

Leerstände im Dorf

aus Sicht der Immobilienwirtschaft

- Ein Praxisbericht -

Mein Vortrag ist wie folgt gegliedert:

- 1) Marktentwicklung / Kaufpreisentwicklung**
- 2) Sind überhaupt Leerstände da und wo befinden sie sich ?**
- 3) Aktuelle Situation über Leerstände bezogen auf die Teilmärkte**
 - a) Wohn- und Geschäftshäusern**
 - b) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser**
- 4) Was passiert zurzeit mit den leerstehenden Immobilien ?**
- 5) Welche Objekte werden am Markt gesucht ?**

1) Marktentwicklung / Kaufpreisentwicklung

Entwicklung der Kaufpreise unter

Beachtung der vom Gutachterausschuss

des Kreises Siegen – Wittgenstein

ermittelten Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

2006

Sachwert	Marktanpassungsfaktor	Marktanpassung
25.000 €	1,27	+ 27 %
50.000 €	1,11	+ 11 %
75.000 €	1,03	+ 3 %
85.000 €	1,00	+/- 0 %
100.000 €	0,97	- 3 %
125.000 €	0,93	- 7 %
150.000 €	0,90	- 10 %
175.000 €	0,87	- 13 %
200.000 €	0,85	- 15 %
225.000 €	0,83	- 17 %
250.000 €	0,81	- 19 %
275.000 €	0,80	- 20 %
300.000 €	0,78	- 22 %
325.000 €	0,77	- 23 %
350.000 €	0,76	- 24 %
375.000 €	0,75	- 25 %
400.000 €	0,74	- 26 %
425.000 €	0,73	- 27 %
450.000 €	0,72	- 28 %

2007

Sachwert	Marktanpassungsfaktor	Marktanpassung
50.000 €	1,07	+ 7 %
70.000 €	1,00	+/- 0 %
75.000 €	0,99	- 1 %
100.000 €	0,93	- 7 %
125.000 €	0,88	- 12 %
150.000 €	0,85	- 15 %
175.000 €	0,82	- 18 %
200.000 €	0,80	- 20 %
225.000 €	0,78	- 22 %
250.000 €	0,76	- 24 %
275.000 €	0,75	- 25 %
300.000 €	0,73	- 27 %
325.000 €	0,72	- 28 %
350.000 €	0,71	- 29 %
375.000 €	0,70	- 30 %
400.000 €	0,69	- 31 %
425.000 €	0,68	- 32 %
450.000 €	0,67	- 33 %

2008

Sachwert	Marktanpassungsfaktor	Marktanpassung
50.000 €	1,10	+ 10 %
75.000 €	1,00	+/- 0 %
100.000 €	0,94	- 6 %
125.000 €	0,89	- 11 %
150.000 €	0,86	- 14 %
175.000 €	0,83	- 17 %
200.000 €	0,80	- 20 %
225.000 €	0,78	- 22 %
250.000 €	0,76	- 24 %
275.000 €	0,75	- 25 %
300.000 €	0,73	- 27 %
325.000 €	0,72	- 28 %
350.000 €	0,71	- 29 %
375.000 €	0,70	- 30 %
400.000 €	0,69	- 31 %

2009

Sachwert	Marktanpassungsfaktor	Marktanpassung
50.000 €	1,10	+ 10 %
72.500 €	1,00	+/- 0 %
75.000 €	0,99	- 1 %
100.000 €	0,92	- 8 %
125.000 €	0,87	- 13 %
150.000 €	0,83	- 17 %
175.000 €	0,80	- 20 %
200.000 €	0,77	- 23 %
225.000 €	0,75	- 25 %
250.000 €	0,73	- 27 %
275.000 €	0,71	- 29 %
300.000 €	0,69	- 31 %
325.000 €	0,68	- 32 %
350.000 €	0,67	- 33 %
375.000 €	0,65	- 35 %
400.000 €	0,64	- 36 %

z. B. Sachwert 200.000 € Marktanpassung 2006 = - 15 %

2009 = - 23 %

b) Trend in zentralen Lagen

**Im Stadtgebiet Siegen wurden im Jahre 2010
ca. 10 % mehr Kaufverträge als im Jahre 2009
abgeschlossen, während im Kreisgebiet in diesem
Zeitraum ein Rückgang von 3 % festgestellt wurde.**

2. Sind überhaupt Leerstände da und wo befinden sie sich ?

- **zurzeit nur wenig Leerstände am Markt**
- **starke regionale Unterschiede**
- **fehlende Infrastruktur**
- **Einkaufsmöglichkeiten,
sonstige Dienstleistungseinrichtungen
Schulen, Kindergärten, schlechter ÖPNV**

3) Aktuelle Situation der Leerstände bezogen auf die Teilmärkte

a) Wohn- und Geschäftshäuser

- Betriebsaufgabe**





- **Verlagerung von Geschäften in Einkaufszentren**



HISTORISCHE
ALTSTADT









Zu verkaufen
Tel.: 02752 - 507173
Schreiber Immobilien
57334 Bad Laasphe
www.schreiber-immobilien-laasphe.de

ink.shop
Tina, Tom, Sarah
www.ink-shop.de

29





- schlechter Zustand

(erheblicher Modernisierungs- und

Instandhaltungsstau)







- **wirtschaftlich überaltert**
- **nicht mehr zeitgemäße Zuschnitte**

b) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

- teilweise nur zeitweiliger Leerstand

(wegen Verkaufsmodalitäten,

wie z. B. Klärung der Erbfolge)

