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche                                   | 450         | 371                     |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche | 1.197       | 409                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche      | 6,27        | 1,27                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags      | 26,0        | 3,9                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                                  | 34          | 10                      |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                                | 80          |                         |

**Liegenschaftszinssätze**

Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)

|  | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|--|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                             | <b>4,6</b>  | <b>1,3</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                                  | <b>12,6</b> | <b>2,4</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>  |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle   | 9           |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre  | 3           |                         |
| durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche                                   | 458         | 179                     |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche | 860         | 157                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche      | 5,74        | 1,08                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags      | 21,9        | 3,9                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                                  | 29          | 9                       |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                                | 75          | 11                      |



**Langjährige Übersicht der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren**

| Jahr | Dreifamilien-<br>häuser |                       | Mehrfamilienhäuser<br>(gew. Anteil bis 20 %) |                       | gemischt genutzte<br>Gebäude<br>(gew. Anteil über 20 %) |                       |
|------|-------------------------|-----------------------|--|-----------------------|---|-----------------------|
|      | Liegen-<br>schaftszins  | Rohertrags-<br>faktor | Liegen-<br>schaftszins                       | Rohertrags-<br>faktor | Liegen-<br>schaftszins                                  | Rohertrags-<br>faktor |
| 2007 | 4,8                     | 13,6                  | 6,2  | 10,4                  | 6,1   | 11,9                  |
| 2008 | 5,2                     | 12,9                  | 6,4  | 10,2                  | 6,4   | 11,4                  |
| 2009 | 5,5                     | 12,6                  | 6,1  | 11,9                  | 6,5   | 12,0                  |
| 2010 | 5,5                     | 12,3                  | 5,2  | 13,7                  | 5,7   | 12,9                  |
| 2011 | 5,3                     | 12,2                  | 5,4  | 13,6                  | 5,7   | 12,9                  |
| 2012 | 5,2                     | 12,1                  | 6,3  | 10,9                  | 5,8   | 12,3                  |
| 2013 | 5,2                     | 11,6                  | 6,4  | 10,1                  | 6,2   | 10,5                  |
| 2014 | 4,6                     | 13,2                  | 6,2  | 10,6                  | 6,8   | 10,1                  |
| 2015 | 4,5                     | 13,5                  | 5,7  | 11,6                  | 6,4   | 10,7                  |
| 2016 | 4,3                     | 14,3                  | 5,6  | 11,5                  | 6,4   | 10,7                  |
| 2017 | 4,7                     | 13,8                  | 5,4  | 12,2                  | 6,4   | 10,7                  |
| 2018 | 4,9                     | 13,8                  | 5,1  | 12,6                  | 4,9   | 12,6                  |
| 2019 | 5,1                     | 13,4                  | 4,9  | 12,9                  | (5,0)   | (12,8)                |
| 2020 | 4,4                     | 14,8                  | 4,3  | 13,4                  | 4,6   | 14,5                  |
| 2021 | 3,9                     | 15,4                  | 3,7  | 14,7                  | 4,5   | 15,4                  |
| 2022 | 3,3                     | 17,8                  | 3,6  | 15,3                  | 4,4   | 13,4                  |
| 2023 | 3,1                     | 17,5                  | 3,4  | 15,9                  | 4,6   | 12,6                  |

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

**Empfohlene Liegenschaftszinssätze**

| Gebäudeart  | Liegenschafts-<br>zinssatz |
|---|----------------------------|
| Dreifamilienhäuser                                    | 2,0 – 4,5 %                |
| Mehrfamilienhäuser                                    | 2,5 – 5,0 %                |
| gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 %) | 2,5 – 5,5 %                |

**5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten****Rohertragsfaktoren**

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltniete (Rohertrag).

Die vom Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein ermittelten Rohertragsfaktoren mit den Kennzahlen des zu Grunde liegenden Datenmaterials wurde bereits im vorherigen Kapitel mit den Liegenschaftszinssätzen aufgeführt. Hier wird deshalb nur nochmals eine zusammenfassende Tabelle für das Jahr 2023 veröffentlicht:

### Rohertragsfaktoren

| Gebäudeart  | Rohertragsfaktoren |
|---|--------------------|
| Dreifamilienhäuser                                    | 17,5               |
| Mehrfamilienhäuser                                    | 15,9               |
| gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 %) | 12,6               |

### Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher weder Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten für Drei- und Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude abgeleitet.

#### 5.2.3 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher keine Indexreihen für Drei- und Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude abgeleitet.

#### 5.2.4 Durchschnittspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher keine Durchschnittspreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude ermittelt.

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

In den vergangenen Jahren wurde der Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude in zwei Bereiche aufgeteilt:

- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser  
und
- Gewerbe- und Industriegebäude

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die langjährige Entwicklung der Umsatzzahlen.

### Langjährige Entwicklung der Umsatzzahlen Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz  |
|------|---------------------|--------------|
| 2003 | 4                   | 1,34 Mio. €  |
| 2004 | 4                   | 3,35 Mio. €  |
| 2005 | 7                   | 2,76 Mio. €  |
| 2006 | 10                  | 27,17 Mio. € |
| 2007 | 17                  | 54,32 Mio. € |
| 2008 | 8                   | 5,76 Mio. €  |
| 2009 | 8                   | 17,74 Mio. € |
| 2010 | 7                   | 4,18 Mio. €  |
| 2011 | 10                  | 7,57 Mio. €  |
| 2012 | 13                  | 10,55 Mio. € |
| 2013 | 10                  | 3,17 Mio. €  |
| 2014 | 24                  | 35,54 Mio. € |
| 2015 | 20                  | 13,04 Mio. € |
| 2016 | 12                  | 10,43 Mio. € |
| 2017 | 7                   | 9,57 Mio. €  |
| 2018 | 4                   | 11,53 Mio. € |
| 2019 | 7                   | 11,10 Mio. € |
| 2020 | 2                   | 1,33 Mio. €  |
| 2021 | 4                   | 2,51 Mio. €  |
| 2022 | 3                   | 0,81 Mio. €  |
| 2023 | 2                   | 0,72 Mio. €  |

### Langjährige Entwicklung der Umsatzzahlen Gewerbe- und Industriegebäude

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz  |
|------|---------------------|--------------|
| 2003 | 32                  | 13,98 Mio. € |
| 2004 | 32                  | 11,37 Mio. € |
| 2005 | 39                  | 20,46 Mio. € |
| 2006 | 41                  | 38,53 Mio. € |
| 2007 | 42                  | 19,16 Mio. € |
| 2008 | 34                  | 42,97 Mio. € |
| 2009 | 26                  | 10,81 Mio. € |
| 2010 | 34                  | 23,99 Mio. € |
| 2011 | 41                  | 19,45 Mio. € |
| 2012 | 33                  | 16,48 Mio. € |
| 2013 | 37                  | 21,52 Mio. € |
| 2014 | 30                  | 31,93 Mio. € |
| 2015 | 34                  | 17,44 Mio. € |
| 2016 | 32                  | 24,46 Mio. € |
| 2017 | 37                  | 22,49 Mio. € |
| 2018 | 33                  | 23,56 Mio. € |
| 2019 | 35                  | 27,69 Mio. € |
| 2020 | 26                  | 30,77 Mio. € |
| 2021 | 50                  | 36,86 Mio. € |
| 2022 | 41                  | 43,59 Mio. € |
| 2023 | 40                  | 45,10 Mio. € |

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen von Büro-, Gewerbe- und Industriegebäuden durchgeführt.

Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW,  
Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

eingesehen werden.

Die Mieten wurden entsprechend dem gewerblichen Mietspiegel der IHK Siegen angesetzt. Soweit tatsächliche Mieten vorlagen, wurden diese an Hand der v. g. Tabellen auf ihre Nachhaltigkeit überprüft.

Darüber hinaus wurden aus den vorliegenden Vergleichspreisen durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude ermittelt.

