



**Grundstücksmarktbericht 2019
für die Universitätsstadt Siegen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Universitätsstadt Siegen

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Universitätsstadt Siegen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Universitätsstadt Siegen

Geschäftsstelle

Lindenplatz 7
57078 Siegen
Telefon - 0271 404 3232
Fax - 0271 404 36 3232
E-Mail: gutachterausschuss@siegen.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-siegen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Pressestelle der Universitätsstadt Siegen

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	unbebaute Grundstücke	13
3.3	bebaute Grundstücke	13
3.4	Wohnungseigentum	13
3.5	Teileigentum	14
3.6	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	14
3.7	Sonstige	14
4	Unbebaute Grundstücke	15
4.1	Individueller Wohnungsbau	15
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	18
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.7	Bodenrichtwerte	25
4.7.1	Definition	25
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	29
4.7.5	Indexreihen	30
4.7.5	Ausgewählte Bodenrichtwerte	32
5	Bebaute Grundstücke	33
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1	Durchschnittspreise	36
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	38
5.1.3	Indexreihen	39
5.1.4	Sachwertfaktoren	39
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	40
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	42
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	43
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	46
5.2.3	Indexreihen	46
5.2.4	Durchschnittspreise	46
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	47
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	47
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	47
5.3.3	Indexreihen	47
5.3.4	Durchschnittspreise	48
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	48
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Wohnungseigentum	49
6.1.1	Durchschnittspreise	51
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	55
6.1.3	Indexreihen	55
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	56

6.1.5	Rohertragsfaktoren	57
6.2	Teileigentum	58
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	58
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	58
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	58
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	59
8	Modellbeschreibungen	59
9	Mieten und Pachten	60
9.1	Wohnungsmieten	60
9.2	Gewerbemieten	60
10	Kontakte und Adressen	61
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Universitätsstadt Siegen	61
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	61
11	Anlagen	62
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	62
11.2	Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten	66
11.3	Gewerblicher Mietspiegel 2018 - 2020 der IHK Siegen (Auszug)	67

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet:

Abkürzungen	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
Ø	Durchschnitt als arithmetisches Mittel
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
ha	Hektar (10.000 m ²)
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
Mio.	Millionen

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

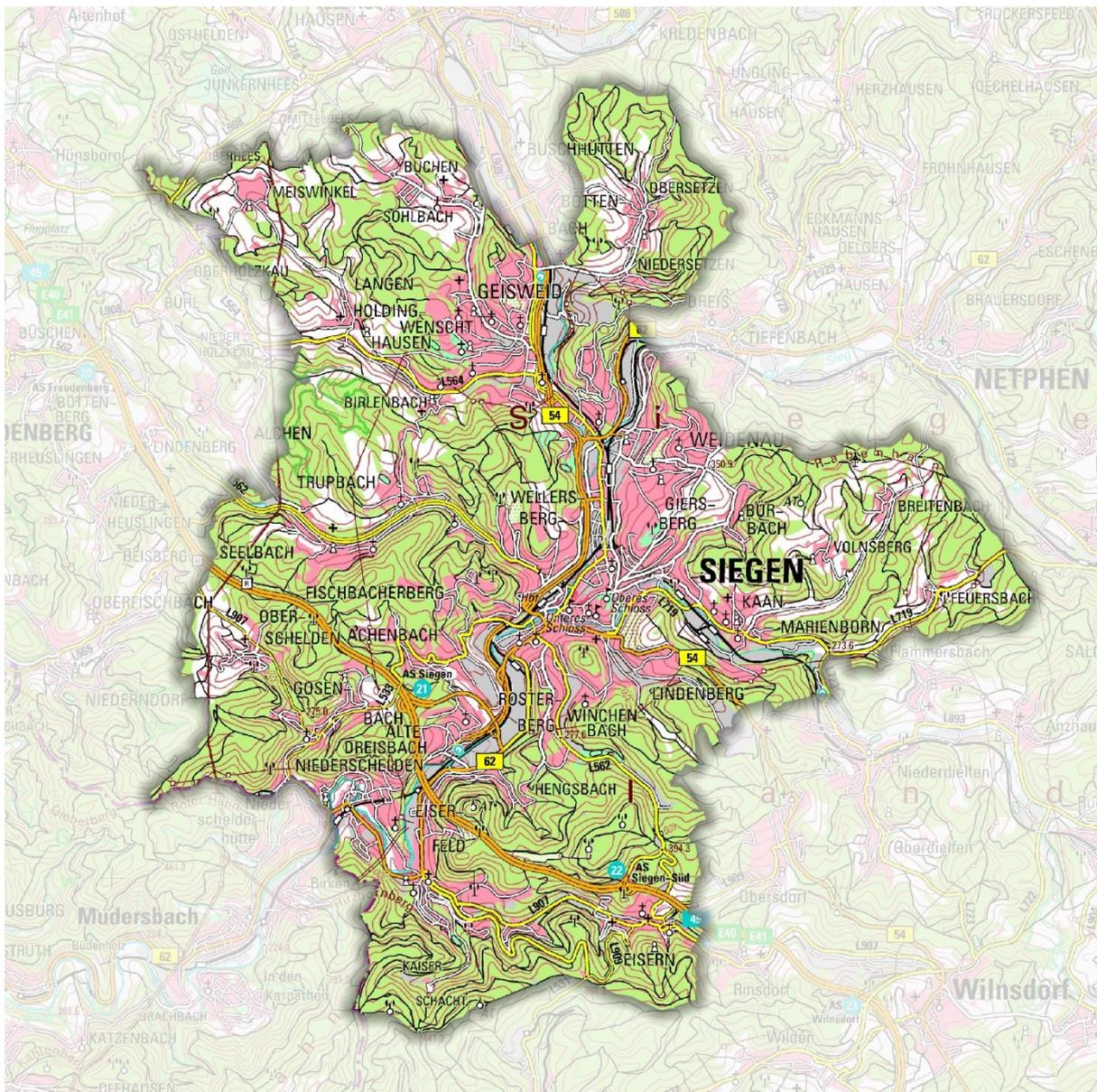
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig und ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen



Anmerkung:

Die Zahlenangaben in diesem Grundstücksmarktbericht beziehen sich im Allgemeinen auf den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen. Soweit Vergleichszahlen aus dem Kreisgebiet Siegen-Wittgenstein ausgewiesen sind, sind sie mit freundlicher Genehmigung dem Marktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein entnommen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2018 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt 1.145 Kaufverträge vorgelegt. Die Anzahl ist gegenüber 2017 (1.104 Verträge) um 3,7 % gestiegen und liegt über dem Durchschnittswert des langjährigen Mittels der Jahre 2000 bis 2017 (1.019 Verträge). Von den 1.145 Verträgen konnten 940 Verträge ausgewertet werden. Bei 205 Verträgen lagen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, z.B. ein Verkauf innerhalb der Familie, Ehescheidungsauseinandersetzung o.ä. vor. Diese Verträge wurden nicht weitergehend ausgewertet.

Der Geldumsatz der ausgewerteten Verträge betrug rd. 166 Mio. € (- 13,5 %) und der Flächenumsatz rd. 122 ha (- 13,8 %).

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 217 unbebaute Grundstücke veräußert. Hiervon entfielen 89 Verträge mit einem Gesamtwert von rd. 5,8 Mio. EUR auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Anzahl der veräußerten Wohnbaugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um 25 Kauffälle gestiegen, wobei die Quadratmeter-Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus um durchschnittlich 11 % gefallen sind. In den guten Lagen von Siegen wurden einige Kaufverträge registriert, die deutlich über dem Preisniveau der Bodenrichtwerte lagen. Dies führte dazu, dass die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet punktuell angepasst wurden.

Auf dem Teilmarkt der Gewerbegrundstücke wurden 2018 stadtweit 8 Bauplätze für eine gewerbliche Nutzung veräußert (Vorjahr 9 Bauplätze).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag im vergangenen Jahr bei 298 und ist damit gegenüber 2017 (323) um rd. 8 % gesunken. Der Gesamtumsatz betrug rd. 57 Mio. € (- 7 %) und der Flächenumsatz rd. 14,2 ha (- 12 %). Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- oder Zweifamilienhauses lag wie im Vorjahr bei rd. 190.000 €.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 97 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte, 6 Büro- und Geschäftshäuser, 10 Gewerbe- und Industrieobjekte veräußert. Bei 7 Kaufverträgen konnte aufgrund der Objekteigenarten keine nähere Zuordnung vorgenommen werden.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2018 sind 264 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von rd. 32 Mio. € veräußert worden. Die Anzahl der verkauften Wohnungen ist damit um 9 % gegenüber dem Jahr 2017 (289 Wohnungen) gesunken. Der Preisumsatz der verkauften Eigentumswohnungen fiel gegenüber 2017 um 2 %. Bei den Neubaueigentumswohnungen wurde ein Anstieg des Preises pro Quadratmeter um 2,7 % auf durchschnittlich 2.710 €/m² festgestellt. Der Preis pro Quadratmeter von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf stieg auf 1.480 €/m². Dies ist gegenüber dem Jahr 2017 ein Plus von 9,6 % und gegenüber dem Jahr 2016 ein Plus von 21,3 %.

Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

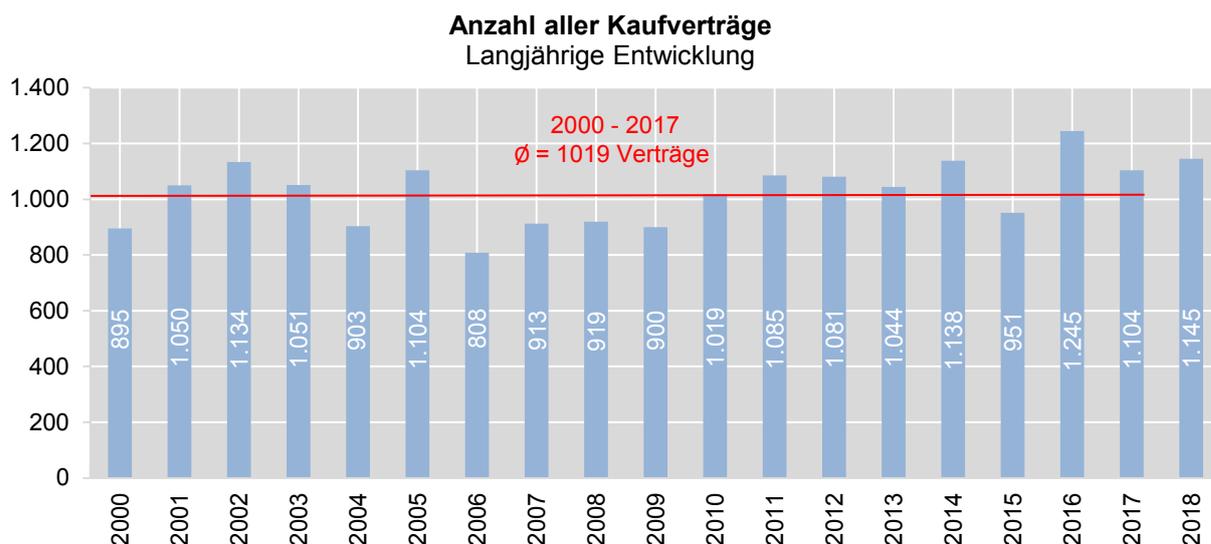
Zusammenfassend deuten die Auswertungen auf einen Mangel an attraktiven Baugrundstücken sowohl im niedrigen, als auch im hochpreisigen Segment hin. Angeregt durch die derzeitige Niedrigzinsphase wird vermehrt günstigeres Wohnungseigentum nachgefragt. Dies hat innerhalb der letzten Jahre in diesem Teilmarkt zu einem deutlichen Preisanstieg pro Quadratmeter Wohnfläche geführt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

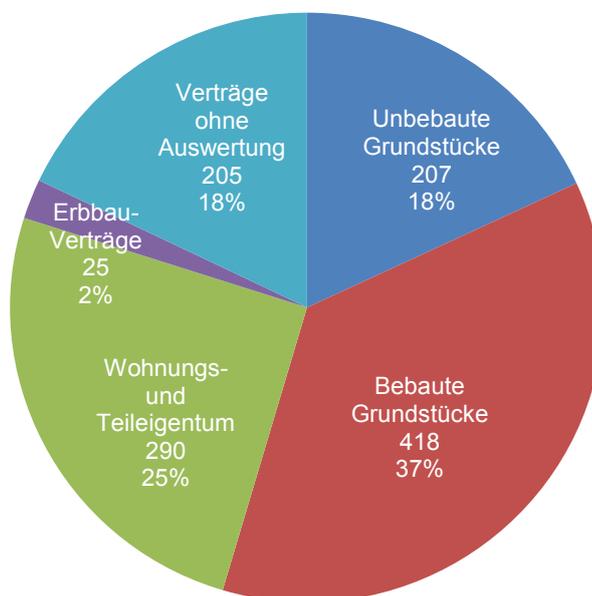
Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2018 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt 1.145 Kauffälle zur Auswertung vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2017 (1.104 Verträge) um 3,7 % gestiegen. Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 2000:



Um den Grundstücksmarkt möglichst objektiv darzustellen, werden nur Kaufverträge berücksichtigt, bei denen anzunehmen war, dass sie dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** unterliegen haben. Dies bedeutet, dass sie nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Kaufverträge insgesamt
Untergliederung / Auswertung



Nachfolgend ist die Umsatzentwicklung des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs** dargestellt. Die Auswertung erfolgte mit so genannten abgestellten Flächen- und Preisangaben.

Flächen- und Geldumsatz
Langjährige Entwicklung

Jahr	Flächenumsatz	Geldumsatz
2010	145,60 ha	108,151 Mio. €
2011	134,99 ha	121,910 Mio. €
2012	136,83 ha	123,866 Mio. €
2013	109,87 ha	126,109 Mio. €
2014	173,60 ha	186,017 Mio. €
2015	59,24 ha	126,304 Mio. €
2016	273,43 ha	187,399 Mio. €
2017	141,20 ha	191,932 Mio. €
2018	121,77 ha	166,104 Mio. €

3.2 unbebaute Grundstücke

Geldumsatz unbebaute Grundstücke 2018	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	7,908 Mio. €	163
davon		
Individueller Wohnungsbau	5,756 Mio. €	89
Geschosswohnungsbau	0,680 Mio. €	7
Gewerbliche Bauflächen	1,042 Mio. €	8
Landwirtschaftliche Flächen	0,296 Mio. €	39
Forstwirtschaftliche Flächen	0,060 Mio. €	17
Bauerwartungsland	0,074 Mio. €	3
Rohbauland	0,000 Mio. €	0

3.3 bebaute Grundstücke

Geldumsatz bebaute Grundstücke 2018	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	120,263 Mio. €	418
davon		
Ein- und Zweifamilienhäuser	56,739 Mio. €	298
Mehrfamilienhäuser	38,565 Mio. €	97
Büro-, Verw.-, und Geschäftshäuser	7,021 Mio. €	6
Gewerbe- und Industrieobjekte	7,574 Mio. €	10
Sonstige bebaute Grundstücke	10,364 Mio. €	7

3.4 Wohnungseigentum

Geldumsatz Wohnungseigentum 2018	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	32,224 Mio. €	264
davon		
Erstverkauf	8,421 Mio. €	30
Weiterverkauf	23,619 Mio. €	233
Umwandlung	0,184 Mio. €	1

3.5 Teileigentum

Geldumsatz Teileigentum 2018	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	2,258 Mio. €	26

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Geldumsatz Erbbaurechte / -grundstücke 2018	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	3,256 Mio. €	25
davon		
Erbbaurechte	2,061 Mio. €	7
Wohnungserbbaurechte	0,350 Mio. €	4
Erbbaurechtsgrundstücke	0,845 Mio. €	14

3.7 Sonstige

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

Geldumsatz Sonstige 2018	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	0,195 Mio. €	54

