



Grundstücksmarktbericht 2016. Universitätsstadt Siegen

Grundstücksmarktbericht 2016.

Übersicht über den Grundstücksmarkt
für den Bereich der Universitätsstadt Siegen

Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Universitätsstadt Siegen

Geschäftsstelle

Rathaus Geisweid
Lindenplatz 7
Erdgeschoss, Zimmer 3 bis 5
57078 Siegen

Postanschrift
Postfach 10 03 52
57003 Siegen

Telefon: (0271) 404-3263 oder 404-3260
Telefax: (0271) 404-36-3263 oder 404-36-3260
E-Mail: gutachterausschuss@siegen.de

Internet

www.borisplus.nrw.de

Homepage

www.gars.nrw.de/ga-siegen

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art nur mit Quellenangabe gestattet.
Ein Belegexemplar wird erbeten.

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	2
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	3
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
4.	Grundstücksmarkt 2015	6
5.	Unbebaute Grundstücke	10
5.1	Bauland - Individueller Wohnungsbau	11
5.2	Bauland - Geschosswohnungsbau	15
5.3	Bauland - Gewerbliche Bauflächen	17
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
6.	Bebaute Grundstücke	23
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.2	Mehrfamilienhäuser	29
7.	Wohnungs- und Teileigentum	31
7.1	Wohnungseigentum	31
7.2	Teileigentum	39
8.	Bodenrichtwerte	39
8.1	Gesetzlicher Auftrag	39
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	39
8.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	41
8.4	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	41
8.5	Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Außenbereich	41
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2016	42
9.	Erforderliche Daten	43
9.1	Indexreihen	43
9.2	Umrechnungskoeffizienten	50
9.3	Liegenschaftszinssätze	50
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	51
10.1	Unbebaute Grundstücke – Bauland	52
10.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	52
10.3	Eigentumswohnungen	53
10.4	Renditeobjekte	54
11.	Regionale Vergleiche	56
12.	Mieten	57
12.1	Wohnungsmieten	57
12.2	Gewerbliche Mieten	57
13.	Sonstige Angaben	58
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	58
13.2	Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten	59
13.3	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	60
13.4	Statistische Angaben über Siegen	61
Anhang	Auszug aus dem gewerblichen Mietpreisspiegel 2015 - 2017 der IHK Siegen	68

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen **951 Kaufverträge** vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge lag damit **16% unter dem Niveau des Vorjahres**, in dem 1.138 Verträge registriert wurden, und **5% unter dem langjährigen Mittelwert** (2000-2014) von 1.003 Verträgen.

Von den 951 Kaufverträgen wurden 174 Verträge nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommen, weil persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen. Bei den **ausgewerteten 777 Verträgen** wurde ein **Geldumsatz** in Höhe von **126,304 Mio. €** getätigt. Das ist ein **Minus von 32%** gegenüber 2014 (967 Verträge mit 186,017 Mio. € Geldumsatz).

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt gingen im Jahr 2015 **181 Verträge** über unbebaute Grundstücke ein, davon 180 Kaufverträge und eine Erbbaurecht-Bestellung. Dabei wurden **32,53 ha** Grundstücksfläche für insgesamt **11,263 Mio. €** verkauft.

Auf den **individuellen Wohnungsbau** entfielen dabei **35 Verträge** mit einer Fläche von **1,58 ha** und einem Wert von **2,028 Mio. €**, auf den **Geschosswohnungsbau** **17 Verträge** mit **1,74 ha** für **2,416 Mio. €** und auf **Gewerbe- und Industrieauflähen** **13 Kaufverträge** über **5,31 ha** im Wert von **4,475 Mio. €**.

Ein Bauplatz für ein Ein- oder Zweifamilienhaus kostete im Durchschnitt **62.582 €** bei einer durchschnittlichen Größe von **509 m²**. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei **128 €/m²**. Im Jahre 2014 kostete ein Bauplatz im Schnitt **68.265 €** bzw. **122 €/m²** und war **571 m²** groß. Damit liegt der durchschnittliche gezahlte Kaufpreis eines Bauplatzes **8% unter dem des Vorjahres**. Dabei war der durchschnittliche Bauplatz rd. **11% kleiner** als im Vorjahr. Der **durchschnittliche Kaufpreis eines Bauplatzes bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche** ist jedoch um rd. **5% gestiegen**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße eines Baugrundstückes liegt weiterhin im Rahmen der Definition des Bodenrichtwertgrundstückes mit einer Fläche von **400 m² bis 600 m²**. Eine Änderung dieser Definition ist deshalb nicht erforderlich. Das **durchschnittliche Verhältnis** des gezahlten Grundstückspreises zum jeweils dazugehörenden **Bodenrichtwert** liegt bei **115%** mit einer Standardabweichung von +/- 26%. Aus diesem Grund wurde der Betrag einzelner Bodenrichtwerte angehoben.

Der für ein Grundstück des **Geschosswohnungsbaues** bezahlte Kaufpreis lag im Durchschnitt bei **162 €/m²** und damit **3% unter dem des Vorjahres** (167 €/m²). Das durchschnittliche Verhältnis des gezahlten Grundstückspreises zum jeweils dazugehörenden Bodenrichtwert liegt hier bei **133%**. Zu erklären ist dieser hohe Preis mit dem Umstand, dass die Bauträger für Eigentumswohnungen in erster Linie Grundstücke in guten bis sehr guten Wohnlagen und somit in Bereichen mit einem hohen Bodenwertniveau kaufen. Auch spielt die hohe bauliche Verwertung eine Rolle, die aus der Sicht eines Bauträgers einen höheren Einstandspreis rechtfertigt.

Der Umsatz bei den **Gewerbe- und Industrieauflähen** wird vor allem durch die städtischen Kaufverträge im Bereich der Gewerbegebiete Leimbachtal/Martinshardt getragen. Die Grundstückspreise blieben unverändert.

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden **347 Kaufverträge** über bebaute Grundstücke registriert. Für alle bebauten Grundstücke wurden insgesamt **91,327 Mio. €** als Kaufpreis erzielt. Die verkauften Grundstücke haben eine Gesamtfläche von **26,71 ha**. Zum Vergleich: 2014 waren es 436 Kaufverträge mit **129,198 Mio. €** Umsatz und einer

Fläche von 37,10 ha. Die **Anzahl** der vorgelegten Kauffälle bei den bebauten Grundstücken ist **um 20%** gegenüber dem Vorjahr **gesunken**.

Wichtigster Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist der für **Ein- und Zweifamilienhäuser**. Mit **270 Kaufverträgen** ist der Umsatz auf diesem Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr (310 Verträge) **um 13% zurückgegangen**. Dabei sank der **Geldumsatz um 7%** von 47,175 Mio. € **auf 43,855 Mio. €** und der **Flächenumsatz um 13%** von 15,25 ha auf **13,26 ha**.

Der **durchschnittliche Kaufpreis** eines **Ein- oder Zweifamilienhauses** lag bei **167.162 €** und damit **3% über** dem Wert von 161.595 € aus dem Jahr **2014**.

Wohnungs- und Teileigentum

Im **Jahr 2015** wurden **249 Kaufverträge** über die Veräußerung von Eigentumswohnungen mit einem Umsatzvolumen in Höhe von **23,714 Mio. €** abgeschlossen. Davon entfielen auf **Wohnungen 211 Verträge** und auf **Teileigentum 38 Verträge**. 2014 waren es 333 Kaufverträge (286 Wohnungen, 47 Teileigentum).

Eigentumswohnungen

Bei den **211 Eigentumswohnungen** wurde ein Gesamtgeldumsatz von **21,208 Mio. €** erwirtschaftet. 2014 waren es 286 Verträge (- **26%**) und 36,157 Mio. € (- **41%**). Im Durchschnitt lag der Kaufpreis einer Wohnung bei **100.510 €** (gegenüber 126.400 € im Vorjahr).

Von den 211 verkauften Eigentumswohnungen waren **189 Verträge** über gebrauchte Eigentumswohnungen. Der im Durchschnitt gezahlte Kaufpreis einer **Eigentumswohnung im Weiterverkauf** betrug, wie im Vorjahr, **1.187 €/m² Wohnfläche**.

Im **Segment Ersterwerb** verringerte sich der Anteil der Verträge von 69 auf **21 (- 70%)**. Der Durchschnittspreis betrug **2.523 €/m² Wohnfläche** gegenüber 2.455 €/m² Wohnfläche im Jahr 2014 (+ **3%**).

Der Teilmarkt "**Ersterwerb nach Umwandlung**" spielt auf dem Wohnungsmarkt in Siegen keine nennenswerte Rolle. In diesem Segment wurde 2015 nur **1 Kaufvertrag** beurkundet (2014 - 14 Verträge). Daher können keine Angaben über Umsatz- und Preisentwicklung gemacht werden.

Teileigentum

Insgesamt wurden **38 Verträge** über Teileigentum beim Gutachterausschuss vorgelegt. Hier betrug der Jahresumsatz **2,506 Mio. €**. In 2014 waren es 47 Verträge mit 2,452 Mio. € Umsatz. Preisveränderungen lassen sich aus den vorgelegten Verträgen nicht ableiten.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Universitätsstadt Siegen. Er wird seit dem Jahr 1993 jährlich herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichts ist es, die regionale Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Er dient daher der allgemeinen Markttransparenz. Prognosen über das Marktgeschehen sollen nicht erstellt werden.

Der Marktbericht wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über die Entwicklung auf dem hiesigen Grundstücksmarkt zu geben und die durch den Gutachterausschuss ermittelten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, bekannt und nutzbar zu machen. Zum anderen wendet er sich an alle sonstigen Stellen der Privatwirt-

schaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, bei Versicherungen und in öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und somit für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann der Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Der Gutachterausschuss ist aber daran interessiert, den Marktbericht dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anzupassen und nimmt deren Anregungen gerne auf.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen sind aufgrund des Bundesbaugesetzes von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung in Düsseldorf eingerichtet. Für den Bereich der heutigen Universitätsstadt Siegen als große kreisangehörige Stadt wurde zum 01.01.1982 der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen neu gebildet.

Gesetzliche Grundlagen für die Bildung und die Aufgaben der Gutachterausschüsse sind heute die §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Gutachterausschussverordnung für Nordrhein-Westfalen.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

3.11 Örtliche Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse wie auch der Obere Gutachterausschuss sind als Einrichtung des Landes unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen und die des Oberen Gutachterausschusses vom Innenministerium jeweils auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die ehrenamtlichen Gutachter kommen aus allen Bereichen des Grundstücksmarktes, z.B. Architektur, Bau- und Vermessungswesen, Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Liegenschaftsverwaltung. Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und von sonstigen für die Wertermittlung wesentlichen bzw. erforderlichen Daten (z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- Erstellung von Gutachten (auf Antrag) über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

Auf die Möglichkeit Gutachten über Miet- und Pachtwerte sowie Mietübersichten zu erstellen hat der hiesige Gutachterausschuss verzichtet.

3.12 Oberer Gutachterausschuss

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten oder Behörden in gesetzlichen Verfahren.

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

Anschrift:	Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
Geschäftsstelle:	Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
Telefon:	(0211) 475-2640
Telefax:	(0211) 475-2900
E-Mail:	oga@brd.nrw.de
Internet:	www.borisplus.nrw.de

Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen können im Internet **gebührenfrei** unter www.borisplus.nrw.de eingesehen und bei Bedarf ausgedruckt werden.

Darüber hinaus sind für bestimmte Grundstücksteilmärkte allgemeine Preisauskünfte möglich (in Siegen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen).

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist beim Fachbereich 7 -Städtebau, Verkehr und Zentrale Gebäudewirtschaft-Abteilung Vermessung und Geoinformation der Universitätsstadt Siegen eingerichtet (Rathaus Siegen-Geisweid, Lindenplatz 7, Erdgeschoss, Zimmer 3 - 5). Die Geschäftsstelle arbeitet auf Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Grundlage für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses.

Aufgrund des § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Notare und andere Stellen verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge bzw. sonstige Urkunden, in denen die Übertragung von Eigentum vereinbart wird, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Diese Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet und in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung dient als Grundlage zur Erfüllung folgender Aufgaben:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Bodindezreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten u.a.
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten und Bodenrichtwerte)
- Erteilung von Auskünften an Jedermann über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch alle sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz.

Die Kaufpreissammlung darf nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Schriftliche Auszüge aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses in anonymisierter Form erteilt.

4. Grundstücksmarkt 2015

Nach § 195 Abs.1 Baugesetzbuch sind zur Führung der Kaufpreissammlung alle Verträge, durch die sich jemand verpflichtet Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im **Berichtsjahr 2015** registrierten und ausgewerteten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Dem **Grundstücksmarktbericht 2016** liegen insgesamt **951 registrierte Kauffälle** aus dem Jahr 2015 zugrunde. Das sind 187 Verträge bzw. 16% weniger als im Jahr 2014 (1.138 Verträge). Die hohe Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2014 ist mit dem Umstand zu erklären, dass zum Jahreswechsel 2014/2015 die Grunderwerbsteuer von 5,0% auf 6,5% erhöht wurde. Dadurch wurde eine Vielzahl von Verträgen noch im Jahr 2014 beurkundet mit der Folge, dass im Dezember 2014 über 220 Kaufverträge abgeschlossen wurden.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst. Bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt. Von den 951 Kaufverträgen wurden 174 Verträge nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommen (siehe sonstige Verträge). Bei den **ausgewerteten 777 Verträgen** wurde ein **Umsatz** in Höhe von **126,304 Mio. €** getätigt. Das ist ein **Minus** von **32%** gegenüber 2014 (967 Verträge - 186,017 Mio. €).

Zur weiteren Bearbeitung werden sie bei der Registratur in vier Gruppen eingeteilt:

Unbebaute Grundstücke

In dieser Gruppe werden die Kaufverträge aller unbebauten Grundstücke erfasst, also neben den Baugrundstücken auch Bauerwartungsland, Rohbauland, Gartenland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Straßenlanderwerb bzw. Verkauf von Restflächen nach erfolgtem Straßenbau, Erbbaurechtbestellungen und sonstige unbebaute Flächen.

In der Gruppe der **unbebauten Grundstücke** wurden insgesamt **181 Kaufverträge** registriert. Dabei wurde **32,53 ha** Grundstücksfläche für **11,263 Mio. €** verkauft. Die Anzahl der Verträge liegt rd. 20% unter der des Vorjahres, in dem 198 Verträge (71,23 ha – 18,210 Mio. €) registriert wurden.

Bebaute Grundstücke

Hier werden alle Verträge erfasst, bei denen Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden veräußert wurden (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Fabrikgebäude, Bürogebäude, Garagen, usw.).

Insgesamt wurden **347 Verträge** als *bebaute Grundstücke* registriert und in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Der Gesamtumsatz betrug **91,327 Mio. €** bei einer Gesamtgrundstücksfläche von **26,71 ha** (2014 = 436 Verträge, 129,198 Mio. €, 37,10 ha).

Eigentumswohnungen

Neben den Eigentumswohnungen werden hier auch die Verträge über Sondereigentumsanteile (z.B. Stellplätze) und Teileigentum (gewerblich genutzte Räume wie z.B. Büroräume oder Ladenlokale) registriert.

Die Anzahl der registrierten Verträge in der Gruppe *Eigentumswohnungen* betrug **249** mit einem Geldumsatz von **23,714 Mio. €** (2014 - 333 Verträge - 38,609 Mio. €).

Sonstige Verträge

Als sonstige Verträge werden die Verträge registriert, die sich nicht zur Auswertung eignen. Hierunter fallen Verträge, bei denen der vereinbarte Kaufpreis durch persönliche oder sonstige Umstände beeinflusst ist (z.B. Schenkungen, Erbverträge, private oder geschäftliche Auseinandersetzungen, Tauschverträge) und solche, die unter besonderen Bedingungen bzw. Voraussetzungen abgeschlossen wurden.

In der Gruppe **Sonstige Verträge** wurden im Jahr 2015 insgesamt **174 Vertragsabschlüsse** (2014 - 171 Verträge). In dieser Gruppe werden keine Umsatzzahlen erfasst.

Zwangsversteigerungen

In der Gruppe der "Sonstigen Verträge" werden auch die Beschlüsse über den Zuschlag in Zwangsversteigerungsverfahren registriert, weil bei den erzielten Versteigerungserlösen kein gewöhnlicher Grundstücksmarkt unterstellt werden kann. Bei Zwangsversteigerungen wird in aller Regel gutachterlich der Verkehrswert der zu versteigernden Immobilie ermittelt. Beim Versteigerungstermin erhält dann der Meistbietende unter Beachtung der gesetzlichen Zwangsversteigerungs-Bestimmungen (z.B. 7/10 oder 5/10 Grenze) den Zuschlag. Der Gutachterausschuss erhält vom Amtsgericht eine Ausfertigung des Beschlusses über den Zuschlag. Die Termine für die Zwangsversteigerungen werden jeweils öffentlich bekannt gemacht, z.B. unter www.zvg-portal.de. In dieser öffentlichen Bekanntmachung wird unter anderem der Verkehrswert der Immobilie veröffentlicht.

Die meisten Zuschlagsbeschlüsse sind für die statistische Auswertung nicht geeignet, weil offensichtlich besondere Verhältnisse vorliegen. Der Gutachterausschuss hat für das letzte Jahr eine Übersicht erstellt, aus der das Verhältnis "Verkehrswert zum Höchstgebot", zu dem das Objekt den Besitzer wechselte, ersichtlich ist.

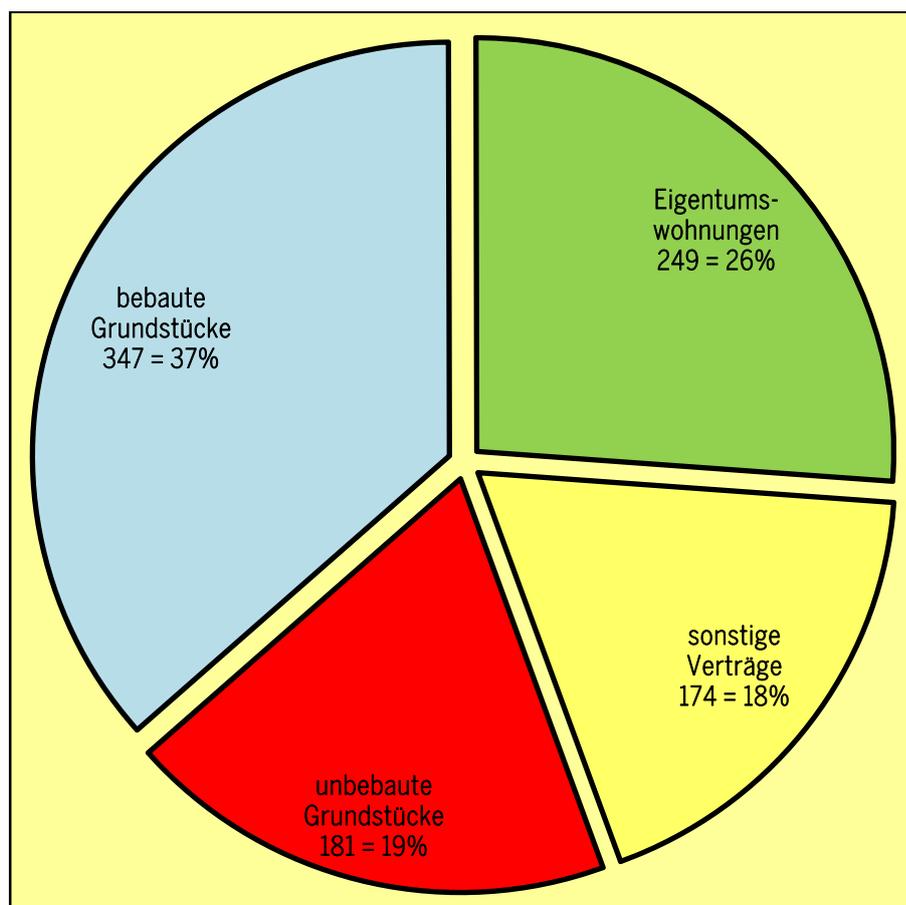
2015 wurden insgesamt **26 Versteigerungs-Beschlüsse** (im Jahr 2014 waren es 21 Beschlüsse), davon 16 bebaute Grundstücke und 8 Eigentumswohnungen, registriert. Das sind rd. 3% aller registrierten Verträge. Die **Summe der Verkehrswerte** betrug dabei **3,178 Mio. €** (2014 = 3,683 Mio. €) und die **Summe der Zuschlagswerte** belief sich auf **2,679 Mio. €** (Vorjahr = 3,312 Mio. €).

Der durchschnittliche **Quotient** des Verhältnisses „Verkehrswert zum Höchstgebot“ betrug **85%** gegenüber 90% in 2014. Dabei lag der **Quotient** bei den **bebauten Grundstücken** bei **87%** (2014 - 86%).

Eingang der Kaufverträge im Jahr 2015

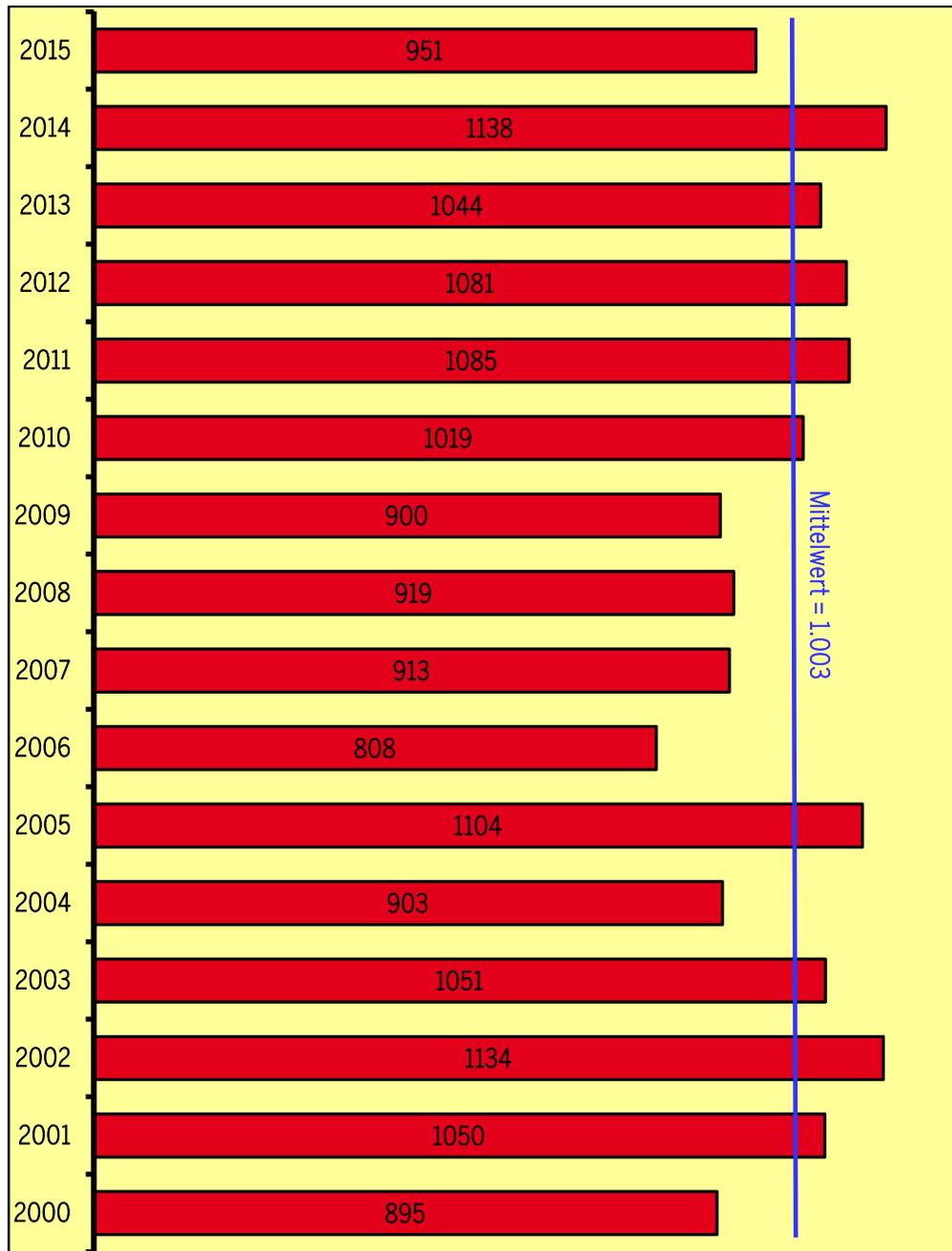
Monat	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Eigentumswohnungen	sonstige Verträge	Anzahl der Verträge
Januar	3	7	4	9	23
Februar	10	21	11	14	56
März	14	32	19	20	85
April	14	23	18	12	67
Mai	12	28	14	12	66
Juni	16	25	26	21	88
Juli	26	32	32	10	100
August	14	27	29	15	85
September	15	37	16	15	83
Oktober	10	33	20	11	74
November	29	35	29	13	106
Dezember	18	47	31	22	118
insgesamt:	181	347	249	174	951

Einteilung der Kaufverträge nach Art der Verträge



Eingang der Kaufverträge seit dem Jahr 2000

Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Eingänge aller Kaufverträge im Stadtgebiet von Siegen seit 2000. Die in 2015 registrierten 951 Kaufverträge liegen 5% unter dem langjährigen Mittelwert von 1.003 Verträgen bzw. 16% unter der Anzahl der Verträge im Jahr 2014 (1.138). Das Jahr 2014 war allerdings ein Ausnahmejahr, da zum Jahreswechsel 2014/2015 die Grunderwerbsteuer von 5,0% auf 6,5% erhöht wurde. Das hatte zur Folge, dass im Dezember 2014 über 220 Kaufverträge abgeschlossen wurden und deshalb die Anzahl der Verträge einen bis dahin nicht erreichten Spitzenwert erlangte.



5. Unbebaute Grundstücke

Die Kaufverträge unbebauter Grundstücke werden nach § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - Entwicklungszustand - entsprechend ihrer Grundstücksqualität ausgewertet und in der Kaufpreissammlung registriert. Die Unterteilung erfolgt dabei in: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland und Bauland - mit der weiteren Untergliederung Bauland für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Gewerbebauland.

Bei einem Teil der Kaufverträge werden die Kaufpreise jedoch nicht entsprechend den vorgenannten Qualitätsmerkmalen gebildet, z.B. bei Gartenlandflächen, Arrondierungsflächen. Die Einordnung dieser Verträge in eine der vorgenannten Gruppen würde das Ergebnis der statistischen Untersuchungen verfälschen. Sie bleiben deshalb unberücksichtigt. Die Kaufpreise dieser Grundstücke sind dennoch bei Einzelbewertungen und für Auskünfte wichtig und aussagekräftig. Auf diese Verträge wird in diesem Marktbericht nicht weiter eingegangen.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne des § 5 Absatz 1 der ImmoWertV werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche und 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 im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 der WertV 88).

Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei **Bauerwartungsland** (ImmoWertV § 5 Abs. 2) um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Rohbauland

Als **Rohbauland** (ImmoWertV § 5 Abs. 3) 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 und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land - Bauland

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (ImmoWertV § 5 Abs. 4).