#### Liegenschaftszinssätze Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

|   | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|---|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                        | <b>4,8</b>  | <b>1,7</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                             | <b>15,0</b> | <b>3,3</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>                                       |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle  | 6           |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre                                       | 3           |                         |
| durchschnittliche Nutzfläche                                    | 1.446       | 1.630 !!                |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche  | 1.660       | 820                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche       | 9,15        | 4,20                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags | 16,2        | 3,5                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                             | 42          | 20                      |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                           | 65          | 14                      |

**Liegenschaftszinssätze**  
Gewerbe- und Industriegebäude

|   | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|---|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                        | <b>5,2</b>  | <b>2,8</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                             | <b>13,2</b> | <b>6,1</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>                                       |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle  | 13          |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre                                       | 3           |                         |
| durchschnittliche Nutzfläche                                    | 1.656       | 1.713 !!                |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche  | 682         | 414                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche       | 4,29        | 1,53                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags | 16,8        | 2,7                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                             | 23          | 8                       |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                           | 52          | 4                       |

**Langjährige Übersicht der Liegenschaftszinssätze und den Rohertragsfaktor**

| Jahr | Büro-, Verwaltungs-<br>und Geschäftshäuser |                       | Gewerbe- und<br>Industriegebäude |                       |
|------|--|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
|      | Liegen-<br>schaftszins                     | Rohertrags-<br>faktor | Liegen-<br>schaftszins           | Rohertrags-<br>faktor |
| 2007 | 6,2  | 11,1                  | 6,9                              | 11,1                  |
| 2008 | 6,5  | 10,9                  | 6,9                              | 12,5                  |
| 2009 | /  | /                     | 7,3                              | 10,3                  |
| 2010 | /  | /                     | 7,2                              | 10,1                  |
| 2011 | /  | /                     | 7,2                              | 10,1                  |
| 2012 | 6,6  | 10,8                  | 6,7                              | 11,6                  |
| 2013 | 7,5  | 10,2                  | 6,3                              | 12,4                  |
| 2014 | 6,9  | 10,3                  | 6,1                              | 11,3                  |
| 2015 | 6,4  | 11,1                  | 6,2                              | 10,6                  |
| 2016 | 6,4  | 11,1                  | 6,2                              | 11,0                  |
| 2017 | 5,9  | 11,3                  | 5,7                              | 12,2                  |
| 2018 | 5,8  | 12,2                  | 6,0                              | 11,5                  |
| 2019 | 5,8  | 12,2                  | 5,8                              | 11,4                  |
| 2020 | (5,2)                                      | (13,1)                | 5,3                              | 11,1                  |
| 2021 | (5,0)                                      | (16,0)                | 5,4                              | 11,4                  |
| 2022 | 5,1  | 15,1                  | 5,5                              | 11,4                  |
| 2023 | 4,8  | 15,0                  | 5,2                              | 13,2                  |

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

### Empfohlene Liegenschaftszinssätze

| Gebäudeart                              | Liegenschaftszinssatz |
|---|-----------------------|
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 4,0 – 7,5 %           |
| Gewerbe- und Industriegebäude           | 4,0 – 7,5 %           |

## 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag).

Die vom Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein ermittelten Rohertragsfaktoren mit den Kennzahlen des zu Grunde liegenden Datenmaterials wurde bereits im vorherigen Kapitel mit den Liegenschaftszinssätzen aufgeführt. Hier wird deshalb nur nochmals eine zusammenfassende Tabelle für das Jahr 2023 veröffentlicht:

### Rohertragsfaktoren

| Gebäudeart                              | Rohertragsfaktoren |
|---|--------------------|
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 15,0               |
| Gewerbe- und Industriegebäude           | 13,2               |

### Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher weder Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude abgeleitet.

## 5.3.3 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher keine Indexreihen für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude abgeleitet.

## 5.3.4 Durchschnittspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher keine Durchschnittspreise für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude abgeleitet.

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Zu den sonstigen Gebäuden gehören z. B. Altenheime / Seniorenresidenzen, landwirtschaftliche Gebäude, Garagen, Schulen und alle bisher nicht aufgeführten Gebäudearten. Aufgrund der sehr verschiedenen Gebäudenutzungen wird lediglich ein langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen veröffentlicht. Weitere Aussagen über diesen Teilmarkt sind nicht möglich.

### Langjährige Entwicklung der Umsatzzahlen sonstige bebaute Grundstücke

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz  |
|------|---------------------|--------------|
| 2001 | 25                  | 2,47 Mio. €  |
| 2002 | 21                  | 4,10 Mio. €  |
| 2003 | 49                  | 4,08 Mio. €  |
| 2004 | 45                  | 11,53 Mio. € |
| 2005 | 37                  | 3,12 Mio. €  |
| 2006 | 30                  | 3,77 Mio. €  |
| 2007 | 31                  | 1,93 Mio. €  |
| 2008 | 52                  | 7,26 Mio. €  |
| 2009 | 39                  | 3,19 Mio. €  |
| 2010 | 39                  | 3,75 Mio. €  |
| 2011 | 42                  | 6,37 Mio. €  |
| 2012 | 41                  | 26,66 Mio. € |
| 2013 | 46                  | 8,56 Mio. €  |
| 2014 | 53                  | 5,56 Mio. €  |
| 2015 | 62                  | 6,29 Mio. €  |
| 2016 | 67                  | 7,39 Mio. €  |
| 2017 | 58                  | 7,62 Mio. €  |
| 2018 | 58                  | 23,19 Mio. € |
| 2019 | 43                  | 10,14 Mio. € |
| 2020 | 48                  | 10,60 Mio. € |
| 2021 | 56                  | 23,24 Mio. € |
| 2022 | 24                  | 17,70 Mio. € |
| 2023 | 31                  | 8,19 Mio. €  |

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums ist zu unterscheiden zwischen

- Erstverkäufen
- Weiterverkäufen
- Umwandlungen

Bei den Erstverkäufen handelt es sich um Wohnungen, die neu errichtet und erstmals verkauft wurden.

Bei den Weiterverkäufen handelt es sich um ältere Wohnungen, die bereits einmal oder mehrmals veräußert wurden.

Eine Umwandlung liegt vor, wenn ehemalige Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Wohnungseigentum aufgeteilt und einzeln veräußert werden.

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein im Jahr 2023

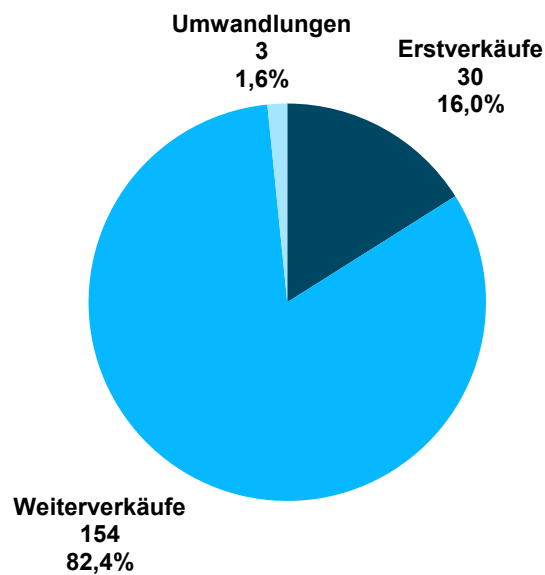
**187 Kaufverträge**  
(2022: 236)

über Wohnungseigentum vorgelegt.

Der Geldumsatz betrug

**32,32 Mio. EUR**  
(2022: 40,44 Mio. EUR)

Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der verschiedenen Kategorien.





Die folgende Tabelle gibt einen gemeinde- und städteweisen Überblick über den Teilmarkt des Wohnungseigentums.