4 Unbebaute Grundstücke

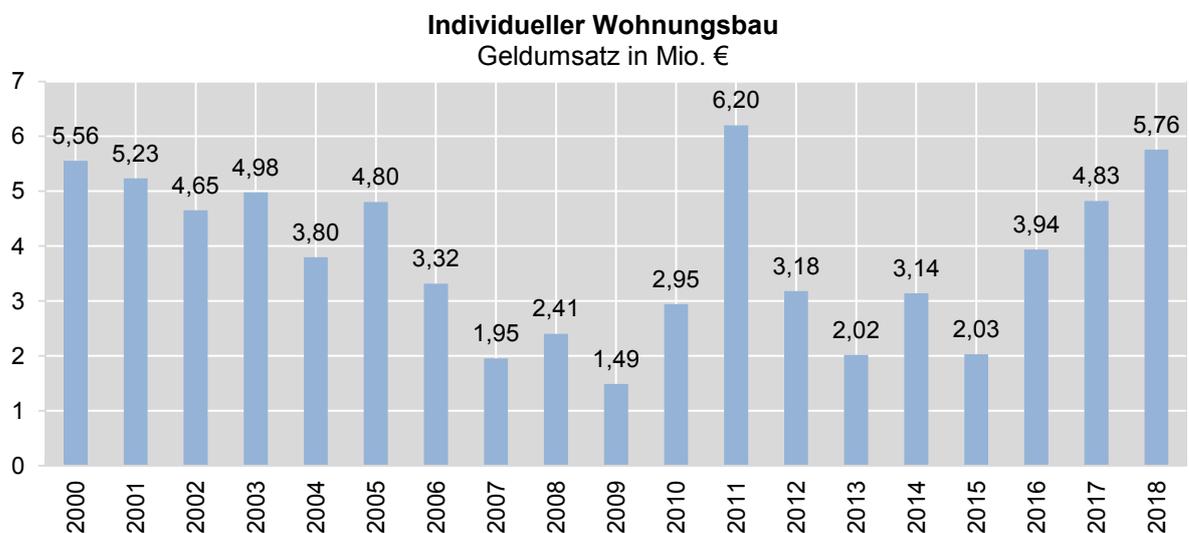
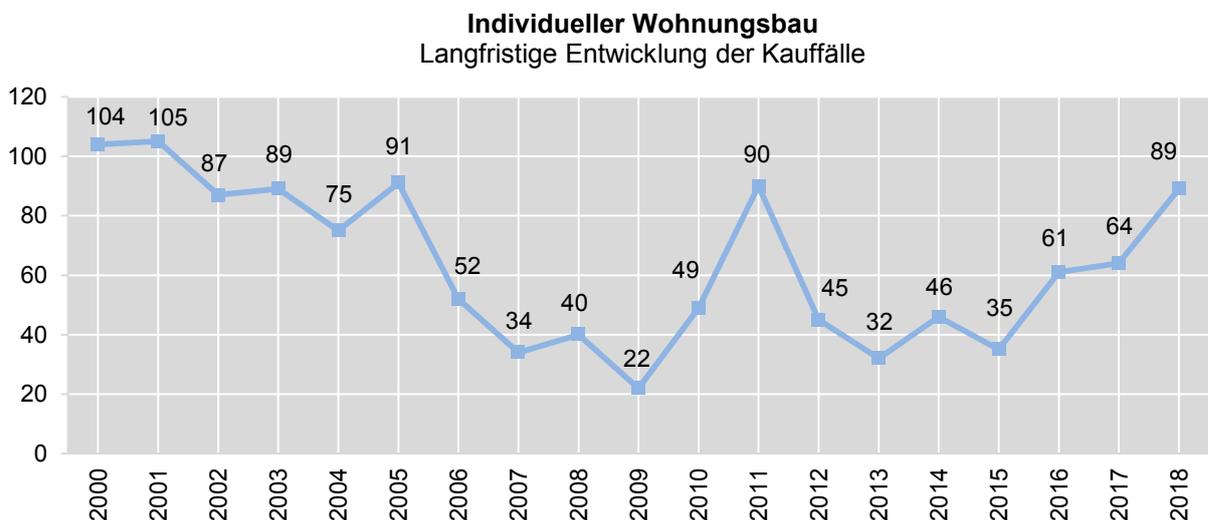
Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter dargestellt. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

4.1 Individueller Wohnungsbau

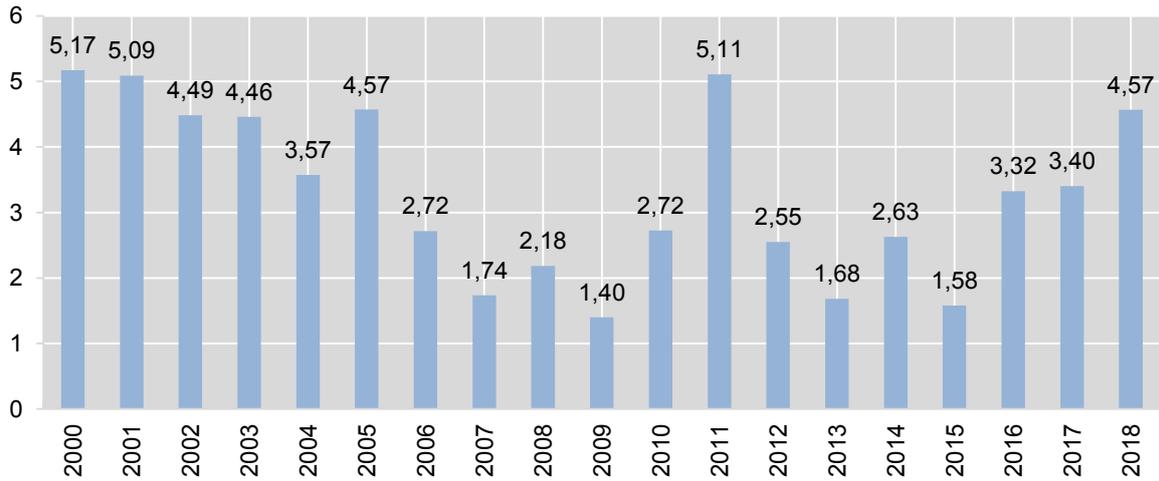
Hierunter fallen voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei - soweit ortsüblich - auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann.

Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter berücksichtigt. Wesentliche Kennzeichen sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung, auch der näheren Umgebung, sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

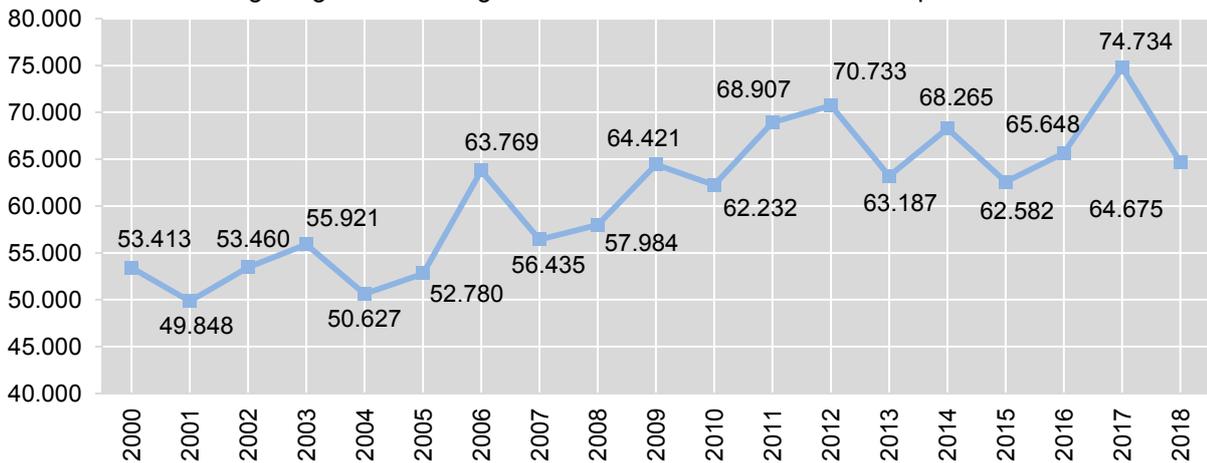
Nachfolgende Tabelle zeigt die langfristige Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus:



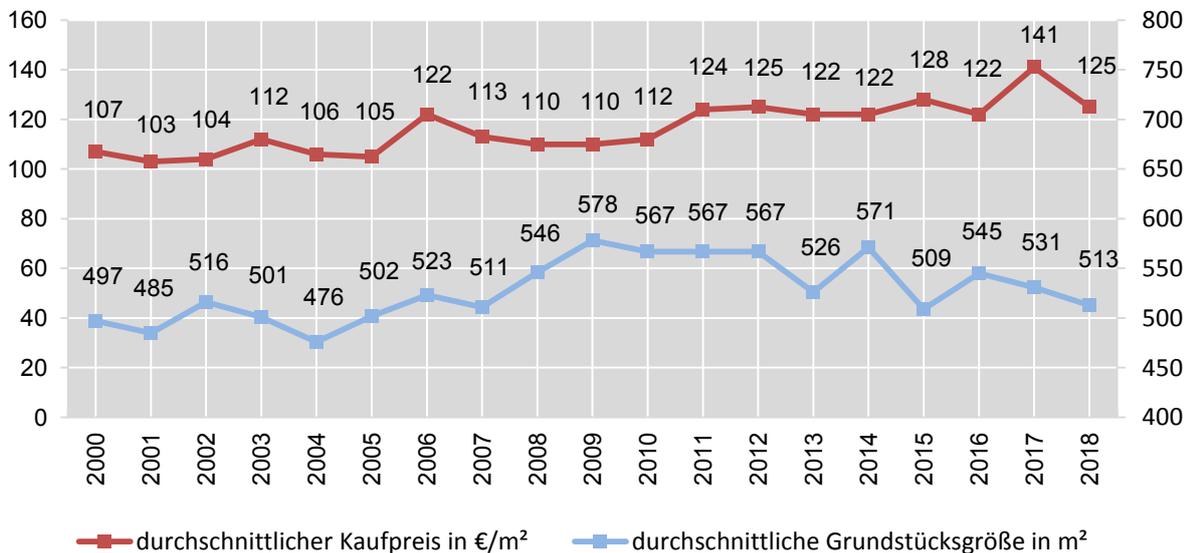
Individueller Wohnungsbau
Flächenumsatz in ha



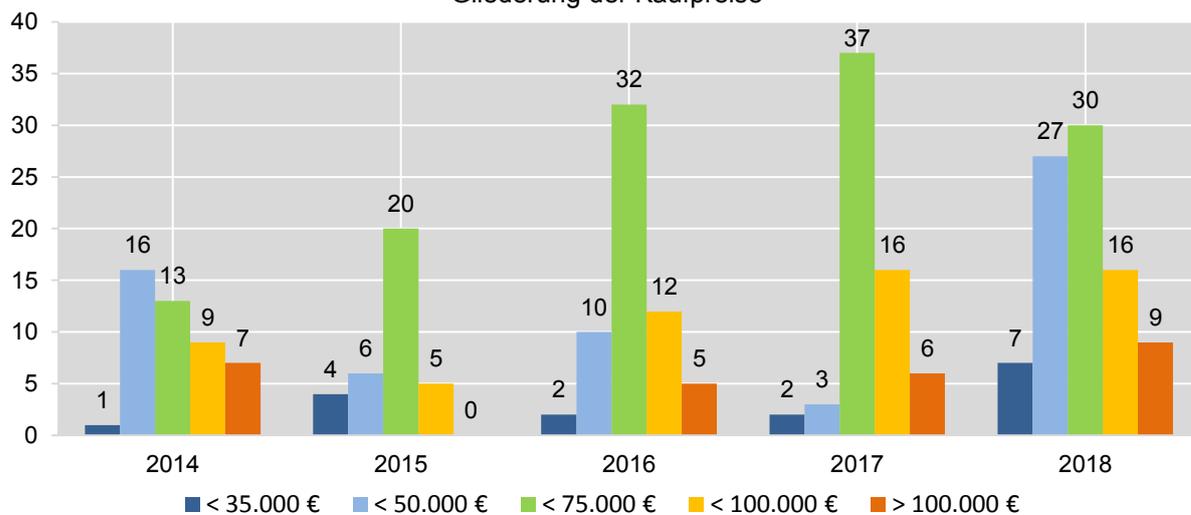
Individueller Wohnungsbau
Langfristige Entwicklung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises in €



Individueller Wohnungsbau
Langfristige Entwicklung der Kaufpreise und Grundstücksgrößen

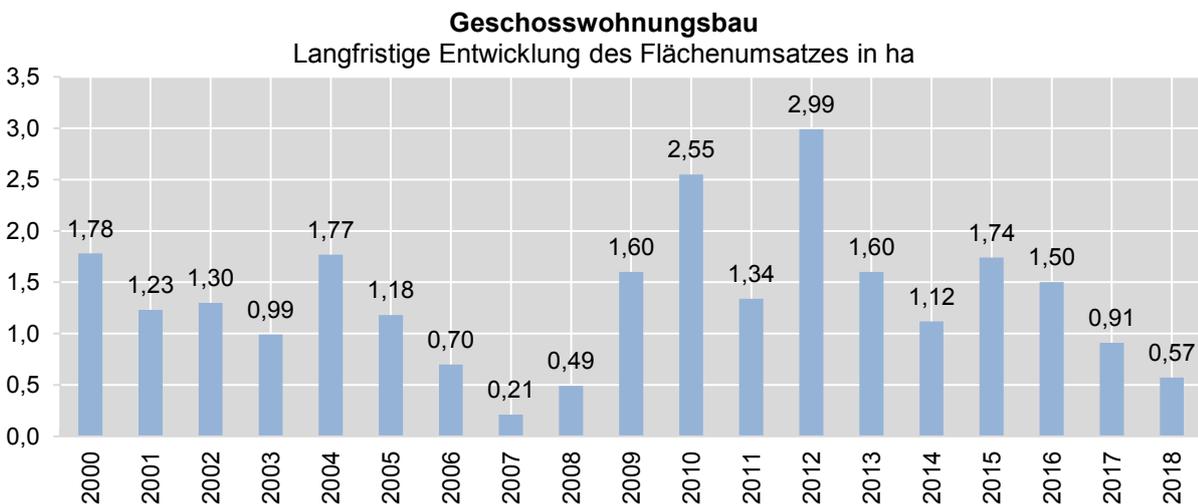
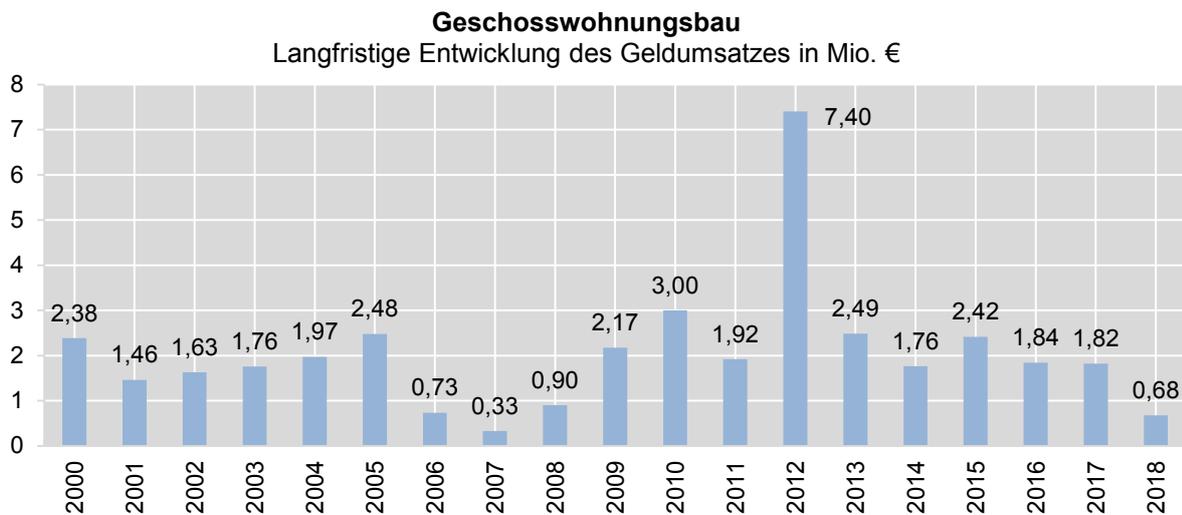
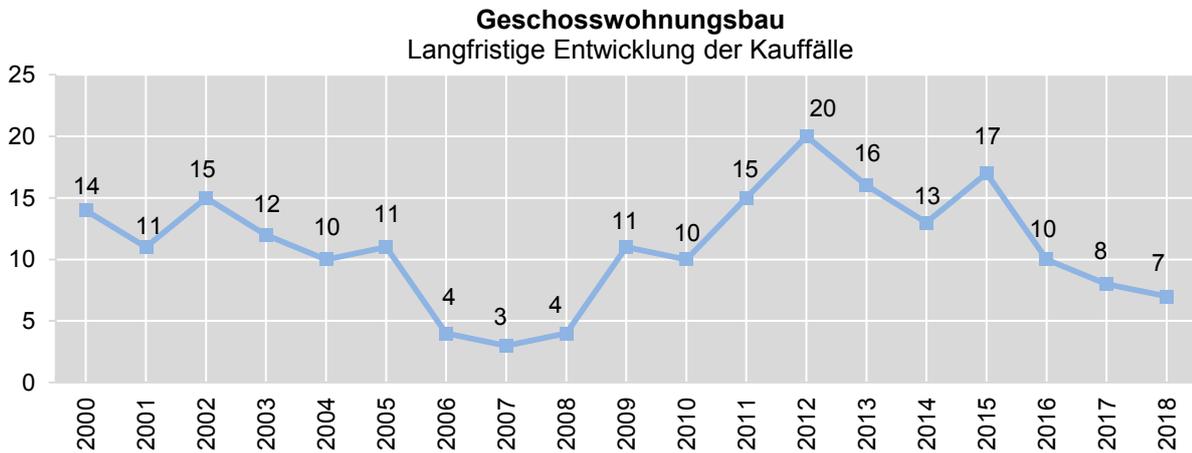


Individueller Wohnungsbau Gliederung der Kaufpreise



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierunter fallen 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 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.