Bauland - Individueller Wohnungsbau

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch - soweit ortsüblich - auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung werden hierunter berücksichtigt. Wesentliche Kennzeichen sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn bzw. der Bauherrin auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

Bauland - Geschosswohnungsbau

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (z.T. gewerbliche) Nutzung findet hier nicht statt. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die drei- und mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrissaufteilung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

Gewerbliche Bauflächen

- *Gewerbe und Industrie* -

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

- *Gewerbe „tertiäre Nutzung“* -

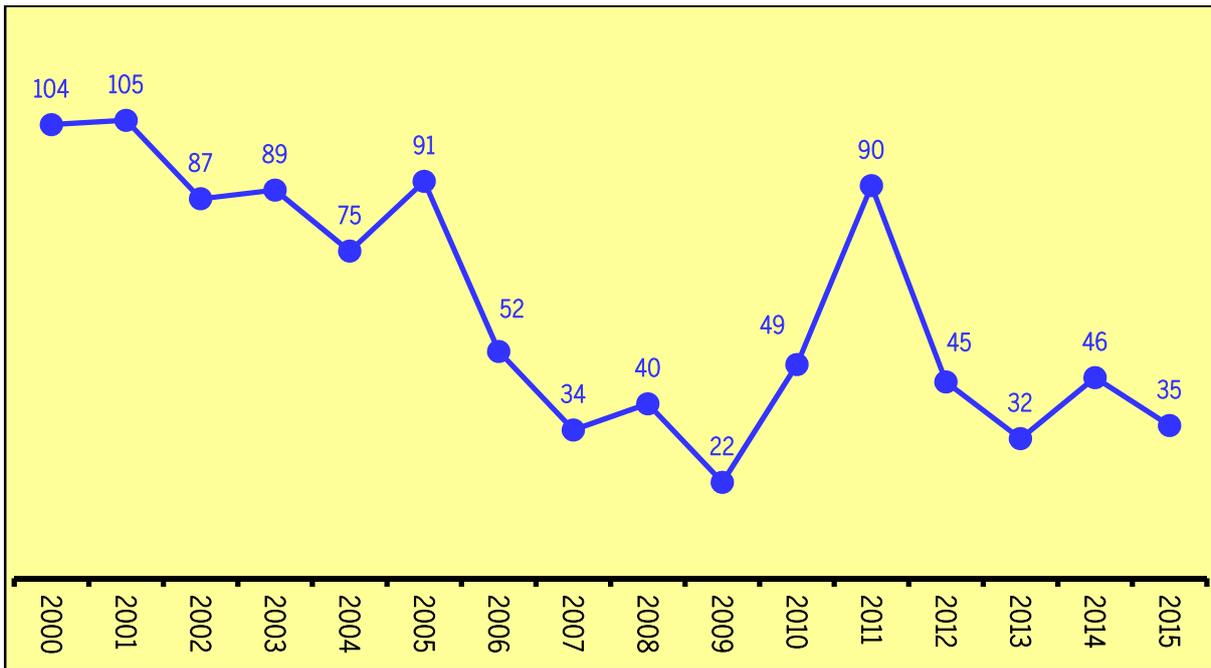
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer überwiegend „höherwertigen gewerblichen“ (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung. Außerdem werden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

5.1 Bauland - Individueller Wohnungsbau

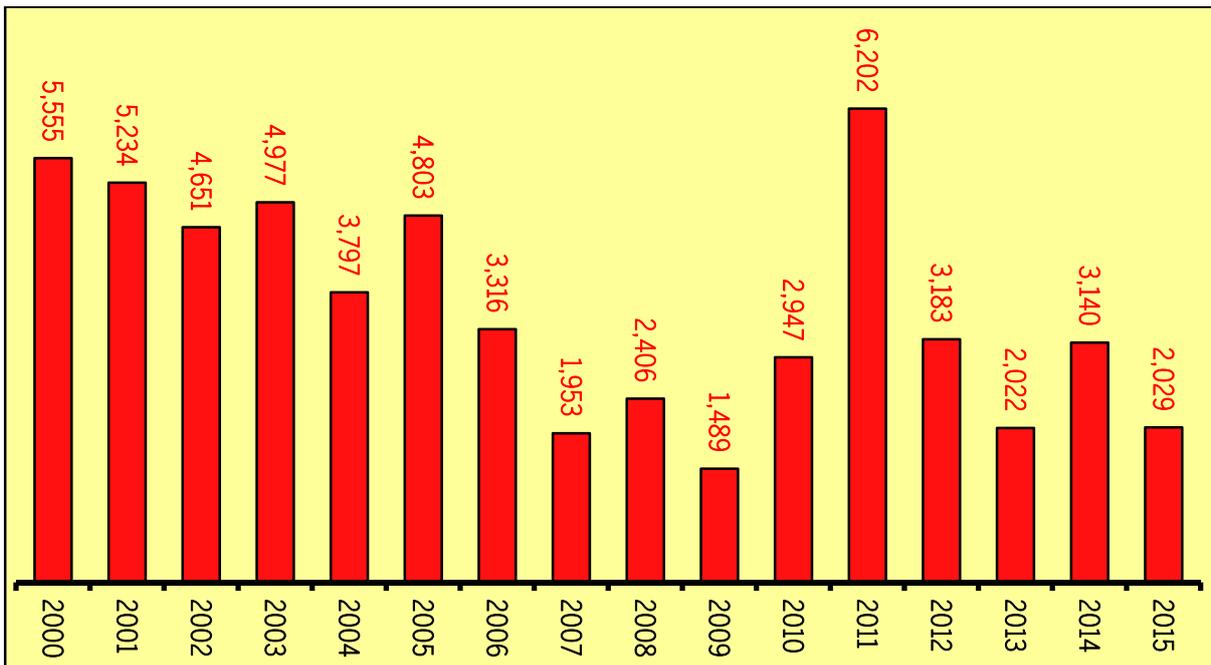
Die folgenden Tabellen und Grafiken zeigen die Anzahl der Kaufverträge und den Baulandumsatz im Stadtgebiet Siegen.

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
2000	104	5,17 ha	5,555 Mio. €
2001	105	5,09 ha	5,234 Mio. €
2002	87	4,48 ha	4,651 Mio. €
2003	89	4,46 ha	4,977 Mio. €
2004	75	3,57 ha	3,797 Mio. €
2005	91	4,57 ha	4,803 Mio. €
2006	52	2,72 ha	3,316 Mio. €
2007	34	1,74 ha	1,953 Mio. €
2008	40	2,18 ha	2,406 Mio. €
2009	22	1,40 ha	1,489 Mio. €
2010	49	2,72 ha	2,947 Mio. €
2011	90	5,11 ha	6,202 Mio. €
2012	45	2,55 ha	3,183 Mio. €
2013	32	1,68 ha	2,022 Mio. €
2014	46	2,63 ha	3,140 Mio. €
2015	35	1,58 ha	2,029 Mio. €

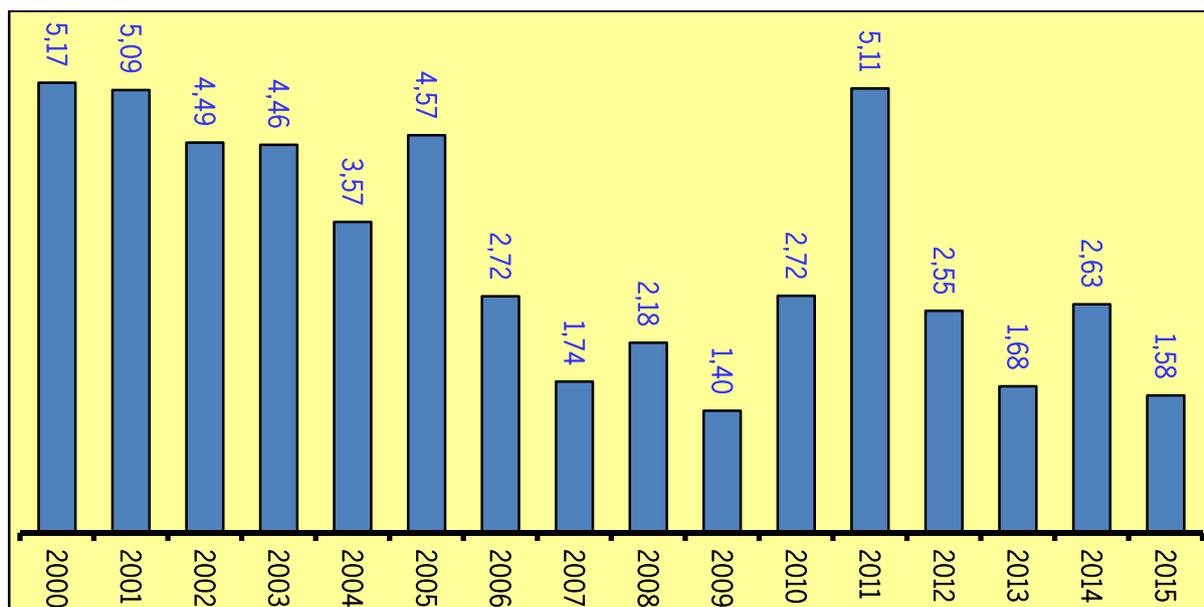
Anzahl der Kaufverträge



Geldumsatz [Mio. €]



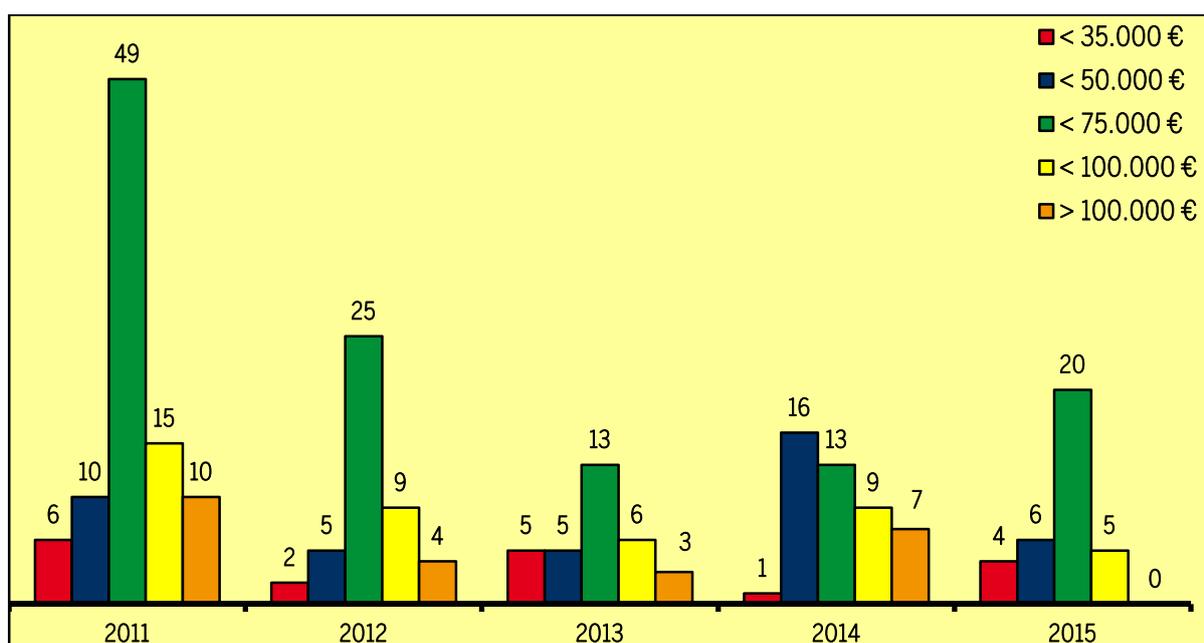
Flächenumsatz [ha]



Die Kaufpreise der Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau) werden nach der Höhe der gezahlten Kaufpreise gegliedert. Es wird die Entwicklung der letzten 5 Jahre aufgezeigt.

Gliederung der Kaufpreise der letzten 5 Jahre

Jahr	< 35.000 €	< 50.000 €	< 75.000 €	< 100.000 €	> 100.000 €	Summe
2011	6	10	49	15	10	90
2012	2	5	25	9	4	45
2013	5	5	13	6	3	32
2014	1	16	13	9	7	46
2015	4	6	20	5	0	32

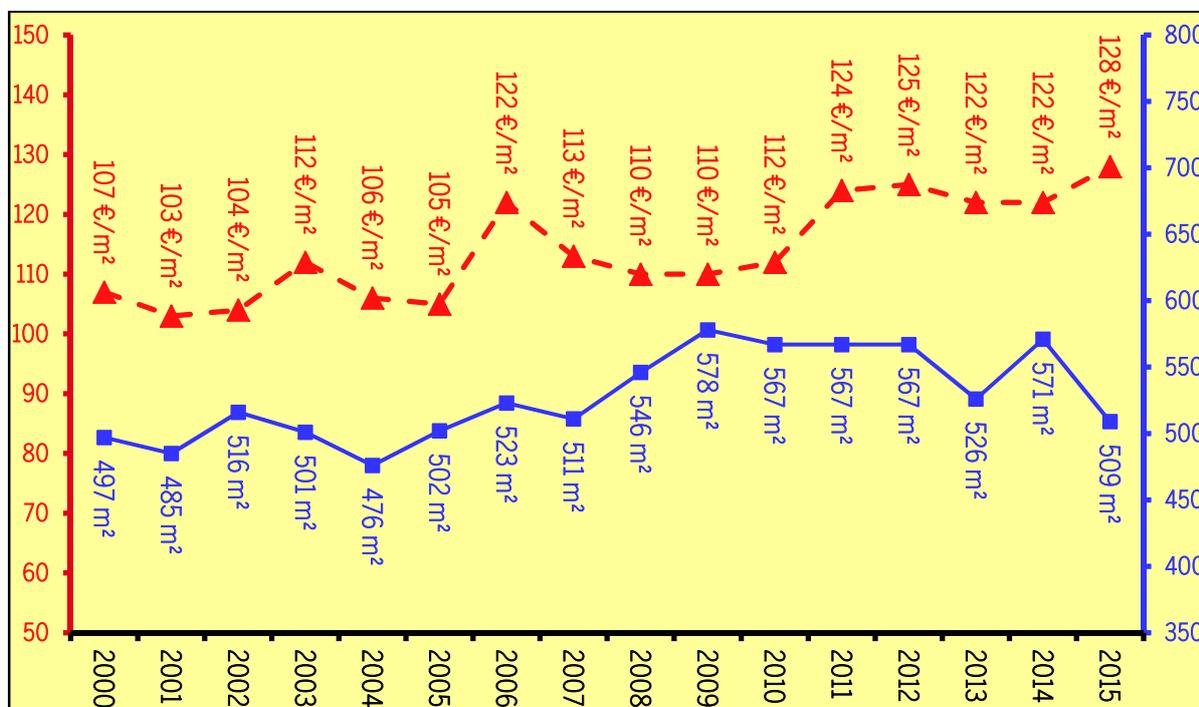


Im Jahr 2015 war ein durchschnittlicher Bauplatz 509 m² groß und kostete 62.582 €. Der durchschnittlich bezahlte Kaufpreis betrug 128 €/m².

Zum Vergleich die Angaben zum durchschnittlichen Bauplatz

Jahr	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis	durchschnittlicher Kaufpreis	durchschnittliche Grundstücksgröße
2000	53.413 €	107 €/m ²	497 m ²
2001	49.848 €	103 €/m ²	485 m ²
2002	53.460 €	104 €/m ²	516 m ²
2003	55.921 €	112 €/m ²	501 m ²
2004	50.627 €	106 €/m ²	476 m ²
2005	52.780 €	105 €/m ²	502 m ²
2006	63.769 €	122 €/m ²	523 m ²
2007	56.435 €	113 €/m ²	511 m ²
2008	57.984 €	110 €/m ²	546 m ²
2009	62.232 €	110 €/m ²	578 m ²
2010	68.907 €	124 €/m ²	567 m ²
2011	70.733 €	125 €/m ²	567 m ²
2012	63.187 €	122 €/m ²	526 m ²
2013	68.265 €	122 €/m ²	571 m ²
2014	62.582 €	128 €/m ²	509 m ²
2015	62.582 €	128 €/m ²	509 m ²

Entwicklung der Kaufpreise und der Grundstücksgrößen

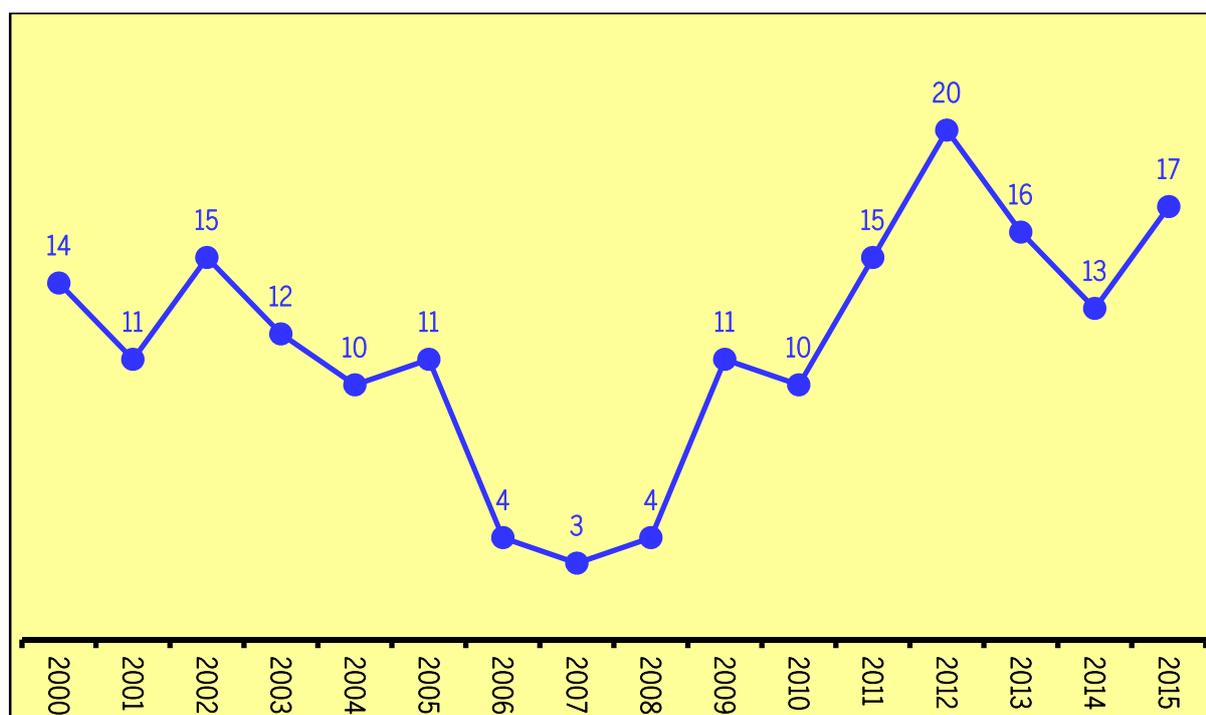


5.2 Bauland - Geschosswohnungsbau

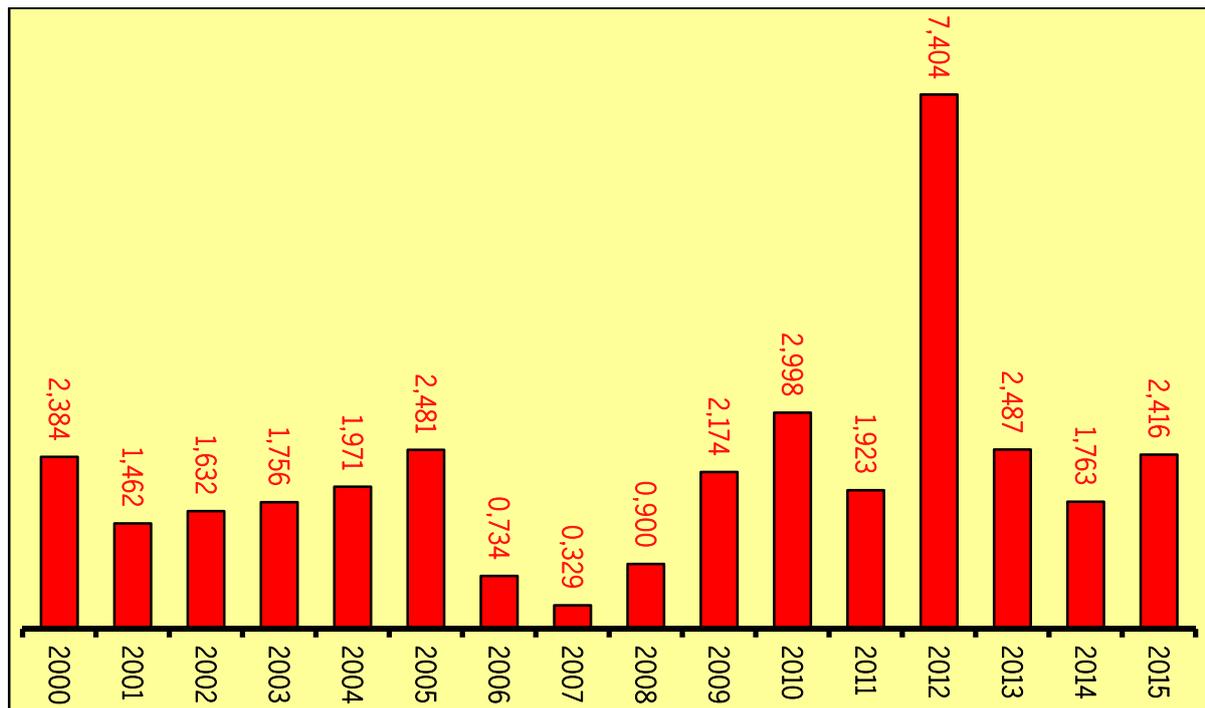
Die Anzahl der Kaufverträge und der Baulandumsatz wird in den folgenden Tabellen für das Stadtgebiet Siegen dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
2000	14	1,78 ha	2,384 Mio. €
2001	11	1,23 ha	1,462 Mio. €
2002	15	1,30 ha	1,632 Mio. €
2003	12	0,99 ha	1,756 Mio. €
2004	10	1,77 ha	1,971 Mio. €
2005	11	1,18 ha	2,481 Mio. €
2006	4	0,70 ha	0,734 Mio. €
2007	3	0,21 ha	0,329 Mio. €
2008	4	0,49 ha	0,900 Mio. €
2009	11	1,60 ha	2,174 Mio. €
2010	10	2,55 ha	2,998 Mio. €
2011	15	1,34 ha	1,923 Mio. €
2012	20	2,99 ha	7,404 Mio. €
2013	16	1,60 ha	2,487 Mio. €
2014	13	1,12 ha	1,763 Mio. €
2015	17	1,74 ha	2,416 Mio. €

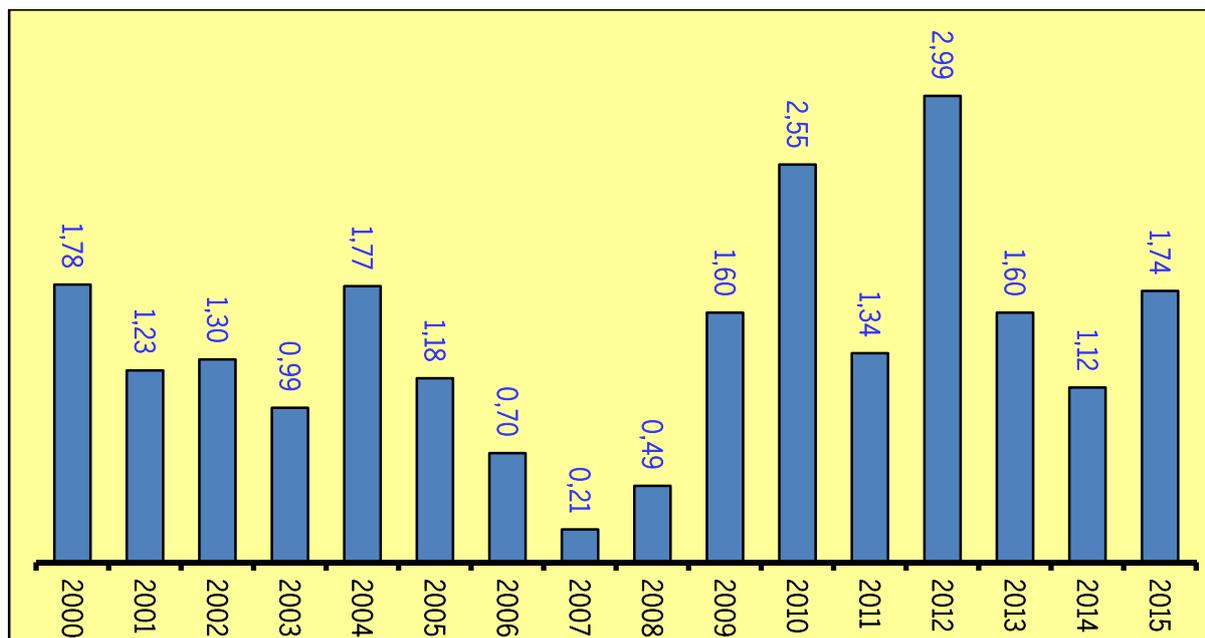
Anzahl der Kaufverträge



Geldumsatz [Mio. €]



Flächenumsatz [ha]



Aus den vorhergehenden Graphiken ist erkennbar, dass der Geschosswohnungsbau in den Jahren 2006 bis 2008 in Siegen keine wesentliche Bedeutung mehr hatte. Mehrfamilienhäuser für Mietwohnungen oder Wohnungseigentum wurden nur noch vereinzelt errichtet. In den letzten Jahren wurden jedoch wieder einige derartige Grundstücke von Investoren in erster Linie für den Teilmarkt **Eigentumswohnungen** erworben.

5.3 Bauland - Gewerbliche Bauflächen

Für das Stadtgebiet Siegen stellen sich die Anzahl der Kaufverträge und der Baulandumsatz wie folgt dar:

5.31 Gewerbe- und Industriebauland

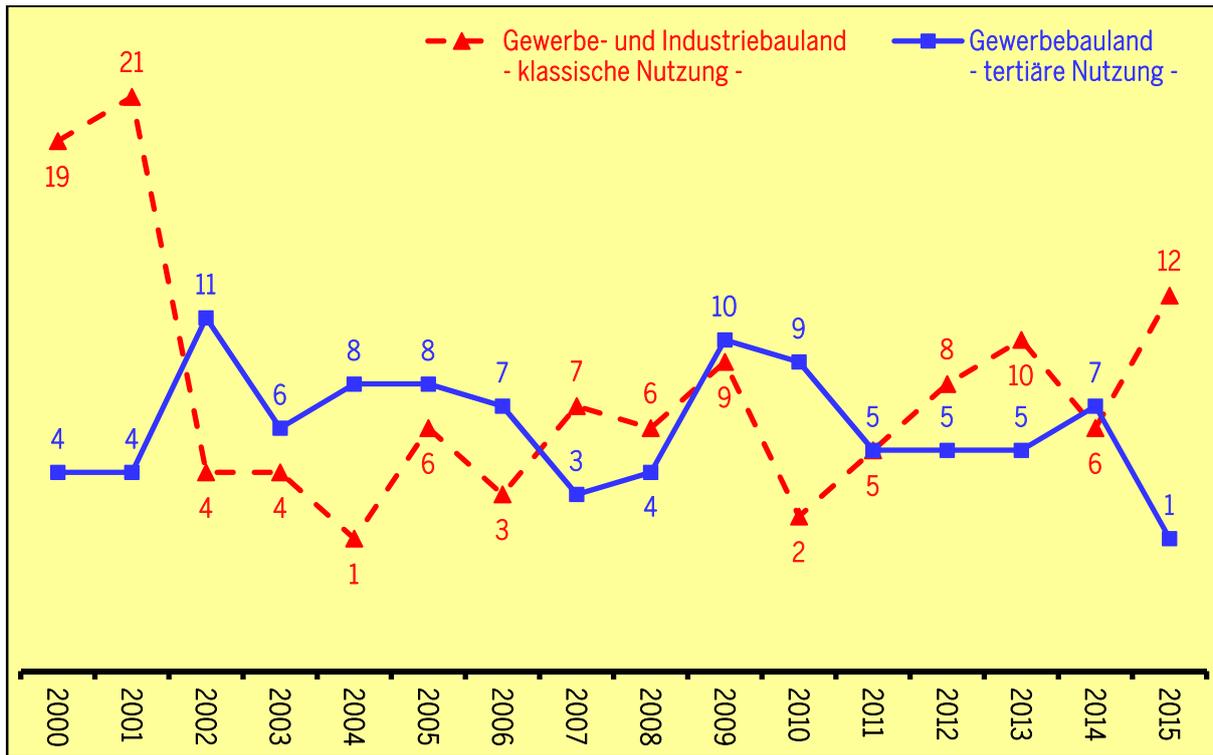
Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
2000	19	21,97 ha	7,693 Mio. €
2001	21	6,93 ha	3,464 Mio. €
2002	4	0,44 ha	0,152 Mio. €
2003	4	1,03 ha	0,672 Mio. €
2004	1	1,49 ha	0,743 Mio. €
2005	6	2,97 ha	1,487 Mio. €
2006	3	5,55 ha	1,621 Mio. €
2007	7	1,32 ha	0,725 Mio. €
2008	6	2,52 ha	1,139 Mio. €
2009	9	4,35 ha	3,020 Mio. €
2010	2	2,20 ha	1,307 Mio. €
2011	5	0,98 ha	0,613 Mio. €
2012	8	4,42 ha	3,435 Mio. €
2013	10	5,76 ha	4,615 Mio. €
2014	6	4,59 ha	3,177 Mio. €
2015	12	4,59 ha	3,643 Mio. €

In den Jahren ab 2012 wurden von der Universitätsstadt Siegen Gewerbe- und Industriebaugrundstücke in den neu erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten "Oberes Leimbachtal" und "Martinshardt" an der Leimbachstraße (Zufahrtsstraße von der Stadt Siegen zur Autobahnanschlussstelle Siegen-Süd) vermarktet. Hiermit ist das Umsatzplus zu erklären.