**Umsätze von Wohnungseigentum**  
gemeindeweise

| Städte und Gemeinden    | Gesamt             |             |                     |             |                     |
|-------------------------|--------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
|                         | Anzahl             | Preisumsatz | Anzahl              | Preisumsatz |                     |
| <b>Bad Berleburg</b>    | Erstverk.          | 1           | 630.000 €           |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 14          | 1.563.345 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 0           | 0 €                 | 15          | 2.193.345 €         |
| <b>Bad Laasphe</b>      | Erstverk.          | 6           | 1.624.200 €         |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 18          | 2.016.528 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 0           | 0 €                 | 24          | 3.640.728 €         |
| <b>Burbach</b>          | Erstverk.          | 0           | 0 €                 |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 15          | 1.945.861 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 1           | 100.000 €           | 16          | 2.045.861 €         |
| <b>Erndtebrück</b>      | Erstverk.          | 0           | 0 €                 |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 1           | 199.000 €           |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 0           | 0 €                 | 1           | 199.000 €           |
| <b>Freudenberg</b>      | Erstverk.          | 5           | 1.181.500 €         |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 19          | 3.340.800 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 0           | 0 €                 | 24          | 4.522.300 €         |
| <b>Hilchenbach</b>      | Erstverk.          | 5           | 1.606.000 €         |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 12          | 1.549.500 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 0           | 0 €                 | 17          | 3.155.500 €         |
| <b>Kreuztal</b>         | Erstverk.          | 0           | 0 €                 |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 30          | 5.029.600 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 0           | 0 €                 | 30          | 5.029.600 €         |
| <b>Netphen</b>          | Erstverk.          | 0           | 0 €                 |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 17          | 2.232.700 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 1           | 72.000 €            | 18          | 2.304.700 €         |
| <b>Neunkirchen</b>      | Erstverk.          | 10          | 3.118.420 €         |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 8           | 1.205.000 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 0           | 0 €                 | 18          | 4.323.420 €         |
| <b>Wilnsdorf</b>        | Erstverk.          | 3           | 1.010.000 €         |             |                     |
|                         | Weiterverk.        | 20          | 3.840.300 €         |             |                     |
|                         | Umwandlung         | 1           | 60.000 €            | 24          | 4.910.300 €         |
| <b>Geschäftsbereich</b> | <b>Erstverk.</b>   | <b>30</b>   | <b>9.170.120 €</b>  |             |                     |
|                         | <b>Weiterverk.</b> | <b>154</b>  | <b>22.922.634 €</b> |             |                     |
|                         | <b>Umwandlung</b>  | <b>3</b>    | <b>232.000 €</b>    | <b>187</b>  | <b>32.324.754 €</b> |

Die nächste Tabelle zeigt einen langjährigen Vergleich der Umsatzzahlen für den Geschäftsbereich

**Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen**  
Zuständigkeitsbereich

| Jahr |             |        |              | Gesamt |              |
|------|-------------|--------|--------------|--------|--------------|
|      |             | Anzahl | Preisumsatz  | Anzahl | Preisumsatz  |
| 2011 | Erstverk.   | 15     | 2.405.313 €  |        |              |
|      | Weiterverk. | 149    | 12.563.456 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 18     | 2.035.237 €  | 182    | 17.004.006 € |
| 2012 | Erstverk.   | 22     | 3.395.078 €  |        |              |
|      | Weiterverk. | 153    | 13.179.134 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 16     | 2.061.675 €  | 191    | 18.635.887 € |
| 2013 | Erstverk.   | 49     | 8.021.909 €  |        |              |
|      | Weiterverk. | 132    | 12.855.306 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 7      | 617.500 €    | 188    | 21.494.715 € |
| 2014 | Erstverk.   | 27     | 5.840.084 €  |        |              |
|      | Weiterverk. | 141    | 15.898.725 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 10     | 1.316.406 €  | 178    | 23.055.215 € |
| 2015 | Erstverk.   | 52     | 11.788.378 € |        |              |
|      | Weiterverk. | 157    | 14.281.112 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 3      | 274.500 €    | 212    | 26.343.990 € |
| 2016 | Erstverk.   | 54     | 12.462.362 € |        |              |
|      | Weiterverk. | 161    | 15.923.251 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 5      | 425.000 €    | 220    | 28.810.613 € |
| 2017 | Erstverk.   | 72     | 16.628.042 € |        |              |
|      | Weiterverk. | 172    | 18.019.181 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 8      | 1.184.806 €  | 252    | 35.832.029 € |
| 2018 | Erstverk.   | 52     | 12.856.283 € |        |              |
|      | Weiterverk. | 183    | 20.868.815 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 22     | 1.908.068 €  | 257    | 35.633.166 € |
| 2019 | Erstverk.   | 137    | 29.758.580 € |        |              |
|      | Weiterverk. | 213    | 26.736.666 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 16     | 987.420 €    | 366    | 57.482.666 € |
| 2020 | Erstverk.   | 98     | 25.872.198 € |        |              |
|      | Weiterverk. | 193    | 23.160.520 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 3      | 550.933 €    | 294    | 49.583.651 € |
| 2021 | Erstverk.   | 64     | 19.380.985 € |        |              |
|      | Weiterverk. | 185    | 28.016.187 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 11     | 2.045.000 €  | 260    | 49.442.172 € |
| 2022 | Erstverk.   | 36     | 11.930.403 € |        |              |
|      | Weiterverk. | 188    | 26.386.206 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 12     | 2.120.600 €  | 236    | 40.437.209 € |
| 2023 | Erstverk.   | 30     | 9.170.120 €  |        |              |
|      | Weiterverk. | 154    | 22.922.634 € |        |              |
|      | Umwandlung  | 3      | 232.000 €    | 187    | 32.324.754 € |

### 6.1.1 Durchschnittspreise

Der Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein hat verschiedene Untersuchungen über Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen durchgeführt.

Es wird zunächst der Gesamtkaufpreis auf die Bezugsgröße €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zurückgeführt. Durch Bildung des arithmetischen Mittels in den verschiedenen Klassen erhält man einen Jahresdurchschnittspreis. Da in mehreren Fällen die Angabe der Wohnfläche fehlt, können nicht alle Kauffälle in die Auswertung eingehen.

Die erste Auswertung enthält zunächst Durchschnittspreise nach Altersklassen jeweils mit Standardabweichung.

Es wurden folgende Wohnungsmerkmale zu Grunde gelegt:

- 4 bis 16 Wohneinheiten im Gebäude
- Wohnfläche 60 bis 100 m<sup>2</sup>
- dem Alter entsprechende Ausstattung
- normaler Bau- und Unterhaltungszustand
- die Durchschnittswerte enthalten keine Garagenstellplätze oder Stellplätze im Freien (siehe Hinweis)

#### Hinweis zur Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen:

Im Kreis Siegen-Wittgenstein werden Eigentumswohnungen üblicherweise inklusive Stellplatz oder Garage veräußert. Der Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein hat deshalb bis 2020 in seinen Grundstücksmarktberichten die Durchschnittswerte für Wohnungseigentum inklusive Stellplatz/Garage veröffentlicht. Um eine landesweite Vergleichbarkeit zu gewährleisten wurden seit dem Jahr 2021 die Kaufpreise um den Wert der Stellplätze bzw. Garagen bereinigt. Soweit den Kaufverträgen keine Werte hierfür entnommen werden konnten, wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Pauschalwerte berücksichtigt.

Folgende Pauschalbeträge werden vom Gesamtkaufpreis abgezogen:

| Art                       | Erstverkauf | Weiterverkauf |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Stellplatz im Freien      | 8.000 €     | 5.000 €       |
| Carport                   | 9.000 €     | 6.000 €       |
| Garage auf dem Grundstück | 18.000 €    | 9.000 €       |
| Garage im Gebäude         | 14.000 €    | 8.000 €       |
| Tiefgarageneinstellplatz  | 15.000 €    | 11.000 €      |

**Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen**  
nach Altersklassen

| <b>Alters-<br/>klasse</b> | <b>Anzahl der<br/>Kauffälle</b>                 | <b>Durchschnittl.<br/>Wohnfläche</b>       | <b>Durchschnittl.<br/>Preis je m<sup>2</sup><br/>Wohnfläche</b> |
|---------------------------|---|--|---|
| bis 1919                  | nicht ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen |  |   |
| 1920 – 1949               | nicht ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen |  |   |
| 1950 – 1974               | 6   | 80 m <sup>2</sup><br>+/- 13 m <sup>2</sup> | 1.658 €/m <sup>2</sup><br>+/- 396 €/m <sup>2</sup>              |
| 1975 – 1994               | 5   | 72 m <sup>2</sup><br>+/- 8 m <sup>2</sup>  | 1.574 €/m <sup>2</sup><br>+/- 345 €/m <sup>2</sup>              |
| 1995 - 2009               | 7   | 82 m <sup>2</sup><br>+/- 13 m <sup>2</sup> | 2.248 €/m <sup>2</sup><br>+/- 504 €/m <sup>2</sup>              |
| 2010 - 2021               | nicht ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen |  |   |
| Neubau                    | 8   | 81 m <sup>2</sup><br>+/- 11 m <sup>2</sup> | 3.149 €/m <sup>2</sup><br>+/- 532 €/m <sup>2</sup>              |

Eine zweite Auswertung zeigt Durchschnittspreise nach Wohnungsgrößen. Der Einfluss von wertrelevanten Faktoren wie z. B. Wohnlage, Baujahr, Geschosslage usw. wurde nicht untersucht. Die Durchschnittspreise eignen sich deshalb nur bedingt für Wertermittlungen, sie geben jedoch einen Überblick über das Preisniveau und die Marktentwicklung. Es wird die Entwicklung seit 2015 aufgezeigt.