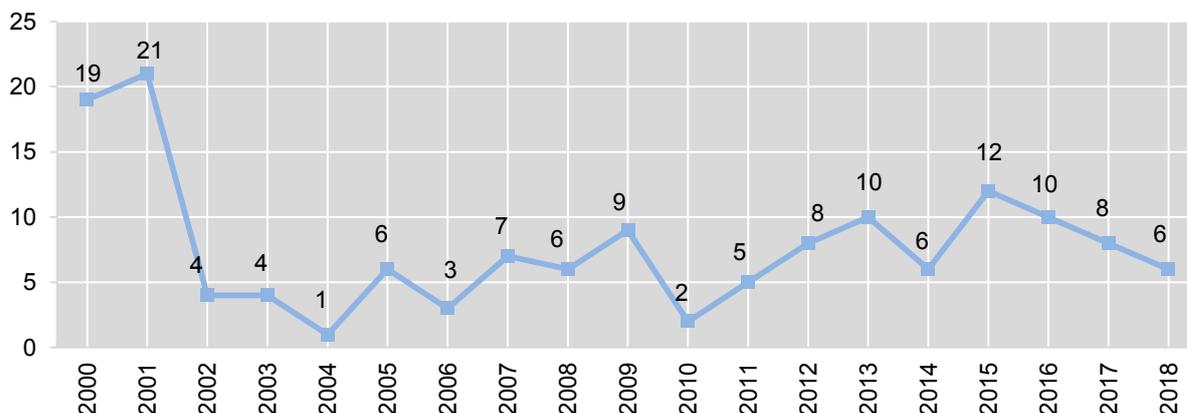


4.3 Gewerbliche Bauflächen

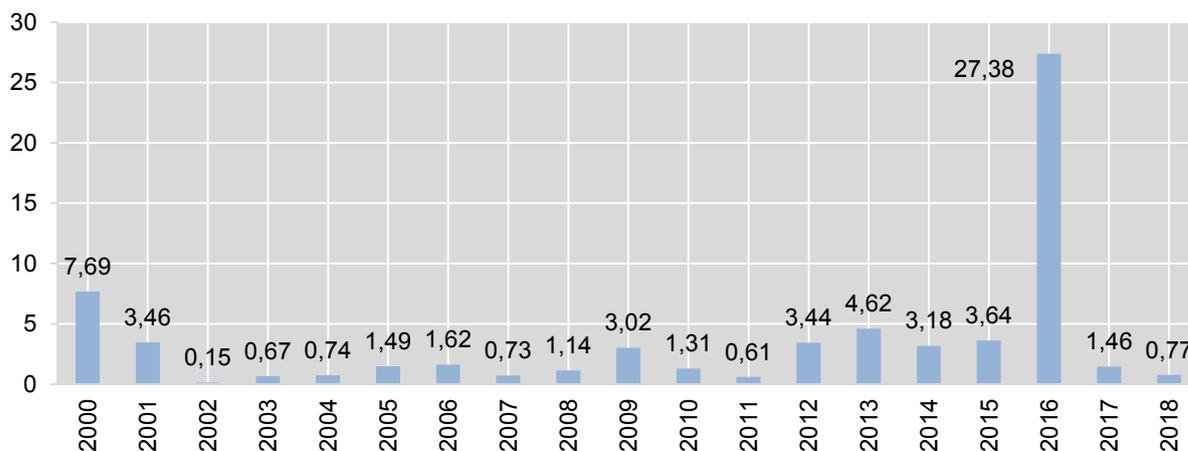
Gewerbliche Bauflächen - Gewerbe und Industrie

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.

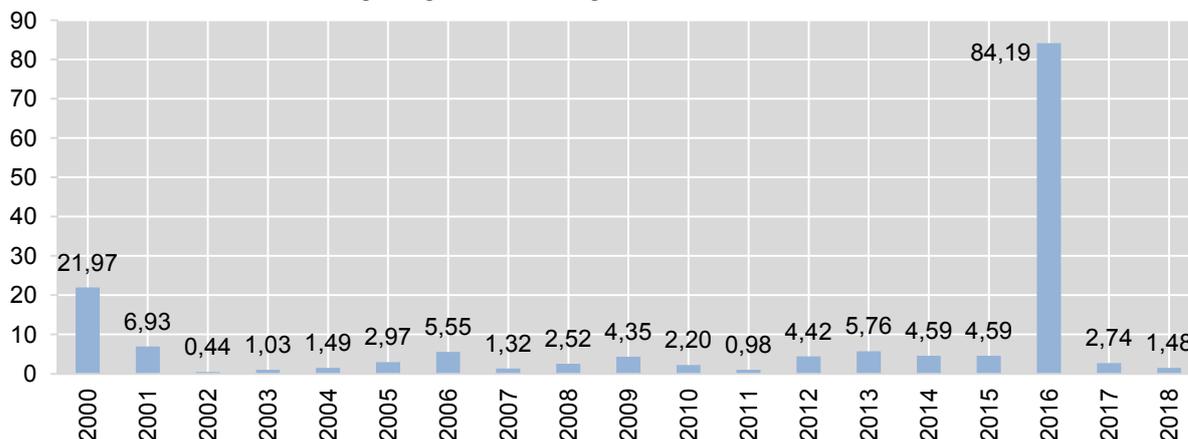
Gewerbliche Bauflächen Geschosswohnungsbau
Langfristige Entwicklung der Kauffälle



Gewerbliche Bauflächen
Langfristige Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. EURO



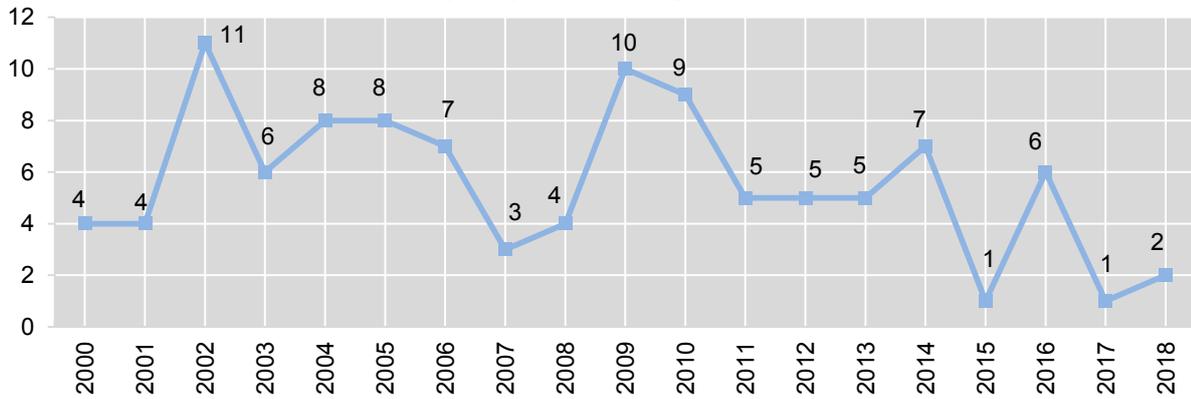
Gewerbliche Bauflächen
Langfristige Entwicklung des Flächenumsatzes in ha



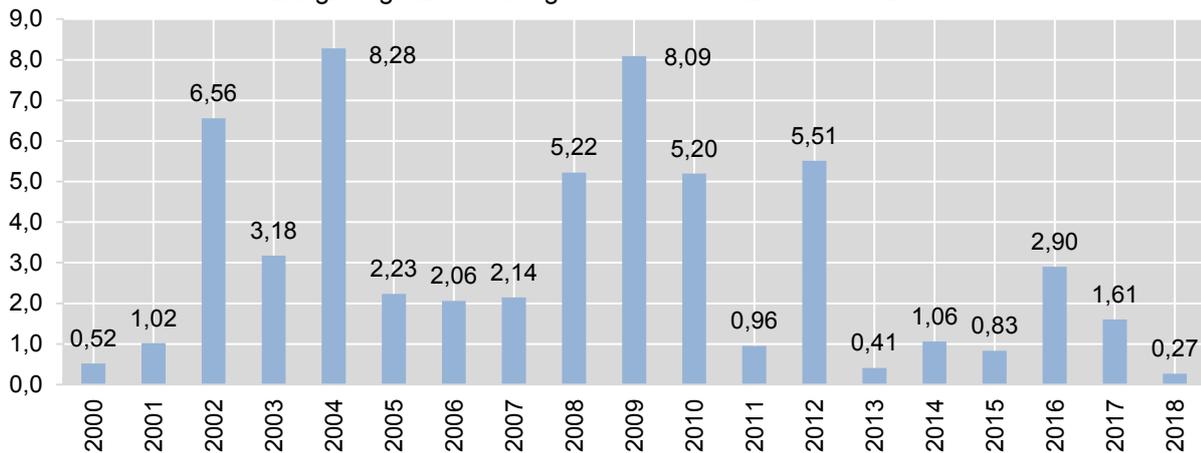
Gewerbliche Bauflächen - Gewerbe "tertiäre Nutzung"

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.

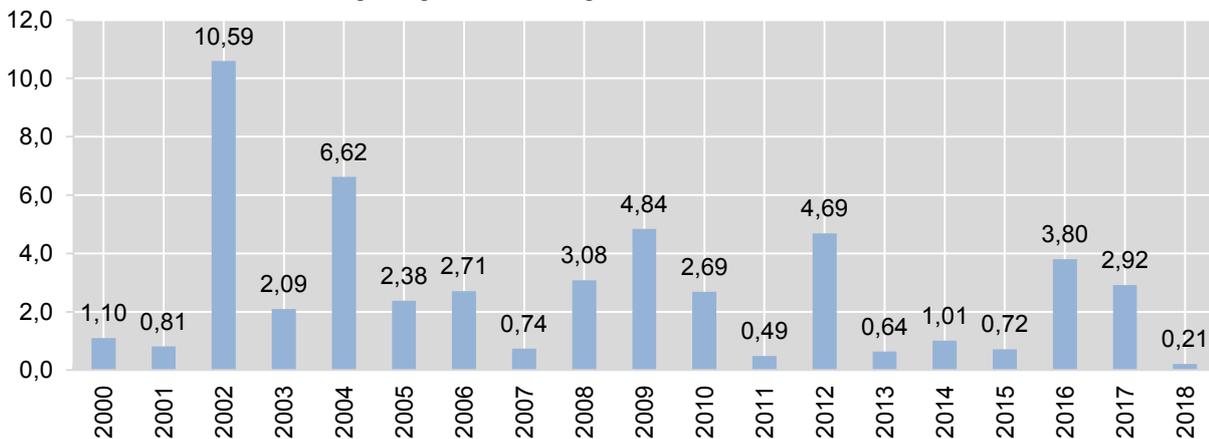
Gewerbliche Bauflächen **Geschosswohnungsbau**
Langfristige Entwicklung der Kauffälle



Gewerbliche Bauflächen - tertiäre Nutzung
Langfristige Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. EURO



Gewerbliche Bauflächen - tertiäre Nutzung
Langfristige Entwicklung des Flächenumsatzes in ha



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Gemäß § 5 (1) der ImmoWertV sind Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (begünstigtes Agrarland).

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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. Bei der Auswertung der Kaufverträge wird daher 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.

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen Flächen- und Geldumsatz - langfristige Entwicklung

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. €
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. €
2016	68	20,04 ha	0,540 Mio. €
2017	29	5,57 ha	0,146 Mio. €
2018	39	8,34 ha	0,296 Mio. €

Eine jährliche Auswertung der Kaufverträge lässt keine gesicherte Aussage über die Höhe der Preise 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 seit vielen Jahren in einem Preisrahmen zwischen 1,00 bis 5,00 €/m².

Eine zusammenfassende Auswertung der Kaufverträge seit 2000 ergibt folgendes:

1. Es konnten keine Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und grundstücksbedingten Faktoren wie Bodenzahl, Grundstückszuschnitt, Lage zur Himmelsrichtung, Topographie (Hanglage günstig / ungünstig, Tallage), Bachlauf ja/nein, Entfernung zur Bebauung usw. nachgewiesen werden. Unterschiedliche Preise sind in erster Linie mit personenbedingten Faktoren wie z.B. Geldanlage oder Pferdehaltung zu erklären.
2. Differenzierung nach Grundstücksgröße

Es konnte eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Grundstücksgröße ermittelt werden. Diese ist nachfolgend dargestellt.

Landwirtschaftliche Flächen

Differenzierung nach Grundstücksgröße im langjährigen Vergleich 2000 - 2018

Landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl
Alle Verträge:	2,93 €/m ²	+/- 1,60 €/m ²	476 Verträge
davon			
kleiner 2.500 m ² :	3,20 €/m ²	+/- 1,68 €/m ²	313 Verträge
2.500 m ² bis 10.000 m ² :	2,48 €/m ²	+/- 1,35 €/m ²	140 Verträge
größer 10.000 m ² :	2,00 €/m ²	+/- 0,79 €/m ²	23 Verträge

Aus den zuvor genannten Werten wurde der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke mit 2,50 €/m² abgeleitet**. Dieser Wert gilt für Grundstücke mit Flächen von 2.500 m² bis 10.000 m².

Abhängig von der Fläche wird folgender **Korrekturfaktor** angebracht:

1. Flächen bis 2.500 m² : + 30%
2. Flächen über 10.000 m²: - 20%

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei forstwirtschaftlichen Flächen lässt sich aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen, nur schwer eine gesicherte Aussage über den Grundstücksmarkt ableiten. Hinzu kommt, dass es sich bei den meisten forstwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet von Siegen, sofern sie keiner Waldgenossenschaft gehören, um städtischen Grundbesitz oder um Staatswald handelt. Nachfolgend wird daher eine **Unterscheidung nach Haubergsflächen und sonstigen Waldflächen** vorgenommen:

Haubergsflächen

Typisch für das Siegerland ist der so genannte Hauberg. Er ist eine alte Form der Waldbewirtschaftung als Niederwald. Der Hauberg gehört in Gänze 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. Gehandelt werden diese Haubergsanteile nach dem Preis für einen Anteil - auch "Haubergspfennig", "Rute" oder "Albus" genannt. Über den Wert eines Hauberganteils einer bestimmten Genossenschaft kann in aller Regel der jeweilige Haubergsvorsteher bzw. Waldvorsteher Auskunft geben.