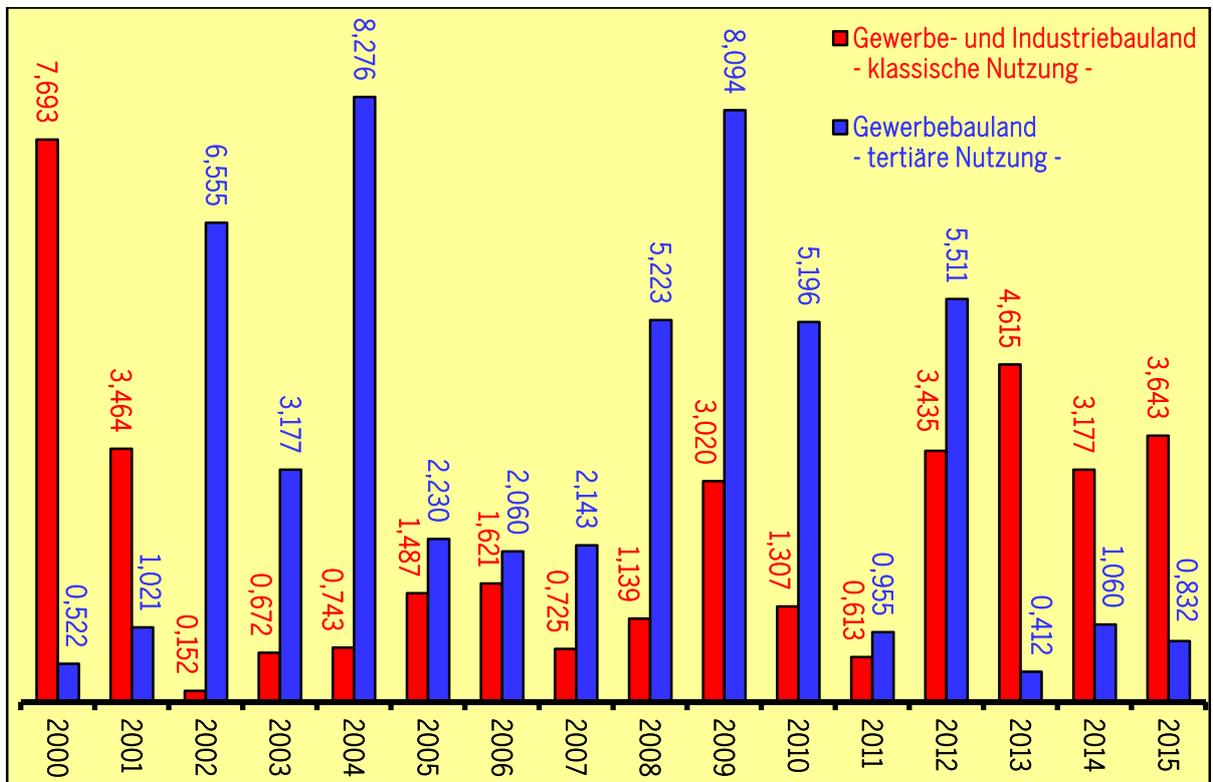
5.32 Gewerbebauland mit tertiärer Nutzung

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
2000	4	1,10 ha	0,522 Mio. €
2001	4	0,81 ha	1,021 Mio. €
2002	11	10,59 ha	6,555 Mio. €
2003	6	2,09 ha	3,177 Mio. €
2004	8	6,62 ha	8,276 Mio. €
2005	8	2,38 ha	2,230 Mio. €
2006	7	2,71 ha	2,060 Mio. €
2007	3	0,74 ha	2,143 Mio. €
2008	4	3,08 ha	5,223 Mio. €
2009	10	4,84 ha	8,094 Mio. €
2010	9	2,69 ha	5,196 Mio. €
2011	5	0,49 ha	0,955 Mio. €
2012	5	4,69 ha	5,511 Mio. €
2013	5	0,64 ha	0,412 Mio. €
2014	7	1,01 ha	1,060 Mio. €
2015	1	0,72 ha	0,832 Mio. €

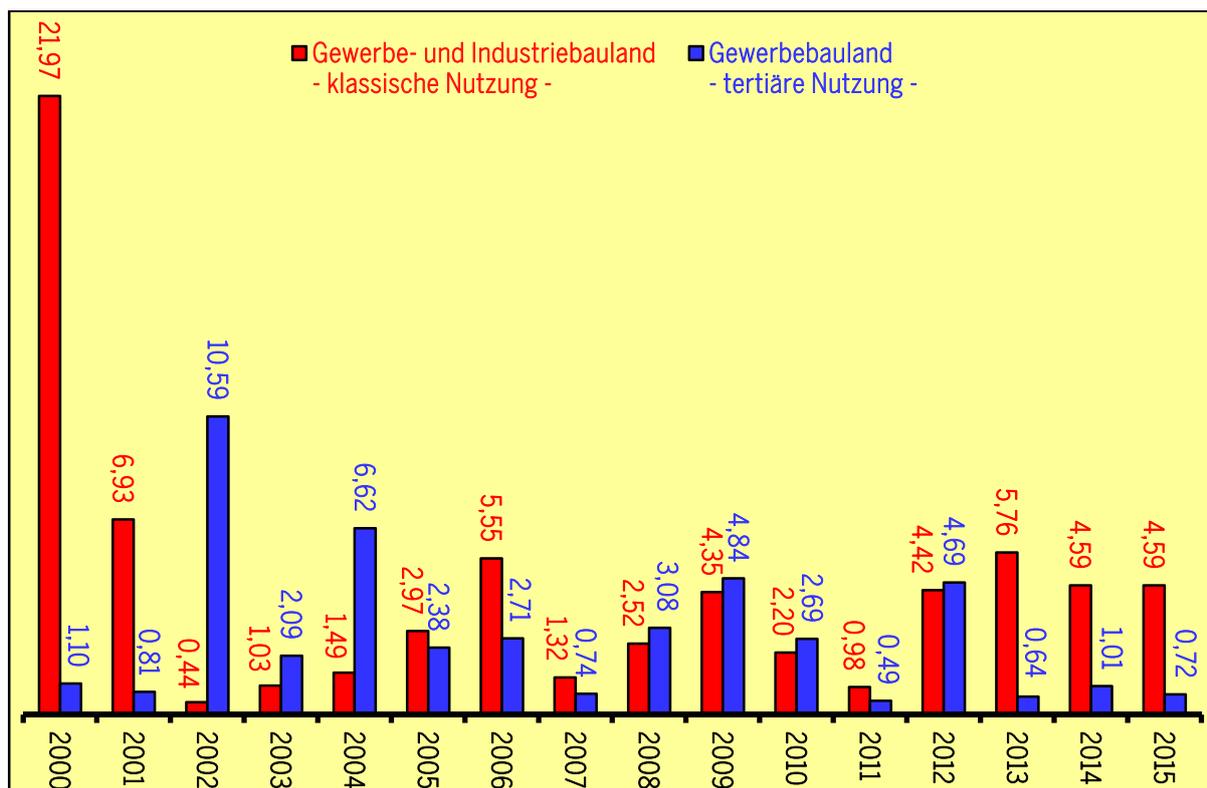
Anzahl der Kaufverträge



Geldumsatz [Mio. €]



Flächenumsatz [ha]



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

5.41 Landwirtschaftliche Grundstücke - begünstigtes Agrarland

Der Anteil landwirtschaftlicher Grundstücke ist im Stadtgebiet von Siegen von untergeordneter Bedeutung. Es gibt nur wenige Voll- oder Nebenerwerbslandwirte in Siegen. Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen ist Grünland, das nur 2 x jährlich gemäht wird. Ackerbau oder sonstige Intensivnutzung wird kaum betrieben. Deshalb wird bei der Auswertung der Kaufverträge nicht nach der tatsächlichen Nutzung (Acker-, Grünland oder andere Kulturflächen) differenziert. Die Vertragspartner sind in der Regel keine Landwirte oder sonstige in der Landwirtschaft tätigen Personen. Im Sinne des § 4 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung - WertV 88 - handelt es sich bei den landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet von Siegen um begünstigtes Agrarland (siehe auch Seite 10ff).

Flächen- und Preisumsatz seit 2000

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
2000	16	7,26 ha	0,196 Mio. €
2001	25	6,90 ha	0,171 Mio. €
2002	20	7,04 ha	0,145 Mio. €
2003	20	4,95 ha	0,118 Mio. €
2004	18	3,48 ha	0,107 Mio. €
2005	10	3,62 ha	0,123 Mio. €

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
2006	13	4,16 ha	0,117 Mio. €
2007	18	4,74 ha	0,098 Mio. €
2008	22	9,53 ha	0,230 Mio. €
2009	23	8,82 ha	0,189 Mio. €
2010	22	4,58 ha	0,124 Mio. €
2011	34	10,05 ha	0,311 Mio. €
2012	27	8,08 ha	0,189 Mio. €
2013	32	14,27 ha	0,263 Mio. €
2014	25	6,83 ha	0,146 Mio. €
2015	17	5,86 ha	0,122 Mio. €

Eine jährliche Auswertung der Kaufverträge lässt keine gesicherte Aussage über die Höhe der Grundstückspreise landwirtschaftlicher Grundstücke zu. Dafür sind die Anzahl der zur Verfügung stehenden Kaufpreise zu gering und die Schwankungen der Kaufpreise untereinander zu groß. Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken hat es in den letzten Jahren keine bzw. nur unwesentliche konjunkturbedingte Preisentwicklungen gegeben. Die Kaufpreise liegen schon seit vielen Jahren in einem Preisrahmen von 1,00 bis 5,00 €/m².

Eine **zusammenfassende Auswertung** der Kaufverträge **seit 2000** ergibt folgendes:

1. **Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und grundstücksbedingten Faktoren wie Bodenzahl, Grundstückszuschnitt, Lage zur Himmelsrichtung, Topographie (Hanglage günstig / ungünstig, Tal-lage), Bachlauf ja/nein, Entfernung zur Bebauung usw.**

Bei diesen Faktoren konnten keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Die unterschiedlichen Preise sind in erster Linie mit personenbedingten Faktoren wie z.B. Geldanlage oder Pferdehaltung zu erklären.

2. **Differenzierung nach Grundstücksgröße**

Wie aus der nachfolgenden Zusammenstellung hervorgeht, besteht eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Grundstücksgröße.

	bis 2.500 m ²	2.500 m ² bis 10.000 m ²	über 10.000 m ²	alle Verträge
Anzahl der Verträge	218	104	20	342
Geldumsatz	0,814 Mio. €	1,203 Mio. €	0,632 Mio. €	2,649 Mio. €
Flächenumsatz	28,42 ha	48,61 ha	33,16 ha	110,19 ha
Durchschnittliche Grundstücksfläche	1.304 m ²	4.674 m ²	16.580 m ²	3.222 m ²
Durchschnittlicher Kaufpreis	3,15 €/m ²	2,52 €/m ²	1,84 €/m ²	2,88 €/m ²
Standardabweichung	+/- 1,55 €/m ²	+/- 1,40 €/m ²	+/- 0,70 €/m ²	+/- 1,52 €/m ²

Der durchschnittliche Kaufpreis für **landwirtschaftliche Grundstücke - begünstigtes Agrarland** liegt bei **2,90 €/m²**.

Unterscheidet man die Grundstücke nach ihrer Fläche, so beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Grundstücke

bis 2.500 m ²	~	3,20 €/m ²
2.500 m ² bis 10.000 m ²	~	2,50 €/m ²
über 10.000 m ²	~	1,90 €/m ² .

Der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke** beträgt abgeleitet aus dem oben genannten Durchschnittswerten für Grundstücke mit Flächen von 2.500 m² bis 10.000 m² **2,50 €/m²** mit einem **Korrekturfaktor** für:

1. Flächen bis 2.500 m² + 25%
2. Flächen über 10.000 m² - 25%

5.42 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Auch bei dieser Gruppe lässt sich nur schwer eine gesicherte Aussage über den Grundstücksmarkt machen, wenn man nur die Kaufverträge eines Jahres betrachtet. Der Umsatz forstwirtschaftlicher Grundstücke ist wie bei den landwirtschaftlichen Flächen zu gering. Hinzu kommt, dass die meisten forstwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet von Siegen, sofern sie keiner Waldgenossenschaft gehören, städtischer Grundbesitz sind oder es sich um Staatswald handelt.

Typisch für das Siegerland ist der **Hauberg**. Er ist eine alte Form der Waldbewirtschaftung als Niederwald. Der Hauberg gehört einer Genossenschaft, die den Wald (Hauberg) gemeinsam bewirtschaftet. Die Anteile an der Genossenschaft sind frei verkäuflich, wobei die Waldgenossenschaft dem Verkauf an Nichtteilhaber der Genossenschaft zustimmen muss oder ein Vorkaufsrecht ausüben kann. Der Hauptanteil an Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen ist der über Haubergsanteile. Gehandelt werden diese Haubergsanteile nach dem Preis für einen Anteil (in der Regel ein Haubergspfennig oder eine Rute). Da aber die einzelnen Genossenschaften unterschiedlich groß sind - von der Fläche, aber auch von den Anteilen her - ist kein direkter Vergleich der verschiedenen Anteilspreise möglich. Deshalb werden diese Verträge sowohl nach ihrem Genossenschaftsanteil als auch nach dem umgerechnet auf den verkauften Anteil entfallenden Grundstücksflächenanteil der jeweiligen Waldgenossenschaft ausgewertet.

Für die Jahre seit 2000 können für die forstwirtschaftlichen Grundstücke folgende Aussagen gemacht werden:

	alle Verträge	Haubergsanteile	Sonstige Waldflächen
Anzahl der Verträge	390	304	86
Flächenumsatz	471,06 ha	316,08 ha	154,98 ha
Geldumsatz	3,407 Mio. €	1,775 Mio. €	1,633 Mio. €
durchschnittlicher Kaufpreis (incl. Aufwuchs)	0,96 €/m ²	0,70 €/m ²	1,87 €/m ²
Standardabweichung	+/- 1,02€/m ²	+/- 0,64 €/m ²	+/- 1,48 €/m ²

Wie aus der Zusammenstellung hervorgeht, liegt der **Kaufpreis** von

Hauberganteilen bei rd. **0,70 €/m² incl. Aufwuchs** und der für

sonstige Waldflächen bei rd. **1,90 €/m² incl. Aufwuchs.**

Dass diese Preise so weit auseinander liegen ist teilweise damit zu erklären, dass der Aufwuchs bei den sonstigen Waldflächen in der Regel höherwertiger ist als bei den Haubergflächen. Andererseits haben auch hier die persönlichen Faktoren bei Käufer bzw. Verkäufer einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des jeweils vereinbarten Kaufpreises. Dies wird auch aus der hohen Standardabweichung deutlich.

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke** beträgt **0,50 €/m² ohne Aufwuchs**.

Über den Wert eines Hauberganteils einer bestimmten Genossenschaft kann in aller Regel der jeweilige Haubergvorsteher bzw. Waldvorsteher Auskunft geben.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.51 Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung versteht man unter Bauerwartungsland Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Im **Jahr 2015** wurden **5 Kaufverträge** über Bauerwartungsland ausgewertet. Der Flächenumsatz betrug dabei **0,61 ha** mit einem Geldumsatz von **0,095 Mio. €**. Diese Anzahl von Verträgen ist zu gering, um eine statistische Abhängigkeit abzuleiten.

Bei der Auswertung aller Kaufverträge von **Bauerwartungslandflächen (seit 2000 insgesamt 73 Verträge** mit einer Gesamtfläche von **11,35 ha** und einem Gesamtkaufpreis von **1,880 Mio. €**) ergibt sich, dass der durchschnittliche Kaufpreis bei **22% des jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes** liegt. Die Standardabweichung beträgt dabei +/- 15%.

5.52 Rohbauland

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.

Im **Jahr 2015** wurden **5 Kaufverträge** über Flächen abgeschlossen, die als Rohbauland einzustufen sind. Der Flächenumsatz betrug dabei **0,83 ha** mit einem Gesamtkaufpreis von **0,870 Mio. €**. Diese Anzahl von Verträgen ist zu gering, um eine statistische Abhängigkeit abzuleiten.

Bei der **langfristigen Auswertung** entsprechender Kaufverträge (**seit 2000 insgesamt 253 Verträge** mit einer Gesamtfläche von **40,37 ha** und einem Gesamtkaufpreis von **17,844 Mio. €**) liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei **49% des jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes** mit einer Standardabweichung von +/- 20%.

6. Bebaute Grundstücke

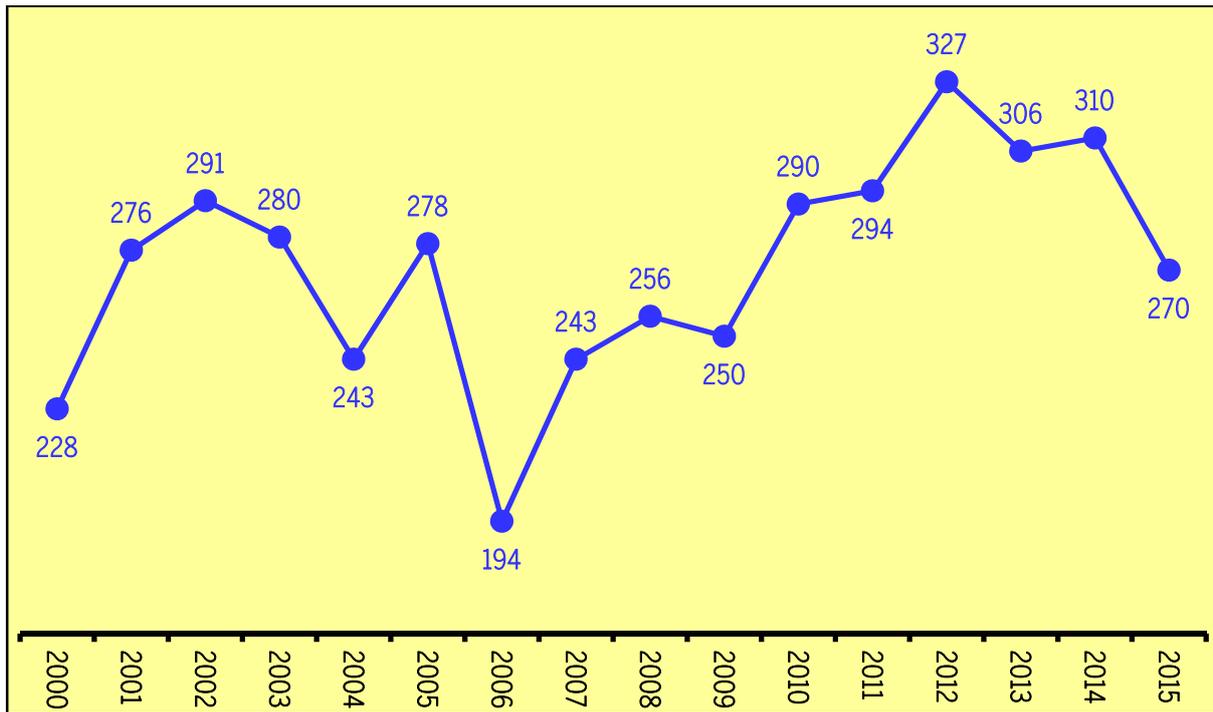
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsatz- und Preisentwicklung seit 2000

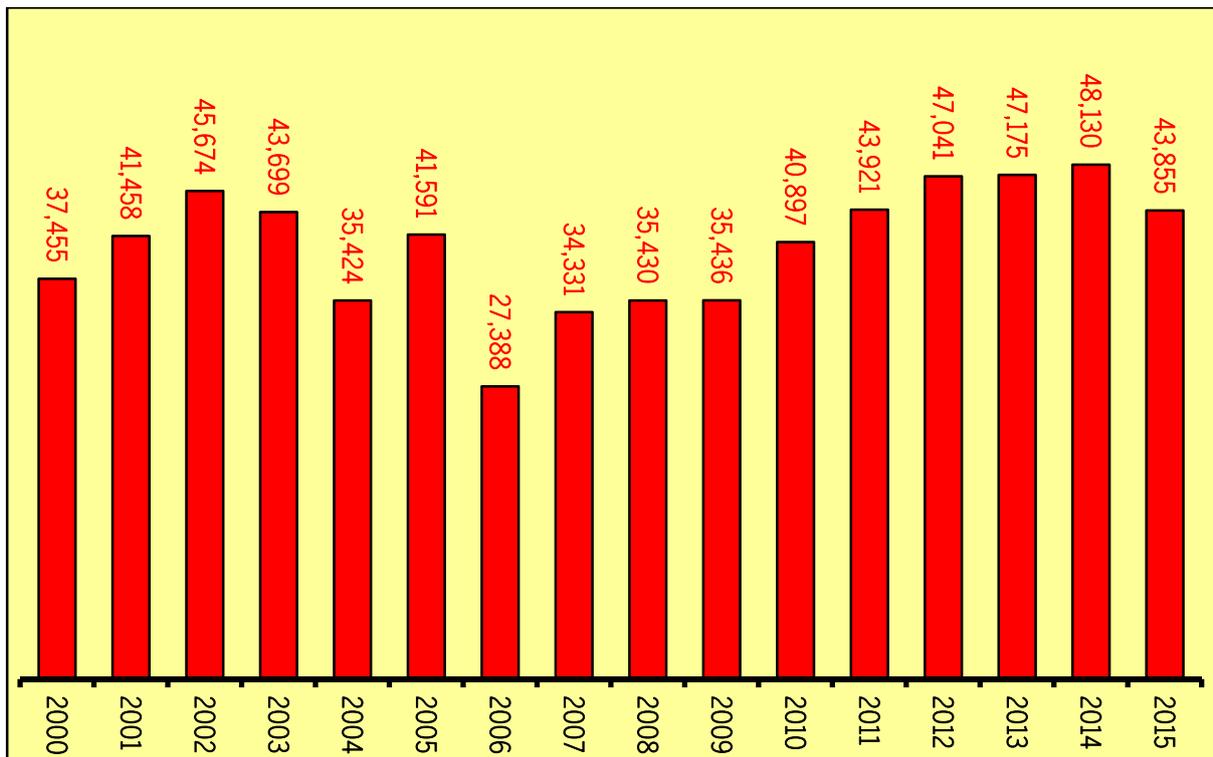
Die Umsatz- und Preisentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern war in den Jahren 1996 bis 2000 relativ konstant, um dann in den Jahren 2001 bis 2005 deutlich anzusteigen. 2006, nach dem Wegfall der Eigenheimzulage, brach der Umsatz bei den Ein- und Zweifamilienhäusern stark ein (Umsatzminus von rd. 30%), erholte sich in den folgenden Jahren aber wieder auf einem höheren Niveau. Seit 2010 ist wieder eine Umsatzsteigerung bei steigenden Kaufpreisen zu verzeichnen. Im Jahr 2015 ist der Umsatz wieder um rd. 13% gefallen. Die Kaufpreise konnten aber leicht um 3% steigen.

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
2000	228	12,56 ha	37,455 Mio.€
2001	276	13,57 ha	41,458 Mio.€
2002	290	14,21 ha	45,674 Mio.€
2003	280	14,58 ha	43,699 Mio.€
2004	243	12,43 ha	35,424 Mio.€
2005	278	13,52 ha	41,591 Mio.€
2006	194	9,83 ha	27,388 Mio.€
2007	243	12,35 ha	34,331 Mio.€
2008	256	12,15 ha	35,430 Mio.€
2009	250	12,29 ha	35,436 Mio.€
2010	290	14,16 ha	40,897 Mio.€
2011	294	14,64 ha	43,921 Mio.€
2012	327	15,81 ha	47,041 Mio.€
2013	306	14,25 ha	47,175 Mio.€
2014	310	15,25 ha	48,130 Mio. €
2015	270	13,26 ha	43,855 Mio. €

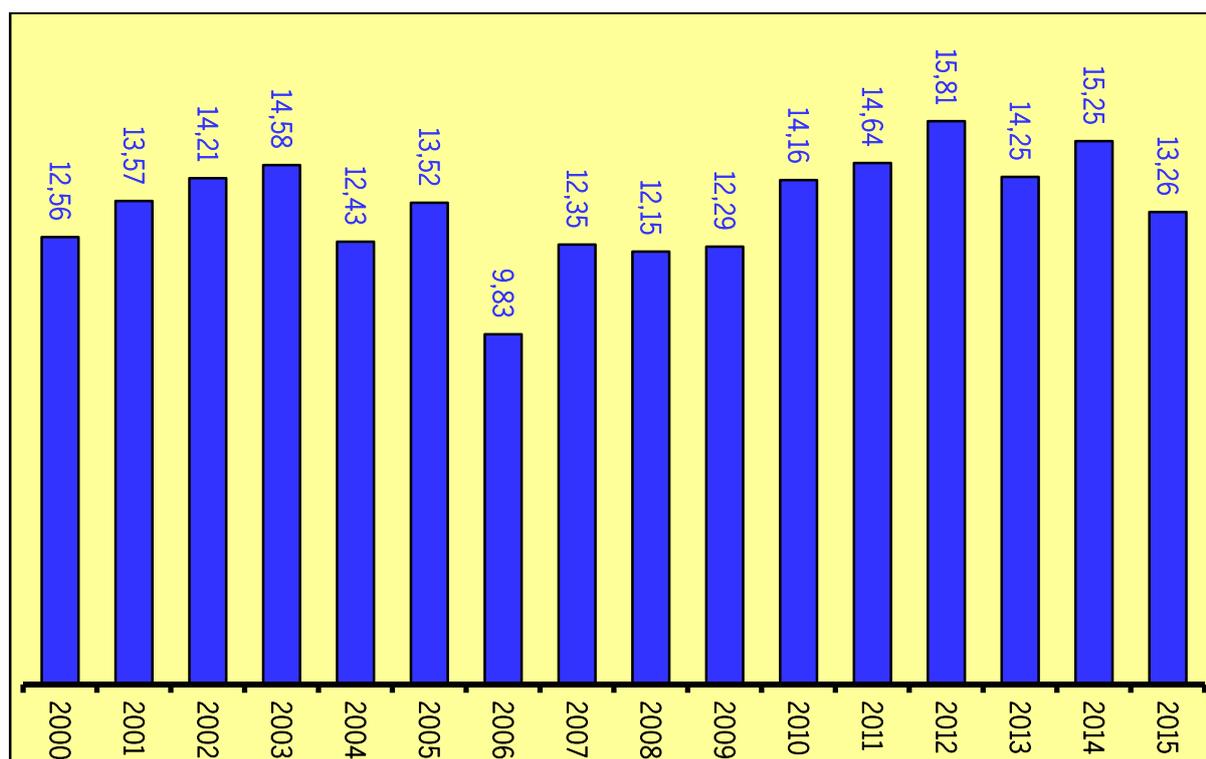
Anzahl der Kaufverträge



Geldumsatz [Mio. €]



Flächenumsatz [ha]



Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend eine Übersicht der durchschnittlichen Kaufpreise aus 2015 für Ein- und Zweifamilienhäuser in verschiedenen Stadtteilen von Siegen.

