

# **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**





Zu vermieten  
der vermiete  
0151 / 1564219

RIVOLI

Krambach

- **Verlagerung von Geschäften in Einkaufszentren**



HISTORISCHE  
**ALTSTADT**











8 km  
6 km

ELEKTRO-MEDIEN-ECKE  
ELEKTRO-MEDIEN-ECKE  
KRÄMER  
KRÄMER  
LAUTRECHT AL VERREYER  
SALBE UND ABERGANG  
KLEINER KREISLÄUF



**- 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**





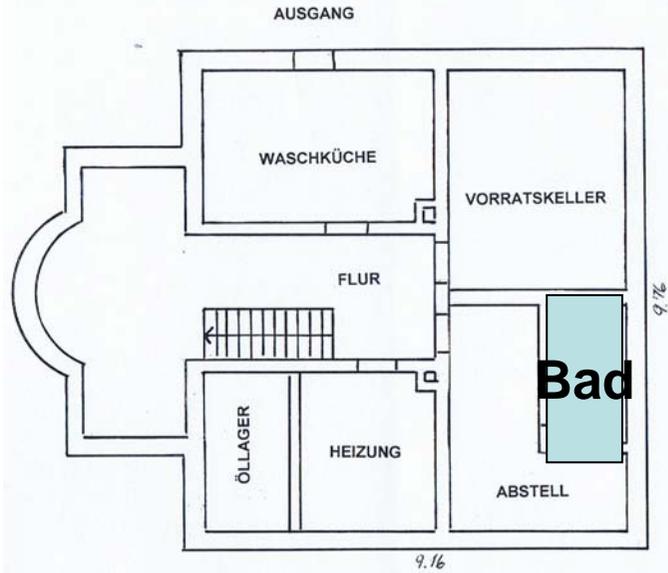




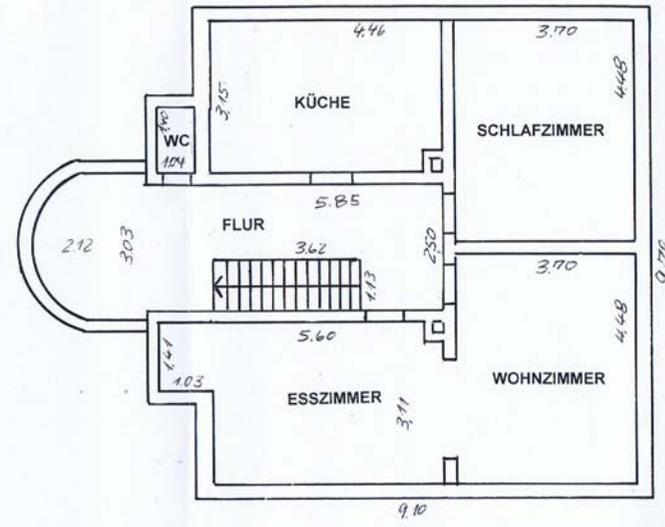


- **nicht mehr zeitgemäße Zuschnitte**

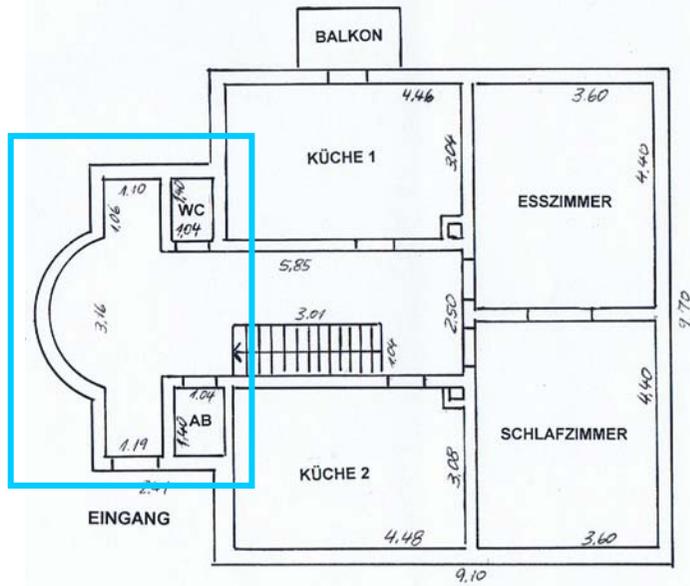




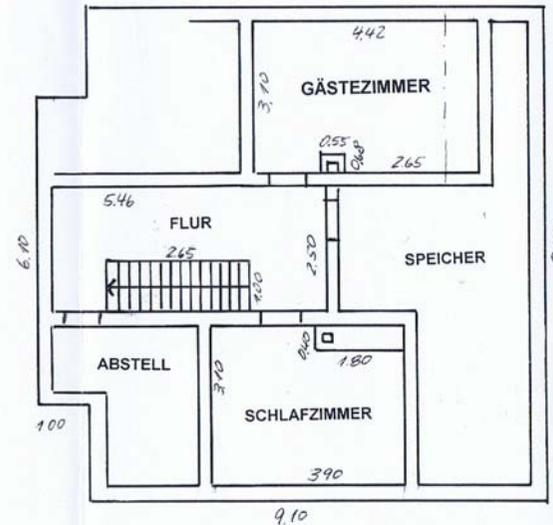
**Kellergeschoss**



**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 !**