Da die einzelnen Genossenschaften an Flächen und Anteilen unterschiedlich groß sind, ist kein direkter Vergleich der verschiedenen Anteilspreise möglich. Die Auswertung der Kaufverträge erfolgt daher sowohl nach ihrem Genossenschaftsanteil als auch nach dem umgerechneten Grundstücksflächenanteil der jeweiligen Waldgenossenschaft.

Der Durchschnittswert für Haubergsflächen einschließlich Aufwuchs betrug im Jahr 2018 im Stadtgebiet von Siegen

rd. 0,82 €/m².

Zur Verifizierung werden langfristige Auswertungen durchgeführt. Das langjährige Mittel seit 2000 beträgt

rd. 0,69 €/m².

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2018 wurden nur 4 Kaufverträge von sonstigen forstwirtschaftlich genutzten Flächen registriert. Der Durchschnittswert betrug im Jahr 2018 im Stadtgebiet von Siegen

rd. 1,52 €/m².

Zur Verifizierung werden daher langfristige Auswertungen durchgeführt. Das langjährige Mittel seit 2000 beträgt

rd. 1,85 €/m².

Alle Verträge beziehen sich auf Grund und Boden inklusive Aufwuchs. Der Bodenrichtwert ist jedoch ohne Aufwuchs auszuweisen. Hilfsweise greift der Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen daher auf die Ergebnisse des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein zurück. Dort sind einige wenige Kaufverträge mit separater Ausweisung von Grund und Boden eingegangen, welche langjährig ausgewertet wurden.

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Aufwuchs** wurde vom Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen zum Stichtag 01.01.2019 beschlossen mit

0,55 €/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 5 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

§ 5 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung definiert Rohbauland als Flächen, 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.

Typischerweise werden für diese beiden Teilmärkte nur wenige Kauffälle registriert. Zudem weisen die Grundstücke unterschiedliche Wartezeiten bis zur Baureife auf. Eine statistische Abhängigkeit kann daher nicht abgeleitet werden.

Aussagekräftiger ist eine langfristige Betrachtung der eingehenden Kauffälle.

Bauerwartungsland

Seit dem Jahr 2000 wurden 91 Kauffälle für den Bereich der Stadt Siegen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei

rd. 20 %

des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes. Die ermittelte Standardabweichung beträgt ± 16 %.

Rohbauland

Seit dem Jahr 2000 wurden 260 Kauffälle für den Bereich der Stadt Siegen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei

rd. 50 %

des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes. Die ermittelte Standardabweichung beträgt ± 21 %.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Zu den sonstigen unbebauten Grundstücken zählen z. B. Gemeinbedarfs-, Freizeit-, Sport-, Straßen-, Arrondierungs- und Kleinflächen. Auf Grund der Verschiedenartigkeit der Grundstücke hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen bisher keine weitergehenden Auswertungen veröffentlicht.

4.7 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des örtlichen Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands (§ 196 BauGB in Verbindung mit § 10 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat bis zum 15. Februar jeden Jahres Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2019 wurden in der nicht-öffentlichen Bodenrichtwertsetzung am 14.02.2019 beraten und einstimmig beschlossen.

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein aus tatsächlich abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. Denkmalschutzsatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Gewässerverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt, nicht jedoch, wenn sie sich auf einzelne Grundstücke beziehen.

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

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese sind sachverständig zu bestimmen.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z. B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Zonen der Bodenrichtwertgebiete wurden so gewählt, dass eine direkte Vergleichbarkeit gegeben ist.

Jedermann kann mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Universitätsstadt Siegen erhalten. Weiterhin steht mit BORIS.NRW ein online Auskunftssystem zur kosten- und registrierungsfreien Benutzung zur Verfügung (siehe Nr. 4.7.2).

Bodenrichtwerte Baugrundstücke

Angaben zum Richtwertgrundstück - historisch

- Das Richtwertgrundstück war bis einschließlich 1999 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.

Angaben zum Richtwertgrundstück - aktuell

- Größe des Richtwertgrundstückes
Für Käufer ist der Gesamtkaufpreis eines Grundstückes ein wichtiges Kriterium. Dieser setzt sich aus dem Kaufpreis pro Quadratmeter und der Grundstücksfläche zusammen. Diese lag in den letzten Jahren bei etwa 500 m² bis 550 m². Daher hat der Gutachterausschuss die Größe des Richtwertgrundstückes für den individuellen Wohnungsbau ab 01.01.2008 mit 400 m² bis 600 m² definiert.

In einigen wenigen Richtwertzonen mit sehr großzügiger Grundstücksgröße kann das Richtwertgrundstück auch bis 1.000 m² groß sein (siehe BORIS.NRW).

- Abweichungen von der Größe des Richtwertgrundstückes
Bei übergroßen Grundstücken ist gemäß ImmoWertV zu prüfen, ob es sich um selbständig nutzbare Teilflächen handelt oder das Grundstück in zwei oder mehrere Bauplätze geteilt werden kann. Ansonsten ist die 600 m² übersteigende Teilfläche als sogenanntes Gartenland mit 15 €/m² zu bewerten. Für diesen Preis werden seit vielen Jahren Gartengrundstücke im Bereich der Universitätsstadt Siegen gehandelt.

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.

- Abweichungen vom Richtwertgrundstück - allgemein
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.
- Erschließungskosten / Abgaben nach Kommunalabgabengesetz NRW - KAG NRW
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 Abgabebeitragspflicht bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte unberücksichtigt.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

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

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringwertigere wertrelevante Nutzung aufweisen, z. B. Freizeitgrundstücke.

Der Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist unter Nr. 4.4 angegeben.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

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

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

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringwertigere wertrelevante Nutzung aufweisen, z. B. Freizeitgrundstücke.

Der Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist unter Nr. 4.4 angegeben.

Bodenrichtwerte 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 für Wohngrundstücke im Außenbereich 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 01.01.2019 für Wohngrundstücke im Außenbereich beträgt 55 €/m² und wurde mit 50% vom durchschnittlichen Bodenwert des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage von Siegen (= 107,60 €/m², gerundet in 5 €-Schritten) abgeleitet.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind, z.B. Gemeinbedarfsflächen wie Schulen, Friedhöfe, Verkehrs-, Freizeit-Sportflächen usw., werden keine eigenen Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Flächen werden in der Regel in benachbarte Richtwertzonen integriert, ohne dass dieser Bodenrichtwert für diese Flächen gilt.

Bei Bedarf sind für diese Flächen Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Das Angebot richtet sich an interessierte Bürger, die sich einen Überblick über allgemeine Grundstücks- und auch Immobilienpreise verschaffen wollen, insbesondere aber auch an Fachleute. Sie können differenzierte Daten zur Wertermittlung erhalten. Das Informationssystem enthält derzeit:



- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen,
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW,
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- Immobilienpreisübersichten zur Information über Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum,
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links.

Unter der Adresse

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

können diese zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Zukünftig werden noch weitere Produkte der Gutachterausschüsse über das Portal BORISplus.NRW angeboten werden.

Die neutralen und amtlichen Daten sollen als Orientierung dienen. Sie liefern keine Boden- oder Verkehrswerte für konkrete Grundstücke oder Immobilien. Dafür stehen sowohl spezielle Sachverständige als auch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zur Verfügung.

Darüber hinaus wird BORISplus.NRW als App angeboten. Über diese können jederzeit die wichtigsten Informationen zu aktuellen und historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Die App ist sowohl für iPhone und iPad, als auch für Android OS in Google Play, sowie für Windows Mobile im Microsoft Store kostenlos verfügbar.



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW nachfolgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

Für baureifes Land erfolgen die Angaben differenziert werden nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Eigentumsmaßnahmen), nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen. Die Richtwerte sind, soweit nicht anders gekennzeichnet, für erschließungskostenbeitragsfreie Grundstücke angegeben.

Gebietstypische Bodenrichtwerte zum 01.01.2019 gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW

in €/m²

Stadtteile von Siegen	Baugrundstücke individueller Wohnungsbau			Baugrundstücke Geschoss- wohnungsbau			Baugrundstücke Gewerbe- und Industriebau		
	Lage			Lage			Lage		
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach
Siegen, Stadt	210	160	100	210	160	100	80	60	40
Kaan-Marienborn	190	140	85				60		
Bürbach	170	110	100				60		
Volnsberg	100*								
Breitenbach	100*								
Feuersbach	90								
Trupbach	140	115	100				60		
Seelbach	140	115						50	
Weidenau	160	140	100	160	140	100	80	60	
Geisweid	160	125	90	115	90		80	60	
Sohlbach	100							40	
Buchen	115	110*						40	
Meiswinkel	90*								
Langenholdinghausen	110	100					60		
Birlenbach	115	110	80				60		
Niedersetzen	90								
Obersetzen	110								
Dillnhütten		90							
Eiserfeld	110	90	70				60	40	15
Eisern	95							40	15
Niederschelden	125	100	90				100		15
Oberschelden	105								
Gosenbach	100	90	80						25

Anmerkung:

* = Die Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Auf dem hiesigen Grundstücksmarkt lassen sich - soweit nicht anders angegeben - keine Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis pro Quadratmeter und z.B. der Geschossflächenzahl eines Baugrundstückes nachweisen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat daher keine Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte ermittelt.

4.7.5 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise des Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 (hier das Jahr 2000) ergeben. Aus der Indexreihe kann nur die Preisentwicklung, nicht aber die absolute Höhe der Preise, abgeleitet werden. Um die Entwicklung der Bodenrichtwerte in einzelnen Stadtgebieten aufzuzeigen, wird das Stadtgebiet in folgende Bezirke unterteilt:

Bodenpreisindex Unterteilung in Bezirke

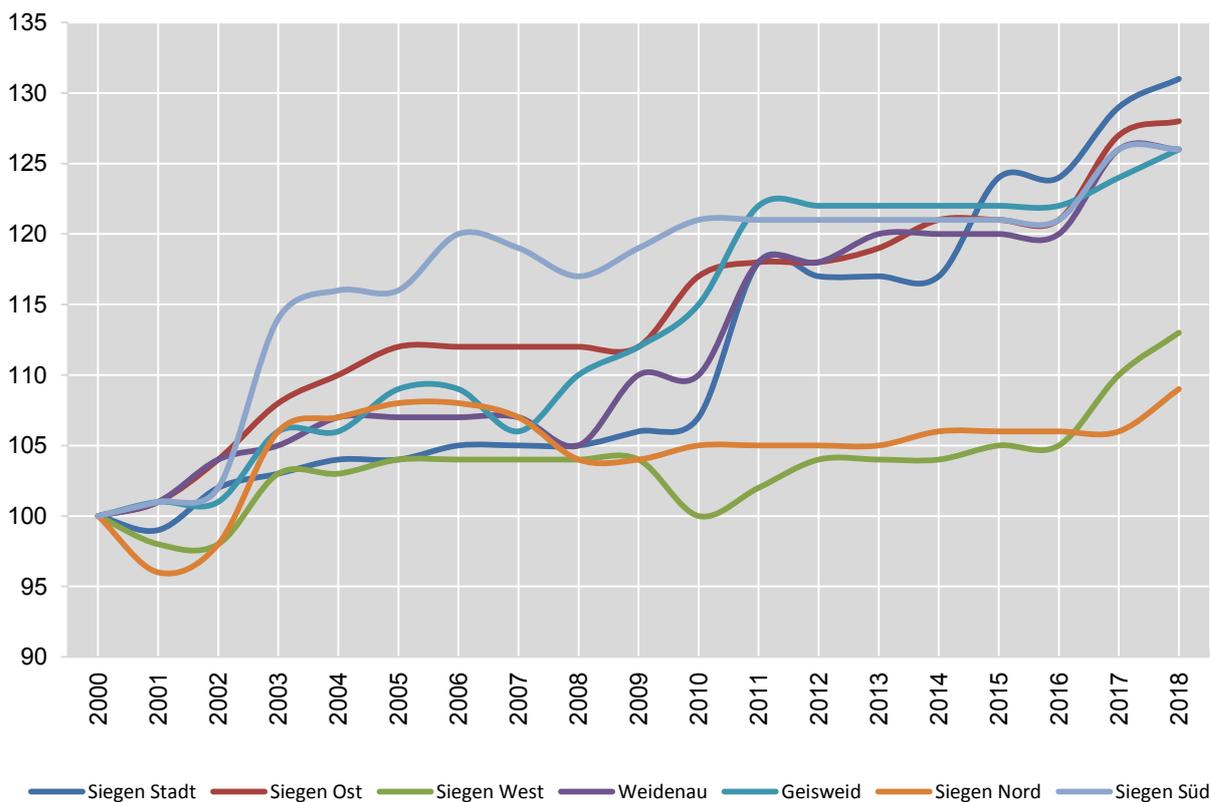
Bezirk	Stadtteile
Siegen - Stadt	Siegen (einschl. Achenbach)
Siegen - Ost	Kaan-Marienborn, Bürbach, Volnsberg, Breitenbach und Feuersbach
Siegen - West	Trupbach und Seelbach Siegen - West
Weidenau	Weidenau
Geisweid	Dillnhütten und Geisweid
Siegen - Nord	Meiswinkel, Langenholdinghausen, Birlenbach, Sohlbach,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

Aus den Bodenrichtwerten für den Individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau wird nachfolgende Indexreihe für verschiedene Stadtbezirke abgeleitet:

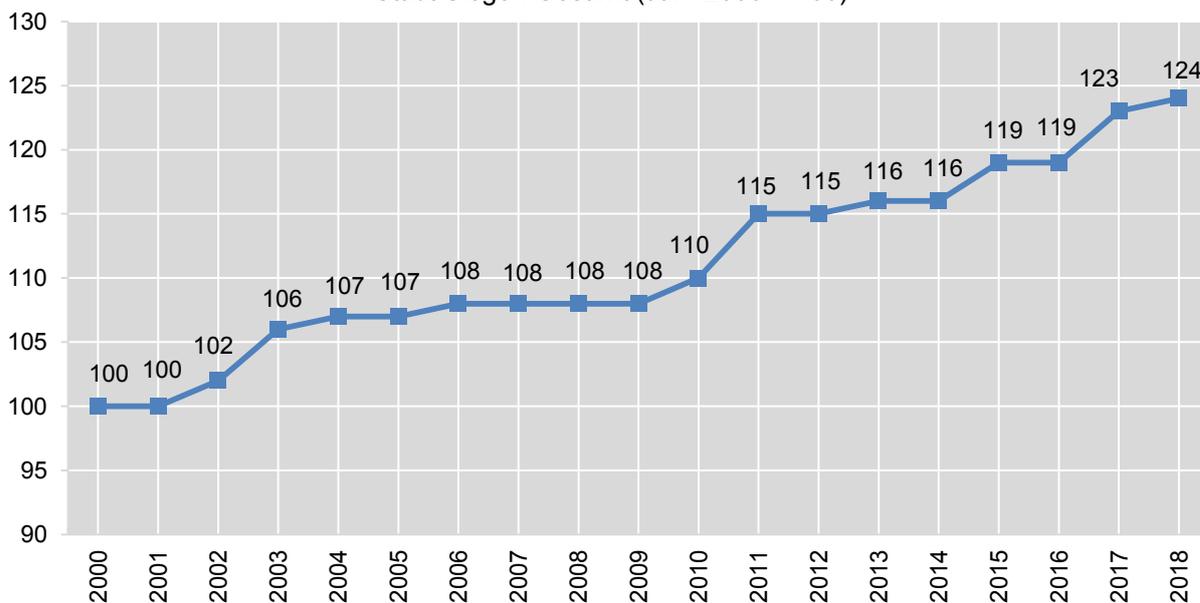
Bodenpreisindex (Jahr 2000 = 100)

Jahr	Siegen Stadt	Siegen Ost	Siegen West	Weidenau	Geisweid	Siegen Nord	Siegen Süd	Stadt Siegen Gesamt
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	121	116
2015	124	121	105	120	122	106	121	119
2016	124	121	105	120	122	106	121	119
2017	129	127	110	126	124	106	126	123
2018	131	128	113	126	126	109	126	124

Bodenpreisindex
Entwicklung nach Stadtbezirken (Jahr 2000 = 100)



Bodenpreisindex
Stadt Siegen Gesamt (Jahr 2000 = 100)



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.