Stadtteil	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Standardabweichung
Siegen	68	183.033 €	+/- 105.435 €
Kaan-Marienborn, Bürbach, Breitenbach, Feuersbach, Volsberg	16	194.819 €	+/- 108.337 €
Trupbach, Seelbach	15	142.755 €	+/- 33.896 €
Weidenau	41	183.943 €	+/- 67.480 €
Geisweid, Dillnhütten	37	171.141 €	+/- 61.888 €
Buchen, Sohlbach, Meiswinkel, Birlenbach, Langenholdinghausen, Ober- und Niedersetzen	14	185.846 €	+/- 60.706 €
Eiserfeld, Eisern, Gosenbach, Ober- und Niederschelden	79	140.217 €	+/- 51.968 €
Stadtgebiet Siegen insgesamt:	270	167.162 €	+/- 77.298 €

Der durchschnittliche Kaufpreis ist das arithmetische Mittel \bar{x}_i ($= \sum X_n/n$) der Kaufpreise in den genannten Stadtteilen berechnet mit der entsprechenden Standardabweichung (S_{x_i}).

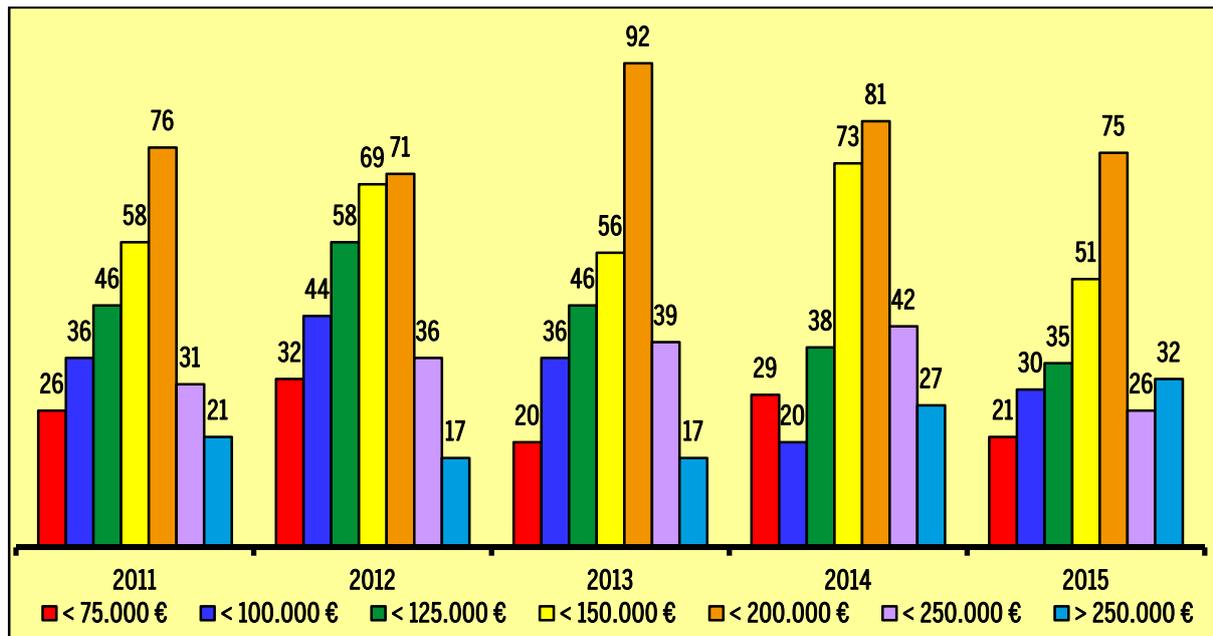
Zum Vergleich die Angaben für das Stadtgebiet Siegen (insgesamt)

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Standardabweichung
2000	228	164.278 €	+/- 64.259 €
2001	276	150.212 €	+/- 52.069 €
2002	291	156.957 €	+/- 59.733 €
2003	280	156.067 €	+/- 58.601 €
2004	243	145.780 €	+/- 59.663 €
2005	278	149.609 €	+/- 57.104 €
2006	194	141.174 €	+/- 46.889 €
2007	243	141.278 €	+/- 53.688 €
2008	256	138.399 €	+/- 57.958 €
2009	250	142.191 €	+/- 57.842 €
2010	290	142.221 €	+/- 59.055 €
2011	294	150.302 €	+/- 62.220 €
2012	327	146.462 €	+/- 62.556 €
2013	306	154.533 €	+/- 66.980 €
2014	310	161.595 €	+/- 66.246 €

Folgend die Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser, gegliedert nach der Höhe der gezahlten Kaufpreise. Es wird die Entwicklung der letzten 5 Jahre aufgezeigt.

Gliederung der Kaufpreise [Euro] für Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten 5 Jahre

Jahr	< 75.000	< 100.000	< 125.000	< 150.000	< 200.000	< 250.000	> 250.000	Summe
2011	26	36	46	58	76	31	21	294
2012	32	44	58	69	71	36	17	327
2013	20	36	46	56	92	39	17	307
2014	29	20	38	73	81	42	27	310
2015	21	30	35	51	75	26	32	270



Anmerkungen

- Bei den Kaufverträgen handelt es sich um den Verkauf von Bestandsobjekten.
- Die Kaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Jahr 2015 gegenüber 2014 im Schnitt um 3% gestiegen.
- Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwertergebnis unter 75.000 € werden in aller Regel über dem Sachwert gehandelt. Sachwertobjekte zwischen 75.000 € und 100.000 € können üblicher Weise zum Sachwert vermarktet werden. Bei Häusern mit einem Sachwertergebnis über 100.000 € sind dagegen regelmäßig Abschläge vom Sachwert notwendig.

Über die Höhe der vorzunehmenden Zu- oder Abschläge lassen sich keine statistisch belegbaren, aussagekräftigen Zahlen oder Prozentangaben machen. Der Markt reagiert dafür in den einzelnen Wohngebieten zu unterschiedlich. In den guten, bevorzugten, stadtnahen Wohngebieten sind die ggf. vorzunehmenden Zuschläge höher bzw. die Abschläge geringer als in den einfacheren Wohnlagen oder in den Randlagen von Siegen. In den Randlagen, in den südlichen Stadtteilen (ehemaliges Stadtgebiet Eiserfeld) und einfacheren Wohnlagen kann ggf. auf die Marktanpassungsfaktoren, die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein veröffentlicht sind, zurückgegriffen werden.

- Objekte mit Sachwerten über 200.000 € sind, wie es in den letzten Jahren auch schon zu beobachten war, nur mit erheblichen Abschlägen zu vermarkten.
- Wie schon in den Vorjahren beschrieben lag im Jahr 2015 bei einigen Kaufverträgen der vereinbarte Kaufpreis unter dem Bodenwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert). Nicht für alle diese Häuser wurde ein Abbruchantrag gestellt. Diese Kaufverträge werden registriert, bleiben bei der statischen Auswertung aber unberücksichtigt. Hier bleibt abzuwarten, ob sich ein neuer Teilmarkt entwickelt, der noch zu beschreiben ist.

Durchschnittliche Kaufpreise

In den einzelnen Gruppen wird jeweils das arithmetische Mittel mit der dazugehörigen Standardabweichung berechnet.

Dort, wo für eine sinnvolle Mittelbildung keine geeigneten Kaufpreise oder weniger als 5 Preise vorliegen, wird ein unter Berücksichtigung der gesamten Preisverhältnisse angemessener Wert in die Tabelle eingetragen. Dieser wird in [.....] gesetzt.

► freistehende Häuser

mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 600 m² und einer der Baualtersgruppe entsprechenden Ausstattung sowie einem dem Baualter entsprechend normalen Bauzustand

Altersklasse	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Grundstücksfläche	durchschnittl. Wohnfläche	durchschnittl. Preis je m ² Wohnfläche	durchschnittl. Gesamtkaufpreis
bis 1949	69	462 m ²	155 m ²	907 €/m ²	140.030 €
1950 - 1974	95	548 m ²	159 m ²	1.136 €/m ²	176.543 €
1975 - 1994	31	573 m ²	186 m ²	1.259 €/m ²	228.663 €
1995 - 2013	8	515 m ²	138 m ²	1.856 €/m ²	244.273 €
Neubau	0	--	--	--	--
insgesamt	203	521 m ²	162 m ²	1.106 €/m ²	175.464 €

► Reihenhäuser und Doppelhaushälften

mit einer Grundstücksfläche von 200 m² bis 500 m² und einer der Baualtersgruppe entsprechenden Ausstattung sowie einem dem Baualter entsprechend normalen Bauzustand

Altersklasse	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Grundstücksfläche	durchschnittl. Wohnfläche	durchschnittl. Preis je m ² Wohnfläche	durchschnittl. Gesamtkaufpreis
bis 1949	16	340 m ²	113 m ²	989 €/m ²	109.818 €
1950 - 1974	24	478 m ²	147 m ²	1.063 €/m ²	153.211 €
1975 - 1994	10	435 m ²	133 m ²	1.346 €/m ²	170.612 €
1995 - 2013	1	[400 m ²]	[130 m ²]	[1.800 €/m ²]	[235.000 €]
Neubau	0	--	--	--	--
insgesamt	53	423 m ²	133 m ²	1.106 €/m ²	144.052 €

► Reihenzwischenhäuser

mit einer Grundstücksfläche von 200 m² bis 400 m² und einer der Baualtersgruppe entsprechenden Ausstattung sowie einem dem Baualter entsprechend normalen Bauzustand

Altersklasse	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Grundstücksfläche	durchschnittl. Wohnfläche	durchschnittl. Preis je m ² Wohnfläche	durchschnittl. Gesamtkaufpreis
bis 1949	3	242 m ²	87 m ²	1.001 €/m ²	86.667 €
1950 - 1974	8	238 m ²	100 m ²	1.306 €/m ²	127.125 €
1975 - 1994	2	[325 m ²]	[130 m ²]	[1.300 €/m ²]	[169.000 €]
1995 - 2013	1	[300 m ²]	[110 m ²]	[1.600 €/m ²]	[176.000 €]
Neubau	0	--	--	--	--
insgesamt	14	253 m ²	105 m ²	1.200 €/m ²	123.923 €

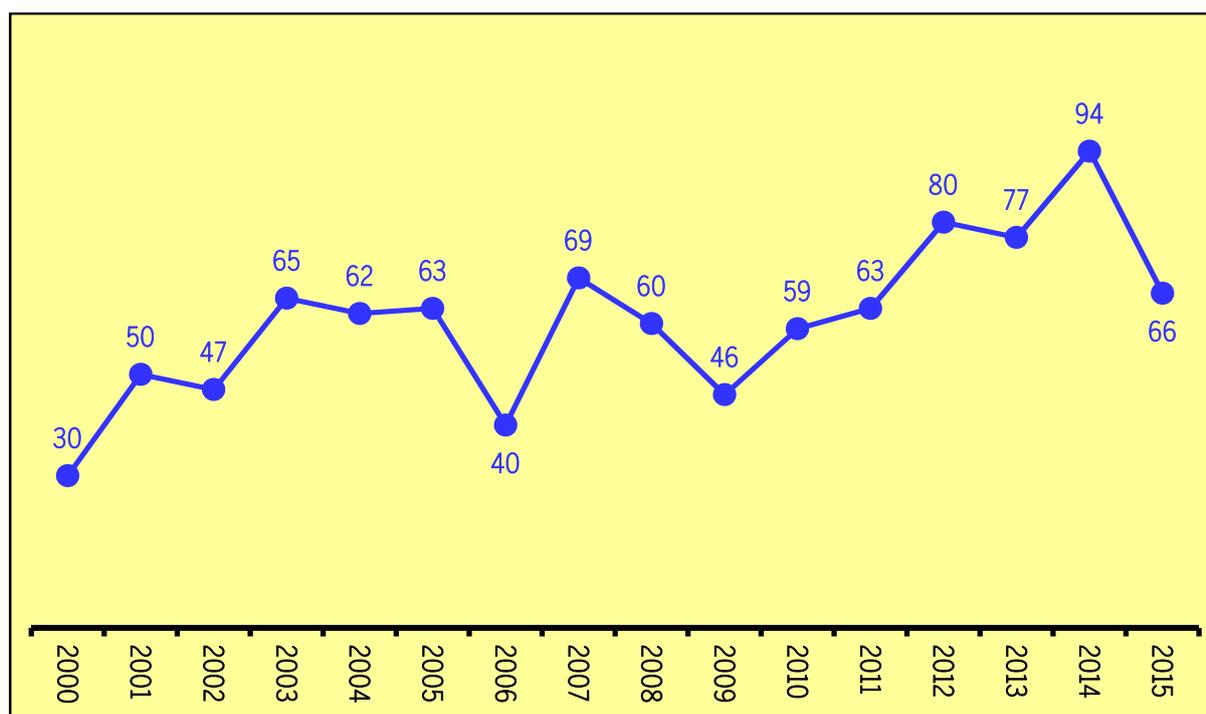
6.2 Mehrfamilienhäuser

In dieser Gruppe werden alle Mehrfamilienhäuser (das sind Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen) und gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil < 20% erfasst.

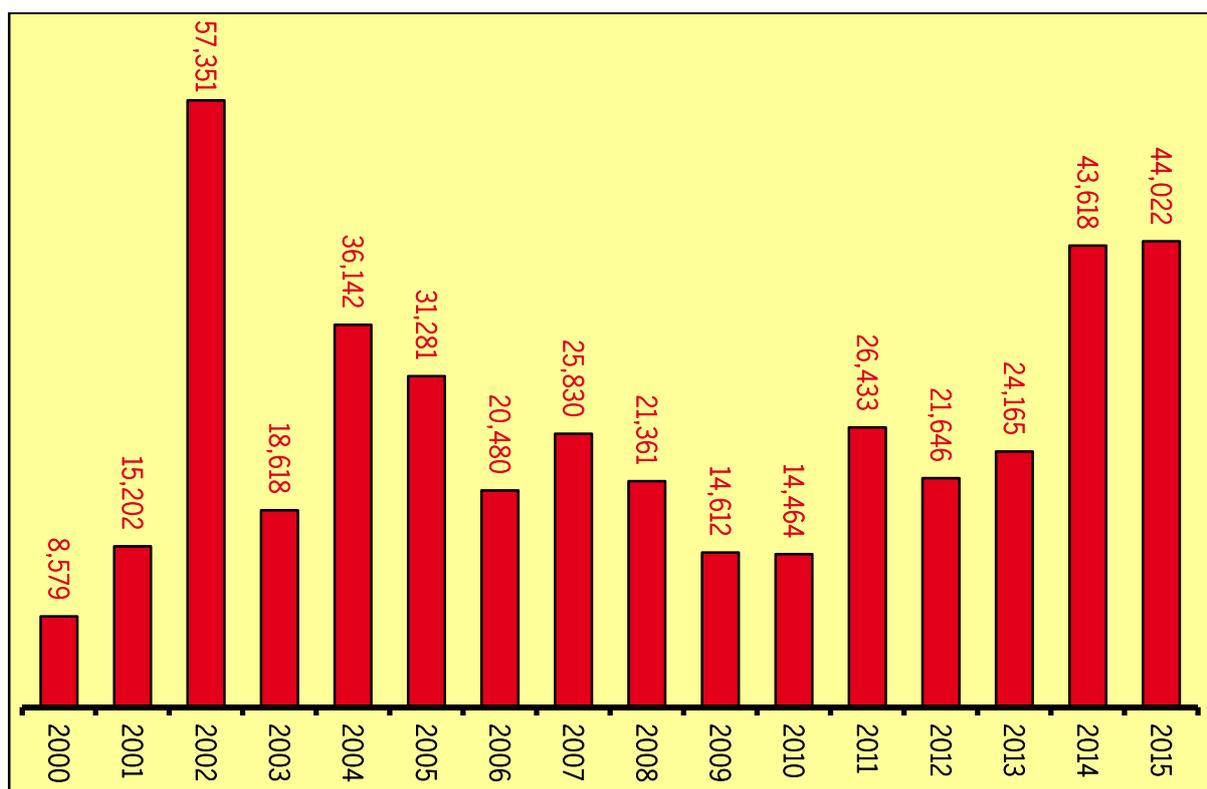
Gliederung der Kaufpreise [Euro] für Mehrfamilienhäuser seit 2000

Jahr	< 150.000	< 250.000	< 350.000	< 500.000	> 500.000	Summe	Fläche	Umsatz
2000	6	14	5	3	2	30	2,01 ha	8,579 Mio. €
2001	9	23	6	8	4	50	3,24 ha	15,202 Mio. €
2002	21	6	9	6	5	47	20,02 ha	57,351 Mio. €
2003	25	12	19	3	6	65	4,62 ha	18,618 Mio. €
2004	14	27	9	6	6	62	6,45 ha	36,142 Mio. €
2005	12	29	9	6	7	63	7,98 ha	31,281 Mio. €
2006	7	15	6	5	7	40	8,07 ha	20,480 Mio. €
2007	13	25	17	8	6	69	4,60 ha	25,830 Mio. €
2008	15	14	15	5	11	60	4,96 ha	21,361 Mio. €
2009	12	16	6	4	8	46	4,24 ha	14,612 Mio. €
2010	21	22	4	8	4	59	3,88 ha	14,464 Mio. €
2011	17	20	11	5	10	63	4,79 ha	26,433 Mio. €
2012	19	30	15	9	7	80	5,57 ha	21,646 Mio. €
2013	15	24	5	2	31	77	4,50 ha	24,165 Mio. €
2014	21	22	16	14	21	94	10,91 ha	43,618 Mio. €
2015	13	24	16	5	8	66	6,88 ha	44,022 Mio. €

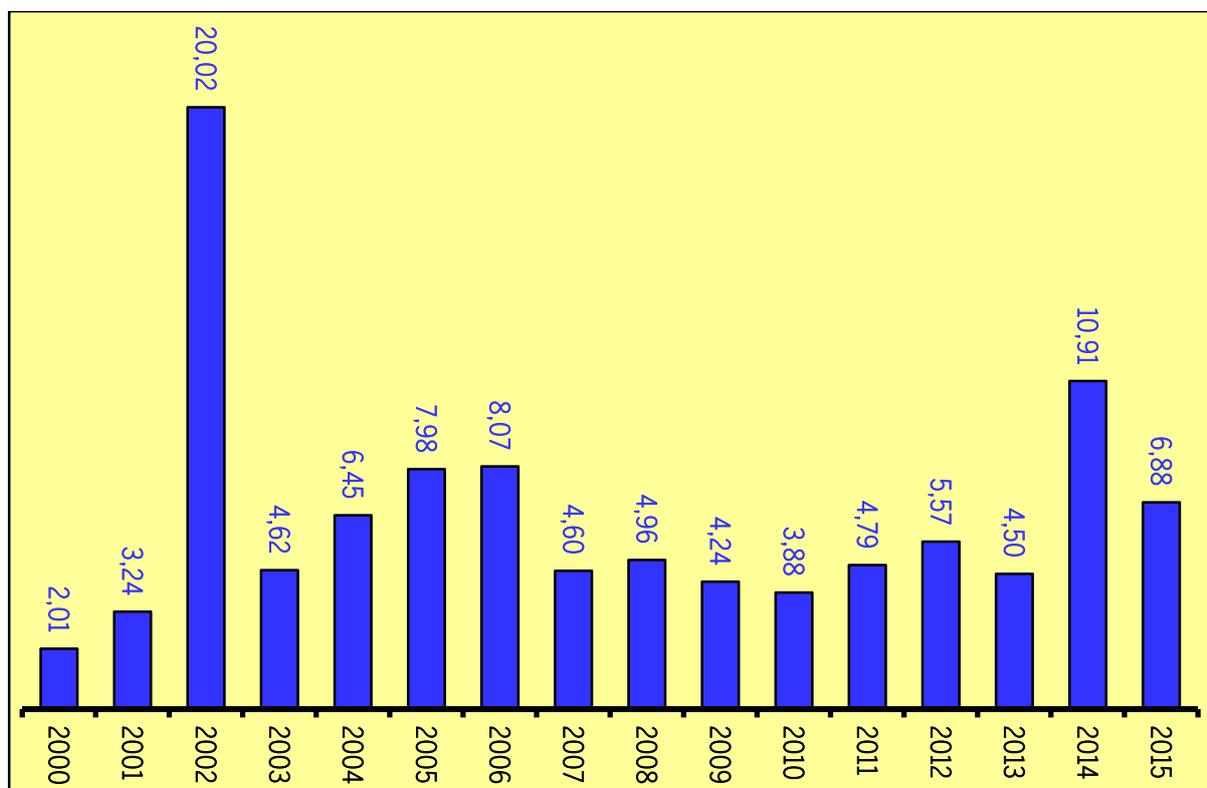
Anzahl der Verträge



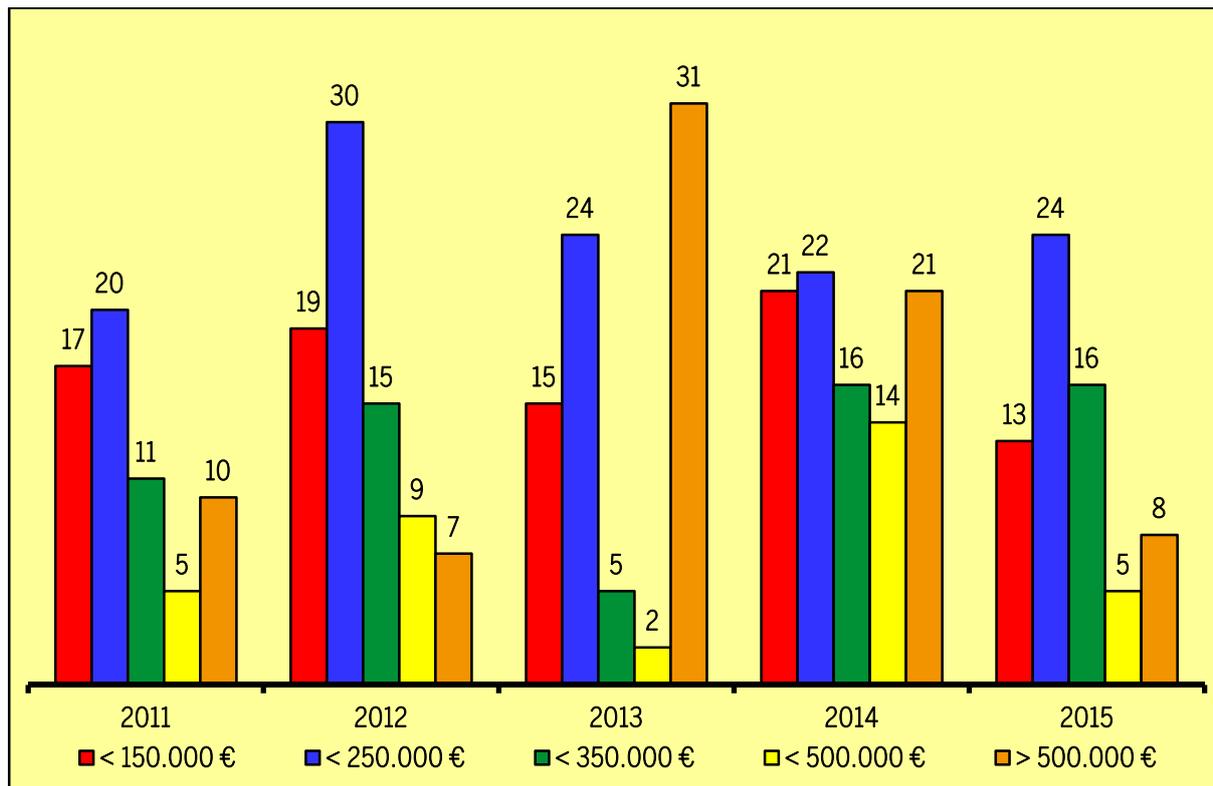
Geldumsatz [Mio. €]



Flächenumsatz [ha]



Gliederung der Kaufpreise über Mehrfamilienhäuser der letzten 5 Jahre



7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

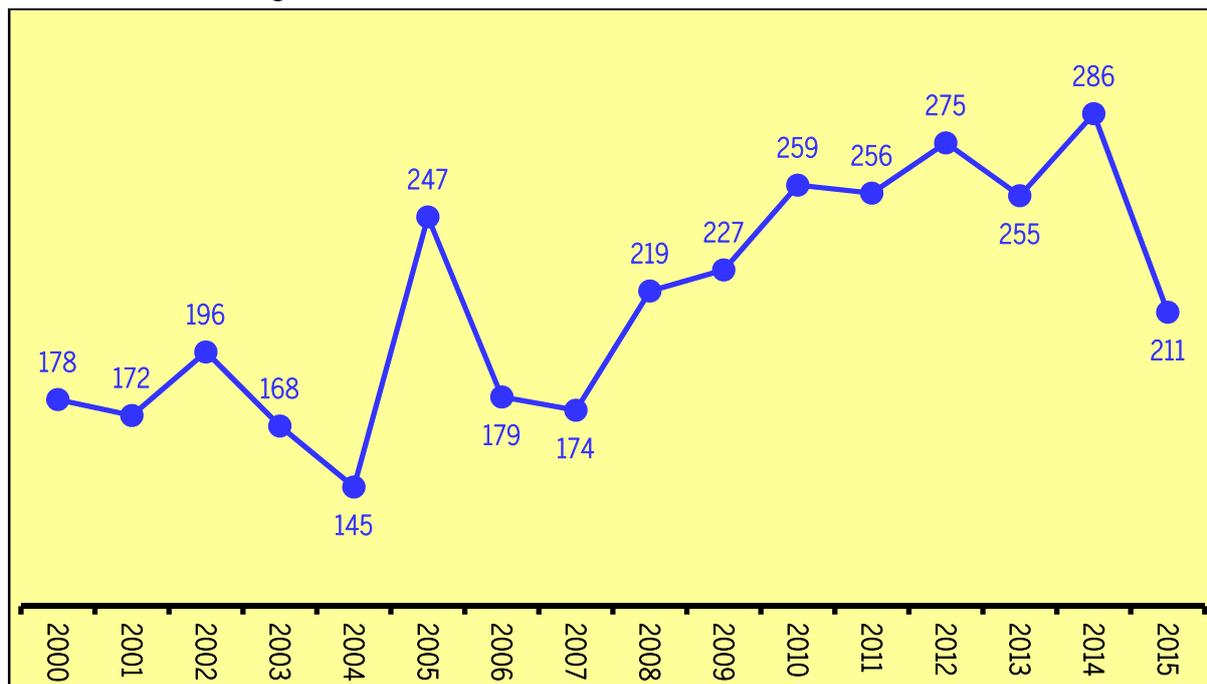
Im langjährigen Mittel (2000 - 2014) werden durchschnittlich 216 Eigentumswohnungen pro Jahr im Bereich der Universitätsstadt Siegen verkauft. Im letzten Jahr waren es **211 Kaufverträge**. Somit liegt die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen 2% unter dem langjährigen Durchschnitt. Gegenüber dem Vorjahr sank der Umsatz (2014 = 286 Verträge) jedoch um 26% und der **Geldumsatz um 42%** von 36,157 Mio. € auf **21,008 Mio. €**.