Die mit (...) gekennzeichneten Werte wurden sachverständig geschätzt.

Wie bereits erwähnt wurden bis zum Jahr 2020 die Durchschnittswerte inclusive Stellplatz/Garage ermittelt. Um die Vorjahre mit dem Jahr 2021 zu vergleichen und eine jährliche Preisentwicklung abzuleiten, werden für das Jahr 2021 die Durchschnittswerte sowohl inclusive als auch ohne Stellplatz/Garage ausgewiesen. Ab dem Jahr 2022 werden die Durchschnittswerte nur noch ohne Stellplatz/Garage angegeben.

Die Untersuchung wird für Erst- und Weiterverkäufe getrennt durchgeführt.

**Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen**  
Erstverkäufe nach Wohnungsgrößen

| Jahr                                  | Wohnungsgröße          | Anzahl    | Durchschnittspreis           | Standardabweichung         | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------------------------------|------------------------|-----------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 2015                                  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (2.600 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 27        | 2.640 €/m <sup>2</sup>       | 292 €/m <sup>2</sup>       | + 3 %                   |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 19        | 2.582 €/m <sup>2</sup>       | 418 €/m <sup>2</sup>       | + 13 %                  |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>46</b> | <b>2.616 €/m<sup>2</sup></b> | <b>292 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 5 %</b>            |
| 2016                                  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (2.700 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 27        | 2.768 €/m <sup>2</sup>       | 268 €/m <sup>2</sup>       | + 5 %                   |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 20        | 2.632 €/m <sup>2</sup>       | 223 €/m <sup>2</sup>       | + 2 %                   |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>47</b> | <b>2.710 €/m<sup>2</sup></b> | <b>256 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 4 %</b>            |
| 2017                                  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (2.900 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 53        | 2.936 €/m <sup>2</sup>       | 192 €/m <sup>2</sup>       | + 6 %                   |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 15        | 2.755 €/m <sup>2</sup>       | 381 €/m <sup>2</sup>       | + 5 %                   |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>68</b> | <b>2.896 €/m<sup>2</sup></b> | <b>254 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 7 %</b>            |
| 2018                                  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (2.900 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 32        | 2.976 €/m <sup>2</sup>       | 238 €/m <sup>2</sup>       | + 1 %                   |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 13        | 2.795 €/m <sup>2</sup>       | 362 €/m <sup>2</sup>       | + 1 %                   |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>45</b> | <b>2.924 €/m<sup>2</sup></b> | <b>288 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 1 %</b>            |
| 2019                                  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (3.100 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 25        | 3.173 €/m <sup>2</sup>       | 277 €/m <sup>2</sup>       | + 7 %                   |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 22        | 3.027 €/m <sup>2</sup>       | 577 €/m <sup>2</sup>       | + 8 %                   |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>47</b> | <b>3.105 €/m<sup>2</sup></b> | <b>444 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 6 %</b>            |
| 2020                                  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (3.100 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 40        | 3.118 €/m <sup>2</sup>       | 310 €/m <sup>2</sup>       | - 2 %                   |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 44        | 3.028 €/m <sup>2</sup>       | 347 €/m <sup>2</sup>       | +/- 0 %                 |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>84</b> | <b>3.071 €/m<sup>2</sup></b> | <b>331 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 1 %</b>            |
| 2021<br>incl.<br>Stellpl./Ga-<br>rage | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (3.600 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 42        | 3.624 €/m <sup>2</sup>       | 354 €/m <sup>2</sup>       | + 16 %                  |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 19        | 3.428 €/m <sup>2</sup>       | 588 €/m <sup>2</sup>       | + 13 %                  |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>61</b> | <b>3.563 €/m<sup>2</sup></b> | <b>444 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 16 %</b>           |
| 2021<br>ohne<br>Stellpl./Ga-<br>rage  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (3.400 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 42        | 3.410 €/m <sup>2</sup>       | 304 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 19        | 3.269 €/m <sup>2</sup>       | 558 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>61</b> | <b>3.366 €/m<sup>2</sup></b> | <b>401 €/m<sup>2</sup></b> |                         |
| 2022<br>ohne<br>Stellpl./Ga-<br>rage  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (3.400 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 16        | 3.528 €/m <sup>2</sup>       | 384 €/m <sup>2</sup>       | + 3 %                   |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 12        | 3.294 €/m <sup>2</sup>       | 403 €/m <sup>2</sup>       | + 1 %                   |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>28</b> | <b>3.428 €/m<sup>2</sup></b> | <b>403 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 2 %</b>            |
| 2023<br>ohne<br>Stellpl./Ga-<br>rage  | < 45 m <sup>2</sup>    | 0         | (3.200 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                       | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 6         | 3.129 €/m <sup>2</sup>       | 585 €/m <sup>2</sup>       | - 11 %                  |
|                                       | > 90 m <sup>2</sup>    | 11        | 3.200 €/m <sup>2</sup>       | 646 €/m <sup>2</sup>       | - 3 %                   |
|                                       | <b>Gesamt</b>          | <b>17</b> | <b>3.175 €/m<sup>2</sup></b> | <b>608 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 7 %</b>            |

**Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen**

Weiterverkäufe nach Wohnungsgrößen

| Jahr                             | Wohnungsgröße          | Anzahl     | Durchschnittspreis           | Standardabweichung         | Veränderung zum Vorjahr |
|----------------------------------|------------------------|------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 2015                             | < 45 m <sup>2</sup>    | 2          | (1.000 €/m <sup>2</sup> )    | -                          | -                       |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 52         | 1.210 €/m <sup>2</sup>       | 397 €/m <sup>2</sup>       | - 4 %                   |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 26         | 942 €/m <sup>2</sup>         | 365 €/m <sup>2</sup>       | - 17 %                  |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>80</b>  | <b>1.123 €/m<sup>2</sup></b> | <b>401 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 7 %</b>            |
| 2016                             | < 45 m <sup>2</sup>    | 6          | 1.063 €/m <sup>2</sup>       | 238 €/m <sup>2</sup>       | + 6 %                   |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 68         | 1.401 €/m <sup>2</sup>       | 481 €/m <sup>2</sup>       | + 16 %                  |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 22         | 1.111 €/m <sup>2</sup>       | 361 €/m <sup>2</sup>       | + 18 %                  |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>96</b>  | <b>1.313 €/m<sup>2</sup></b> | <b>463 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 17 %</b>           |
| 2017                             | < 45 m <sup>2</sup>    | 3          | 1.235 €/m <sup>2</sup>       | 66 €/m <sup>2</sup>        | + 16 %                  |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 59         | 1.305 €/m <sup>2</sup>       | 467 €/m <sup>2</sup>       | - 7 %                   |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 32         | 1.209 €/m <sup>2</sup>       | 504 €/m <sup>2</sup>       | + 9 %                   |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>94</b>  | <b>1.270 €/m<sup>2</sup></b> | <b>472 €/m<sup>2</sup></b> | <b>- 3 %</b>            |
| 2018                             | < 45 m <sup>2</sup>    | 3          | 1.432 €/m <sup>2</sup>       | 202 €/m <sup>2</sup>       | + 16 %                  |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 65         | 1.408 €/m <sup>2</sup>       | 410 €/m <sup>2</sup>       | + 8 %                   |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 28         | 1.431 €/m <sup>2</sup>       | 611 €/m <sup>2</sup>       | + 18 %                  |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>96</b>  | <b>1.416 €/m<sup>2</sup></b> | <b>469 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 11 %</b>           |
| 2019                             | < 45 m <sup>2</sup>    | 8          | 1.629 €/m <sup>2</sup>       | 339 €/m <sup>2</sup>       | + 14 %                  |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 74         | 1.526 €/m <sup>2</sup>       | 536 €/m <sup>2</sup>       | + 8 %                   |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 45         | 1.384 €/m <sup>2</sup>       | 497 €/m <sup>2</sup>       | - 3 %                   |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>127</b> | <b>1.482 €/m<sup>2</sup></b> | <b>515 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 5 %</b>            |
| 2020                             | < 45 m <sup>2</sup>    | 3          | 1.681 €/m <sup>2</sup>       | 162 €/m <sup>2</sup>       | + 3 %                   |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 65         | 1.654 €/m <sup>2</sup>       | 608 €/m <sup>2</sup>       | + 8 %                   |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 31         | 1.440 €/m <sup>2</sup>       | 521 €/m <sup>2</sup>       | + 4 %                   |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>99</b>  | <b>1.588 €/m<sup>2</sup></b> | <b>579 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 7 %</b>            |
| 2021<br>incl.<br>Stellpl./Garage | < 45 m <sup>2</sup>    | 6          | 1.711 €/m <sup>2</sup>       | 373 €/m <sup>2</sup>       | + 2 %                   |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 61         | 1.690 €/m <sup>2</sup>       | 608 €/m <sup>2</sup>       | + 2 %                   |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 51         | 1.636 €/m <sup>2</sup>       | 707 €/m <sup>2</sup>       | +14 %                   |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>118</b> | <b>1.668 €/m<sup>2</sup></b> | <b>640 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 5 %</b>            |
| 2021<br>ohne<br>Stellpl./Garage  | < 45 m <sup>2</sup>    | 6          | 1.538 €/m <sup>2</sup>       | 369 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 61         | 1.579 €/m <sup>2</sup>       | 587 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 51         | 1.551 €/m <sup>2</sup>       | 685 €/m <sup>2</sup>       |                         |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>118</b> | <b>1.565 €/m<sup>2</sup></b> | <b>619 €/m<sup>2</sup></b> |                         |
| 2022<br>ohne<br>Stellpl./Garage  | < 45 m <sup>2</sup>    | 5          | 1.413 €/m <sup>2</sup>       | 342 €/m <sup>2</sup>       | - 8 %                   |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 79         | 1.740 €/m <sup>2</sup>       | 636 €/m <sup>2</sup>       | + 10 %                  |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 44         | 1.548 €/m <sup>2</sup>       | 627 €/m <sup>2</sup>       | 0 %                     |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>128</b> | <b>1.661 €/m<sup>2</sup></b> | <b>629 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+ 6 %</b>            |
| 2023<br>ohne<br>Stellpl./Garage  | < 45 m <sup>2</sup>    | 3          | 1.772 €/m <sup>2</sup>       | 486 €/m <sup>2</sup>       | + 25 %                  |
|                                  | 45 - 90 m <sup>2</sup> | 41         | 1.749 €/m <sup>2</sup>       | 618 €/m <sup>2</sup>       | + 1 %                   |
|                                  | > 90 m <sup>2</sup>    | 37         | 1.546 €/m <sup>2</sup>       | 724 €/m <sup>2</sup>       | 0 %                     |
|                                  | <b>Gesamt</b>          | <b>81</b>  | <b>1.657 €/m<sup>2</sup></b> | <b>666 €/m<sup>2</sup></b> | <b>0 %</b>              |

**Umwandlungen**

Auf Grund der geringen Anzahl von Vergleichspreisen können keine aktuellen Angaben zu Durchschnittswerten und Preisentwicklungen auf diesem Teilmarkt gemacht werden.

### 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher weder Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen abgeleitet.

### 6.1.3 Indexreihen

Aus den jährlichen Durchschnittspreisen für Erstverkäufe und Weiterverkäufe hat der Gutachterausschuss Indexreihen abgeleitet.

In der folgenden Tabelle werden die langjährigen Entwicklungen und die Indexreihen für Eigentumswohnungen dargestellt.