5 Bebaute Grundstücke

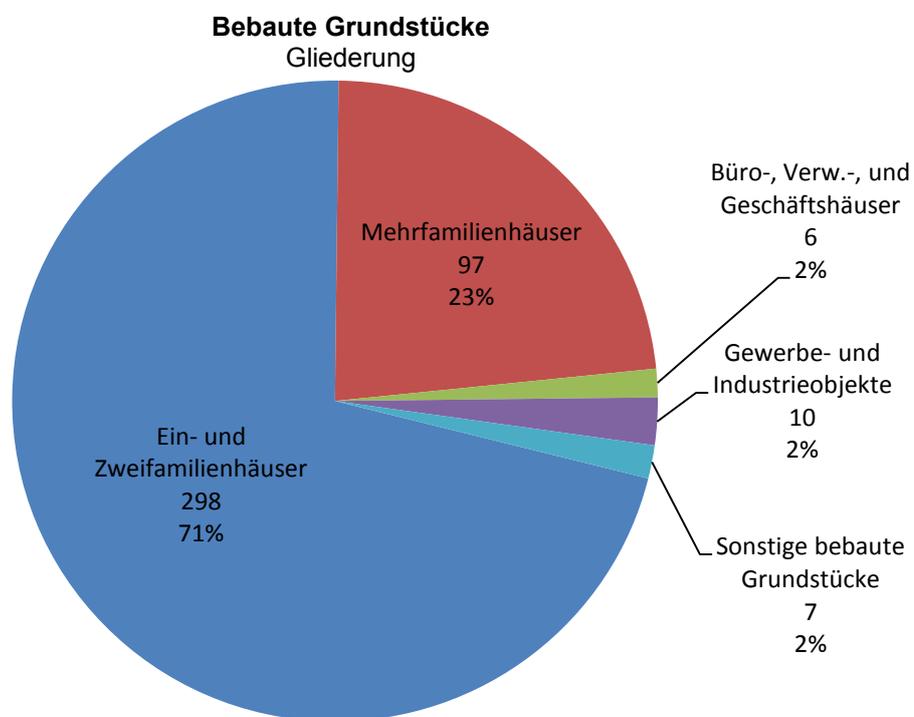
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die Kategorien

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

Insgesamt wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen im Jahr 2018

418 Kaufverträge

über bebaute Grundstücke ausgewertet. Diese gliedern sich wie folgt:



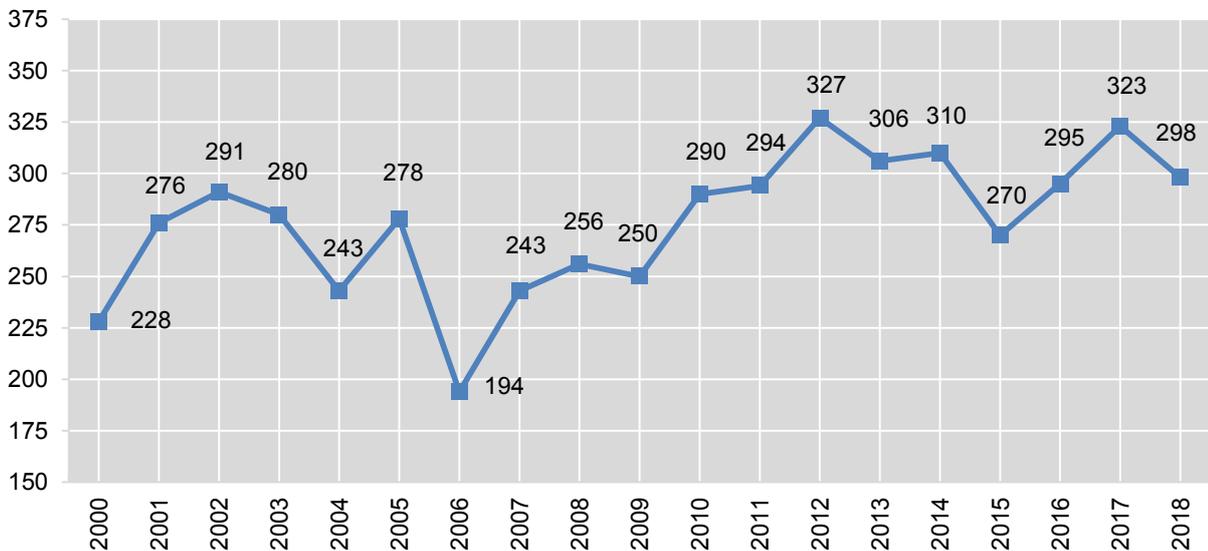
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet.

Ein- und Zweifamilienhäuser
Umsatzentwicklung

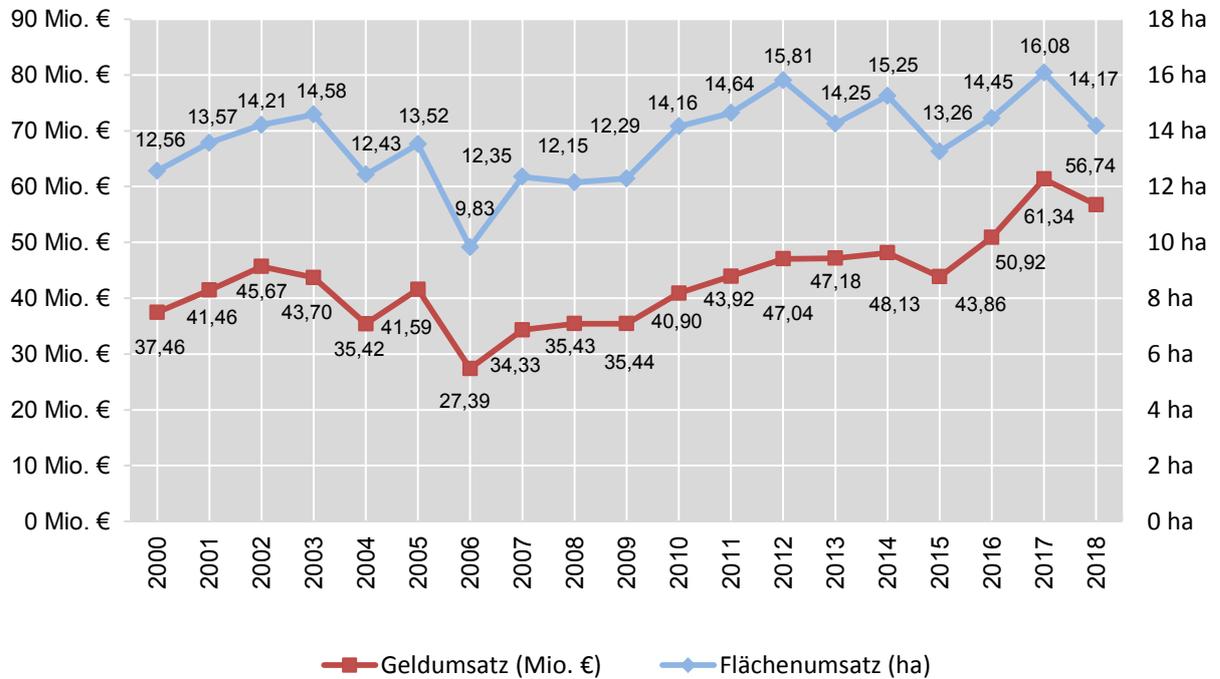
Jahr	Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2000	228	12,56	37,455
2001	276	13,57	41,458
2002	291	14,21	45,674
2003	280	14,58	43,699
2004	243	12,43	35,424
2005	278	13,52	41,591
2006	194	9,83	27,388
2007	243	12,35	34,331
2008	256	12,15	35,430
2009	250	12,29	35,436
2010	290	14,16	40,897
2011	294	14,64	43,921
2012	327	15,81	47,041
2013	306	14,25	47,175
2014	310	15,25	48,130
2015	270	13,26	43,855
2016	295	14,45	50,921
2017	323	16,08	61,340
2018	298	14,17	56,739

Ein- und Zweifamilienhäuser
Anzahl der Kaufverträge - langjährige Entwicklung



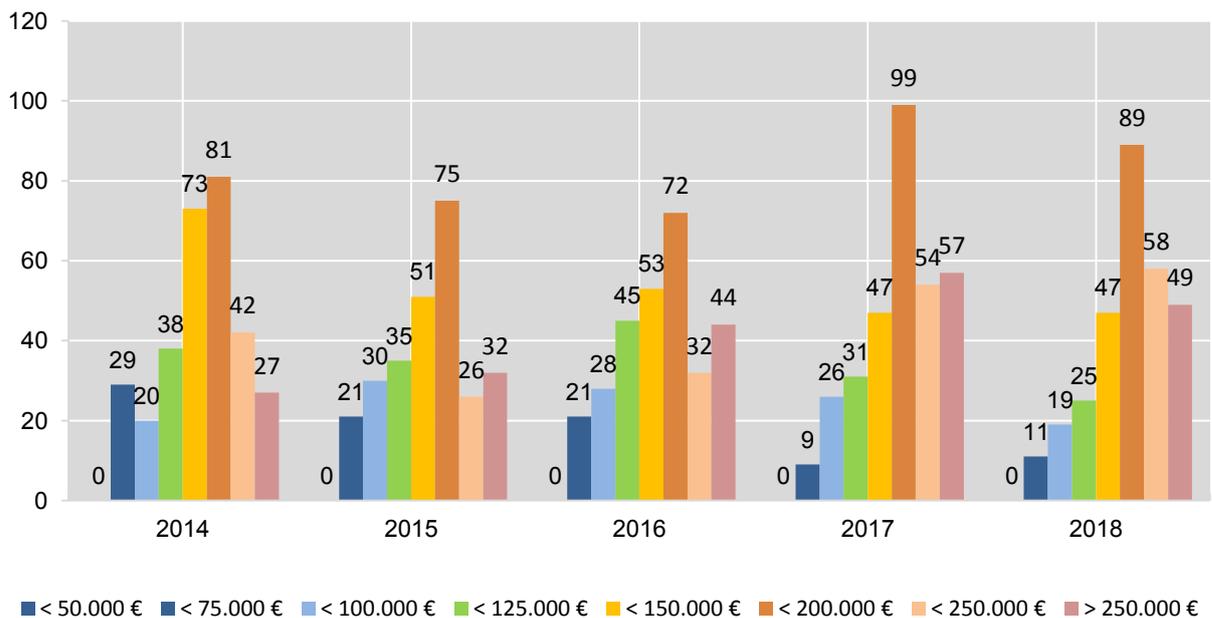
In den letzten Jahren sind die Anzahl der Kauffälle und der Umsatz kontinuierlich gestiegen. Das Jahr 2017 ist geprägt von der Niedrigzinsphase. Im Jahr 2018 konnten trotz anhaltend niedriger Bauzinsen die Vorjahreszahlen nicht gehalten werden. Diese Entwicklung kann mit fehlenden marktgängigen Objekten begründet werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser
Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes



Die Kaufpreise der letzten Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser gliedern sich wie folgt:

Ein- und Zweifamilienhäuser
Gliederung der Kaufpreise



5.1.1 Durchschnittspreise

Für die einzelnen Auswertungen wird jeweils das arithmetische Mittel gebildet. Dort, wo für eine sinnvolle Mittelbildung keine geeigneten Kaufpreise oder weniger als 5 Preise vorliegen, wird der Wert in Klammern (...) dargestellt.

Ein- und Zweifamilienhäuser Durchschnittlicher Kaufpreis - langjähriger Vergleich

Jahr	Anzahl der Objekte	Ø Kaufpreis €	Standard- abweichung €
2000	228	164.000	± 64.300
2001	276	150.000	± 52.100
2002	291	157.000	± 59.700
2003	280	156.000	± 58.600
2004	243	146.000	± 59.700
2005	278	150.000	± 57.100
2006	194	141.000	± 46.900
2007	243	141.000	± 53.700
2008	256	139.000	± 58.000
2009	250	142.000	± 57.500
2010	290	142.000	± 59.100
2011	294	150.000	± 62.200
2012	327	146.000	± 62.600
2013	306	155.000	± 67.000
2014	310	162.000	± 66.100
2015	270	167.000	± 77.300
2016	295	170.000	± 79.900
2017	323	190.000	± 83.500
2018	299	190.400	± 82.900

Alle Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend
gegliedert nach Altersklassen bei einer Grundstücksfläche von 350 m² - 800 m²

Baualtersklasse	Anzahl	Grundstücks- fläche	Wohnfläche	Kauf- preis	Gesamt- kaufpreis
		m ²	m ²	in €/m ²	€
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2016	-	-	-	-	-
1995 - 2009	11	529 ± 87	145 ± 45	2120 ± 540	299.000 ± 104.000
1975 - 1994	46	565 ± 57	166 ± 45	1550 ± 440	250.000 ± 76.000
1950 - 1974	138	544 ± 79	147 ± 45	1270 ± 350	183.000 ± 66.000
1920 - 1949	16	518 ± 86	156 ± 48	1250 ± 490	191.000 ± 77.000
bis 1919	19	508 ± 86	156 ± 60	1130 ± 510	180.000 ± 134.000
insgesamt	230	543 ± 78	152 ± 47	1360 ± 450	202.000 ± 85.000

Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
gegliedert nach Altersklassen bei einer Grundstücksfläche von 250 m² - 500 m²

Baualtersklasse	Anzahl	Grundstücks- fläche	Wohnfläche	Kauf- preis	Gesamt- kaufpreis
		m ²	m ²	in €/m ²	€
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2016	-	-	-	-	-
1995 - 2009	(1)	(250)	(131)	(1.680)	(220.000)
		-	-	-	-
1975 - 1994	(2)	(297) ± 54	(151) ± 36	(1.520) ± 400	(221.000) ± 6.000
1950 - 1974	19	373 ± 81	123 ± 28	1410 ± 440	171.000 ± 62.000
bis 1949	9	386 ± 70	144 ± 45	1030 ± 270	146000 ± 51.000
insgesamt	31	368 ± 79	131 ± 34	1310 ± 420	169.000 ± 59.000

Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihenmittelhäusergegliedert nach Altersklassen bei einer Grundstücksfläche von 150 m² - 300 m²

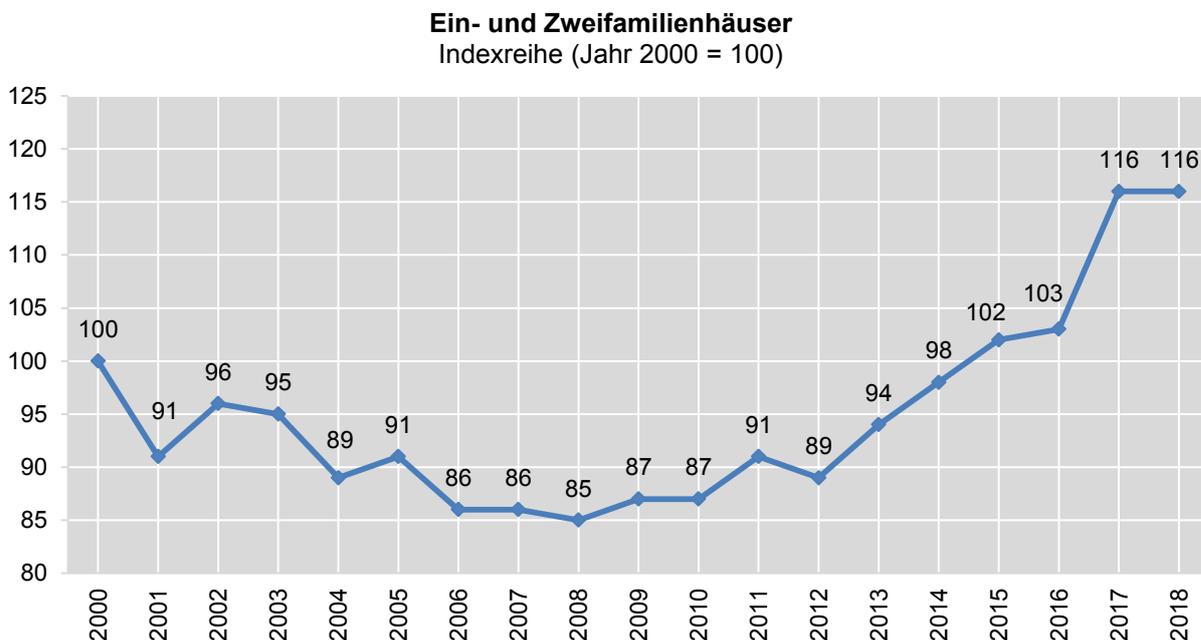
Baualterklasse	Anzahl	Grundstücks- fläche	Wohnfläche	Kauf- preis	Gesamt- kaufpreis
		m ²	m ²	in €/m ²	€
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2016	-	-	-	-	-
1995 - 2009	-	-	-	-	-
1975 - 1994	(4)	(230) ± 52	(133) ± 23	(1.370) ± 140	(184.000) ± 43.000
1950 - 1974	11	236 ± 45	105 ± 26	1250 ± 280	131.000 ± 41.000
bis 1949	-	-	-	-	-
insgesamt	15	234 ± 45	112 ± 28	1290 ± 250	145.000 ± 47.000

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher keine Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte oder Umrechnungskoeffizienten ermittelt / abgeleitet.