Der Umsatz gliedert sich im Einzelnen wie folgt:

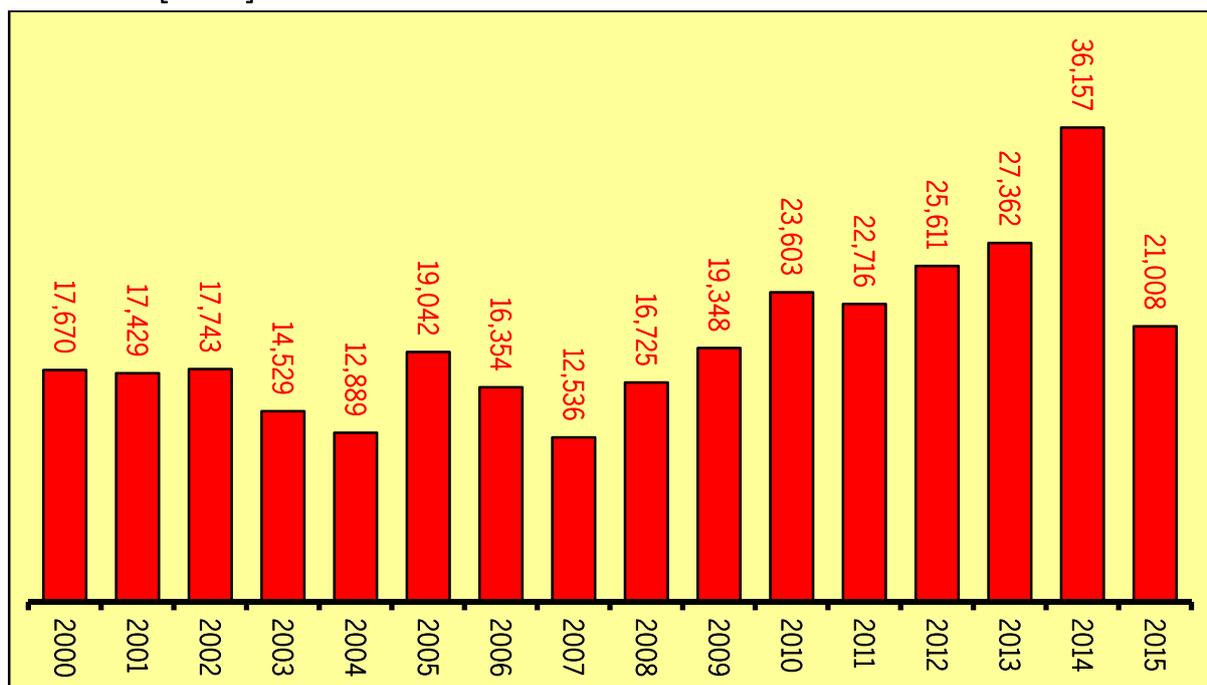
Ersterwerb	21 Verträge	5,290 Mio. €
Ersterwerb nach Umwandlung	1 Vertrag	0,122 Mio. €
Weiterverkauf	189 Verträge	15,796 Mio. €

Es folgen Angaben über Umsatz und Preisentwicklung der letzten Jahre sowie Ergebnisse der Auswertung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2015.

Anzahl der Kaufverträge

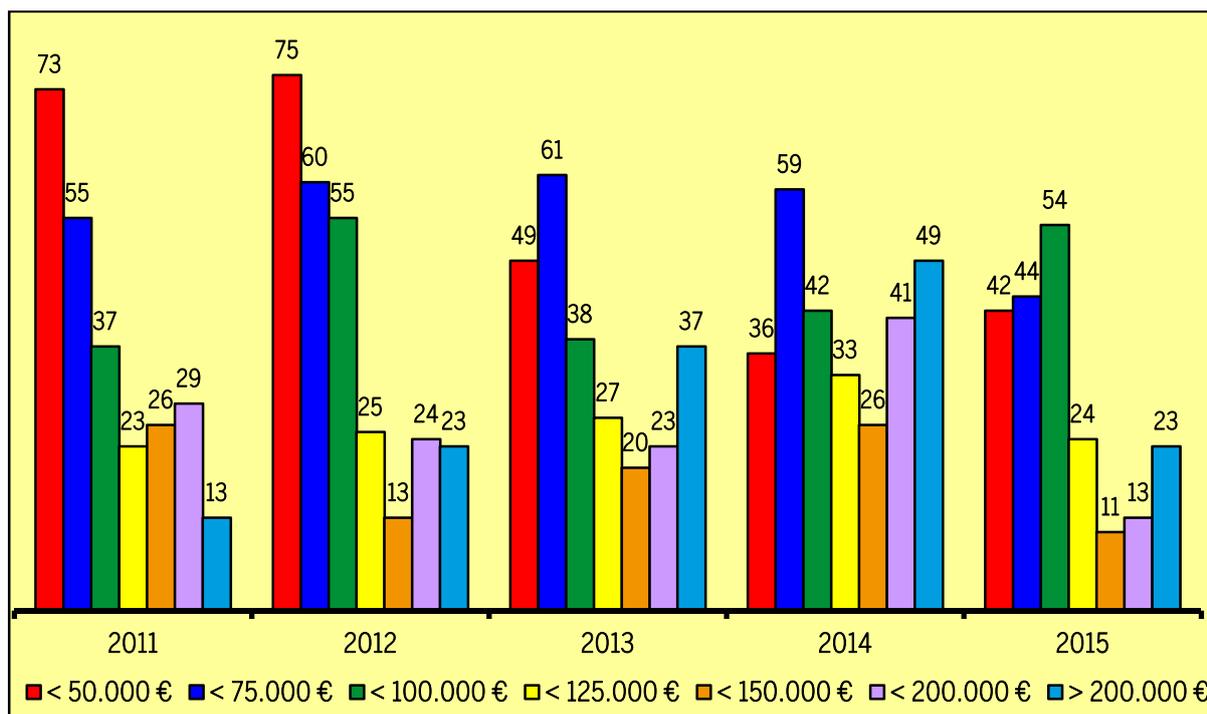


Geldumsatz [Mio. €]



Gliederung der Kaufverträge nach Höhe des Kaufpreises [Euro]

Jahr	< 50.000	< 75.000	< 100.000	< 125.000	< 150.000	> 200.000	< 200.000	Summe
2011	73	55	37	23	26	29	13	256
2012	75	60	55	25	13	24	23	275
2013	49	61	38	27	20	23	37	255
2014	36	59	42	33	26	41	49	286
2015	42	44	54	24	11	13	23	211



Zur statistischen Auswertung werden die Eigentumswohnungen in folgende Gruppen eingeteilt:

1. Ersterwerb, d.h. Erwerb einer Neubauwohnung von einem Bauträger oder sonstigem Bauherrn
2. Ersterwerb nach Umwandlung, d.h. Erwerb einer Wohnung, die vorher als Mietwohnung genutzt wurde
3. Weiterverkauf, d.h. Verkauf einer Eigentumswohnung

Weiter werden die Wohnungen in den vorgenannten Gruppen nach der Größe unterteilt und zwar in:

Appartements und Kleinwohnungen	bis 45 m ² Wohnfläche
Zwei- und Dreiraum-Wohnungen	46 m ² - 90 m ² Wohnfläche
große Wohnungen	über 90 m ² Wohnfläche

Zunächst wird der vereinbarte Gesamtpreis um den Wert eventuell mitverkaufter Einrichtungsgegenstände, Garagen, Stellplätze oder sonstiger Dinge gemindert. Sofern im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart ist, wird grundsätzlich für einen **geschlossenen Stellplatz** (Garage oder Tiefgaragenstellplatz) ein Betrag von **5.000 €** und für einen **Stellplatz im Freien** ein Betrag von **2.500 €** in Ansatz gebracht. Der so ermittelte bereinigte Kaufpreis wird dann durch die Wohnfläche dividiert.

Als Grundlage zur Ermittlung der Wohnfläche wird die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 verwendet. Dabei werden **Balkone, Loggien usw.** grundsätzlich zu **1/4 Anteil** berücksichtigt.

In den einzelnen Gruppen wird jeweils das arithmetische Mittel mit der dazugehörenden Standardabweichung berechnet.

Dort, wo für eine sinnvolle Mittelbildung keine geeigneten Kaufpreise oder weniger als 5 Preise vorliegen, wird ein unter Berücksichtigung der gesamten Preisverhältnisse angemessener Wert in die Tabelle eingetragen. Dieser wird in [.....] gesetzt.

7.11 Durchschnittliche Kaufpreise beim Ersterwerb

Registriert sind hier Kaufverträge über Wohnungseigentum in Häusern der Baujahre 2014 und 2015 sowie Objekte, die erst in den Jahren 2016 / 2017 errichtet werden.

Wohnfläche	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
bis 45 m ²	0	[2.500]	--
46 - 90 m ²	10	2.532	+/- 307
über 90 m ²	11	2.515	+/- 387
alle Verträge	21	2.523	+/- 343

Zum Vergleich:

Jahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
2000	26	1.608	+/- 171
2001	56	1.796	+/- 339
2002	31	1.656	+/- 259
2003	17	1.638	+/- 179
2004	20	1.677	+/- 107
2005	36	1.638	+/- 133
2006	51	1.674	+/- 180
2007	13	1.537	+/- 200
2008	30	1.938	+/- 315
2009	50	2.116	+/- 276
2010	56	1.929	+/- 224
2011	32	1.923	+/- 253
2012	29	2.321	+/- 242
2013	47	2.411	+/- 269
2014	69	2.455	+/- 315

Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen besteht in erster Linie bei Objekten in guten und zentralen Stadtlagen von Siegen-Mitte sowie in Weidenau, Geisweid und im Neubaugebiet Bürbacher-Giersberg. Neben der Wohnlage sind die Ausstattung der Wohnung und ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen wesentliche Verkaufsfaktoren.

Bei den Kaufverträgen - Ersterwerb - dominierten in den letzten Jahren die sogenannten Seniorenwohnungen, das heißt Wohnungen, die eine altersgerechte und gehobene Ausstattung haben. Die Objekte liegen in guter, zentraler Wohn- bzw. Stadtlage. Ein direkter Preisvergleich mit den Durchschnittswerten der Vorjahre ist deshalb nur bedingt möglich. In 2015 hatten die neu platzierten Objekte überwiegend eine altersgerechte und gehobene Ausstattung, wurden aber nicht mehr „zielorientiert“, sondern als „normale Eigentumswohnungen“ vermarktet.

7.12 Durchschnittliche Kaufpreise bei Ersterwerb nach Umwandlung

Wohnfläche	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
alle Verträge	1	[1.300]	--

Zum Vergleich:

Jahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
2000	19	967	+/- 260
2001	13	1.118	+/- 213
2002	23	868	+/- 245
2003	24	987	+/- 234
2004	16	796	+/- 230
2005	23	968	+/- 233
2006	6	1.061	+/- 245
2007	7	943	+/- 279
2008	12	1.061	+/- 215
2009	12	769	+/- 235
2010	3	[769]	--
2011	8	1.232	+/- 322
2012	11	1.448	+/- 369
2013	6	1.311	+/- 317
2014	14	1.234	+/- 355

Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Wohnungseigentum ist im Bereich der Universitätsstadt Siegen eher die Ausnahme. Bei den hier registrierten Kauffällen handelt es sich um Zweifamilienhäuser, die in Wohnungseigentum aufgeteilt und verkauft wurden. Eine nähere Datenanalyse erfolgt hier nicht.

7.13 Durchschnittliche Kaufpreise beim Weiterverkauf

Die Gruppe **Weiterverkauf** wird neben der Einteilung nach Wohnfläche noch in Altersklassen unterteilt, und zwar

1. Baujahr bis 1919
2. Baujahr 1920 bis 1949
3. Baujahr 1950 bis 1974
4. Baujahr 1975 bis 1989
5. Baujahr 1990 bis 2013

Dabei werden Wohnungen in Gebäuden, die nach der Herstellung umfassend modernisiert, saniert und renoviert wurden, nicht der tatsächlichen Baujahresklasse, sondern mit einem fiktiven Baujahr einer der Gebäudeausstattung entsprechenden Altersklasse zugeordnet.

Die Baujahresgruppen "bis 1919" und "1920 bis 1949" wurden eingeführt, weil Marktanalysen in anderen Städten in Nordrhein-Westfalen zu der Erkenntnis geführt haben, dass Eigentumswohnungen in Gebäuden der Baujahresgruppe bis 1919 oft höher gehandelt werden als in den darauf folgenden Baujahresgruppen. Dies ist damit zu erklären, dass der Wohnwert in den Gebäuden aus der Zeit um die Jahrhundertwende höher eingestuft wird als in denen der zwanziger bis sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts. In Siegen gibt es jedoch nur wenige dieser bevorzugten Gebäude aus der Gründerzeit, die in Wohnungseigentum aufgeteilt sind.

Wohnfläche bis 45 m²

Baujahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
bis 1919	0	[1.000]	--
1920 - 1949	1	[1.000]	--
1950 - 1974	6	1.148	+/- 210
1975 - 1989	8	1.195	+/- 400
1990 - 1999	22	1.282	+/- 294
2000 - 2013	4	1.780	+/- 488
alle Verträge	41	1.228	+/- 357

Zum Vergleich

Baujahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
2000	16	1.304	+/- 281
2001	21	909	+/- 269
2002	21	996	+/- 271
2003	22	911	+/- 278
2004	24	793	+/- 215
2005	71	1.029	+/- 315
2006	24	946	+/- 300
2007	35	937	+/- 279
2008	43	883	+/- 302
2009	40	856	+/- 219
2010	51	971	+/- 230
2011	57	1.020	+/- 231
2012	61	1.080	+/- 293
2013	45	1.088	+/- 287
2014	37	1.100	+/- 307

Wohnfläche 46 m² bis 90 m²

Baujahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
bis 1919	3	[1.100]	--
1920 - 1949	9	1.131	+/- 441
1950 - 1974	57	1.016	+/- 234
1975 - 1989	17	1.065	+/- 207
1990 - 1999	18	1.315	+/- 199
2000 - 2013	5	1.579	+/- 189
alle Verträge	109	1.116	+/- 284

Zum Vergleich:

Jahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
2000	80	1.134	+/- 272
2001	66	1.154	+/- 246
2002	77	1.106	+/- 275
2003	70	1.020	+/- 303
2004	59	1.086	+/- 314
2005	75	1.069	+/- 255
2006	48	1.010	+/- 287
2007	67	988	+/- 303
2008	72	973	+/- 295
2009	96	924	+/- 299
2010	77	1.095	+/- 322
2011	113	1.046	+/- 317
2012	125	1.114	+/- 301
2013	115	1.100	+/- 310
2014	119	1.209	+/- 313

Wohnfläche über 90 m²

Baujahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
bis 1919	1	[1.100]	--
1920 - 1949	3	[1.100]	--
1950 - 1974	16	1.108	+/- 304
1975 - 1989	9	1.047	+/- 152
1990 - 1999	4	1.623	+/- 581
2000 - 2013	6	1.880	+/- 244
alle Verträge	39	1.277	+/- 444

Zum Vergleich:

Jahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
2000	32	1.330	+/- 411
2001	16	1078	+/- 228
2002	34	1.032	+/- 270
2003	33	1.128	+/- 212
2004	26	1.053	+/- 270
2005	42	1.056	+/- 230
2006	24	1.018	+/- 322
2007	30	972	+/- 402
2008	35	953	+/- 337
2009	26	937	+/- 346
2010	47	1.057	+/- 380
2011	41	1.087	+/- 311
2012	39	1.215	+/- 273
2013	40	1.194	+/- 379
2014	47	1.186	+/- 319

Alle Kaufverträge - Weiterverkauf

Jahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
2015	189	1.187	+/- 346

Zum Vergleich:

Jahr	Anzahl der Verträge	arithmetisches Mittel €/m ² -Wohnfläche	Standardabweichung €/m ² -Wohnfläche
2000	130	1.171	+/- 322
2001	103	1.092	+/- 266
2002	132	1.069	+/- 277
2003	125	1.030	+/- 278
2004	109	1.013	+/- 306
2005	188	1.060	+/- 257
2006	96	1.019	+/- 305
2007	132	971	+/- 323
2008	150	941	+/- 314
2009	143	908	+/- 282
2010	194	1.054	+/- 322
2011	216	1.032	+/- 313
2012	235	1.115	+/- 298
2013	202	1.114	+/- 323
2014	203	1.187	+/- 313

7.2 Teileigentum

Hierbei handelt es sich um Räumlichkeiten, die gewerblich genutzt werden, wie z.B. Büros, Läden, Geschäfte, Garagen. Es liegen **38 Verträge** mit einem **Geldumsatz** von **2,506 Mio. €** vor. Hieraus lassen sich keine statistischen Durchschnittswerte ableiten.

Der Kaufpreis je m²-Nutzfläche liegt im Preisrahmen vergleichbarer Eigentumswohnungen.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV). Diese werden jährlich bis zum 15.02. - bezogen auf den Stichtag 01.01. des Berichtjahres - ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Er wird auf der Grundlage von ausgewerteten Kaufverträgen des jeweiligen Jahres ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen und berücksichtigen nicht eventuell vorhandene Auswirkungen des Denkmalschutzes auf den Bodenwert eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Eintragungen oder Darstellungen in der Bodenrichtwertkarte noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die aktuellen Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2016) wurden in der Bodenrichtwertsitzung am 19.01.2016 beraten und einstimmig beschlossen. Die Bodenrichtwertkarte wird als zonale Bodenrichtwertkarte geführt. Die Einzelheiten zum jeweiligen Bodenrichtwert (z.B. Art der Nutzung, Anzahl der Geschosse, Grundstücksgröße, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand) ergeben sich aus dem jeweiligen Bodenrichtwert zugeordneten Datenfeld. Die **Bodenrichtwertkarte** zum Stichtag **01.01.2016** steht in digitaler Form zur Verfügung und ist im Internet unter

www.borisplus.nrw.de

abrufbar. Hier können kostenfreie Angaben zum Bodenrichtwert eingesehen und bei Bedarf ausgedruckt werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Bis 1999 war das Richtwertgrundstück mit einer Fläche von 600 m² bis 800 m² definiert. Aus der Erkenntnis, dass bei steigenden Grundstückspreisen die Grundstücke kleiner werden, wurde zum Stichtag 31.12.2000 die Grundstücksgröße des Richtwertgrundstückes mit einer Fläche von 400 m² bis 700 m² neu definiert. Weil die durchschnittliche Grundstücksgröße in den letzten Jahren bei etwa 500 m² lag und neben dem Kaufpreis pro m² für den Käufer die Höhe des Gesamtkaufpreises ein weiteres, wichtiges Kriterium ist (der Gesamtkaufpreis des Bauplatzes liegt überwiegend zwischen 50.000 € und 70.000 €), hat der Gutachterausschuss zum 01.01.2008 die Größe des Richtwertgrundstückes neu definiert und bei der Richtwertsitzung am 19.01.2016 zum **Stichtag 01.01.2016** bestätigt.

Das **Richtwertgrundstück** für **Wohnbaugrundstücke** ist üblicherweise **400 m² bis 600 m²** groß. Nur dort, wo bei der Richtwertdefinition keine Grundstücksgröße hinterlegt ist, z.B. in Mischgebieten, Kernlagen, Gewerbegebieten und Industriegebieten, gilt der ermittelte Bodenrichtwert unabhängig von der Grundstücksgröße für das gesamte Baugrundstück ohne weitere Zu- oder Abschläge.

Bei der Auswertung der Kaufverträge wird geprüft, ob übergroße Grundstücke, also solche mit Flächen größer 600 m², ggf. in zwei oder mehr Bauplätze teilbar sind. Ist dies nicht der Fall, wird die übergroße Teilfläche als **Gartenland** mit **15 €/m²** bewertet. Für diesen Preis werden seit vielen Jahren Gartengrundstücke im Bereich der Universitätsstadt Siegen gehandelt.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lagebesonderheiten, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, Grundstückstiefe, Grundstücksgestaltung oder Grundstückszuschnitt, können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Bodenrichtwerte werden in EURO ermittelt.

Die **Art der baulichen Nutzung** wird in Anlehnung an § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt:

- W = Wohnbauflächen
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- WR = Reines Wohngebiet
- MI = Mischgebiet
- SO = Sondergebiet
- MD = Dorfgebiet
- MK = Kernlage
- GE = Gewerbegebiet
- GI = Industriegebiet.

Die **Bauweise** wird ggf. unterschieden in

- o = offene Bauweise und
- g = geschlossene Bauweise.

Wenn die Angabe fehlt, wird nicht zwischen offener und geschlossener Bauweise differenziert.

Das **Maß der baulichen Nutzung - Geschosszahl** (römische Ziffer) z.B.

- II = zweigeschossige Bebauung.

Grundflächenzahl (**GRZ**), Geschossflächenzahl (**GFZ**) und Baumassenzahl (**BMZ**) sind bei den Bodenrichtwerten **nicht festgelegt**. Deshalb sind auch keine Zu- oder Abschläge bei abweichender Nutzung erforderlich. Die Zonen der Bodenrichtwertgebiete wurden so gewählt, dass eine direkte Vergleichbarkeit gegeben ist.

Grundsätzlich ist der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** eines Grundstückes als **erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)** nach Baugesetzbuch ermittelt. Nur in den Gebieten, in denen für die Mehrzahl der Grundstücke die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch noch nicht abgerechnet sind, z.B. in Neubaugebieten, wird der Bodenrichtwert als **erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragspflichtig (ebpf)** nach Baugesetzbuch ermittelt.

Hinweis: Jedes Grundstück unterliegt der Abgabepflicht nach dem Kommunalabgabengesetz, wenn seitens der Kommune eine entsprechende Baumaßnahme durchgeführt wird. Deshalb bleibt diese Abgabepflicht bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte unberücksichtigt.

8.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2016 für landwirtschaftliche Grundstücke beträgt 2,50 €/m² mit einem Korrekturfaktor für:

1. Flächen bis 2.500 m² + 25%
2. Flächen über 10.000 m² - 25%

Eine Unterteilung in Acker- oder Grünland wird nicht vorgenommen.

8.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2016 für forstwirtschaftliche Grundstücke beträgt 0,50 €/m² ohne Aufwuchs.

8.5 Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Außenbereich

Der Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im städtebaulichen Außenbereich gilt für die Grundstücke, die nicht mit privilegierten Gebäuden bebaut sind. Sie sind also mit Wohnhäusern bebaut, die seinerzeit legal errichtet wurden, aber nach dem heutigen Baurecht nur Bestandsschutz besitzen. Sollte die Bausubstanz einmal abgängig sein, könnte das Grundstück dann nicht wieder bebaut werden.

Das Richtwertgrundstück hat folgende Definition:

- Art der Nutzung: Wohnbaufläche im Außenbereich (W ASB)
- Geschoszahl: ein- bis zweigeschossig
- Beitragssituation: keine Angabe (d.h.: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)
- Grundstücksgröße: 600 m² bis 1.000 m²

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2016 für Wohngrundstücke im Außenbereich beträgt 50 €/m² und wurde mit rd. 50% vom durchschnittlichen Bodenwert des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage von Siegen (= 102 €/m²) abgeleitet.

8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2016

Stadtteile	Baugrundstücke individueller Wohnungsbau			Baugrundstücke Geschosswohnungsbau			Baugrundstücke Gewerbebau und Industriebau		
	Lage			Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Siegen, Stadt	190	140	100	190	140	100	80	60	40
Kaan-Marienborn	150	120	85				60		
Bürbach	170	110	100				60		
Volnsberg	100 P								
Breitenbach	100 P								
Feuersbach	90								
Trupbach	130	115	90				60		
Seelbach	115	115						50	
Weidenau	145	125	90	145	125	90	80	60	
Geisweid	140	110	90	115	90		80	60	
Sohlbach	100							40	
Buchen	110 P	105						40	
Meiswinkel	90 P								
Langenholdinghausen	100						60		
Birlenbach	115	80					60		
Niedersetzen	90								
Obersetzen	105								
Dillnhütten		80							
Eiserfeld	110	90	70				60	40	15
Eisern	95							40	15
Niederschelden	110	100	70				60		15
Oberschelden	100								
Gosenbach	90	80	70						25

Die Werte mit dem Zusatz P gelten für **erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke**.
Alle anderen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.11 Bodenwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat aus den Bodenrichtwerten für den Individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau (Kapitel 5.1 und 5.2) Indexreihen abgeleitet, um die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet aufzuzeigen. Hierbei wird das Stadtgebiet in folgende Bezirke aufgeteilt:

Stadtteile	Bezirk
Siegen (einschl. Achenbach)	Siegen - Stadt
Kaan-Marienborn, Bürbach, Volnsberg, Breitenbach und Feuersbach	Siegen - Ost
Trupbach und Seelbach	Siegen - West
Weidenau	Weidenau
Dillnhütten und Geisweid	Geisweid
Meiswinkel, Langenholdinghausen, Birlenbach, Sohlbach, Buchen, Niedersetzen und Obersetzen	Siegen - Nord
Eiserfeld, Eisern, Gosenbach, Niederschelden und Oberschelden	Siegen - Süd

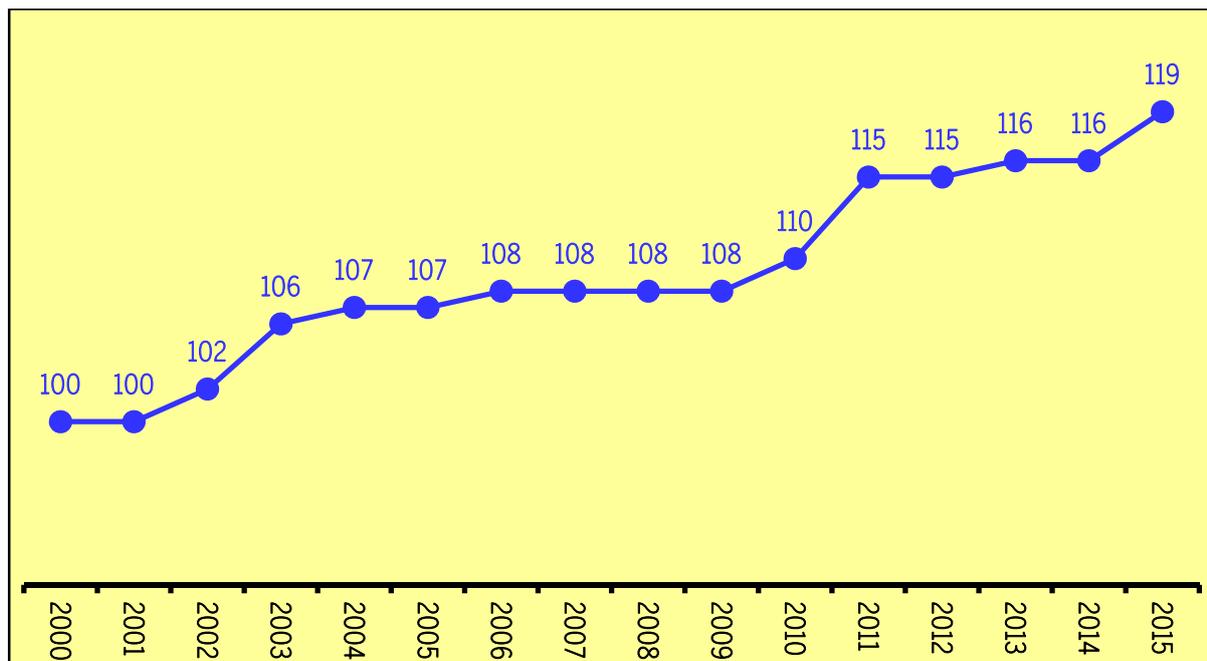
Nachfolgend die Entwicklung der Bodenrichtwerte als Indexwerte (2000 = 100) für Siegen

Jahr	Siegen Stadt	Siegen Ost	Siegen West	Weidenau	Geisweid	Siegen Nord	Siegen Süd	Siegen insgesamt
2000	100	100	100	100	100	100	100	100
2001	99	101	98	101	101	96	101	100
2002	102	104	98	104	101	98	102	102
2003	103	108	103	105	106	106	114	106
2004	104	110	103	107	106	107	116	107
2005	104	112	104	107	109	108	116	107
2006	105	112	104	107	109	108	120	108
2007	105	112	104	107	106	107	119	108
2008	105	112	104	105	110	104	117	108
2009	106	112	104	110	112	104	119	108
2010	107	117	100	110	115	105	121	110
2011	118	118	102	118	122	105	121	115
2012	117	118	104	118	122	105	121	115
2013	117	119	104	120	122	105	121	116
2014	117	121	104	120	122	106	122	116
2015	124	121	105	120	122	106	121	119

Von 2001 bis zum Jahr 2003 sind die Grundstückspreise in Siegen gestiegen. Dabei waren die Preissteigerungen in den einzelnen Wohnlagen unterschiedlich hoch. Die größten Preissteigerungen waren in den

Randlagen, also dort wo die Preise niedriger als in den bevorzugten, stadtnahen Wohnlagen sind, zu beobachten. In den Jahren 2003 bis 2010 sind im gesamten Stadtgebiet von Siegen keine nennenswerten Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Jahr 2011 sind die Preise in den guten und zentralen Stadtlagen von Siegen Weidenau und Geisweid gestiegen, was zur Erhöhung des Indexwertes führte. In den Jahren 2012 bis 2014 sind im gesamten Stadtgebiet von Siegen keine nennenswerten weiteren Preissteigerungen zu beobachten. Im Jahr 2015 sind die Grundstückspreise wieder angezogen, was zu Preissteigerungen in einzelnen guten Wohnlagen und in den zentralen Wohnlagen der Stadtmitte Siegen führte. Hier wurden die Bodenrichtwerte entsprechend angehoben.