- **schlechter Zustand
(erheblicher Modernisierung- und
Instandhaltungsstau)**

vorher



nachher





vorher



nachher



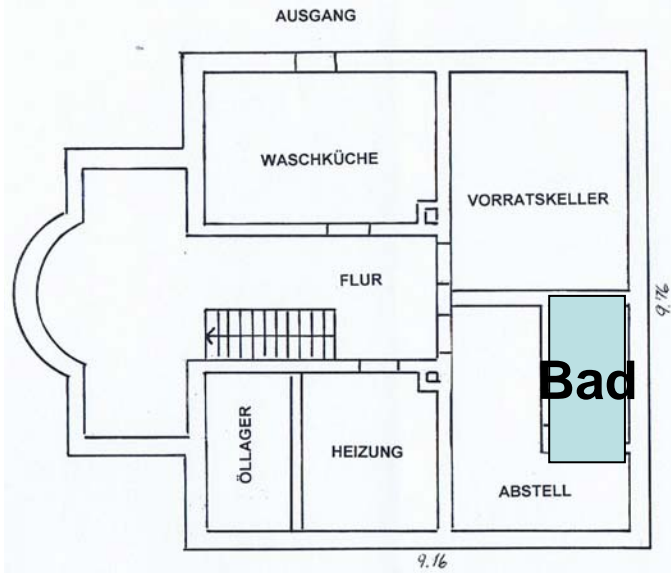




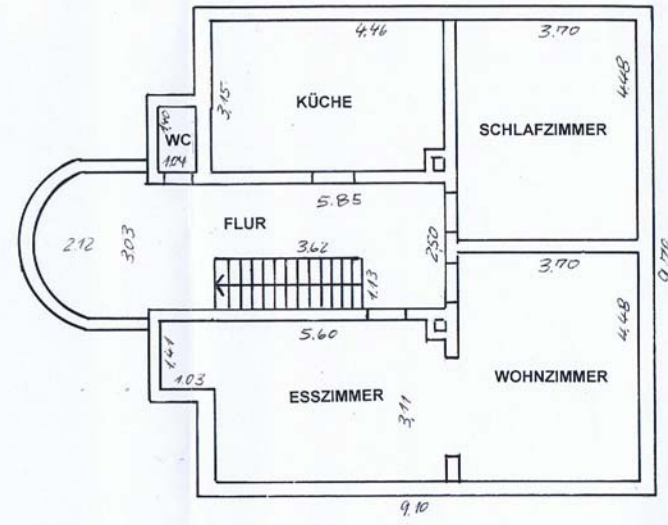


- **nicht mehr zeitgemäße Zuschnitte**

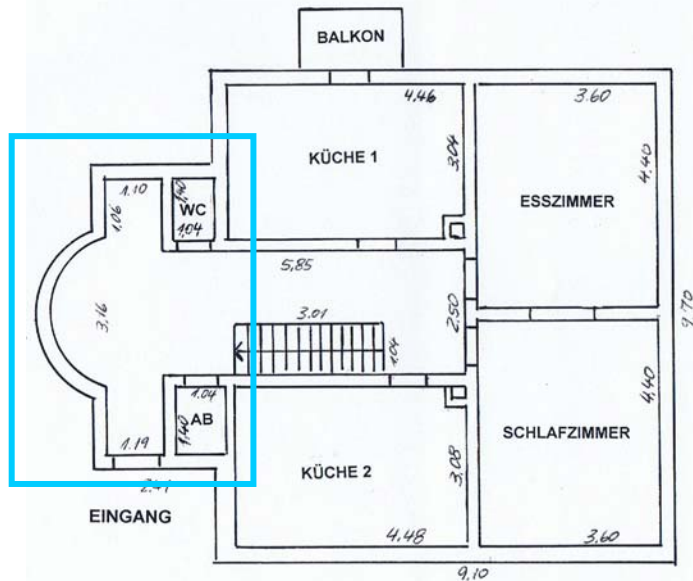




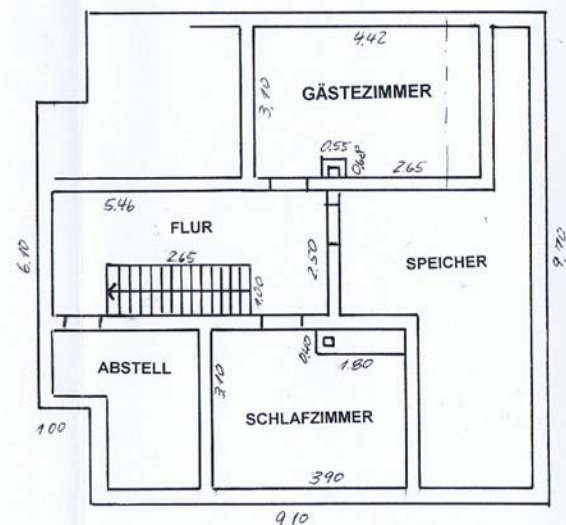
Kellergeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Objekte aus dem vor- vorigen Jahrhundert

- **niedrige Raumhöhen**
- **sanierungsbedürftige sanitäre
Einrichtungen**
- **zu große Grundstücke**







- **geräumige und repräsentative**

Wohnhäuser aus den 70er und 80er

Jahren mit offener und großzügiger

Bauweise





- **zu hohe Preiserwartung der Verkäufer**

4. Was passiert zurzeit mit den leerstehenden Immobilien ?

- Ist eine Vermarktung über einen längeren Zeitpunkt nicht möglich, erfolgt in der Regel in mehreren Schritten eine Preisreduzierung.**
- ein Abbruch von Gebäuden wird unter Beachtung der Wohnlagen an Priorität gewinnen.**

5. Welche Objekte werden am Markt gesucht ?

- **neuere Objekte bis zu einer Preisklasse von ca. 150.000 €**
- **kompakte wirtschaftliche Bauweise**

Ich freue mich auf Ihre Fragen !