5.1.3 Indexreihen

Aus den durchschnittlichen Kaufpreisen der jeweiligen Jahre wurde folgende Indexreihe abgeleitet:



5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Wert von Wohngebäuden, die in erster Linie zur Eigennutzung erworben werden, wird in der Regel auf der Basis des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat keine eigenen Sachwertfaktoren abgeleitet, da das Preisniveau in den einzelnen Wohnlagen im Bereich der Universitätsstadt Siegen so stark voneinander abweicht, dass sich aus den ausgewerteten Kaufverträgen bebauter Grundstücke keine sachgerechten Sachwertfaktoren ableiten lassen. Hilfsweise können die Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein herangezogen werden. Diese müssen je nach Wohnlage sachgemäß angepasst werden.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen von Ein- und Zweifamilienhäusern durchgeführt. Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet unter

www.boris.nrw.de

- Standardmodelle der AGVGA.NRW, Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

eingesehen werden. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell sachverständig anzuwenden.

Aus den vorliegenden Vergleichspreisen wurden durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Die Auswertung des Liegenschaftszinses bezieht sich auf die Gesamtheit der Stichprobe, die um offensichtliche Ausreißer bereinigt wurde.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Gebäudeart und Anbauweise

Gebäudeart	LZ	Anzahl	Kaufpreis	BWK	Miete	RND	Wohnfl. insg.	Roh-EF
	%		in €/m ²	%	€/m ²	Jahre	m ²	
Einfamilienhaus freistehend	2,6 ± 1,3	159	1.390 ± 500	27,4 ± 4,9	5,46 ± 0,93	29 ± 12	143 ± 41	19,0 ± 4,5
Einfamilienhaus Doppel-/Reihenhaus	3,0 ± 1,5	74	1.350 ± 450	27,1 ± 4,0	5,71 ± 1,01	28 ± 11	117 ± 30	17,8 ± 4,7
Zweifamilienhaus freistehend	3,0 ± 0,9	51	1.210 ± 400	26,9 ± 5,2	5,90 ± 0,92	29 ± 12	191 ± 48	17,6 ± 4,2
Zweifamilienhaus Doppel-/Reihenhaus	3,1 ± 1,1	14	1.120 ± 280	27,8 ± 3,6	6,06 ± 0,70	27 ± 9	158 ± 47	16,7 ± 2,3

Bezeichnung	Beschreibung
± Wert	Standardabweichung
LZ	durchschnittlicher Liegenschaftszins
Anzahl	Anzahl der berücksichtigten Kauffälle
Kaufpreis	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche, gerundet auf 10 €/m ²
BWK	durchschnittlicher Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag
Miete	durchschnittliche Miete in €/m ² Wohnfläche
RND	durchschnittliche Restnutzungsdauer
Wohnfl. insg.	durchschnittliche Wohnfläche gemäß WoFIV im gesamten Objekt
Roh-EF	durchschnittlicher Faktor aus Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser Modellparameter (Auszug)

Einflussgrößen	Definition / Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind die Kaufpreise zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt durch Auswertung und Plausibilisierung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen (z. B. Fragebogenerhebung, graphische Ermittlung, Bauzeichnungen usw.) gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese werden auf Grundlage des örtlichen Mietspiegels für den Altkreis Siegen für nicht preisgebundenen Wohnraum vom 01.11.2013 ermittelt.
Bewirtschaftungskosten	Ermittlung nach Zweiter Berechnungsverordnung - II. BV. Letzter Stand der Anpassung: 01.01.2017
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre, siehe AGVGA-Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW, Anlage 1
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 21.06.2016)
Alterswertminderung	Linear
Bodenwert	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Weitere Hinweise siehe Angaben zum Richtwertgrundstück unter Nummer 4.7.1. Bodenrichtwerte siehe www.boris.nrw.de .

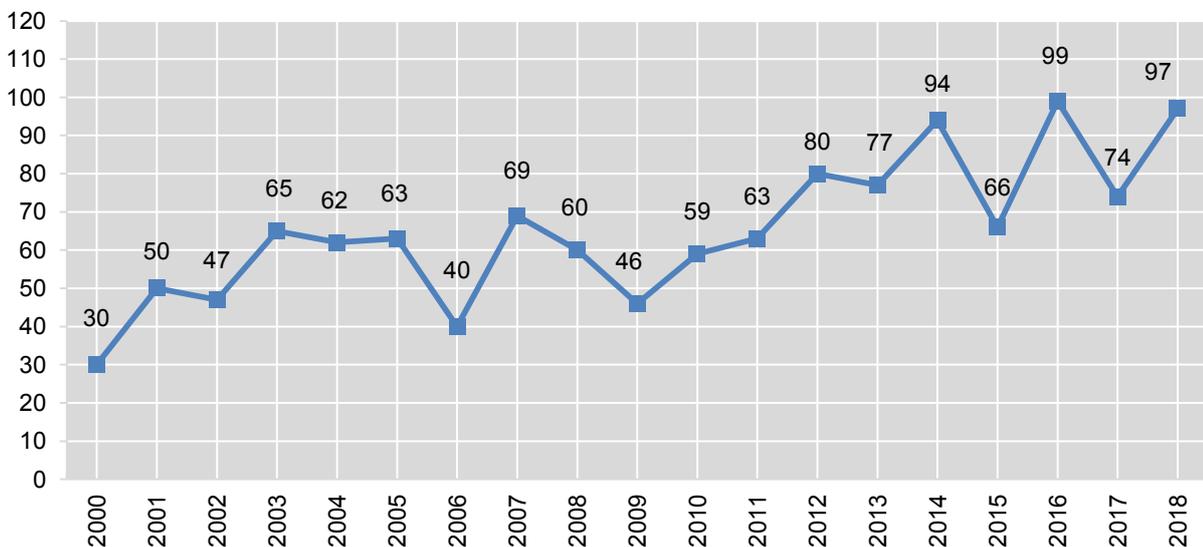
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzten Gebäude mit gewerblichem Anteil betrachtet.

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
Umsatzentwicklung

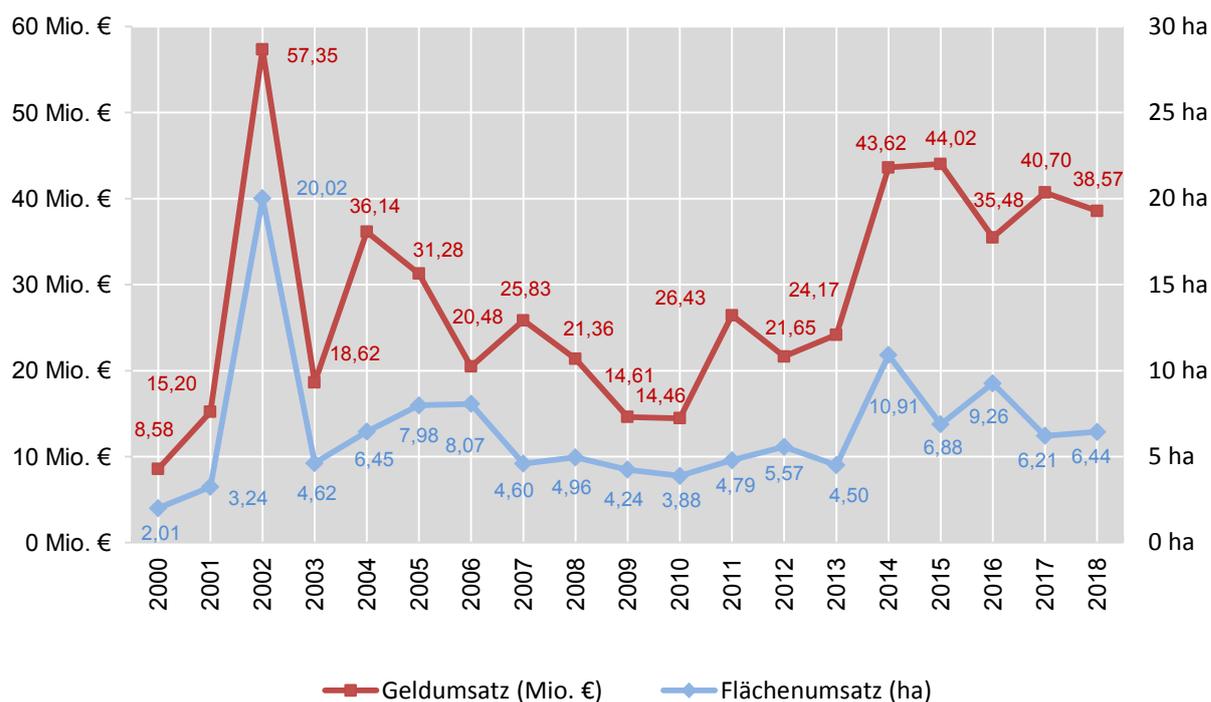
Jahr	Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2000	30	2,01	8,58
2001	50	3,24	15,20
2002	47	20,02	57,35
2003	65	4,62	18,62
2004	62	6,45	36,14
2005	63	7,98	31,28
2006	40	8,07	20,48
2007	69	4,60	25,83
2008	60	4,96	21,36
2009	46	4,24	14,61
2010	59	3,88	14,46
2011	63	4,79	26,43
2012	80	5,57	21,65
2013	77	4,50	24,17
2014	94	10,91	43,62
2015	66	6,88	44,02
2016	99	9,26	35,48
2017	74	6,21	40,70
2018	97	6,44	38,57

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
Anzahl der Kaufverträge - langjährige Entwicklung



Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes

**5.2.1 Liegenschaftszinssätze**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen von Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt genutzten Gebäuden durchgeführt. Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet unter

www.boris.nrw.de

- Standardmodelle der AGVGA.NRW, Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

eingesehen werden. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell sachverständig anzuwenden.

Aus den vorliegenden Vergleichspreisen wurden durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil ermittelt. Die Auswertung des Liegenschaftszinses bezieht sich auf die Gesamtheit der Stichprobe, die um offensichtliche Ausreißer bereinigt wurde.

Liegenschaftszinssätze
für Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser oder gemischt genutzte Gebäude
 Gliederung nach Gebäudeart

Gebäudeart	LZ	Anzahl	Kauf- preis	BWK	Miete	RND	Wohn- / Nutzfl.	Roh- EF
	%		in €/m ²	%	€/m ²	Jahre	m ²	
Dreifamilienhaus	3,9 ± 1,4	29	1.150 ± 270	26 ± 2,7	6,23 ± 0,61	29 ± 14	236 ± 60	15,6 ± 3,2
Mehrfamilienhaus (mit gewerblichem Anteil)	5,0 ± 1,7	68	970 ± 340	26,3 ± 4,5	6,15 ± 0,63	29 ± 14	495 ± 385	13,1 ± 2,9

Bezeichnung	Beschreibung
± Wert	Standardabweichung
LZ	durchschnittlicher Liegenschaftszins
Anzahl	Anzahl der berücksichtigten Kauffälle
Kaufpreis	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
BWK	durchschnittlicher Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag
Miete	durchschnittliche Miete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
RND	durchschnittliche Restnutzungsdauer
Wohn- / Nutzfl. insg.	durchschnittliche Wohn- und Nutzfläche im gesamten Objekt
Roh-EF	durchschnittlicher Faktor aus Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Liegenschaftszinssätze
für Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser oder gemischt genutzte Gebäude
 Modellparameter

Einflussgrößen	Definition / Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind die Kaufpreise zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Wohnfläche: Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt durch Auswertung und Plausibilisierung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen (z. B. Fragebogenerhebung, graphische Ermittlung, Bauzeichnungen usw.) gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese werden wie folgt angesetzt:</p> <p>Wohnnutzung: Örtlicher Mietspiegel für den Altkreis Siegen für nicht preisgebundenen Wohnraum vom 01.11.2013.</p> <p>Gewerbenutzung: Gewerblicher Mietspiegel der IHK Siegen.</p>
Bewirtschaftungskosten	Ermittlung nach Zweiter Berechnungsverordnung - II. BV. Letzter Stand der Anpassung: 01.01.2017
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre, siehe AGVGA-Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW, Anlage 1
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 21.06.2016)
Alterswertminderung	Linear
Bodenwert	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Bodenrichtwerte siehe www.boris.nrw.de .

5.2.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rothertragsfaktoren

Der Rothertragsfaktor ist das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rothertrag).

Die vom Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen ermittelten Rothertragsfaktoren sind zusammen mit den Modellparametern im Kapitel 5.2.1 aufgeführt.

Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher weder Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten für Drei- und Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude abgeleitet.

5.2.3 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher keine Indexreihen für Drei- und Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude abgeleitet.

5.2.4 Durchschnittspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher keine Durchschnittspreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude ermittelt.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Der Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude unterteilt sich in zwei Bereiche:

- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (tertiäre Nutzung),
- Gewerbe- und Industriegebäude.

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für diesen Teilmarkt abgeleitet, da die Anzahl der gehandelten und auswertbaren Objekte zu gering ist, um eine statistisch gesicherte Auswertung durchführen zu können.

Empfohlene Liegenschaftszinssätze für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Gebäudeart	LZ
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude	5,5 - 8,0 %
Gewerbe- und Industriegebäude	5,5 - 9,0 %

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher keine Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten für diesen Teilmarkt abgeleitet, da die Anzahl der gehandelten und auswertbaren Objekte zu gering ist, um eine statistisch gesicherte Auswertung durchführen zu können.

Empfohlene Rohertragsfaktoren für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Gebäudeart	Roh-EF
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude	10 - 12
Gewerbe- und Industriegebäude	11 - 13

5.3.3 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher keine Indexreihen für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude abgeleitet.