Bodenrichtwertindex (2000=100) für das Stadtgebiet Siegen insgesamt



9.12 Ein- und Zweifamilienhäuser

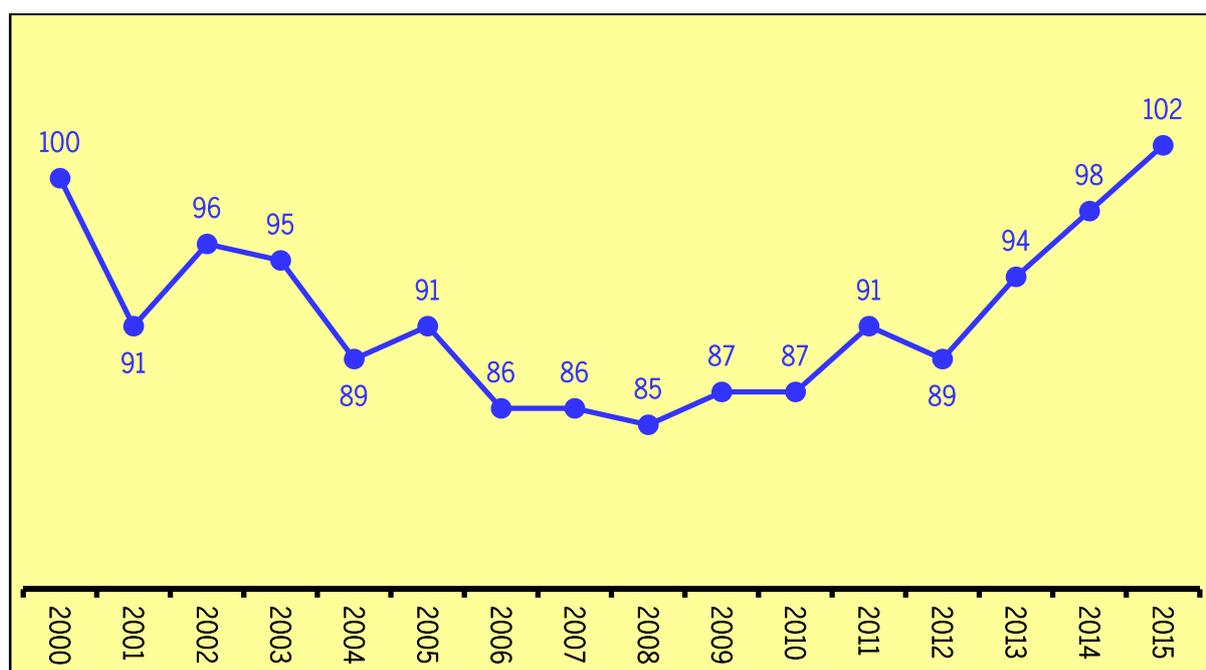
Basis der Indexreihe (2000 = 100) sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet von Siegen (siehe auch Seite 23 ff).

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2000	228	164.278 €	100
2001	276	150.212 €	91
2002	291	156.957 €	96
2003	280	156.067 €	95
2004	243	145.780 €	89
2005	278	149.609 €	91
2006	194	141.174 €	86
2007	243	141.278 €	86
2008	256	138.869 €	85
2009	250	142.191 €	87
2010	290	142.221 €	87
2011	294	150.302 €	91

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2012	327	146.462 €	89
2013	306	154.533 €	94
2014	310	161.595 €	98
2015	270	167.162 €	102

Folgende Indexreihe zeigt die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2000 im Stadtgebiet von Siegen.

Index (2000 = 100) von Ein- und Zweifamilienhäusern



9.13 Eigentumswohnungen

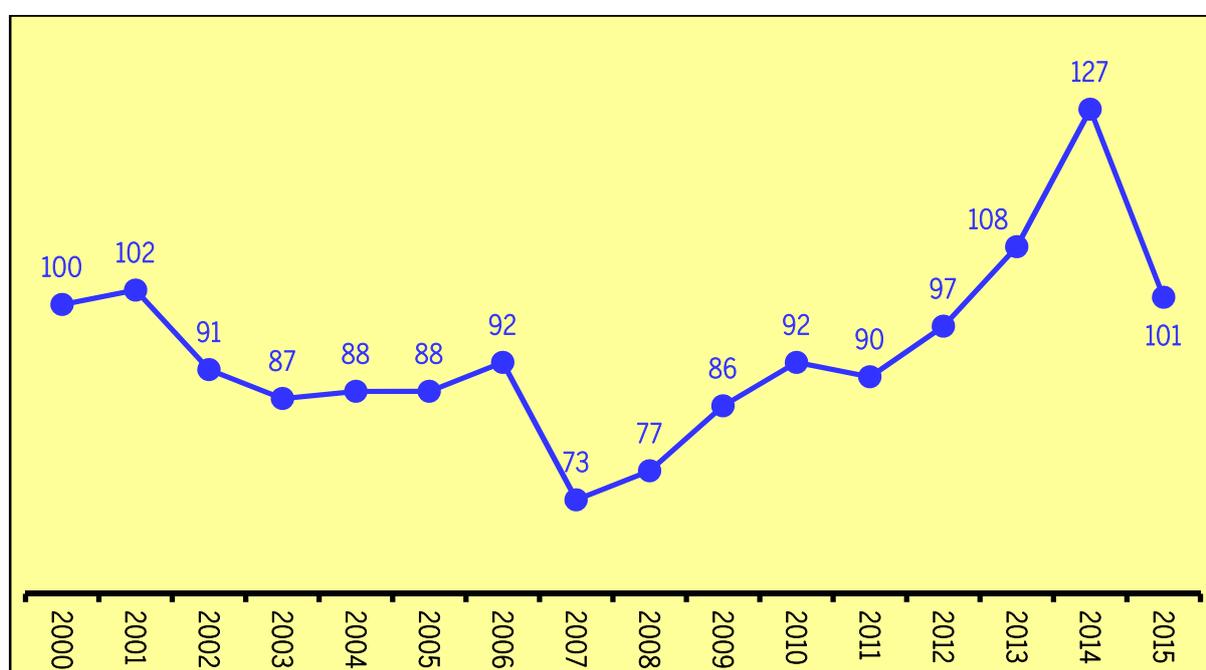
Zuerst als Übersicht eine Indexreihe mit den durchschnittlichen Kaufpreisen und einer Grafik mit der Preisentwicklung auf der Basis Index 2000 = 100 über den Gesamtmarkt der Eigentumswohnungen.

Eigentumswohnungen insgesamt

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2000	178	99.270 €	100
2001	172	101.337 €	102
2002	196	90.529 €	91
2003	168	86.482 €	87
2004	145	87.283 €	88
2005	247	87.210 €	88
2006	179	91.363 €	92

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2007	174	72.047 €	73
2008	219	76.368 €	77
2009	227	85.231 €	86
2010	259	91.132 €	92
2011	256	89.586 €	90
2012	275	96.281 €	97
2013	255	107.300 €	102
2014	286	126.422 €	127
2015	211	100.510 €	101

Indexreihe (2000 = 100) für Eigentumswohnungen - alle Wohnungen



Nachfolgend die Tabellen für die drei Marktgruppen **Ersterwerb**, **Weiterverkauf** und **Ersterwerb nach Umwandlung**.

Ersterwerb

Jahr	Anzahl der Verträge	Durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2000	26	1.608 €/m ² WF	100
2001	56	1.796 €/m ² WF	112
2002	31	1.656 €/m ² WF	103
2003	17	1.638 €/m ² WF	102
2004	20	1.677 €/m ² WF	104
2005	36	1.638 €/m ² WF	102
2006	51	1.674 €/m ² WF	104

Jahr	Anzahl der Verträge	Durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2007	13	1.537 €/m ² WF	96
2008	30	1.938 €/m ² WF ^{x1}	121
2009	50	2.116 €/m ² WF ^{x1}	132
2010	56	1.929 €/m ² WF ^{x1}	120
2011	32	1.923 €/m ² WF ^{x1}	120
2012	29	2.321 €/m ² WF	144
2013	47	2.411 €/m ² WF	150
2014	69	2.455 €/m ² WF	153
2015	21	2.523 €/m ² WF	157

^{x1} siehe Ausführungen unter Abschnitt 7.11 - Seite 34 ff.

Indexreihe (2000 = 100) für Eigentumswohnungen im Ersterwerb

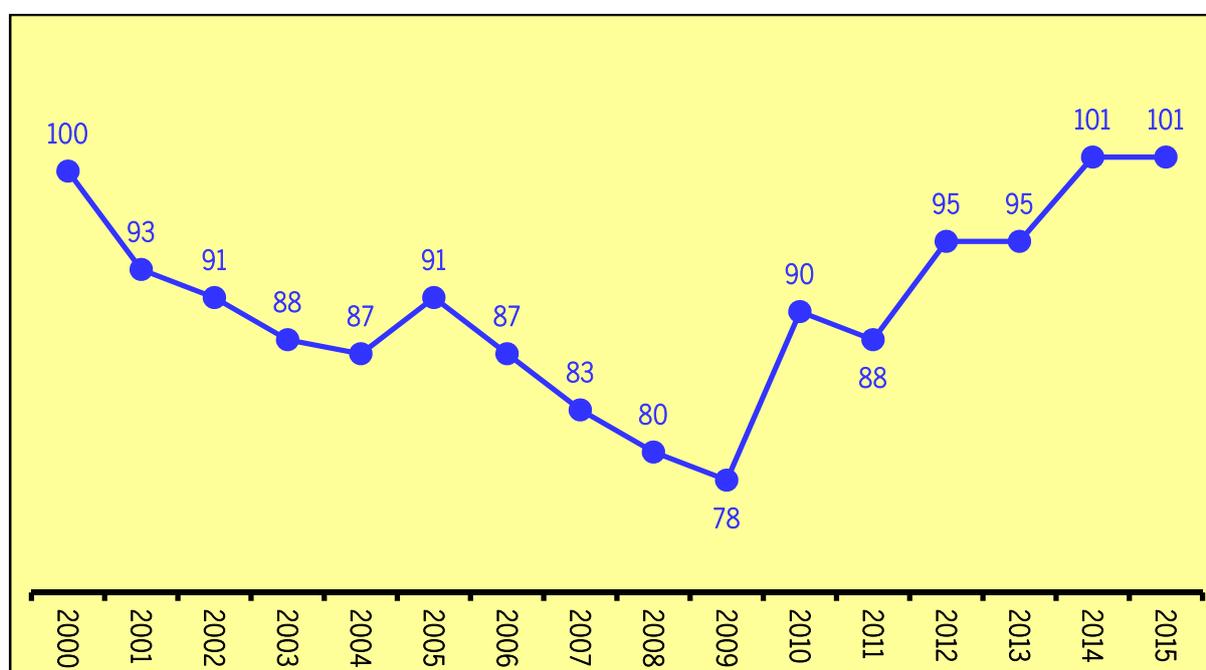


Weiterverkauf

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2000	130	1.171 €/m ² WF	100
2001	103	1.092 €/m ² WF	93
2002	132	1.069 €/m ² WF	91
2003	125	1.030 €/m ² WF	88
2004	109	1.013 €/m ² WF	87
2005	188	1.060 €/m ² WF	91
2006	96	1.019 €/m ² WF	87

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2007	132	971 €/m ² WF	83
2008	150	941 €/m ² WF	80
2009	143	908 €/m ² WF	78
2010	194	1.054 €/m ² WF	90
2011	216	1.032 €/m ² WF	88
2012	235	1.115 €/m ² WF	95
2013	200	1.116 €/m ² WF	95
2014	203	1.187 €/m ² WF	101
2015	189	1.187 €/m ² WF	101

Indexreihe (2000= 100) für Eigentumswohnungen - Weiterverkauf



Ersterwerb nach Umwandlung

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2000	19	967 €/m ² WF	100
2001	13	1.118 €/m ² WF	116
2002	23	868 €/m ² WF	90
2003	24	987 €/m ² WF	102
2004	16	796 €/m ² WF	82
2005	23	968 €/m ² WF	100
2006	6	1.061 €/m ² WF	110
2007	7	943 €/m ² WF	98

Jahr	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Kaufpreis	Index
2008	12	1.061 €/m ² WF	110
2009	12 ^{*1}	769 €/m ² WF ^{*1}	80 ^{*1}
2010	3 ^{*2}	769 €/m ² WF ^{*2}	80 ^{*2}
2011	8 ^{*3}	1.232 €/m ² WF ^{*3}	127 ^{*3}
2012	11	1.448 €/m ² WF	150
2013	6	1.311 €/m ² WF	136
2014	14	1.234 €/m ² WF	128
2015	1	[1.234 €/m ² WF]	128

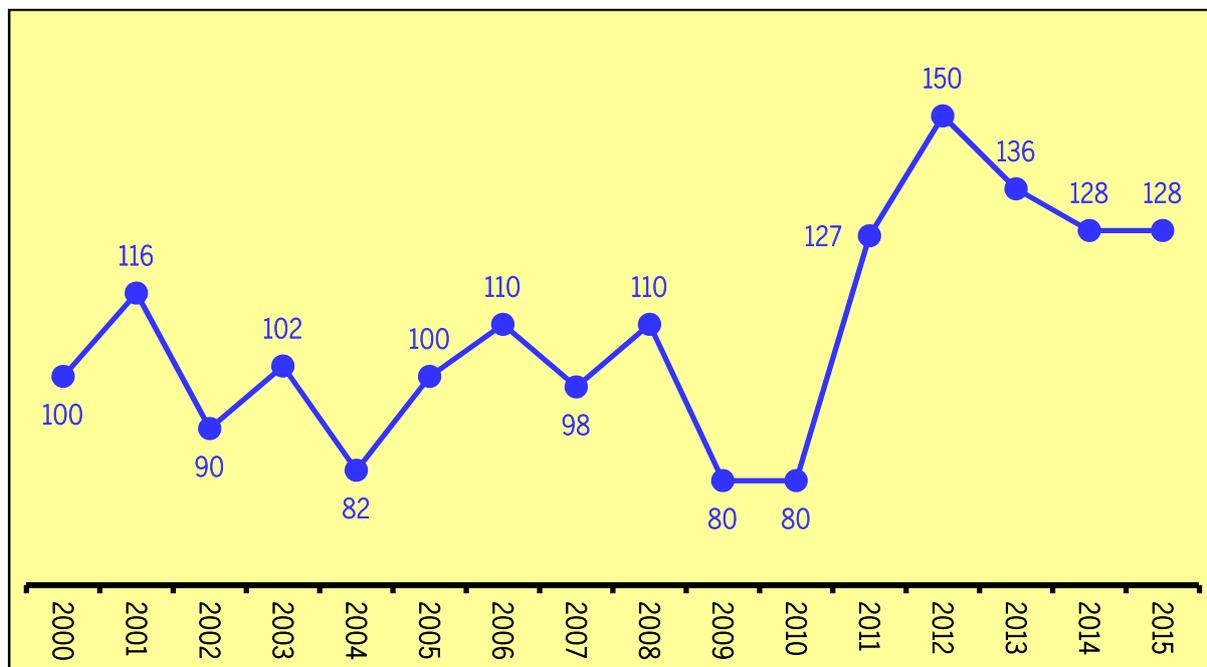
Anmerkungen:

^{*1} Die im Jahr 2009 in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude wurden vor 1960 errichtet. Die Ausstattung der Wohnungen ist als einfach bis mittel einzustufen. Eine sinnvolle Auswertung in den verschiedenen Wohnungs-Größenklassen bzw. verschiedenen Baujahresgruppen ist wegen der geringen Anzahl von Kaufverträgen nicht möglich. Ein direkter Vergleich der Kaufpreise aus den letzten Jahren ist nur eingeschränkt möglich bzw. sinnvoll.

^{*2} In 2010 wurde nur ein Dreifamilienhaus in Wohnungseigentum aufgeteilt und vermarktet. Eine statistische Auswertung ist deshalb nicht möglich. Die gezahlten Preise bewegen sich im Preisrahmen der Verträge aus dem Vorjahr. Deshalb wurde der Vorjahreswert übernommen. Ein direkter Vergleich der Kaufpreise aus den letzten Jahren ist nur eingeschränkt möglich bzw. sinnvoll.

^{*3} Im Jahre 2011 wurden nur Zweifamilienhäuser in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Indexreihe (2000 = 100) für Eigentumswohnungen - Ersterwerb nach Umwandlung



9.2 Umrechnungskoeffizienten

Auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Universitätsstadt Siegen lassen sich keine Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis pro m² und der Geschossflächenzahl eines Baugrundstückes nachweisen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat deshalb keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

9.3 Liegenschaftszinssätze

In Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) wurden bei der Auswertung der Kaufverträge bebauter Grundstücke auch die jeweiligen Liegenschaftszinssätze rückläufig ermittelt. Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse

www.boris.nrw.de, Standardmodelle der ARGVGA-NRW,
„Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätzen in NRW“

eingesehen und heruntergeladen werden.

Darüber hinaus wurden aus den vorliegenden Vergleichspreisen durchschnittliche Rohertragsfaktoren ermittelt. Die angegebenen Standardabweichungen beziehen sich auf die Gesamtheit der Stichprobe. Darüber hinaus wurden noch folgende Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung) registriert:

- Anzahl der Fälle in der Stichprobe
- Durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- / Nutzfläche)
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete pro m² Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer

Die Ergebnisse werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktoren	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
				(Mittelwert und Standardabweichung)			
				durchschnittliche Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis	durchschnittliche Miete	durchschnittliche RND
Wohnungseigentum - Ersterwerb	3,1%	25,4	21	96 m ²	2.523 €/m ²	7,97 €/m ²	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,5%</i>	<i>3,2</i>		<i>20 m²</i>	<i>343 €/m²</i>	<i>0,38 €/m²</i>	
Wohnungseigentum - selbstgenutztes Wohnungseigentum -	4,2%	16,0	106	80 m ²	1.178 €/m ²	5,96 €/m ²	46,9
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,6%</i>	<i>4,1</i>		<i>28m²</i>	<i>342 €/m²</i>	<i>0,96 €/m²</i>	<i>11,1</i>
Wohnungseigentum - vermietetes Wohnungseigentum -	4,6%	14,8	83	58 m ²	1.197 €/m ²	6,43 €/m ²	48,3
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,5%</i>	<i>3,6</i>		<i>25m²</i>	<i>353 €/m²</i>	<i>1,10 €/m²</i>	<i>11,4</i>
Einfamilienhäuser	3,7%	16,4	70	134 m ²	1.142 €/m ²	5,39 €/m ²	36,4
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,4%</i>	<i>3,5</i>		<i>41 m²</i>	<i>380 €/m²</i>	<i>1,05 €/m²</i>	<i>9,4</i>
Zweifamilienhäuser	4,9%	13,4	21	186 m ²	915 €/m ²	5,56 €/m ²	36,1
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,8%</i>	<i>3,4</i>		<i>50 m²</i>	<i>212 €/m²</i>	<i>0,86 €/m²</i>	<i>10,7</i>

Dreifamilienhäuser	4,8%	12,8	11	233 m ²	933 €/m ²	5,37 €/m ²	34,5
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,7%</i>	<i>2,9</i>		60 m ²	<i>310 €/m²</i>	<i>1,88 €/m²</i>	<i>9,0</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,8%	11,1	6	375 m ²	760 €/m ²	5,47 €/m ²	38,3
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,9</i>		<i>99m²</i>	<i>140 €/m²</i>	<i>0,76 €/m²</i>	<i>9,3</i>

Empfohlene Liegenschaftszinssätze:

Gebäudeart	Liegenschaftszins
Wohnungseigentum	3,0 - 5,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,0 - 5,5
Dreifamilienhäuser	3,5 - 6,5
Mehrfamilienhäuser	5,0 - 7,5
Gemischt genutzte Häuser	5,0 - 8,0
Geschäfts- und Bürogebäude	6,0 - 8,0
Reine Gewerbegebäude	6,0 - 9,0

Einflussfaktoren:

Bei **Wohnungseigentum** spielt die Anzahl der Wohneinheiten im jeweiligen Objekt eine wichtige Rolle. Bei Objekten mit bis zu 4 Wohneinheiten liegt der Liegenschaftszinssatz in der unteren Drittel der Bandbreite, bei denen mit 5 bis 8 Wohneinheiten in der mittleren Drittel und in Wohnanlagen mit mehr als 8 Wohneinheiten im oberen Drittel. Die Baujahresgruppe ist entsprechend der Ausstattung des Gebäudes zu wählen.

Bei **gemischt genutzten Häusern** ist der wesentliche Faktor zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes das Verhältnis vom Wohnanteil zum Gewerbeanteil. Bei überwiegendem Wohnanteil liegt der Liegenschaftszins in der unteren Hälfte und bei überwiegendem gewerblichem Anteil in der oberen Hälfte der Bandbreite.

Für die **Geschäfts- und Bürogebäude** sowie für die **reinen Gewerbeobjekte** ist in erster Linie die örtliche Lage wertrelevant. In mäßiger Lage (niedriges Mietniveau) orientiert sich der Liegenschaftszins im oberen Drittel, in guter Lage (durchschnittliches Mietniveau) im mittleren Drittel und in sehr guter Lage (hohes Mietniveau) im unteren Drittel der Bandbreite.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die sogenannte Eurokrise und die historisch niedrigen Hypothekenzinsen in den letzten Jahren haben in ganz Deutschland zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien geführt (Betongold).

Dieser Nachfrageboom ist auch in Siegen zu beobachten. Durch die verstärkte Nachfrage nach Immobilien sind auch die Preise in den letzten Jahren gestiegen. Die Preissteigerungen in Siegen sind, im Vergleich mit anderen Regionen in Deutschland, aber immer noch sehr moderat. Auffällig ist, dass die Käufer beim Erwerb von Immobilien dabei sehr auf die Wohnlage achten. Hierbei spielen neben der Wohnlage auch die Zentrumsnähe und die Infrastruktur im nahen Wohnumfeld eine wesentliche Rolle. Deshalb sind die Preise in guten und sehr guten Wohnlagen stärker gestiegen als in den einfachen und mittleren Wohnlagen.

Im November 2014 wurde bekannt, dass die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen plant die Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 von 5,0% auf 6,5% anzuheben. Ein entsprechendes Gesetz wurde dann auch im Dezember vom Landtag verabschiedet. Dies führte in den letzten Wochen des Jahres 2014 zu einem großen

Run auf dem Grundstücksmarkt. Im Dezember 2014 wurden von den Notaren mehr als 220 Kaufverträge über Immobilien im Stadtgebiet von Siegen beurkundet. Zum Vergleich: im Durchschnitt liegt die Zahl bei 80 Verträgen. Auch dieser Nachfrage-Boom zum Jahresende hat zu einem weiteren, leichten Anstieg der Immobilienpreise geführt. Bei diesem Boom zum Jahresende 2014 wurde der Abschluss von Kaufverträgen vorgezogen, so dass in 2015 insgesamt weniger Verträge beurkundet wurden. Das Umsatzniveau entsprach aber dem Durchschnitt der letzten Jahre (2000 - 2014). Für das Jahr 2016 ist mit einem stagnieren des Umsatzes auf dem Niveau von 2015 zu rechnen.

10.1 Unbebaute Grundstücke - Bauland

Im Jahr 2014 hat die Stadt Siegen mit der Vermarktung von 30 Baugrundstücken im Neubaugebiet "Am Zäunchen" im Stadtteil Birlenbach angefangen. Sie ist hier Eigentümerin aller Baugrundstücke. Die Erschließung innerhalb des Baugebietes ist hergestellt, so dass eine Bebauung kurzfristig möglich ist.

Ansonsten ist das Angebot an baureifen Grundstücken in Siegen gering. Es fehlen frei verfügbare Bauplätze in allen Stadtteilen. Verkauft werden daher in der Regel Baulücken. Die Stadt Siegen (Fachbereich 1/1 - Stadtentwicklung) hat ein Bauflächen-Kataster erstellt, das im Internet unter www.siegen.de abrufbar ist. Hier sind auch die Baugrundstücke zu finden, die der Stadt Siegen im Stadtgebiet gehören und ggf. verkauft werden.

Weitere Baugrundstücke werden in den nächsten Jahren im Stadtteil Kaan-Marienborn im Bereich Ober dem Feldgarten entstehen. Hier wird in Kürze nach langjährigen Verhandlungen ein Umlegungsverfahren abgeschlossen werden. Die Erschließung dieses Gebietes soll dann zügig umgesetzt werden.

Durch die Überarbeitung von Bebauungsplänen sollen weitere Baugrundstücke entstehen. Dabei werden Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Gemeinbedarf heute aber nicht mehr besteht, in Wohnbauflächen geändert werden.

Wie bereits ausgeführt war in den letzten Jahren eine stärkere Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Da sich jedoch die Anzahl von frei verfügbaren Baugrundstücken wieder stark verringert hat, wird in 2016 der Umsatz bei den Baugrundstücken wohl weiter zurückgehen, was infolge mit steigenden Grundstückspreisen einhergehen wird. Der Gutachterausschuss erwartet Preissteigerungen von etwa 5%.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße eines Bauplatzes wird voraussichtlich auch weiterhin unter 600 m² und der durchschnittliche Kaufpreis zwischen 50.000 € und 70.000 € liegen.