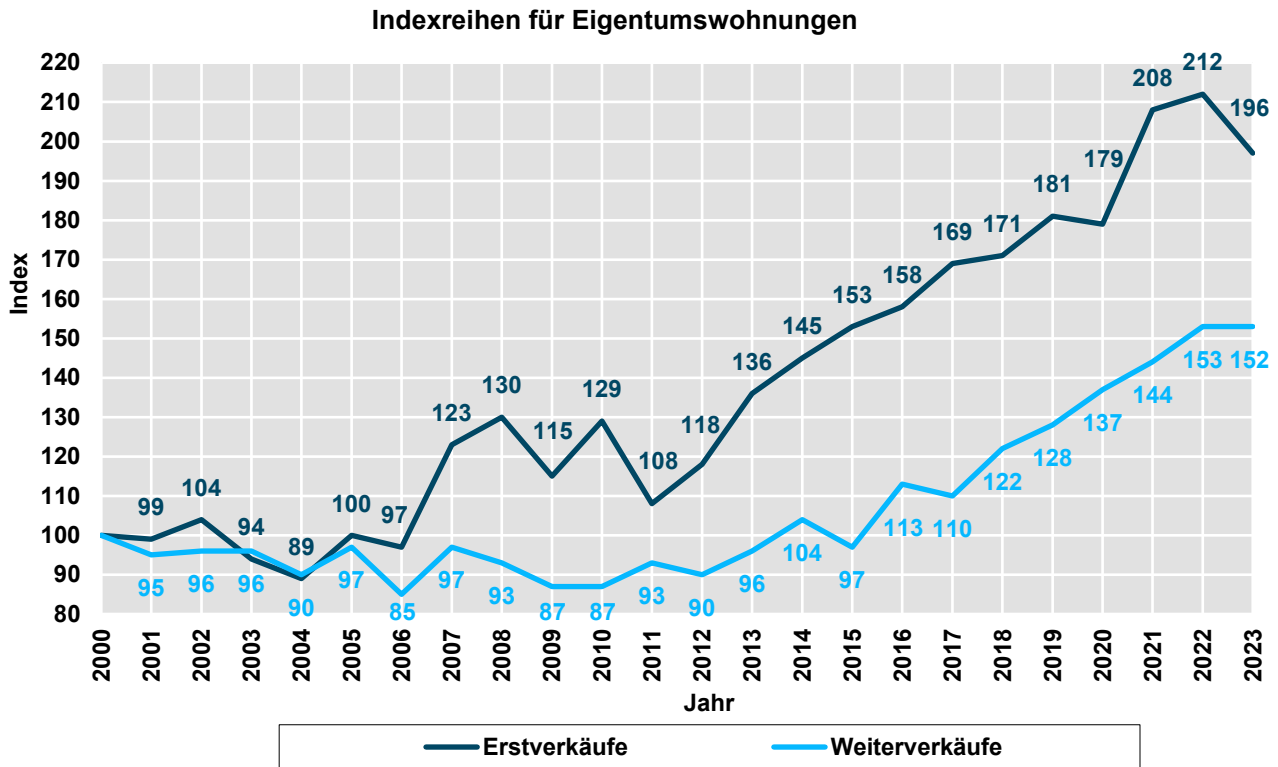
#### Indexreihen für Eigentumswohnungen

2000 = 100

| Jahr   | Erstverkäufe           |       | Weiterverkäufe         |       |
|--------|------------------------|-------|------------------------|-------|
|        | Durchschnittspreis     | Index | Durchschnittspreis     | Index |
| 2000   | 1.714 €/m <sup>2</sup> | 100   | 1.159 €/m <sup>2</sup> | 100   |
| 2001   | 1.690 €/m <sup>2</sup> | 99    | 1.106 €/m <sup>2</sup> | 95    |
| 2002   | 1.789 €/m <sup>2</sup> | 104   | 1.109 €/m <sup>2</sup> | 96    |
| 2003   | 1.619 €/m <sup>2</sup> | 94    | 1.107 €/m <sup>2</sup> | 96    |
| 2004   | 1.522 €/m <sup>2</sup> | 89    | 1.043 €/m <sup>2</sup> | 90    |
| 2005   | 1.721 €/m <sup>2</sup> | 100   | 1.130 €/m <sup>2</sup> | 97    |
| 2006   | 1.669 €/m <sup>2</sup> | 97    | 990 €/m <sup>2</sup>   | 85    |
| 2007   | 2.112 €/m <sup>2</sup> | 123   | 1.123 €/m <sup>2</sup> | 97    |
| 2008   | 2.224 €/m <sup>2</sup> | 130   | 1.079 €/m <sup>2</sup> | 93    |
| 2009   | 1.967 €/m <sup>2</sup> | 115   | 1.013 €/m <sup>2</sup> | 87    |
| 2010   | 2.203 €/m <sup>2</sup> | 129   | 1.012 €/m <sup>2</sup> | 87    |
| 2011   | 1.854 €/m <sup>2</sup> | 108   | 1.074 €/m <sup>2</sup> | 93    |
| 2012   | 2.015 €/m <sup>2</sup> | 118   | 1.040 €/m <sup>2</sup> | 90    |
| 2013   | 2.324 €/m <sup>2</sup> | 136   | 1.115 €/m <sup>2</sup> | 96    |
| 2014   | 2.482 €/m <sup>2</sup> | 145   | 1.202 €/m <sup>2</sup> | 104   |
| 2015   | 2.616 €/m <sup>2</sup> | 153   | 1.123 €/m <sup>2</sup> | 97    |
| 2016   | 2.710 €/m <sup>2</sup> | 158   | 1.313 €/m <sup>2</sup> | 113   |
| 2017   | 2.896 €/m <sup>2</sup> | 169   | 1.270 €/m <sup>2</sup> | 110   |
| 2018   | 2.924 €/m <sup>2</sup> | 171   | 1.416 €/m <sup>2</sup> | 122   |
| 2019   | 3.105 €/m <sup>2</sup> | 181   | 1.482 €/m <sup>2</sup> | 128   |
| 2020   | 3.071 €/m <sup>2</sup> | 179   | 1.588 €/m <sup>2</sup> | 137   |
| 2021   | 3.563 €/m <sup>2</sup> | 208   | 1.668 €/m <sup>2</sup> | 144   |
| 2021*) | 3.366 €/m <sup>2</sup> | 208   | 1.565 €/m <sup>2</sup> | 144   |
| 2022*) | 3.428 €/m <sup>2</sup> | 212   | 1.661 €/m <sup>2</sup> | 153   |
| 2023*) | 3.175 €/m <sup>2</sup> | 196   | 1.657 €/m <sup>2</sup> | 152   |

\*) Es handelt sich um die Durchschnittswerte ohne Stellplatz/Garage. Die Durchschnittswerte sind nicht unmittelbar mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Es folgt die grafische Darstellung der Indexreihen:



#### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen durchgeführt.

Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de),

Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW,

Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

eingesehen werden.

Die Mieten wurden entsprechend den im Kreis Siegen-Wittgenstein vorliegenden Vergleichsmietentabellen für Wohnraum angesetzt. Soweit tatsächliche Mieten vorlagen, wurden diese an Hand der v. g. Tabellen auf ihre Nachhaltigkeit überprüft.

Darüber hinaus wurden aus den vorliegenden Vergleichspreisen durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt.

Es wurden getrennte Auswertungen für Erstverkäufe, selbstgenutztes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) und vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) durchgeführt.



**Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen**  
Erstverkäufe

|   | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|---|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                        | <b>2,1</b>  | <b>0,8</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                             | <b>32,3</b> | <b>8,0</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>                                       |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle  | 11          |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre                                       | 1           |                         |
| durchschnittliche Wohnfläche                                    | 97          | 26                      |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 3.143       | 684                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche       | 8,17        | 0,61                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags | 20,4        | 0,7                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                             | 80          |                         |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                           | 80          |                         |

**Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen**  
selbstgenutztes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

|   | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|---|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                        | <b>2,6</b>  | <b>1,5</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                             | <b>21,2</b> | <b>6,3</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>                                       |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle  | 36          |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre                                       | 1           |                         |
| durchschnittliche Wohnfläche                                    | 90          | 37                      |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 1.684       | 688                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche       | 6,48        | 1,59                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags | 27,6        | 6,0                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                             | 47          | 13                      |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                           | 80          |                         |

**Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen**  
vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

|   | Mittelwert  | Standard-<br>abweichung |
|---|-------------|-------------------------|
| <b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>                        | <b>2,6</b>  | <b>1,0</b>              |
| <b>ermittelter Rohertragsfaktor</b>                             | <b>22,2</b> | <b>5,4</b>              |
| <b><u>Kennzahlen:</u></b>                                       |             |                         |
| Anzahl der Kauffälle  | 12          |                         |
| Anzahl der Geschäftsjahre                                       | 1           |                         |
| durchschnittliche Wohnfläche                                    | 82          | 27                      |
| durchschnittlicher Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  | 2.035       | 706                     |
| durchschnittliche Miete<br>in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche       | 7,62        | 1,84                    |
| durchschnittliche Bewirtschaftungskosten<br>in % des Rohertrags | 23,6        | 4,0                     |
| durchschnittliche Restnutzungsdauer                             | 52          | 16                      |
| durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer                           | 80          |                         |

**Langjährige Übersicht der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren**

| Jahr | Erstverkäufe           |                      | selbstgenutztes<br>Wohnungseigentum<br>(Weiterverkäufe) |                      | vermietetes<br>Wohnungseigentum<br>(Weiterverkäufe) |                      |
|------|------------------------|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|
|      | Liegen-<br>schaftszins | Rohertrgs-<br>faktor | Liegen-<br>schaftszins                                  | Rohertrgs-<br>faktor | Liegen-<br>schaftszins                              | Rohertrgs-<br>faktor |
| 2007 | 2,9                    | *)                   | 4,1   | 18,1                 | 4,3   | 17,4                 |
| 2008 | 2,6                    | *)                   | 4,3   | 16,9                 | 4,3   | 17,3                 |
| 2009 | 2,4                    | *)                   | 4,5   | 16,3                 | 4,4   | 16,8                 |
| 2010 | 2,6                    | *)                   | 4,7   | 15,9                 | 4,5   | 16,8                 |
| 2011 | 2,8                    | *)                   | 4,1   | 17,0                 | 4,5   | 16,5                 |
| 2012 | 2,7                    | *)                   | 4,0   | 17,0                 | 4,6   | 15,8                 |
| 2013 | 2,8                    | *)                   | 3,6   | 18,5                 | 4,1   | 16,9                 |
| 2014 | 2,7                    | 27,3                 | 3,4   | 19,9                 | 4,2   | 16,3                 |
| 2015 | 2,5                    | 29,3                 | 3,4   | 18,3                 | 4,0   | 16,6                 |
| 2016 | 2,2                    | 30,7                 | 3,0   | 20,0                 | 3,8   | 18,4                 |
| 2017 | 2,2                    | 30,2                 | 3,3   | 19,4                 | 3,7   | 18,0                 |
| 2018 | 2,2                    | 30,1                 | 3,1   | 18,9                 | 3,3   | 20,3                 |
| 2019 | 2,3                    | 30,5                 | 3,4   | 19,4                 | 3,7   | 19,0                 |
| 2020 | (1,6)                  | 36,6                 | 3,7   | 17,6                 | 3,2   | 20,3                 |
| 2021 | 1,6                    | 37,3                 | 3,1   | 20,3                 | 3,4   | 19,8                 |
| 2022 | 1,7                    | 36,3                 | 2,6   | 22,1                 | 2,2   | 23,6                 |
| 2023 | 2,1                    | 32,3                 | 2,6   | 21,2                 | 2,6   | 22,2                 |

\*) Die Angabe ist dem entsprechenden Grundstücksmarktbericht zu entnehmen.

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

**Empfohlene Liegenschaftszinssätze**  
Eigentumswohnungen

| <b>Wohnungsart</b>                                | <b>Liegenschafts-<br/>zinssatz</b> |
|---|------------------------------------|
| Erstverkäufe                                      | 1,0 - 3,0 %                        |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) | 1,0 – 3,0 %                        |
| vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)     | 1,5 - 3,0 %                        |

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag).