5.3.4 Durchschnittspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher keine Durchschnittspreise für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude ermittelt.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

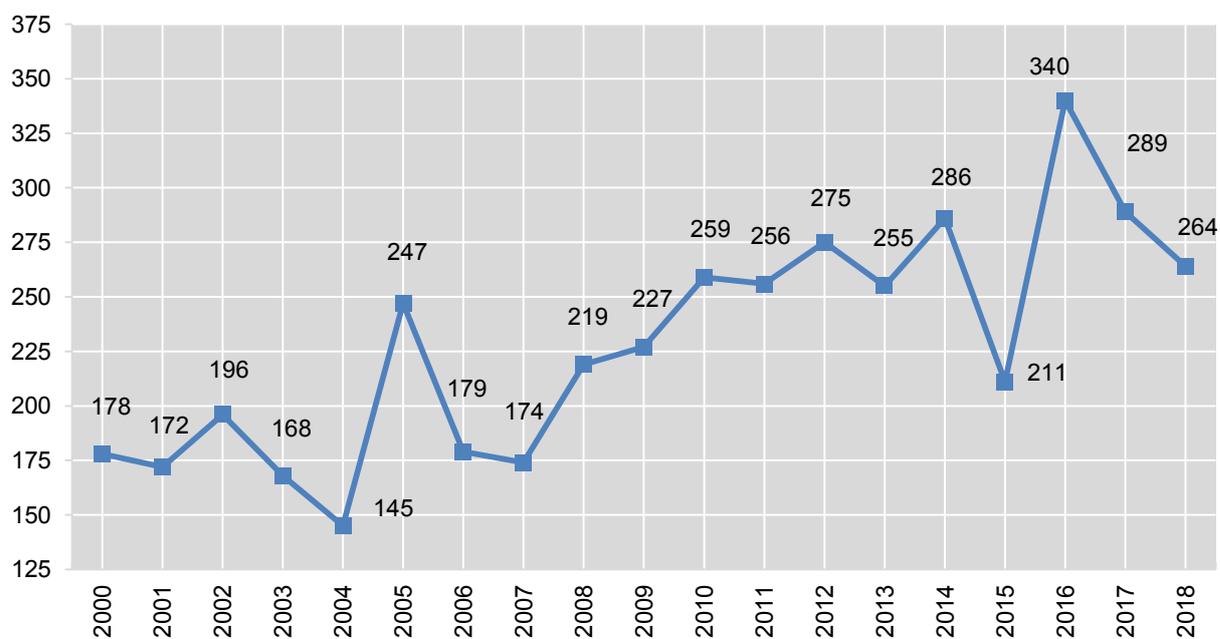
Zu den sonstigen Gebäuden gehören z. B. Hofstellen, landwirtschaftliche Gebäude, Gaststätten, Hotels, Garagen, Wochenendhäuser und alle bisher nicht aufgeführten Gebäudearten. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäudenutzungen sind weitere Aussagen über diesen Teilmarkt nicht möglich.

6 Wohnungs- und Teileigentum

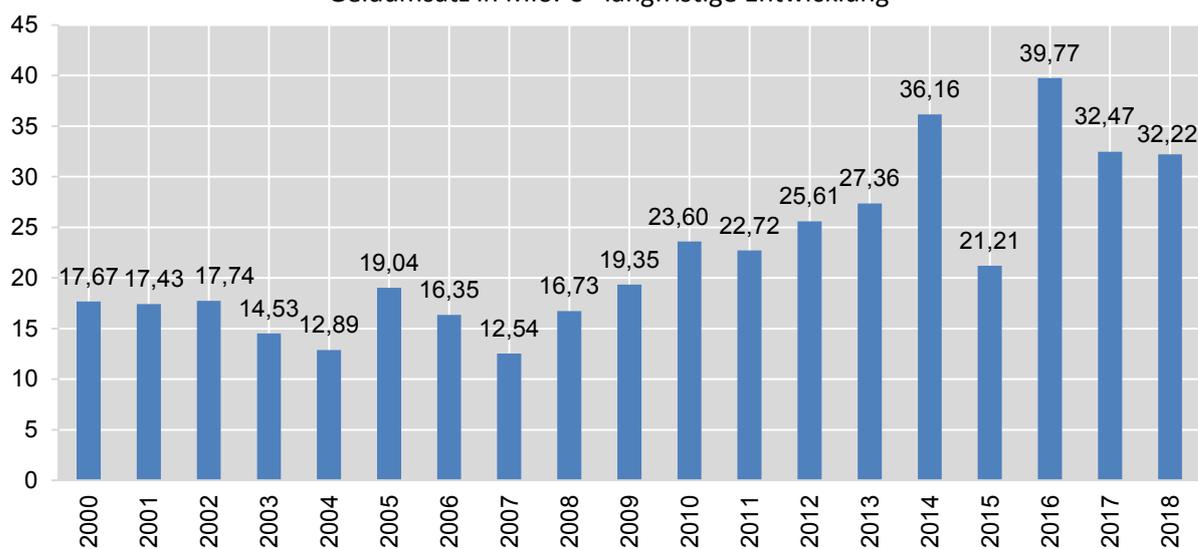
6.1 Wohnungseigentum

Nachstehende Grafiken zeigt die langfristige Entwicklung bei den Wohnungseigentumsverkäufen:

Eigentumswohnungen (alle Wohnungen)
Anzahl der Kaufverträge - langfristige Entwicklung



Eigentumswohnungen (alle Wohnungen)
Geldumsatz in Mio. € - langfristige Entwicklung



Auswertung der Kaufverträge

Um eine weitergehende Vergleichbarkeit der Objekte zu ermöglichen, werden die Kaufpreise auf die Bezugsgröße Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zurückgeführt. Dazu wird zunächst der vereinbarte Gesamtkaufpreis um den Wert eventuell mitverkaufter Einrichtungsgegenstände, Garagen, Stellplätze oder sonstiger Dinge bereinigt. Sofern im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart ist, werden Stellplätze grundsätzlich wie folgt angesetzt:

- geschlossener Stellplatz (Garage oder Tiefgaragenstellplatz): 5.000 €
- Stellplatz im Freien: 2.500 €.

Der so ermittelte bereinigte Kaufpreis wird dann durch die Wohnfläche dividiert. Durch das arithmetische Mittel erhält man den Durchschnittspreis, welcher in 10-Euro-Schritten gerundet dargestellt wird. Dieser ist um offensichtliche Ausreißer bereinigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat verschiedene Untersuchungen zum Teilmarkt der Eigentumswohnungen durchgeführt. Dieser untergliedert sich in:

- **Erstverkäufe**

Wohnungen, die neu errichtet wurden bzw. werden und erstmals verkauft wurden.

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

In den Jahren 2016/17 dominierten die sogenannten Seniorenwohnungen, das heißt Wohnungen, die eine altersgerechte und gehobene Ausstattung haben. Die Objekte lagen in guter, zentraler Wohn- bzw. Stadtlage. Ein direkter Preisvergleich mit den Durchschnittswerten der Vorjahre ist deshalb nur bedingt möglich. Die überwiegende Anzahl der Kaufverträge stammte aus zwei Objekten. Durch die gehobene Ausstattung führte dies zu höheren Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2018 nicht fort.

- **Weiterverkäufe**

Wohnungen, die bereits einmal oder mehrmals veräußert wurden.

- **Umwandlungen**

Wohnungen, die in (Mehr-)Familienwohnhäusern gelegen, in Wohnungseigentum aufgeteilt und einzeln verkauft wurden.

Solche Kauffälle stellen im Bereich der Universitätsstadt Siegen eine Seltenheit dar. In der Regel handelt es sich um Zweifamilienhäuser, die in Wohnungen aufgeteilt und verkauft werden. Aufgrund der geringen Fallzahlen wird eine nähere Datenanalyse im Folgenden nicht vorgenommen.

6.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe

Aus den ausgewerteten Kaufverträgen der Erstverkäufe konnte folgende Durchschnittswerte ermittelt werden:

Erstverkauf

Jahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreis pro m ² WF gerundet	Standardabweichung
2000	26	1.610 €/m ²	+/- 170 €/m ²
2001	56	1.800 €/m ²	+/- 340 €/m ²
2002	31	1.660 €/m ²	+/- 260 €/m ²
2003	17	1.640 €/m ²	+/- 180 €/m ²
2004	20	1.680 €/m ²	+/- 110 €/m ²
2005	36	1.640 €/m ²	+/- 130 €/m ²
2006	51	1.670 €/m ²	+/- 180 €/m ²
2007	13	1.540 €/m ²	+/- 200 €/m ²
2008	30	1.940 €/m ²	+/- 320 €/m ²
2009	50	2.120 €/m ²	+/- 280 €/m ²
2010	56	1.930 €/m ²	+/- 220 €/m ²
2011	32	1.920 €/m ²	+/- 250 €/m ²
2012	29	2.320 €/m ²	+/- 240 €/m ²
2013	47	2.410 €/m ²	+/- 270 €/m ²
2014	69	2.460 €/m ²	+/- 310 €/m ²
2015	21	2.520 €/m ²	+/- 340 €/m ²
2016	61	2.890 €/m ²	+/- 300 €/m ²
2017	41	2.640 €/m ²	+/- 420 €/m ²
2018	30	2.670 €/m ²	+/- 310 €/m ²

davon in 2018 mit einer Wohnfläche von

< 45 m ²	0	-	-
45-90 m ²	9	2.730 €/m ²	+/- 90 €/m ²
>90 m ²	21	2.690 €/m ²	+/- 290 €/m ²

Weiterverkäufe

Aus den ausgewerteten Kaufverträgen der Weiterverkäufe konnte folgende Durchschnittswerte untergliedert nach Wohnfläche und Baujahresklassen ermittelt werden:

**Weiterverkauf
bis 45 m² Wohnfläche**

Jahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreis pro m² WF gerundet	Standardabweichung
2000	16	1.300 €/m ²	+/- 280 €/m ²
2001	21	910 €/m ²	+/- 270 €/m ²
2002	21	1.000 €/m ²	+/- 270 €/m ²
2003	22	910 €/m ²	+/- 280 €/m ²
2004	24	790 €/m ²	+/- 220 €/m ²
2005	71	1.030 €/m ²	+/- 320 €/m ²
2006	24	950 €/m ²	+/- 300 €/m ²
2007	35	940 €/m ²	+/- 280 €/m ²
2008	43	880 €/m ²	+/- 300 €/m ²
2009	40	860 €/m ²	+/- 220 €/m ²
2010	51	970 €/m ²	+/- 230 €/m ²
2011	59	1.020 €/m ²	+/- 320 €/m ²
2012	64	1.070 €/m ²	+/- 290 €/m ²
2013	45	1.090 €/m ²	+/- 290 €/m ²
2014	37	1.110 €/m ²	+/- 310 €/m ²
2015	41	1.290 €/m ²	+/- 360 €/m ²
2016	58	1.220 €/m ²	+/- 330 €/m ²
2017	52	1.450 €/m ²	+/- 340 €/m ²
2018	55	1.560 €/m ²	+/- 440 €/m ²

davon in 2018 mit folgenden Baujahresklassen

2010 - 2016	0	-	-
1995 - 2009	(1)	(1.540 €/m ²)	-
1975 - 1994	49	1.530 €/m ²	+/- 410 €/m ²
1950 - 1974	(3)	(1.770 €/m ²)	(660 €/m ²)
1920 - 1949	(1)	(1.370 €/m ²)	-
bis 1919	(1)	(1.420 €/m ²)	-

**Weiterverkauf
46 - 90 m² Wohnfläche**

Jahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreis pro m² WF gerundet	Standardabweichung
2000	80	1.130 €/m ²	+/- 270 €/m ²
2001	66	1.150 €/m ²	+/- 250 €/m ²
2002	77	1.110 €/m ²	+/- 280 €/m ²
2003	70	1.020 €/m ²	+/- 300 €/m ²
2004	59	1.090 €/m ²	+/- 310 €/m ²
2005	75	1.070 €/m ²	+/- 260 €/m ²
2006	48	1.010 €/m ²	+/- 290 €/m ²
2007	67	990 €/m ²	+/- 300 €/m ²
2008	72	970 €/m ²	+/- 300 €/m ²
2009	77	920 €/m ²	+/- 300 €/m ²
2010	96	1.100 €/m ²	+/- 320 €/m ²
2011	114	1.040 €/m ²	+/- 320 €/m ²
2012	130	1.110 €/m ²	+/- 310 €/m ²
2013	115	1.100 €/m ²	+/- 310 €/m ²
2014	119	1.210 €/m ²	+/- 310 €/m ²
2015	109	1.120 €/m ²	+/- 280 €/m ²
2016	170	1.170 €/m ²	+/- 360 €/m ²
2017	148	1.350 €/m ²	+/- 480 €/m ²
2018	139	1.460 €/m ²	+/- 490 €/m ²

davon in 2018 mit folgenden Baujahresklassen

2010 - 2016	(3)	(2.890 €/m ²)	(+/- 70 €/m ²)
1995 - 2009	14	1.800 €/m ²	+/- 580 €/m ²
1975 - 1994	51	1.420 €/m ²	+/- 370 €/m ²
1950 - 1974	44	1.330 €/m ²	+/- 350 €/m ²
1920 - 1949	14	1.500 €/m ²	+/- 480 €/m ²
bis 1919	(4)	(810 €/m ²)	(+/- 140 €/m ²)

**Weiterverkauf
über 90 m² Wohnfläche**

Jahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreis pro m² WF gerundet	Standardabweichung
2000	32	1.330 €/m ²	+/- 410 €/m ²
2001	16	1.080 €/m ²	+/- 230 €/m ²
2002	34	1.030 €/m ²	+/- 270 €/m ²
2003	33	1.130 €/m ²	+/- 210 €/m ²
2004	26	1.050 €/m ²	+/- 270 €/m ²
2005	42	1.060 €/m ²	+/- 230 €/m ²
2006	24	1.020 €/m ²	+/- 320 €/m ²
2007	30	970 €/m ²	+/- 400 €/m ²
2008	35	950 €/m ²	+/- 340 €/m ²
2009	26	940 €/m ²	+/- 350 €/m ²
2010	47	1.060 €/m ²	+/- 380 €/m ²
2011	43	1.070 €/m ²	+/- 320 €/m ²
2012	41	1.200 €/m ²	+/- 270 €/m ²
2013	40	1.190 €/m ²	+/- 380 €/m ²
2014	47	1.190 €/m ²	+/- 320 €/m ²
2015	39	1.280 €/m ²	+/- 440 €/m ²
2016	48	1.390 €/m ²	+/- 450 €/m ²
2017	48	1.270 €/m ²	+/- 480 €/m ²
2018	48	1.430 €/m ²	+/- 590 €/m ²

davon in 2018 mit folgenden Baujahresklassen

2010 - 2016	(5)	2.130 €/m ²	(+/- 850 €/m ²)
1995 - 2009	12	1.400 €/m ²	+/- 350 €/m ²
1975 - 1994	9	1.380 €/m ²	+/- 230 €/m ²
1950 - 1974	18	1.270 €/m ²	+/- 340 €/m ²
1920 - 1949	(3)	1.570 €/m ²	(+/- 510 €/m ²)
bis 1919	(2)	910 €/m ²	(+/- 170 €/m ²)

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher weder Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen abgeleitet.

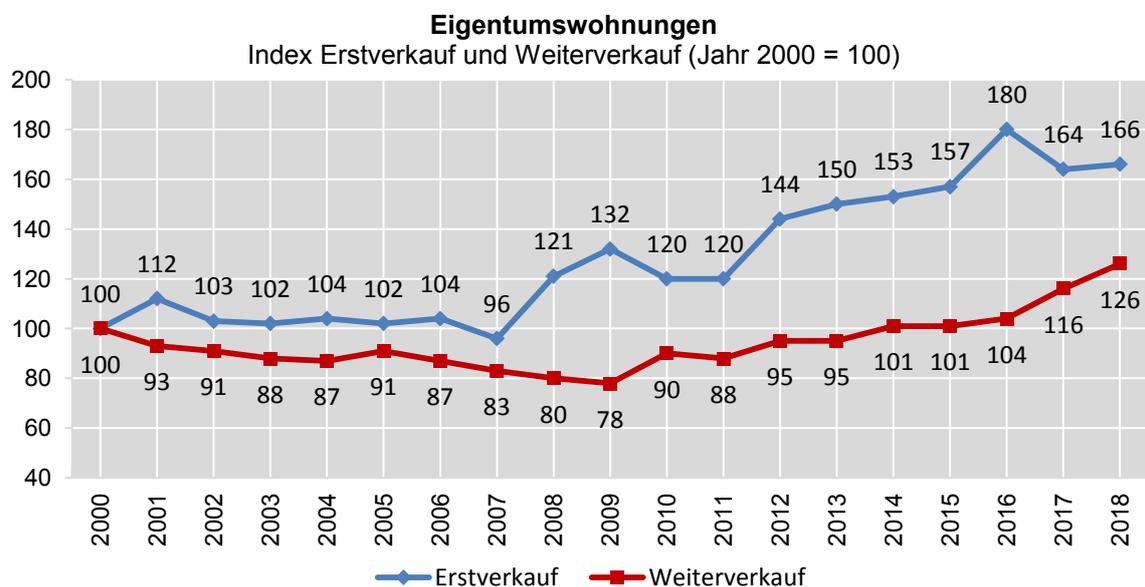
6.1.3 Indexreihen

Aus den jährlichen Durchschnittspreisen für Erstverkäufe und Weiterverkäufe hat der Gutachterausschuss Indexreihen abgeleitet. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf dargestellt.