10.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Siegerland herrscht traditionell eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. In der unteren Preislage ist das Angebot geringer als die Nachfrage. Deshalb werden Wohnhäuser mit Sachwerten unter 75.000 € in aller Regel über dem Sachwert gehandelt. In der Preisklasse 75.000 € bis 100.000 € werden die Objekte meist zum Sachwert gehandelt. Bei den Häusern mit Sachwerten über 100.000 € sind dagegen Abschläge vom Sachwert erforderlich.

Für Objekte mit Sachwerten über 250.000 € ist die Nachfrage in den letzten 2 Jahren gestiegen. In den Jahren davor war nur eine geringe Nachfrage nach derartigen Objekten und ein Verkauf nur mit erheblichen Preisnachlässen vom Sachwert möglich. Die Abschläge sind derzeit nicht mehr ganz so hoch wie in den Vorjahren. Beim Verkauf spielt aber die Wohnlage weiterhin eine wichtige Rolle.

Bevorzugt werden freistehende Wohnhäuser gesucht. Doppelhaushälften und Reihenhäuser stehen nicht so hoch in der Gunst eines Siegerländers. Der Durchschnittskaufpreis eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienwohnhauses liegt bei rd. 167.000 € und der eines Reihendhauses bzw. einer Doppelhaushälfte bei ca. 145.000 €. Auf dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser ist in 2016 mit Preissteigerungen um 5% zu rechnen.

Der Gutachterausschuss der Universitätsstadt Siegen leitet z.Z. noch keine Marktanpassungsfaktoren ab. Um sachgemäße Marktanpassungsfaktoren ermitteln zu können, wäre das Stadtgebiet in verschiedene Lagen zu unterteilen. Dafür ist jedoch die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge zu gering. In den Randlagen sowie in den einfachen und mittleren Wohnlagen kann hilfsweise auf die Marktanpassungsfaktoren des Kreises Siegen-Wittgenstein zurückgegriffen werden.

10.3 Eigentumswohnungen

Auch bei den Eigentumswohnungen ist weiterhin mit einer hohen Nachfrage zu rechnen. Gesucht werden Eigentumswohnungen sowohl für eine Eigennutzung als auch als Renditeobjekt. Objekte in guten, stadtnahen Wohnlagen mit kleinen Einheiten werden von Eigennutzern bevorzugt. Kapitalanleger suchen neben den normalen Wohnungen wieder verstärkt Apartments und Kleinwohnungen, um diese bevorzugt an Studierende zu vermieten. Durch die starke Zunahme der Anzahl der in Siegen Studierenden ist die Nachfrage an geeignetem Wohnraum stark gestiegen und für den Anleger relativ risikoarm. Wichtig für den Verkauf ist ein ausreichendes Angebot an Garagen und Stellplätzen.

Die Preise von **Neubaueigentumswohnungen** liegen zwischen **2.300 €/m² und 2.700 €/m² Wohnfläche**. Dabei werden überwiegend Wohnungen mit gehobener Ausstattung und als barrierefreie Wohnungen angeboten.

Die Preise für Eigentumswohnungen im Ersterwerb haben sich im Jahre 2015 gegenüber dem Vorjahr 2014 um rd. 3% erhöht. Für das Jahr 2016 ist weiter mit leicht steigenden Preisen (+ 5%) zu rechnen.

Im **Weiterverkauf** sind Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen mit 70 m² bis 80 m² Wohnfläche und darüber hinaus Vierzimmer-Wohnungen mit Wohnflächen um 100 m² gefragte Objekte. Das Preisniveau liegt je nach Alter, Ausstattung und Wohnlage zwischen 900 €/m² und 1.400 €/m² Wohnfläche. Offensichtlich wichtige Entscheidungskriterien beim Kauf einer Eigentumswohnung sind für den Käufer die Wohnlage, die Struktur des Objektes (Anzahl der Wohneinheiten, Architektur, soziale Struktur innerhalb der Wohnanlage und der Nachbarschaft) sowie ein ausreichendes Stellplatzangebot (Garagen und Stellplätze). In der Vergangenheit suchten die meisten Käufer Wohnungen zur Eigennutzung. Mittlerweile liegt der Anteil der Käufer, die eine Wohnung zur Eigennutzung bzw. zur Vermietung suchen, bei je 50%. Die Kaufpreise sind wegen der starken Nachfrage in 2015 gegenüber 2014 leicht gestiegen. Da die Nachfrage nach Eigentumswohnungen nach wie vor recht hoch ist, wird in 2016 mit einem Preisanstieg um weitere 5% gerechnet.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in sogenannten Umwandlungsobjekten (Mehrfamilienmiethäuser, die in Eigentumswohnungen aufgeteilt und danach veräußert werden) ist in Siegen gering. In 2015 wurde nur eine umwandelte Wohnung vermarktet. Auch im kommenden Jahr ist hier nicht mit einem deutlichen Anstieg der Kaufverträge und den Kaufpreisen zu rechnen. Die gezahlten Kaufpreise liegen im Preisrahmen der normalen Eigentumswohnungen.

10.4 Renditeobjekte

10.41 Mietwohnungen

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt in Siegen war bis Mitte des Jahres 2015 ausgewogen mit einem geringfügigen Überhang an Wohnungsangeboten. Durch die hohe Anzahl von Flüchtlingen, die der Stadt Siegen in der 2. Jahreshälfte zugewiesen wurden, hat sich die Situation erheblich verändert. Es gibt derzeit fast keinen Wohnungsleerstand mehr. Es besteht neben dem Bedarf an preiswertem Wohnraum für Flüchtlinge und sozial schwache Personengruppen und Studenten auch ein Bedarf an gut ausgestatteten Wohnungen in zentraler bzw. guter Wohnlage. Hier ist die Nachfrage schon seit längerem höher als das entsprechende Angebot derartiger Wohnungen. Stark nachgefragt sind auch Wohnungen in zentraler Stadtlage. Hier hebt sich vor anderen Lagen die Oberstadt als Nachfragemagnet heraus. In den letzten Jahren hat das zu einer deutlichen Erhöhung der Mieten in den Wohnquartieren der Siegener Oberstadt (Altstadt und stadtnahe Wohngebiete wie z.B. Giersberg und Wellersberg) geführt.

Auf dem Teilmarkt Appartements und kleine Wohnungen (bis 45 m²) ist die Nachfrage größer als das Angebot. Es sind vor allem Studierende und sozial schwache Personen, die preiswerten Wohnraum suchen und daher auf kleinere Wohnungen angewiesen sind. Durch die stark ansteigende Anzahl an Studienanfängern wird die Nachfrage immer größer.

Die Mietpreise haben sich in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert. Für den Bereich des Altkreises Siegen, einschließlich der Stadt Siegen, wurde im Jahr 2013 eine neue Vergleichsmietentabelle erstellt, die zum 01.11.2013 vom Deutschen Mieterbund und den hiesigen Haus- und Grundbesitzervereinen veröffentlicht wurde (siehe auch unter 12.1 - Seite 57)

Seit 2013 ist auf dem Immobilienmarkt - Teilmarkt Renditeobjekte - die Nachfrage wieder deutlich angestiegen. Vor dem Hintergrund, dass Kapitalanleger heute ihr Geld bevorzugt in Immobilien anlegen, ist mit einem weiteren Ansteigen der Nachfrage und leicht ansteigenden Preisen zu rechnen.

Bei den unbebauten Grundstücken war der Anteil an Kaufverträgen für geplanten Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) in den letzten Jahren auf einem niedrigen Niveau. Gesucht werden vor allem Grundstücke für den Bau von Eigentumswohnungen. Die Bauträger bieten jetzt vor allem hochwertige Wohnungen mit barrierefreiem Zuschnitt und gehobener Ausstattung an. Grundstücke die sich hierfür eignen sind aber in Siegen nur schwer zu finden. Der Bedarf für derartige Objekte ist da.

Als Faustregel kann zur überschlägigen Wertermittlung für normal unterhaltene und normal ausgestattete Mehrfamilienhäuser, je nach Alter und Wohnlage, der Faktor 9 bis 13 (9- bis 13-faches des Jahresrohertrages) angesetzt werden.

10.42 Büroräume und gewerbliche Mieten

In Siegen herrscht im Bestand ein großes Angebot an leerstehenden Büroräumen.

In der Innenstadt liegt der Mietpreis für Büroräume / Praxisräume je nach Alter und Ausstattung des Objektes im Bestand zwischen 4,50 €/m² und 10,00 €/m². Für Neubauten (Erstbezüge) werden bis 12,50 €/m² gezahlt. In den Randlagen liegen die Mieten im Bestand zwischen 3,50 €/m² und 9,00 €/m². Wichtig für die Vermietbarkeit ist ein ausreichendes Angebot an privaten oder öffentlichen Stellplätzen und gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (Bus und Bahn). Auch die Qualität (Geschwindigkeit) des möglichen verfügbaren Internetanschlusses spielt eine wesentliche Rolle.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Siegen hat einen **gewerblichen Mietpreisspiegel 2015 - 2017** (siehe auch Seite 57 unter Punkt 12.2 Gewerbliche Mieten) für den **IHK-Bezirk Siegen** veröffentlicht. Ge-

genüber dem gewerblichen Mietpreisspiegel von 2012 - 2014 werden die Mieten tendenziell als stagnierend eingestuft.

10.43 Wohn- und Geschäftshäuser

In der Siegener Unterstadt befindet sich die **Einkaufspassage 'City-Galerie'**, die zur ECE-Gruppe gehört. Dieses Einkaufszentrum beherbergt rd. 100 Einzelhandelsgeschäfte mit ca. 23.500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus verfügt es über ein Parkplatzangebot von über 1.300 Stellplätzen. Wegen des direkten Anschlusses an die Hüttentalstraße - HTS (eine Bundesfernstraße (B 54/62 n) mit autobahnähnlichem Ausbau und direktem Anschluss an die Autobahn A 45), der Lage am Siegener Hauptbahnhof und dem Zentralen Omnibus-Bahnhof ist die 'City-Galerie' sehr verkehrsgünstig gelegen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur 'City-Galerie' liegt das **'Sieg Carré'**. Das 'Sieg Carré' ist ein Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude. Es handelt sich dabei zum einen um ein viergeschossiges Gebäude zum Bahnhofsvorplatz und zum anderen um ein achtgeschossiges Verwaltungsgebäude zur Morleystraße hin. Im Gebäude zum Bahnhofsvorplatz hin sind ca. 5.000 m² für Einzelhandel und Gastronomie sowie weitere Flächen für Büros und Wohnungen vorhanden. Hauptnutzer der gewerblichen Räume sind die Sparkasse und der Westdeutsche Rundfunk (WDR), der zur Errichtung des Radio- und Fernsehstudios rd. 2.800 m² Nutzfläche als Teileigentum in dem viergeschossigen Gebäude erworben hat. Die Sparkasse nutzt daneben auch das achtgeschossige Verwaltungsgebäude zur Morleystraße.

Des Weiteren gibt es in der Siegener Unterstadt im Bereich Sandstraße / Hindenburgstraße (**Reichwalds Ecke**) ein mehrgeschossiges Geschäftshaus, in dem sich ein Multiplex-Kino, diverse Gastronomiebetriebe, mehrere Einzelhandelsgeschäfte und ein Fitness-Center befinden.

Die Hauptgeschäftslage von Siegen befindet sich in der Unterstadt in der Bahnhofstraße und am Bahnhofsvorplatz, im Bereich Busbahnhof - Sieg Carré - City-Galerie. Hier sind die stärksten Fußgängerfrequenzen im Stadtzentrum von Siegen zu beobachten. Die Mieten der Ladenlokale im Erdgeschoss sind seit einigen Jahren auf einem hohen Niveau stabil.

In der Kölner Straße, die bis zur Eröffnung der 'City-Galerie' im Jahre 1998 mit der Bahnhofstraße und dem Kölner Tor zur besten Geschäftslage von Siegen zählte, ist die Kundenfrequenz stark zurückgegangen. Infolge dessen sind die Ladenmieten in der Kölner Straße und der Oberstadt (Alte Poststraße, Lohrstraße, Lohrort, Markt, Marburger Straße und Marburger Tor) deutlich zurückgegangen und stagnieren seit einigen Jahren auf einem niedrigen Niveau. Um die Attraktivität des Einzelhandels in der Oberstadt zu verbessern und um eine positive Strukturentwicklung zu gewährleisten, wurde die Gesellschaft für Stadtmarketing e. V. gegründet. In diesem Verein erarbeiten die betroffenen Haus- und Grundstückseigentümer gemeinsam mit den Mietern und Pächtern, mit Unterstützung der Universitätsstadt Siegen, der Gemeinschaft der Siegener Einzelhändler und anderen öffentlichen und privaten Instituten Konzepte zur Verbesserung des Einzelhandelsstandortes 'Oberstadt'.

Weitere Impulse zur Belebung der Oberstadt gehen seit 2007 vom **'KrönchenCenter'** aus. Beim 'KrönchenCenter' handelt es sich um die Reaktivierung des ehemaligen Kaufhof- bzw. Kerbergebäudes am Markt in der Oberstadt. Unter- und Erdgeschoss haben private Investoren umgebaut und die Räumlichkeiten an gewerbliche Nutzer (Ladenlokale) verpachtet. Die Universitätsstadt Siegen hat den Rest des Gebäudes umgebaut und in das 1.Obergeschoss (OG) die Zentralbücherei, ins 2.OG die Volkshochschule und ins 3.OG das städtische Archiv verlagert.

Im Jahre 2012 wurde das Projekt **„Siegen - Zu neuen Ufern“** im Rahmen der REGIONALE 2013 gestartet. Im Rahmen dieses Projektes wurde das Erscheinungsbild der Stadt durch die Neugestaltung der Sieg im Bereich der zentralen Stadtlage deutlich aufgewertet. Darüber hinaus wurden Bahnhofstraße, Kölner Tor, Kölner Straße und Sandstraße umgebaut und neu gestaltet. Hierdurch ist die Attraktivität der Geschäftslagen gesteigert worden. Die REGIONALE 2013 hatte ihren räumlichen Schwerpunkt in der Unterstadt. Die

Projekte und Maßnahmen des neuen Förderzeitraums 2015 - 2022 zielen überwiegend auf eine Attraktivierung der Oberstadt, begleitend zum "Campus Unteres Schloss". Von besonderer Bedeutung ist hierbei die seit April 2014 rechtskräftige "Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt", die der Rat der Stadt Siegen am 26.03.2014 beschlossen hat. Vom Rat der Stadt Siegen wurde in 2010 das "Integrierte Handlungskonzept (IHaKo) Innenstadt" als konzeptionelle Grundlage dieser Entwicklungen beschlossen und in 2014 fortgeschrieben. Unter dem Motto "Rund um den Sieberg: Der Tradition verbunden -der Zukunft verpflichtet" soll die Attraktivität der Oberstadt erhöht werden. Daneben wird es weitere Veränderungen im Bereich der Siegener Oberstadt geben. Die **Universität Siegen** hat das „Untere Schloss“ und Teile des ehemaligen Kreisklinikums „Haus Siegen“ übernommen, um dort den Standort „**Campus Siegen Altstadt**“ für den Fachbereich III (Wirtschaftswissenschaften, Wirtschaftsingenieure, Wirtschaftsrecht) neue Räumlichkeiten zu schaffen. Bis Ende 2016 soll der Fachbereich III die neuen Räumlichkeiten beziehen. Neben dem Land Nordrhein-Westfalen als Träger der Universität werden private Investoren das Projekt realisieren. Hierdurch werden die Standorte „Oberstadt-Siegen“ und „Altstadt-Siegen“ eine erhebliche Aufwertung erfahren. Damit verbunden ergeben sich neue Chancen und Perspektiven für Handel und Dienstleistung. Auch die Wohnsituation im Bereich Oberstadt und Altstadt wird sich nachhaltig verändern.

Im Nebenzentrum Weidenau ist Geschäftslage im 'Siegerlandzentrum Weidenau' seit einigen Jahren unverändert gut.

In der Ortsmitte Eiserfeld hat sich mit der Fertigstellung des Verkehrskreisels die Verkehrssituation erheblich verbessert. Bis Ende 2016 werden noch weitere Straßenbaumaßnahmen durchgeführt, die den Autoverkehr aus der Ortsmitte auf die HTS (B 54/62 neu), eine autobahnähnliche Schnellstraße, herausführen. Hierdurch soll sich die allgemeine Verkehrslage in Eiserfeld deutlich verbessern. Für den Bau des Kreisels wurden mehrere Gebäude abgebrochen. Die entstandenen Freiflächen sollen in den nächsten Jahren wieder mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Ortsmitte Eiserfeld haben private Investoren bereits neue Gebäude für den großflächigen Einzelhandel errichtet. In den nächsten Jahren wird es im Bereich Eiserfelder Straße, Siegtalstraße, Freiengründer Straße und Eisernthalstraße zu weitere Veränderungen kommen.

Niederschelden hatte in der Vergangenheit in der Ortsmitte, im Bereich der Siegtalstraße einen florierenden Einzelhandel. Dieser hat sich seit den 1990er Jahren kontinuierlich verschlechtert, so dass sich der Gutachterausschuss veranlasst sah, den Bodenrichtwert zum 01.01.2010 dort von 150 €/m² auf 120 €/m² zu senken. In den letzten Jahren hat sich an der Situation in Niederschelden nichts Wesentliches geändert. Zurzeit werden im Stadtteil Niederschelden die Bauarbeiten an der HTS (B 54/62n als Schnellstraße) ausgeführt. Diese Bauarbeiten werden im Herbst 2016 abgeschlossen. Danach soll sich die Verkehrssituation im Bereich der Geschäftslage an der Siegtalstraße nach Auffassung der Anlieger verbessern. Es besteht der Wunsch / die Hoffnung der Niederscheldener, dass sich ein Lebensmittelmarkt oder Discounter im Bereich der Siegtalstraße ansiedelt und dadurch die Attraktivität der Geschäftslage zunimmt.

Die Geschäftslage im Nebenzentrum in Geisweid hat sich in den letzten Jahren verschlechtert. Hier gibt es im Bereich der Geschäftslage zurzeit erhebliche Leerstände. Um die Situation zu verbessern ist vorgesehen, im Umfeld des Rathauses einen neuen Lebensmittelmarkt und einen neuen Discounter zu bauen. Hierfür soll das Parkhaus am Rathaus abgebrochen werden. Von diesen Märkten erhoffen sich die Stadt Siegen und die ansässigen Einzelhändler eine Belebung der Geschäftslage im Bereich Rathausstraße / Lindenplatz. Die beiden Baumaßnahmen sollen in 2016/2017 realisiert werden. Auf die Verschlechterung der Geschäftslage hat der Gutachterausschuss mit einer Reduzierung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2015 von 180 €/m² auf 150 €/m² reagiert.

11. Regionale Vergleiche

Regionale Vergleiche werden nicht durchgeführt.

Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie die Grundstücksmarktberichte der Nachbarkreise (siehe unter Abschnitt 13.3 Seite 60) verwiesen.

12. Mieten

12.1 Wohnungsmieten

Zum **01.11.2013** wurde für den **Altkreis Siegen** (ohne Wittgenstein) für nicht preisgebundenen Wohnraum ein **neuer Mietspiegel** veröffentlicht. Der Gutachterausschuss der Universitätsstadt Siegen ist nicht an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt und gibt hieraus keine Auskünfte an Dritte.

Herausgeber des Mietspiegels sind

Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e.V.

Koblenzer Straße 5

57072 Siegen

Telefon (0271) 51997

E-Mail: info@mieterbund-siegerland.de

www.mieterbund-siegerland.de

Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e.V.

Oranienstraße 14

57072 Siegen

Telefon (0271) 52971

Haus- und Grundeigentümergebiet Hüttental und Umgebung e.V.

Rathausstraße 7

57078 Siegen-Geisweid

Telefon (0271) 87353

E-Mail: hausundgrundhuettental@t-online.de

www.haus-grund-huettental.de

Haus & Grund Niederschelden e.V.

Siegtalstraße 190

57080 Siegen-Niederschelden

Telefon (0271) 3510349

E-Mail: ramagersie@aol.com

Bei den vorgenannten Vereinen ist der Mietspiegel in gedruckter Form zum **Stückpreis** von **3,00 €** erhältlich.

12.2 Gewerbliche Mieten

Seit 2002 veröffentlicht die Industrie- und Handelskammer (IHK) Siegen einen **gewerblichen Mietpreisspiegel** für Einzelhandels- und Büroobjekte sowie Produktionsstätten im IHK-Bezirk. Der aktuelle **gewerbliche Mietpreisspiegel 2015 - 2017** ist im Internet unter www.ihk-siegen.de kostenfrei abrufbar.

Im Anhang ab **Auszug aus dem gewerblichen Mietpreisspiegel 2015 - 2017 der IHK Siegen** wird der Teil des Mietpreisspiegels abgedruckt, der für den Bereich der Universitätsstadt Siegen gilt.

Die Erarbeitung und Aktualisierung des Gewerblichen Mietpreisspiegels erfolgt durch den "Arbeitskreis Gewerblicher Mietpreisspiegel" unter Federführung der IHK Siegen auf Grundlage einer Mietpreisumfrage. Die Gutachterausschüsse der Universitätsstadt Siegen sowie der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe sind Mitglieder dieses Arbeitskreises. Weitere Mitglieder sind Immobilienmakler und Immobiliensachverständige, Immobilienexperten heimischer Banken sowie die Bausachverständigen der Finanzämter Siegen und Olpe. Die ermittelten Mietpreisspannen sind als Orientierungswerte zu verstehen. Die Daten des Mietpreisspiegels stellen keine Mietpreisempfehlungen der IHK oder des Arbeitskreises "gewerblicher Mietpreisspiegel" für bestimmte Objekte dar. Ziel des Mietpreisspiegels ist vielmehr die Verbesserung der Markttransparenz.

13. Sonstige Angaben

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen gehören folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Horsten, Michael, Dipl.-Ing., Kreuztal

Stellvertretender Vorsitzender:

Becher, Andreas, Städt. Obervermessungsrat, Scheuerfeld

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Beilken, Rainer, Kreisvermessungsdirektor, Wilnsdorf
Schmitz, Werner, Architekt und vereidigter Sachverständiger, Siegen

Ehrenamtliche Gutachter:

Gebhardt, Rolf, Immobilienmakler, Wilnsdorf
Glodek, Markus, B.A. Real Estate, Netphen
Kringe, Jens Holger, Vermessungs-Assessor und öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Siegen
Panthel, Bernd, Land- und Forstwirt, Siegen
Sting, Hans, vereidigter Sachverständiger, Netphen
Strunk, Hans Werner, Architekt, Siegen
Weyer, Rolf, Bausachverständiger, Siegen

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Dauids, Renate, Steueramtfrau, Finanzamt Siegen

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Bürger, Martin, Steueramtsrat, Finanzamt Siegen

13.2 Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Gemäß Tarifstelle 7.1.1 der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 in der Fassung zur Dritten Änderungs-Verordnung vom 20.05.2015 beträgt die Gebühr für ein Gutachten über

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und andere Vermögensvorteile und Vermögensnachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 AGVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 184 Abs. 2 BauGB

100% der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1.

7.1.1 - Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Mio. Euro
Gebühr 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 €*
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro
Gebühr 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 €*
- c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro
Gebühr 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 €*
- d) Wert über 100 Mio. Euro
Gebühr 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 €*

Darüber hinaus können ggf. Zuschläge wegen erhöhten Aufwands (Tarifstelle 7.12) erhoben oder Abschläge wegen verminderten Aufwands (Tarifstelle 7.13 und 7.14) gemacht werden.

Des Weiteren ist der Gebühr gemäß § 6 VermWertGebO NRW die gesetzliche Umsatzsteuer (z.Z. 19%) hinzuzurechnen.