Die vom Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein ermittelten Rohertragsfaktoren mit den Kennzahlen des zu Grunde liegenden Datenmaterials wurde bereits im vorherigen Kapitel mit den Liegenschaftszinssätzen aufgeführt. Hier wird deshalb nur nochmals eine zusammenfassende Tabelle für das Jahr 2023 veröffentlicht:

**Rohertragsfaktoren**  
Eigentumswohnungen

| <b>Wohnungsart</b>                                | <b>Rohertrags-<br/>faktoren</b> |
|---|---------------------------------|
| Erstverkäufe                                      | 32,3                            |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) | 21,2                            |
| vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)     | 22,2                            |

## 6.2 Teileigentum

Bei dem Teilmarkt „Teileigentum“ handelt es sich um Verkäufe von Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Hierzu gehören z. B. Ladenlokale, Praxen und Büroeinheiten. Das Teileigentum an Garagen oder Stellplätzen wird hier nicht mit erfasst.

Wegen der geringen Anzahl von Kaufverträgen sowie der unterschiedlichen Nutzungen der verkauften Objekte, werden lediglich die Umsatzzahlen der letzten Jahre genannt. Angaben zu Durchschnittspreisen, Preisentwicklungen, Liegenschaftszinssätzen oder Rohertragsfaktoren können nicht gemacht werden.

### Umsatzentwicklung bei Teileigentum Zuständigkeitsbereich

| Jahr | Anzahl der Verträge | Preisumsatz |
|------|---------------------|-------------|
| 2001 | 6                   | 0,53 Mio. € |
| 2002 | 4                   | 0,21 Mio. € |
| 2003 | 15                  | 3,10 Mio. € |
| 2004 | 6                   | 0,96 Mio. € |
| 2005 | 2                   | 0,47 Mio. € |
| 2006 | 10                  | 1,19 Mio. € |
| 2007 | 6                   | 0,87 Mio. € |
| 2008 | 4                   | 0,31 Mio. € |
| 2009 | 4                   | 0,63 Mio. € |
| 2010 | 12                  | 3,79 Mio. € |
| 2011 | 9                   | 1,39 Mio. € |
| 2012 | 8                   | 0,94 Mio. € |
| 2013 | 6                   | 0,35 Mio. € |
| 2014 | 6                   | 0,58 Mio. € |
| 2015 | 15                  | 0,86 Mio. € |
| 2016 | 8                   | 0,53 Mio. € |
| 2017 | 15                  | 0,81 Mio. € |
| 2018 | 7                   | 0,19 Mio. € |
| 2019 | 11                  | 1,12 Mio. € |
| 2020 | 15                  | 2,80 Mio. € |
| 2021 | 17                  | 1,89 Mio. € |
| 2022 | 7                   | 3,71 Mio. € |
| 2023 | 4                   | 0,72 Mio. € |

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Das Erbbaurecht ist das Recht, auf einem Grundstück, das sich nicht im eigenen Eigentum befindet ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Als Gegenleistung erfolgt meist die regelmäßige Zahlung des sogenannten Erbbauzinses.

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat im Jahr 2023 vier Erbbaurechtsbestellungen registriert, davon entfiel eine Erbbaurechtsbestellung an einem Grundstück auf den individuellen Wohnungsbau.

Auch in den Vorjahren wurden nur sehr wenige Erbbaurechte begründet, so liegen seit dem Jahr 2000 insgesamt nur 23 Verträge vor. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz lag bei rund 3 % des Bodenwertes.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Jahr 2017 wurden erstmals Umsatzzahlen für den Verkauf von Erbbaurechten (bebaute Erbbaurechtsgrundstücke) ermittelt, so dass ein Vergleich bisher nur seit diesem Jahr möglich ist.

| Jahr | Anzahl der Verträge | Fläche                | Preisumsatz |
|------|---------------------|-----------------------|-------------|
| 2017 | 8                   | 6.234 m <sup>2</sup>  | 1.116.000 € |
| 2018 | 10                  | 7.492 m <sup>2</sup>  | 1.619.000 € |
| 2019 | 4                   | 5.566 m <sup>2</sup>  | 468.000 €   |
| 2020 | 9                   | 9.308 m <sup>2</sup>  | 2.019.215 € |
| 2021 | 8                   | 33.750 m <sup>2</sup> | 1.376.715 € |
| 2022 | 6                   | 6.274 m <sup>2</sup>  | 1.969.585 € |
| 2023 | 3                   | 2.211 m <sup>2</sup>  | 601.250 €   |

Bei den verkauften Objekten handelt es sich um verschiedene Gebäudearten.

Auf Grund der geringen Kaufpreisdaten wurden bisher keine weitergehenden Untersuchungen über Durchschnittspreise, Preisentwicklungen oder Marktanpassungsfaktoren durchgeführt.

Über den Verkauf von Wohnungserbbaurechten wurde dem Gutachterausschuss im Jahr 2023 ein Kaufvertrag vorgelegt.

### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2023 wurde dem Gutachterausschuss kein Kaufvertrag über den Verkauf von Erbbaugrundstücken vorgelegt.

Weitergehende langjährige Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## 8 Modellbeschreibungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein benutzt für die Kaufpreisauswertung die von der AGVGA.NRW erarbeiteten und veröffentlichten Modelle. In den jeweiligen Kapiteln wird auf die entsprechenden Veröffentlichungen verwiesen.

Hier nochmals der Pfad zu den wichtigsten Modellen:

### **Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in Nordrhein-Westfalen**

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW  
Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

### **Modell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW**

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW  
Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

## 9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein hat bisher auf die Möglichkeit, Gutachten über Miet- und Pachtwerte zu erstatten sowie eigene Mietübersichten zu erstellen, verzichtet.

Für den Altkreis Siegen (ohne Wittgenstein) wurde jedoch zum 1. Januar 2023 ein 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, [www.mieterbund-siegerland.de](http://www.mieterbund-siegerland.de)

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

**Haus- und Grundeigentümerverschein Hüttental und Umgebung e. V.**  
Rathausstraße 7, 57078 Siegen, Tel.: 0271/87353, [www.haus-und-grund-huettental.de](http://www.haus-und-grund-huettental.de)

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

Für den ehemaligen Kreis Wittgenstein wurde zum Stichtag 01. Februar 2021 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 Grund Bad Laasphe e. V.**  
Bahnhofstraße 1, 57334 Bad Laasphe, Tel.: 02752/507173

Die Mietspiegel können bei den genannten Vereinen angefordert werden.

Darüber hinaus hat die Industrie- und Handelskammer (IHK) Siegen den Gewerblichen Mietpreisspiegel 2023 - 2025 für den IHK-Bezirk Siegen veröffentlicht. Dieser Mietpreisspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Büro- und Praxisflächen sowie für Produktions- und Lagerhallen im IHK-Bezirk.

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

**IHK Siegen, Koblenzer Straße 121, 57072 Siegen, Tel.: 0271/3302-315 (Herr Häger)**

bestellt werden oder im Internet unter **www.ihk-siegen.de** abgerufen werden.

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein:

|   |  |
|---|--|
| vorsitzendes Mitglied:                  | Beilken, Rainer, Kreisvermessungsdirektor, Wilnsdorf   |
| stellvertretendes vorsitzendes Mitglied | Fischer, Stefanie, Kreisobervermessungsrätin, Bad Berleburg<br>Bommer, Roland, Dipl.-Ing. (FH), Freudenberg<br>Klappert, Melanie, M.Eng., Freudenberg<br>Lange, Georg, Sparkassenfachwirt, Erndtebrück<br>Sting, Hans, vereidigter Sachverständiger, Netphen   |
| weitere Mitglieder                      | Euteneuer, Guido, Architekt, Neunkirchen<br>Halbach, Philipp, Architekt, Neunkirchen<br>Krämer, Matthias F., Architekt, Hilchenbach<br>Schapals, Birgit, Architektin und vereidigte Sachverständige, Kreuztal<br>Röttgen, Johannes, Architekt, Immobiliengutachter CIS HypZert (F), Mudersbach<br>Schmitz, Werner, Architekt und vereidigter Sachverständiger, Siegen<br>Streiß, Oliver, gepr. Immobilienmakler (EBZ), Bad Berleburg<br>Vetter, Gunnar, Immobiliengutachter HypZert (F), Neunkirchen |
| besonderes Mitglied                     | Harbecke, Sigrid, Steueramtsrätin, Finanzamt Siegen  |
| Vertretung des besonderen Mitglieds     | Seidenstücker, Antje, Regierungsrätin, Finanzamt Siegen  |

### **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Zur Vorbereitung und zur Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation der Kreisverwaltung Siegen-Wittgenstein eingerichtet ist.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen während den üblichen Servicezeiten der Kreisverwaltung für Fragen zum Immobilienmarkt, den Bodenrichtwerten sowie der Erstattung von Verkehrswertgutachten gerne zur Verfügung.