13.3 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Kreis Siegen-Wittgenstein (NRW)

Koblenzer Straße 73

57072 Siegen

Telefon: (0271) 333-1551

E-Mail: gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de

Kreis Olpe (NRW)

Westfälische Straße 75

57462 Olpe

Telefon: (02761) 81-395

Email: gutachterausschuss@kreis-olpe.de

Hochsauerlandkreis (NRW)

Eichholzstraße 9

59821 Arnsberg

Telefon: (0291) 94-4470

E-Mail: gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de

Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz)

Vermessungs- und Katasteramt

Westerwald - Taunus

Nastätter Straße 31 - 35

56346 St. Goarshausen

Telefon: (02663) 91652225

E-Mail: vermka-wwt@vermkv.rpl.de

Lahn-Dill-Kreis (Hessen)

Robert-Koch-Straße 17

35037 Marburg

Telefon: (06421) 616-317

E-Mail: afbmarburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

13.4 Statistische Angaben über Siegen

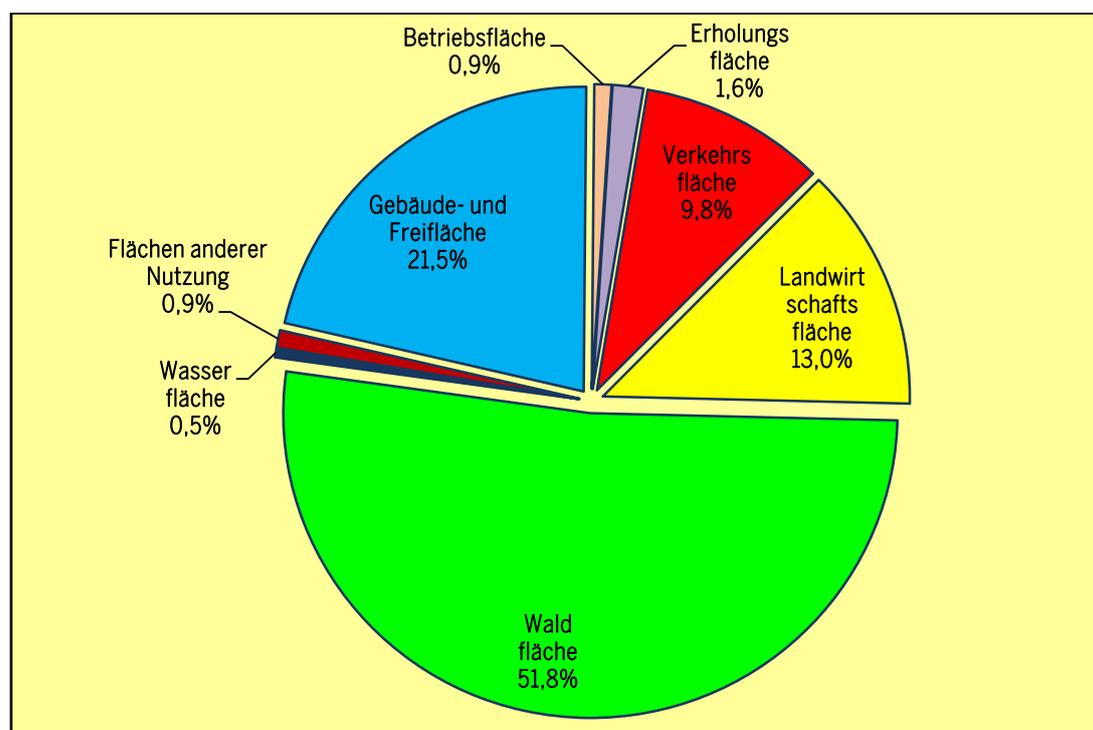
[entnommen, mit freundlicher Genehmigung, dem Statistischen Jahrbuch der Universitätsstadt Siegen veröffentlicht vom Fachbereich 1, Stadtentwicklung, Strukturförderung, Liegenschaften und Statistik]

Allgemeine geographische Angaben

Geographische Lage:	50 Grad 52´ 34" nördliche Breite 08 Grad 01´ 38" östliche Länge
Ortszeit:	Die Siegener Ortszeit bleibt gegenüber MEZ um 27 Minuten und 53 Sekunden zurück
Höhenlage:	Höchster Punkt 499,2 m über NN (Pfannenberg) Niedrigster Punkt 213,5 m über NN (Austritt der Sieg aus dem Stadtgebiet im Stadtteil Niederschelden)
Höchstes Bauwerk:	Fernmeldeturm Eisernhardt 166 m hoch (mit Antennenanlage)
Gebietsfläche:	114,69 km ² (Stand: 31.12.2015)
Bevölkerung:	105.236 Einwohner (Hauptwohnsitz lt. Melderegister, Stand 31.12.2015)
Bevölkerungsdichte:	918 Einwohner pro km ²
Ausdehnung:	Größte Ausdehnung Ost - West 14,5 km Größte Ausdehnung Nord - Süd 15,5 km
Länge der Stadtgrenze:	ca. 70 km, davon mit Kreuztal ca. 15,0 km Netphen ca. 14,5 km Wilnsdorf ca. 14,0 km Neunkirchen ca. 5,0 km Herdorf * ¹ ca. 0,1 km Mudersbach * ¹ ca. 7,0 km Freudenberg ca. 15,0 km Wenden ca. 0,3 km * ¹ Rheinland-Pfalz

Nutzungsarten nach Stadtteilen (Stand 31.12.2015)

Stadtteil	Fläche insgesamt	davon							
		Gebäude- und Freifläche	Betriebsfläche	Erholungsfläche	Verkehrsfläche	Landwirtschaftsfläche	Waldfläche	Wasserfläche	Flächen anderer Nutzung
Buchen	183,6	22,9	0,0	0,5	15,5	55,5	88,4	0,8	0,1
Langenholdinghausen	598,6	44,7	0,3	1,7	51,1	180,3	318,7	1,8	0,1
Meiswinkel	250,7	24,1	0,1	1,0	18,4	88,2	117,7	0,8	0,4
Oberschelden	454,3	35,0	0,1	3,2	62,6	105,8	245,2	1,3	1,2
Breitenbach	252,2	15,2	0,0	1,3	17,9	77,4	139,8	0,5	0,0
Feuersbach	472,5	15,3	6,5	0,7	36,8	115,1	296,9	1,3	0,0
Niedersetzen	211,3	34,5	5,4	0,5	11,4	34,9	123,2	0,3	1,0
Obersetzen	522,4	23,8	0,9	2,9	23,8	102,6	366,1	1,5	0,9
Siegen, Stadtteil	2.267,3	719,3	26,1	70,1	292,3	90,2	1.001,3	10,7	57,3
Birlenbach	129,3	28,7	3,0	2,0	11,3	22,7	59,7	0,3	1,6
Bürbach	278,1	47,5	0,1	2,0	14,3	43,7	169,5	0,2	0,8
Kaan-Marienborn	562,2	140,1	9,4	10,6	54,4	69,8	269,7	2,1	6,2
Geisweid	632,7	290,0	28,3	25,5	73,3	12,9	196,7	4,8	1,3
Eiserfeld	1.248,6	224,8	4,3	16,8	89,3	38,8	862,7	7,2	4,7
Gosenbach	292,8	65,9	0,0	2,8	17,9	40,4	163,8	0,2	1,8
Niederschelden	464,0	163,0	8,2	11,7	49,4	24,9	192,3	8,5	6,1
Seelbach	403,5	64,3	2,0	2,6	25,8	56,8	244,7	4,0	3,3
Sohlbach	194,7	21,7	0,1	2,4	16,8	78,3	74,0	0,8	0,6
Trupbach	510,8	58,5	0,3	6,0	36,5	102,5	303,7	2,3	0,9
Volnsberg	234,6	11,5	0,0	0,3	17,8	91,3	112,6	0,8	0,3
Weidenau	716,6	344,0	7,4	15,2	128,4	11,9	190,2	5,1	14,4
Eisern	579,4	68,9	1,1	4,9	54,5	41,5	404,9	1,1	2,5
Dillnhütten	8,7	4,5	0,0	0,2	1,1	0,5	1,6	0,3	0,6
Summe	11.469,0	2.468,0	103,5	184,9	1.120,8	1.485,8	5.943,3	56,8	105,9



Quelle: Katasteramt Kreis Siegen-Wittgenstein

Wohnberechtigte Bevölkerung nach Stadtteilen 2010 - 2015

Stadtteil	Wohnberechtigte Einwohner am 31.12.					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Buchen	766	772	775	768	746	734
Langenholdinghausen	1.584	1.564	1.556	1.385	1.964	1.974
Meiswinkel	664	652	645	646	647	643
Oberschelden	1.191	1.191	1.176	1.181	1.178	1.190
Breitenbach	351	350	355	349	342	325
Feuersbach	427	418	418	408	407	400
Niedersetzen	698	679	681	679	657	640
Obersetzen	896	897	900	893	872	860
Siegen, Stadtteil	40.242	40.652	40.759	40.851	40.267	39.541
Birlenbach	1.039	1.057	1.057	1.028	1.024	1.025
Bürbach	2.063	2.038	2.044	1.975	2.152	2.250
Kaan-Marienborn	3.879	3.616	3.639	3.611	3.529	3.545
Geisweid	13.884	13.964	13.941	13.894	13.609	13.552
Eiserfeld	8.544	8.454	8.420	8.389	8.273	8.100
Gosenbach	2.514	2.508	2.506	2.443	2.362	2.314
Niederschelden	5.513	5.483	5.536	5.482	5.319	5.280
Seelbach	2.349	2.316	2.300	2.273	2.199	2.200
Sohlbach	596	572	573	563	553	590
Trupbach	2.020	1.972	1.929	1.909	1.885	1.827
Volnsberg	264	268	262	258	248	241
Weidenau	16.789	16.899	16.897	17.021	16.710	16.755
Eisern	2.452	2.443	2.432	2.423	2.359	2.327
Dillnhütten	268	279	289	293	279	262
keine Zuordnung	300	190	5	467	0	0
Universitätsstadt Siegen insgesamt	109.293	109.234	109.095	109.189	107.581	106.575

Quelle: Stadt Siegen, Auswertung aus dem Einwohnerregister

Die Zahlen des Jahres 2014 sind durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2015 beeinflusst (Abmeldung von Zweitwohnsitzen).

Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche in Wohngebäuden am 31.12.2005 - 2014

Jahr	Wohngebäude * ¹											
	insgesamt			davon								
				mit 1 Wohnung			mit 2 Wohnungen			mit >= 3 Wohnungen		
	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen
Anzahl	100 m ²	Anzahl	Anzahl	100 m ²	Anzahl	100 m ²	Anzahl	100 m ²	Anzahl	100 m ²	Anzahl	
2005	23.629	42.770	51.404	11.991	14.322	7.163	11.954	14.326	4.475	16.494	25.087	
2006	23.695	42.928	51.552	12.026	14.376	7.177	11.989	14.354	4.492	16.563	25.172	
2007	23.779	43.108	51.711	12.082	14.461	7.195	12.028	14.390	4.502	16.619	25.239	
2008	23.817	43.198	51.787	12.106	14.501	7.203	12.049	14.406	4.508	16.648	25.275	
2009	23.851	43.303	51.890	12.126	14.534	7.210	12.065	14.420	4.515	16.704	25.344	
2010	23.460	44.594	51.115	12.803	16.065	6.097	11.141	12.194	4.525	16.966	24.858	
2011	23.476	44.659	51.176	12.809	16.083	6.102	11.151	12.204	4.530	17.003	24.903	
2012	23.541	44.781	51.280	12.863	16.159	6.106	11.162	12.212	4.537	17.037	24.945	
2013	23.605	44.934	51.422	12.905	16.227	6.116	11.190	12.232	4.549	17.092	25.011	
2014	23.662	45.124	51.607	12.929	16.268	6.126	11.217	12.252	4.573	17.216	25.154	

Quelle: IT NRW

bis 2009: Fortschreibung auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung am 25.05.1987

ab 2010: Fortschreibung auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung am 09.05.2011

Anmerkung *¹ unter den Wohngebäuden insgesamt sind auch die Wohnheime enthalten

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.2005 - 2014 nach Zahl der Räume

Jahr	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden										darunter Wohnungen in Nichtwohn- gebäuden
	Insge- samt	davon mit									
		1 Raum	2 Räu- men	3 Räu- men	4 Räu- men	5 Räu- men	6 Räu- men	7 und mehr Räumen		Räume insge- samt ¹⁾	
							Woh- nungen	Räume			
2005	52.444	2.212	3.008	11.242	14.985	9.620	5.348	6.029	46.731	228.813	1.040
2006	52.589	2.217	3.026	11.269	15.013	9.640	5.369	6.055	46.936	229.478	1.037
2007	52.758	2.217	3.028	11.303	15.044	9.671	5.399	6.096	47.255	230.362	1.047
2008	52.834	2.225	3.032	11.320	15.035	9.698	5.405	6.119	47.438	230.747	1.047
2009	52.937	2.225	3.046	11.374	15.040	9.692	5.415	6.145	47.634	231.183	1.047
2010	53.274	2.438	4.078	11.599	13.517	8.763	5.738	7.141	57.471	235.173	2.159
2011	53.335	2.439	4.085	11.616	13.523	8.780	5.745	7.147	57.519	235.438	2.159
2012	53.435	2.440	4.091	11.632	13.563	8.796	5.749	7.164	57.666	235.910	2.155
2013	53.569	2.456	4.093	11.655	13.591	8.838	5.762	7.174	57.769	236.502	2.147
2013	53.782	2.466	4.125	11.710	13.636	8.875	5.779	7.191	57.908	237.347	2.175

Quelle: IT NRW

Anmerkung ¹⁾ Räume einschließlich Küchen

bis 2009: Fortschreibung auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung am 25.05.1987

ab 2010: Fortschreibung auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung am 09.05.2011

Genehmigte Wohngebäude mit Wohnungen 2005 - 2014 (Neubau)

Jahr	Wohngebäude			Wohnungen in Wohngebäuden		
	insgesamt	darunter mit		insgesamt	darunter in Gebäuden mit	
		1 und 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen ¹⁾		1 und 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen
2005	62	54	8	101	66	35
2006	109	97	12	188	118	70
2007	48	43	5	69	51	18
2008	43	33	10	120	37	83
2009	43	33	10	140	39	101
2010	65	60	5	96	63	33
2011	37	34	3	67	42	25
2012	84	72	12	166	82	84
2013	73	53	20	196	69	127
2014	42	30	12	127	39	88

Quelle: IT NRW

Anmerkung¹⁾ Wohngebäude mit ≥ 3 Wohnungen einschl. Wohnheimen

Genehmigte Nichtwohngebäude 2005 - 2014 (Neubau)

Jahr	Nichtwohngebäude	Nutzfläche	Wohnungen
	Anzahl	100 m ²	Anzahl
2005	18	441	14
2006	22	369	0
2007	21	173	0
2008	25	382	1
2009	17	387	0
2010	18	141	0
2011	14	153	1
2012	21	170	1
2013	21	118	245
2014	16	187	1

Quelle: IT NRW

Genehmigte Wohnungen 2005 - 2014 in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neu- und Umbau)

Jahr	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				
	insgesamt	davon mit			
		1 bis 2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 und mehr Räumen
2005	158	21	30	25	82
2006	228	8	34	55	131
2007	108	8	27	15	58
2008	141	11	48	22	60
2009	156	44	38	37	37
2010	118	7	15	36	60
2011	77	8	17	18	34
2012	184	7	45	32	100
2013	507	302	74	52	79
2014	192	47	50	29	66

Quelle: IT NRW

Fertig gestellte Wohngebäude mit Wohnungen 2005 - 2014 (Neubau)

Jahr	Wohngebäude			Wohnungen in Wohngebäuden		
	insgesamt	davon mit		insgesamt	davon in Gebäuden mit	
	1 und 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen			1 und 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen
2005	87	76	11	143	90	53
2006	69	59	10	123	73	50
2007	84	76	8	135	90	45
2008	45	40	5	78	46	32
2009	49	39	10	128	49	79
2010	42	33	9	131	35	96
2011	31	26	5	72	32	40
2012	74	70	4	98	74	24
2013	75	63	12	145	70	75
2014	64	47	17	175	61	114

Quelle: IT NRW

Fertig gestellte Nichtwohngebäude 2005- 2014 (Neubau)

Jahr	Nichtwohngebäude	Brutto-Rauminhalt	Nutzfläche	Wohnungen
	Anzahl	1.000 m³	100 m²	Anzahl
2005	22	289	492	0
2006	15	290	342	1
2007	22	x	491	13
2008	18	x	104	0
2009	12	x	310	1
2010	21	x	420	0
2011	13	x	96	0
2012	18	x	222	0
2013	19	x	136	1
2014	22	x	208	0

Quelle: IT NRW

x = keine Angabe

Fertig gestellte Wohnungen 2005 - 2014 in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neu- und Umbau)

Jahr	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				
	insgesamt	davon mit			
		1 bis 2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen	5 und mehr Räumen
2005	200	19	37	36	108
2006	154	24	27	30	73
2007	172	2	34	32	104
2008	106	12	22	10	62
2009	147	14	55	25	53
2010	172	42	35	51	44
2011	82	8	19	12	43
2012	115	7	17	44	47
2013	180	33	34	32	81
2014	227	42	55	51	79

Quelle: IT NRW

Anhang (mit freundlicher Genehmigung der IHK Siegen)

Auszug aus dem gewerblichen Mietpreisspiegel 2015 - 2017 der IHK Siegen

Begriffsbestimmungen

Mietpreisspannen

Kaltmiete: In den Miettabellen sind die Spannen der Kaltmieten in Euro (€) pro m² aufgeführt, d.h. Mieten ohne Mehrwertsteuer, ohne Betriebskosten und ohne sonstige Nebenkosten.

Die angegebenen Mietspannen sind Orientierungswerte und erfassen die Mehrzahl der auf dem regionalen Immobilienmarkt zu beobachtenden Mieten. Es gibt aber Ausnahmen. So können u. a. speziell ausgehandelte Mieten aufgrund von vertraglichen Besonderheiten, z. B. bei größeren Discountern, von den ermittelten Spannen abweichen. Dies trifft auch für eine zunehmende Zahl von Mietverträgen mit Umsatzmieten zu. Dabei setzt sich die Gesamtmiete aus einer relativ geringen Grundmiete zuzüglich eines bestimmten Umsatzanteils zusammen. Gerade bei den sehr guten Lagen findet diese Vertragsgestaltung vermehrt Anwendung. Im Ergebnis kann dabei die Gesamtmiete (Grundmiete plus Umsatzanteil) pro m² z. T. auch über den hier angegebenen Spannen liegen. Aufgrund unzureichender repräsentativer Informationen bleibt diese Entwicklung im Mietpreisspiegel vorerst unberücksichtigt. In Bezug auf Büro- und Praxisflächen sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Mieten für Praxisflächen oft höher ausfallen als die für Büroobjekte in der gleichen Lage, weil die Anforderungen für die Ausstattung von Praxisflächen oft auch höher sind.

Ausnahmen bestätigen also die Regel: Mietpreise für einzelne Objekte können außerhalb der ausgewiesenen Spanne liegen, wenn außergewöhnliche wertsteigernde oder wertmindernde Faktoren zusammentreffen. Diese Abweichungen von Mietpreisen nach oben oder nach unten müssen im Einzelfall berücksichtigt werden. Sie stellen aber grundsätzlich nicht die Aussagekraft der Mietpreisspannen in Frage.

Lagen

**Sehr gute/
gute Lage:**

Gute bis sehr gute Lagen befinden sich in den zentralen Ortslagen, in der sich die örtliche Infrastruktur bündelt und die einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sowie ein ausreichendes PKW-Parkplatzangebot haben. Das Gleiche gilt für Nebenzentren mit entsprechender Infrastruktur.

Die Lagen sind geprägt durch einen großen Anteil an Laufkundschaft zwischen den einzelnen Geschäften und den Haltestellen des öffentli-

chen Personennahverkehrs bzw. den Parkplätzen. Die sehr guten Lagen beschränken sich auf die Stadtkerne der Ober- und Mittelzentren.

Davon abgesehen gibt es aber auch für Gewerbetreibende außerhalb der Zentren gute „Sonderlagen“, wenn für die jeweilige Branche in der Nähe attraktive Anziehungspunkte gelegen sind. Das gilt auch für sogenannte „Shop-in-Shop“-Läden, wie z. B. einen Brotverkaufsstand in einem Supermarkt o. Ä. Für derartige Standorte können die vorhandenen Mieten auch oberhalb der lokal „üblichen“ Mietspannen liegen. Diese Fälle stellen dann die im Vorwort genannten Ausnahmen dar, weil hier außergewöhnliche wertsteigernde Faktoren wirken.

Mittlere Lagen: Randlagen und Nebenzentren mit Zielkundschaft (weniger Laufkundschaft), mit guter Verkehrsanbindung und ausreichend Stellplätzen.

Einfache Lagen: Sonstige Lagen in Wohn- und Mischgebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung baurechtlich zulässig ist.

Nutzungswert und Qualität bei Büro- und Praxisflächen

Gut: Neuwertiges oder komplett saniertes Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung (Heizung-, Sanitär-, Klima-, Lüftungs-, Büro-, Kommunikations- und Informationstechnik sowie evtl. Aufzug etc.), günstige bzw. flexible Raumaufteilung, ausreichend PKW-Stellplätze beim Haus. Bei Neubau und Erstbezug von Immobilien ist in der Regel von einer (sehr) guten Qualität auszugehen. Gerade dann, wenn die Wünsche der künftigen Mieter beim Neubau besondere Berücksichtigung finden.

Mittel: Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab 2.OG mit Aufzug, ausreichend PKW-Stellplätze.

Einfach: Altbau oder Gebäude ohne durchgreifende Modernisierung mit einfacher Haustechnik, einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen, ungünstige Raumaufteilung.

Büro- und Sozialräume in Zusammenhang mit Hallen

Für Hallen werden in der Regel Mischmieten für die gesamte Fläche herangezogen, auch wenn Büro- und Sozialräume integriert sind und im Zusammenhang mit der Halle genutzt werden. Letztere werten das gesamte Objekt auf und erhöhen die Mischmiete pro Quadratmeter innerhalb der angegebenen Spannen.

Für eine separate Wertermittlung von Büro- und Sozialräumen im Zusammenhang mit Hallen hat sich folgender grober Richtwert als hilfreich erwiesen:

Büro-/Sozialraummiete pro m² = Hallenmiete pro m² plus 0,50 € bis 2,00 € pro m².

Beispiel:

Für eine 1.000 m² Halle wird 3,00 €/m² angesetzt. Für 100 m² zusätzlichen Büroraum wird dann ein Zuschlag von z. B. 1,00 €/m² herangezogen, also insgesamt 4,00 € pro m². Die Gesamtmiete würden dann 3.400 Euro Kaltmiete im Monat betragen.

Sollten die Büro- und Sozialräume separat, also ohne Halle, zu vermieten sein, gelten die üblichen Spannen für Büromieten, so wie für jede Kommune angegeben.

Größe und Qualität der Einzelhandelsflächen

Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst (siehe auch obige Erläuterungen zur Lage). Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Dieser Umstand wird in den Tabellen dadurch deutlich gemacht, indem die unterschiedlichen Größenkategorien (bis 100 m², 101 bis 300 m², über 300 m²) mit einem Sternchen versehen wurden. Es ist dann nur eine Spanne für alle Größen angegeben. Die o. g. „Größenregel“ muss aber grundsätzlich noch berücksichtigt werden.

In der jüngsten Entwicklung ist zu beobachten, dass in Sonderfällen auch für größere Flächen (ab 300 m²) mittlerweile genauso hohe Quadratmetermieten wie für kleinere Flächen zu erzielen sind, wenn sie den Qualitätsansprüchen der Mieter in besondere Weise entsprechen. Das trifft z. B. bei Anfragen von Filialisten zu. Die Qualität, die Aufteilung und die branchenbezogene Nutzungsmöglichkeit der gewerblichen Immobilie spielen in diesen Fällen eine immer größere Rolle für die zu erzielenden Mieten und die Größe der Fläche eine immer geringere. Es handelt sich aber nicht um einen allgemeinen und umfassenden Trend. Diese Fälle werden also durch die oben genannte Ausnahmeregelung abgedeckt, dass Mietpreise einzelner Projekte außerhalb der angegebenen Spannen liegen können, wenn außergewöhnliche wertsteigernde oder wertmindernde Faktoren zusammentreffen. Diese Entwicklungen werden wir beobachten und, falls nötig, wird zu gegebener Zeit eine entsprechende redaktionelle Anpassung vorgenommen. Bis auf weiteres werden wir an der bewährten Struktur der Tabellen festhalten.

Oft ist der Wunsch nach größeren Einzelhandelsflächen festzustellen: Viele Einzelhändler würden lieber eine größere Verkaufsfläche nutzen. Dies schließt den Wunsch nach einer „besseren“ und „offeneren“ bzw. einer umfassenderen Präsentation der Ware ein.

Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel allgemein eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus.



Miettabellen für die Stadt Siegen

Bei der Stadt Siegen wurden die Miettabellen für die folgenden Stadtbezirke aufgestellt:

- Siegen-Mitte
- Siegen-Weidenau
- Siegen-Geisweid
- Siegen-Ost / Kaan-Marienborn
- Siegen-Eiserfeld / Niederschelden



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel"
im Kreis Siegen-Wittgenstein**

Ort: Siegen-Mitte	Kaltniete (Netto) in €/ m² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m² *	101 bis 300 m² *	Über 300 m² *
sehr gute Lage**	30,00 – 65,00	25,00 – 55,00	20,00 – 50,00
gute Lage	15,00 – 30,00	12,50 – 25,00	10,00 – 20,00
mittlere Lage	7,50 – 20,00	5,00 – 15,00	5,00 – 12,50
einfache Lage	4,00 – 10,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu Seite 68 ff.**

** Die sehr guten Einzelhandelslagen befinden sich nur im begrenzten Bereich von Siegen-Mitte.

Ort: Siegen-Mitte	Kaltniete (Netto) in €/ m² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 7,00	5,00 – 8,50	6,00 – 12,00
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenzial spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 68 ff.



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel
im Kreis Siegen-Wittgenstein"**

Ort: Siegen-Weidenau	Kaltniete (Netto) in €/ m² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m² *	101 bis 300 m² *	Über 300 m² *
gute Lage	15,00 – 25,00	10,00 – 20,00	7,50 – 15,00
mittlere Lage	7,50 – 15,00	5,00 – 10,00	4,00 – 9,00
einfache Lage*	4,00 – 7,50		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu Seite 68 ff.**

** Die sehr guten Einzelhandelslagen befinden sich nur im begrenzten Bereich des Stadtkerns von Weidenau. Eine Sonderlage bildet das Einkaufszentrum.

Ort: Siegen-Weidenau	Kaltniete (Netto) in €/ m² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*			
mittlere Lage*	4,00 – 6,00	4,00 – 8,00	5,00 – 10,00
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Mieltabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 68 ff.



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel
im Kreis Siegen-Wittgenstein"**

Ort: Siegen-Geisweid	Kaltniete (Netto) in €/ m2 von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m² *	101 bis 300 m² *	Über 300 m² *
gute Lage	5,00 – 11,00		
mittlere Lage	5,00 – 9,00		
einfache Lage*	4,00 – 7,50		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu Seite 68 ff.**

Ort: Siegen-Geisweid	Kaltniete (Netto) in €/ m2 von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 6,00	4,00 – 8,00	5,00 – 9,00
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 68 ff.



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel
im Kreis Siegen-Wittgenstein"**

Ort: <i>Siegen-Ost / Kaan-Marienborn</i>	Kaltniete (Netto) in €/ m² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m² *	101 bis 300 m² *	Über 300 m² *
gute Lage	5,00 – 10,50		
mittlere Lage	5,00 – 8,00		
einfache Lage*	4,00 – 6,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu Seite 68 ff.**

Ort: <i>Siegen-Ost / Kaan-Marienborn</i>	Kaltniete (Netto) in €/ m² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*			
mittlere Lage*	4,00 – 6,00	4,00 – 8,00	5,00 – 9,00
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabellen generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 68 ff.



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel
im Kreis Siegen-Wittgenstein"**

Ort: <i>Siegen-Eiserfeld/ Niederschelden</i>	Kaltniete (Netto) in €/ m² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen		
	bis 100 m² *	101 bis 300 m² *	Über 300 m² *
gute Lage	5,00 – 11,50		
mittlere Lage	5,00 – 9,00		
einfache Lage*	4,00 – 6,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu Seite 68 ff.**

Ort: <i>Siegen-Eiserfeld/ Niederschelden</i>	Kaltniete (Netto) in €/ m² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc. siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 6,00	4,00 – 8,00	5,00 – 9,00
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. Tendenziell spielen die einzelnen Kriterien aber schon eine Rolle bei der Miethöhe.

Bitte beachten Sie bei der Anwendung der Miettabeln generell die Hinweise und Begriffsbestimmungen auf den Seiten 68 ff.



Mieten für Produktions- und Lagerhallen im IHK-Bezirk

Ergebnisse der Arbeitskreise
„Gewerblicher Mietpreisspiegel“
im IHK-Bezirk



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel
im Kreis Siegen-Wittgenstein"**

IHK-Bezirk*	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für Produktions- und Lagerhallen		
	Nutzungswert / Objektqualität		
	einfach	mittel	gut
gute Lage	2,50 – 3,50	2,75 – 4,00	3,50 – 5,00
mittlere Lage	1,50 – 2,75	2,25 – 3,25	2,75 – 4,00
einfache Lage	bis 2,00	1,50 – 2,75	2,25 – 3,25

Die Spannen beinhalten keine Mieten für Betriebsvorrichtungen, Mietereinbauten oder Ähnliches. Vorhandene Büro- und Sozialflächen führen in der Regel zu einer Aufwertung des Nutzungswertes (für eine grobe Herangehensweise zur Wertermittlung siehe S. 64 ff.).

Für befestigte Freiflächen, die als zusätzliche Fläche (nicht Verkehrsfläche) im Zusammenhang mit der Halle nutzbar und vermietbar sind, gilt als grober Richtwert 0,25 €/m² - 1,00 €/m².

Die vorliegenden Hallenmieten wurden gemeinschaftlich für die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein (IHK-Bezirk) erfasst. Sie gelten für eine Größe bis ca. 5.000 m² Nutzfläche. Die Angaben sind als Orientierungswerte zu verstehen. Ausnahmen sind bei außergewöhnlich wertsteigernden oder -mindernden Faktoren möglich.

Bitte beachten Sie dazu die Ausführungen am Anfang der Broschüre (Seite 68 ff).

Erläuterungen:

Nutzungswert / Objektqualität

- **Gut:** Warmhalle; mit Kranbahnanlage; Qualität der Halle bietet uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Zeitgemäße Büro- und Sozialräume (siehe S. 8) sowie ausreichend Parkflächen sind vorhanden.
- **Mittel:** Kalt- oder Warmhalle; ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen. Büro- und Sozialräume vorhanden.
- **Einfach:** Kalthalle (inkl. alter Fabrikhallen); ohne Kranbahnanlage; mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten

Lage

- **Gute:** gute bis sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (die besten Lagen sind mit Autobahnanschluss); gute bis sehr gute gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Mittlere:** günstige Verkehrsanbindung; ohne wesentliche gewerbliche Nutzungsbeschränkungen
- **Einfache:** dezentrale Lage; ungünstige Verkehrsanbindung; eingeschränkte gewerbliche Nutzung