**Kontaktadresse:**      **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Siegen - Wittgenstein  
Koblenzer Straße 73 (Kreishaus)  
Zimmer 714  
57072 Siegen  
Telefon: 02 71 /3 33 – 15 51 oder 15 50  
E-Mail: [gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de](mailto:gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de)**



## 11 Anlagen

### 11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### Allgemeine statistische Angaben zum Kreis Siegen-Wittgenstein

| <b>Städte und Gemeinden</b> | <b>Fläche in km<sup>2</sup></b> | <b>Einwohner am 30.06.2023</b> | <b>Einwohner je km<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Bad Berleburg               | 275,50                          | 18.911                         | 68,6                               |
| Bad Laasphe                 | 135,90                          | 13.459                         | 99,0                               |
| Burbach                     | 79,70                           | 15.330                         | 192,3                              |
| Erndtebrück                 | 71,00                           | 6.997                          | 98,5                               |
| Freudenberg                 | 54,60                           | 17.750                         | 325,1                              |
| Hilchenbach                 | 81,10                           | 14.767                         | 182,1                              |
| Kreuztal                    | 71,10                           | 31.179                         | 438,5                              |
| Netphen                     | 137,40                          | 23.343                         | 169,9                              |
| Neunkirchen                 | 39,80                           | 12.960                         | 325,6                              |
| Wilnsdorf                   | 72,00                           | 19.876                         | 276,1                              |
| Geschäftsbereich            | 1.018,20                        | 174.572                        | 171,5                              |
| Stadt Siegen                | 114,70                          | 102.335                        | 892,2                              |
| Kreisgebiet                 | 1.132,90                        | 276.907                        | 244,4                              |

**Quelle:**

IT.NRW, Düsseldorf, 28. September 2023

## Flächenanteile nach Nutzungsarten

| Städte und Gemeinden | Wohnbau, Industrie-, Gewerbeflächen und Flächen gemischter Nutzung |       | Landwirtschaft  |       | Forstwirtschaft |       |
|----------------------|--|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|
|                      | km <sup>2</sup>  | %     | km <sup>2</sup> | %     | km <sup>2</sup> | %     |
| Bad Berleburg        | 7,97   | 2,89  | 66,00           | 23,96 | 178,99          | 64,97 |
| Bad Laasphe          | 5,59   | 4,11  | 25,62           | 18,85 | 93,50           | 68,80 |
| Burbach              | 6,16   | 7,73  | 14,76           | 18,52 | 50,79           | 63,73 |
| Erndtebrück          | 3,50   | 4,93  | 18,96           | 26,70 | 43,12           | 60,73 |
| Freudenberg          | 6,59   | 12,07 | 10,39           | 19,03 | 31,12           | 57,00 |
| Hilchenbach          | 4,96   | 6,12  | 10,34           | 12,75 | 57,75           | 71,21 |
| Kreuztal             | 10,18  | 14,32 | 10,05           | 14,14 | 42,00           | 59,07 |
| Netphen              | 8,06   | 5,87  | 20,67           | 15,04 | 96,47           | 70,21 |
| Neunkirchen          | 4,55   | 11,43 | 4,39            | 11,03 | 27,27           | 68,52 |
| Wilnsdorf            | 7,69   | 10,68 | 14,77           | 20,51 | 42,19           | 58,60 |
| Geschäftsbereich     | 65,25  | 6,41  | 195,95          | 19,24 | 663,20          | 65,13 |
| Stadt Siegen         | 22,48  | 19,60 | 14,32           | 12,48 | 58,16           | 50,71 |
| Kreisgebiet          | 87,73  | 7,74  | 210,27          | 18,56 | 721,36          | 63,67 |

## Quelle:

Die Flächenangaben wurden dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2022) entnommen. Eine Auswertung zum Stand 31.12.2023 liegt derzeit noch nicht vor.

## Wohngebäude- und Wohnungsbestand am 31. Dezember 2022

| Städte und Gemeinden | Gebäude insgesamt | EFH    | ZFH    | DFH und MFH | Wohnungen insgesamt |
|----------------------|-------------------|--------|--------|-------------|---------------------|
| Bad Berleburg        | 5.590             | 3.526  | 1.557  | 507         | 8.901               |
| Bad Laasphe          | 4.234             | 2.865  | 1.061  | 303         | 6.377               |
| Burbach              | 4.322             | 2.909  | 1.129  | 277         | 6.538               |
| Erndtebrück          | 2.103             | 1.290  | 631    | 180         | 3.352               |
| Freudenberg          | 5.541             | 3.681  | 1.489  | 363         | 8.444               |
| Hilchenbach          | 4.399             | 2.872  | 1.157  | 370         | 7.017               |
| Kreuztal             | 8.284             | 5.291  | 2.188  | 800         | 14.363              |
| Netphen              | 6.901             | 4.248  | 2.058  | 590         | 11.165              |
| Neunkirchen          | 3.791             | 2.523  | 1.017  | 238         | 6.125               |
| Wilnsdorf            | 6.380             | 3.923  | 2.049  | 398         | 9.588               |
| Geschäftsbereich     | 51.545            | 33.128 | 14.336 | 4.026       | 81.870              |
| Stadt Siegen         | 23.977            | 13.080 | 6.190  | 4.668       | 52.967              |
| Kreisgebiet          | 75.522            | 46.208 | 20.526 | 8.694       | 134.837             |

**Baugenehmigungen: Errichtung neuer Wohngebäude im Jahr 2022**

| Städte und Gemeinden | Neue Wohngebäude<br>(nach Anzahl der Wohnungen) |           |             |                      | Wohnungen insgesamt *) |
|----------------------|---|-----------|-------------|----------------------|------------------------|
|                      | Insgesamt                                       | 1 Wohnung | 2 Wohnungen | 3 und mehr Wohnungen |                        |
| Bad Berleburg        | 15  | 8         | 3           | 4                    | 51                     |
| Bad Laasphe          | 16  | 10        | 5           | 1                    | 61                     |
| Burbach              | 16  | 15        | 1           | -                    | 18                     |
| Erndtebrück          | 12  | 12        | -           | -                    | 21                     |
| Freudenberg          | 38  | 25        | 4           | 9                    | 86                     |
| Hilchenbach          | 10  | 5         | 2           | 3                    | 35                     |
| Kreuztal             | 35  | 18        | 5           | 11                   | 172                    |
| Netphen              | 30  | 20        | 4           | 6                    | 60                     |
| Neunkirchen          | 6   | 4         | 2           | -                    | 8                      |
| Wilnsdorf            | 15  | 10        | 2           | 3                    | 39                     |
| Geschäftsbereich     | 193   | 127       | 28          | 37                   | 551                    |
| Stadt Siegen         | 48  | 25        | 9           | 13                   | 313                    |
| Kreisgebiet          | 241   | 152       | 37          | 50                   | 864                    |

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

**Quelle:**

Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen, [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).

Dieser Internetseite können auch weitere interessante Rahmendaten für den Kreis Siegen-Wittgenstein bzw. das Land Nordrhein-Westfalen entnommen werden.

## 11.2 Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten ergeben sich seit dem 01. März 2020 aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 966) in Verbindung mit der zugehörigen Anlage Kostentarif (VermWertKostT) in den jeweils geltenden Fassungen. Danach fallen derzeit folgende Gebühren an:

### Tarifstelle 5.1.1

*„Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen.*

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 400 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 400 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9.400 Euro, es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.“

Darüber hinaus können gem. Tarifstelle 5.1.2 ff wegen erhöhten Aufwands (z. B. Bewertung von Rechten, Ermittlung von Bauschäden, ...) Zuschläge erhoben werden.

Wegen verminderten Aufwands, 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.



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Siegen-Wittgenstein

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