Eigentumswohnungen

Index (Jahr 2000 = 100)

Jahr	Erstverkauf	Weiterverkauf
2000	100	100
2001	112	93
2002	103	91
2003	102	88
2004	104	87
2005	102	91
2006	104	87
2007	96	83
2008	121	80
2009	132	78
2010	120	90
2011	120	88
2012	144	95
2013	150	95
2014	153	101
2015	157	101
2016	180	104
2017	164	116
2018	166	126



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen durchgeführt. Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet eingesehen werden unter:

www.boris.nrw.de

- Standardmodelle der AGVGA.NRW, Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

Die Auswertung des Liegenschaftszinses bezieht sich auf die Gesamtheit der Stichprobe, die um offensichtliche Ausreißer bereinigt wurde.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen gegliedert nach Erstverkauf und Weiterverkauf

Gebäudeart	LZ	Anzahl	Kauf- preis	BWK	Miete	RND	Wohnfl. insg.	Roh- EF
	%		in €/m ²	%	€/m ²	Jahre	m ²	
Erstverkäufe	2,9 ± 0,4	30	2.670 ± 310	14,4 ± 1,2	8,33 ± 0,35	80 ± 1,0	106 ± 29	26,7 ± 2,5
Weiterverkäufe selbstgenutzt Wohneigentum	3,1 ± 1,3	104	1.520 ± 580	25,3 ± 5,1	6,27 ± 0,88	48 ± 13	85 ± 33	20,0 ± 5,9
Weiterverkäufe vermietetes Wohneigentum	3,7 ± 1,8	129	1.440 ± 430	26,7 ± 3,7	6,88 ± 0,99	48 ± 10	57 ± 30	17,4 ± 4,4

Bezeichnung	Beschreibung
± Wert	Standardabweichung
LZ	durchschnittlicher Liegenschaftszins
Anzahl	Anzahl der berücksichtigten Kauffälle
Kaufpreis	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche, gerundet auf 10 €/m ²
BWK	durchschnittlicher Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag
Miete	durchschnittliche Miete in €/m ² Wohnfläche
RND	durchschnittliche Restnutzungsdauer
Wohnfl. insg.	durchschnittliche Wohnfläche gemäß WoFIV im gesamten Objekt
Roh-EF	durchschnittlicher Faktor aus Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Modellparameter

Einflussgrößen	Definition / Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind die Kaufpreise zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Dazu gehören auch evtl. mitverkaufte Stellplatzmöglichkeiten. Der Kaufpreis wird für einen geschlossenen Stellplatz (Garage / Tiefgarage) um 5.000 € und für einen Stellplatz im Freien um 2.500 € bereinigt. Aus dem so ermittelten bereinigten Kaufpreis wird der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt durch Auswertung und Plausibilisierung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen (z. B. Fragebogenerhebung, graphische Ermittlung, Bauzeichnungen usw.) gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese werden auf Grundlage des örtlichen Mietspiegels für den Altkreis Siegen für nicht preisgebundenen Wohnraum vom 01.11.2013 ermittelt.
Bewirtschaftungskosten	Ermittlung nach Zweiter Berechnungsverordnung - II. BV. Letzter Stand der Anpassung: 01.01.2017
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 21.06.2016)
Alterswertminderung	Linear
Bodenwert	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren

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

Die vom Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen ermittelten Rohertragsfaktoren sind zusammen mit den Liegenschaftszinsen im Kapitel 6.1.4 aufgeführt.

Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher weder Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten für Drei- und Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude abgeleitet.

6.2 Teileigentum

Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um Verkäufe von Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Hierzu gehören z. B. Ladenlokale, Praxen und Büroeinheiten.

Wegen der geringen Anzahl von Kaufverträgen sowie der unterschiedlichen Nutzungen der verkauften Objekte, sind weitere Aussagen zu diesem Teilmarkt nicht möglich.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Das Erbbaurecht ist das Recht, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG). Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks, des Erbbaurechtsgebers, ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet.

Das Erbbaurecht wird begründet durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen Erbbauberechtigtem und Grundstückseigentümer und anschließender Eintragung ins Grundbuch. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sogenanntes grundstücksgleiches Recht).

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat im Jahr 2018 keine auswertbaren Erbbaurechtsbestellungen an Grundstücken registriert.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Jahr 2017 wurden erstmals Umsatzzahlen für den Verkauf von Erbbaurechten (bebaute Erbbaurechtsgrundstücke) ermittelt, so dass ein langjähriger Vergleich noch nicht möglich ist.

Erbbaurechte

Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Grund- fläche	Preisumsatz
2017	5	5.218 m ²	2,558 Mio. €
2018	7	6.199 m ²	2,061 Mio. €

Wohnungserbbaurechte

Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Anteilige Grundfläche	Preisumsatz
2017	2	4.351 m ²	0,108 Mio. €
2018	4	10.044 m ²	0,350 Mio. €

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

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Es gibt keinen einheitlichen Markt für Erbbaurechtsgrundstücke. Die meisten Erbbaurechtsgrundstücke werden von den Erbbauberechtigten erworben.

Erbbaurechtsgrundstücke Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Grund- fläche	Preisumsatz
2017	9	8.377 m ²	0,623 Mio. €
2018	14	20.223 m ²	0,845 Mio. €

Auf Grund der geringen Kaufpreisdaten wurden bisher keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt.

8 Modellbeschreibungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen wertet die Kaufpreise in Anlehnung an die von der AGVGA.NRW erarbeiteten und veröffentlichten Modelle aus. Diese sind in den jeweiligen Kapiteln detailliert dargestellt.

9 Mieten und Pachten

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

9.1 Wohnungsmieten

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

- **Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e. V.**
Koblenzer Straße 5, 57072 Siegen, Tel.: 0271 / 51997
- **Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e. V.**
Oranienstraße 14, 57072 Siegen, Tel.: 0271 / 52971
- **Haus- und Grundeigentümergeverein Hüttental und Umgebung e. V.**
Rathausstraße 7, 57078 Siegen, Tel.: 0271 / 87353
- **Haus & Grund Niederschelden e. V.**
Siegentalstraße 190, 57080 Siegen, Tel.: 0271 / 3510349

Der Mietspiegel kann bei den vorgenannten Stellen zum Stückpreis von 3,-- € bestellt werden.
Hinweis: zum 01.04.2019 soll ein neuer Mietspiegel veröffentlicht werden.

Der Gutachterausschuss der Universitätsstadt Siegen ist nicht an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt und erteilt hieraus keine Auskünfte an Dritte.

9.2 Gewerbemieten

Seit 2002 veröffentlicht die Industrie- und Handelskammer (IHK) Siegen einen gewerblichen Mietspiegel für Einzelhandels-, Büro- und Praxisflächen sowie für Produktionsstätten im IHK-Bezirk. Der aktuelle gewerbliche Mietpreisspiegel 2018 - 2020 kann kostenlos bei der

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

bestellt oder im Internet unter www.ihk-siegen.de abgerufen werden. Der gewerbliche Mietspiegel 2018 - 2020 ist auszugsweise für den Bereich der Universitätsstadt Siegen als Anlage beigefügt.

Die Erarbeitung und Aktualisierung des Gewerblichen Mietpreisspiegels erfolgt durch den "Arbeitskreis Gewerblicher Mietpreisspiegel" unter Federführung der IHK Siegen auf Grundlage einer Mietpreissumfrage. Der Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen sowie die Gutachterausschüsse in den Kreisen 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.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Universitätsstadt Siegen

Vorsitzender:	Andreas Becher, Städt. Obervermessungsrat, Scheuerfeld
Stv. Vorsitzender und Geschäftsführer:	Michael Krämer, Städt. Vermessungsamtsrat, Siegen Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Stv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Rainer Beilken, Kreisvermessungsdirektor, Wilnsdorf Werner Schmitz, Architekt und vereidigter Sachverständiger, Siegen
ehrenamtliche Mitglieder	Bernd Keßler, Immobilienmakler, Siegen Gunnar Vetter, Immobiliengutachter HypZert (F), Neunkirchen Jens-Holger Kringe, ÖbVI, Siegen Markus Glodek, B.A. Real Estate, Netphen Rolf Gebhardt, Immobilienmakler, Wilnsdorf Bernd Panthel, Land- und Forstwirt, Siegen Hans Sting, vereidigter Sachverständiger, Netphen Hans-Werner Strunk, Architekt, Siegen
ehrenamtliches Mitglied der zuständigen Finanzbehörde gem. § 2 Abs. 4 GAVO NRW	Renate Davids, Steueramtsfrau, Siegen
Stv. ehrenamtliches Mitglied d. zuständigen Finanzbehörde gem. § 2 Abs. 4 GAVO NRW	Martin Bürger, Regierungsrat, Siegen

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und zur Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen einer Geschäftsstelle. Diese ist in der Abteilung 4/2 Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen während den üblichen Servicezeiten der Stadtverwaltung für Fragen zum Immobilienmarkt, den Bodenrichtwerten sowie der Erstattung von Verkehrswertgutachten gerne zur Verfügung.

Kontaktadresse: **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen
Rathaus Geisweid
Lindenplatz 7
Erdgeschoss, Zimmer 3 bis 5
57078 Siegen
Telefon: 02 71 / 404 - 3232 oder 3260
E-Mail: gutachterausschuss@siegen.de**

11 Anlagen

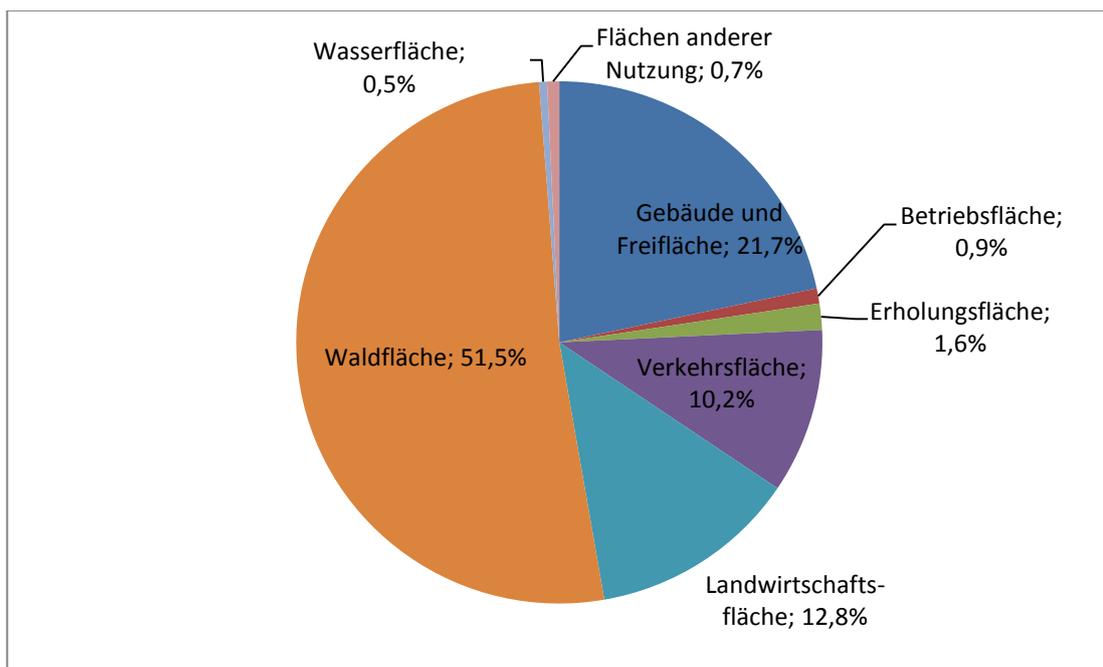
11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Allgemeine geographische Angaben

Geographische Lage:	50 Grad 52´ 34" nördliche Breite 08 Grad 01´ 38" östliche Länge	
Ortszeit:	Die Siegener Ortszeit bleibt gegenüber der 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: 31.12.2018)	
Bevölkerung:	107.236 Einwohner (Hauptwohnsitz lt. Melderegister, Stand 31.12.2018)	
Bevölkerungsdichte:	935 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	ca. 0,1 km
	Mudersbach	ca. 7,0 km
	Freudenberg	ca. 15,0 km
	Wenden	ca. 0,3 km

Katasterfläche am 31.12.2018 nach Nutzungsarten und Stadtteilen

Stadtteil	Fläche insgesamt	davon							
		Gebäude- und Freifläche	Betriebsfläche	Erholungsfläche	Verkehrsfläche	Landwirtschaftsfläche	Waldfläche	Wasserfläche	Flächen anderer Nutzung
		ha							
Buchen	183,6	23,0	0,0	0,9	15,1	55,1	88,5	0,7	0,1
Langenholdingsn.	598,6	45,6	0,3	1,5	48,9	187,0	313,6	1,7	0,1
Meiswinkel	250,7	27,3	0,0	0,6	18,2	87,4	116,1	0,7	0,4
Oberschelden	454,3	35,1	0,1	3,4	58,7	108,2	246,7	1,2	1,0
Breitenbach	252,2	15,2	0,0	1,3	17,9	77,4	139,8	0,5	0,0
Feuersbach	472,5	15,4	6,5	0,7	36,8	115,0	296,9	1,3	0,0
Niedersetzen	211,3	35,8	8,1	0,5	15,0	32,5	118,5	0,3	0,7
Obersetzen	522,4	24,6	0,5	2,8	21,1	102,0	369,0	1,4	1,1
Siegen, Stadtteil	2.267,6	720,4	26,4	69,4	293,8	90,5	1.000,1	10,8	56,3
Birlenbach	129,3	30,0	3,0	2,5	12,0	21,5	59,9	0,3	0,0
Bürbach	278,1	47,5	0,1	2,0	14,3	43,7	169,5	0,2	0,7
Kaan-Marienborn	562,2	142,1	8,9	11,8	55,0	66,3	269,7	2,2	6,2
Geisweid	632,7	290,3	28,0	25,4	73,3	12,9	196,7	4,8	1,3
Eiserfeld	1.248,6	225,1	4,3	16,6	95,2	38,3	860,0	6,2	2,9
Gosenbach	292,8	67,1	0,0	3,7	23,0	39,3	157,9	0,3	1,7
Niederschelden	464,0	162,1	8,1	11,8	58,8	23,0	187,5	8,0	4,7
Seelbach	403,5	64,5	2,0	2,6	26,6	56,7	244,6	4,0	2,5
Sohlbach	194,7	21,0	0,1	2,9	15,7	77,1	76,9	0,8	0,2
Trupbach	510,8	58,5	0,3	6,0	36,6	102,5	303,7	2,3	0,8
Volnsberg	234,6	11,5	0,0	0,3	17,8	91,3	112,6	0,8	0,3
Weidenau	716,3	344,4	7,4	14,6	128,1	11,9	190,0	5,1	14,9
Eisern	579,4	70,1	1,8	4,7	59,4	40,4	400,8	1,0	1,2
Dillnhütten	8,7	4,1	0,0	0,3	1,4	0,7	1,9	0,3	0,0
Summe	11.469,0	2.480,7	105,8	186,4	1.142,7	1.480,5	5.921,1	54,9	97,0



Quelle: Kreis Siegen-Wittgenstein - Katasteramt

Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen

Ortsteil	Einwohner am 31.12.					2018 zu 2010	
	2000	2005	2010	2015	2018	absolut	%
Buchen	710	773	766	734	733	-33	-4,3
Langenholdinghausen	1.866	1.824	1.584	1.974	1.978	394	24,9
Meiswinkel	681	699	664	643	620	-44	-6,6
Oberschelden	1.216	1.244	1.191	1.190	1.209	18	1,5
Breitenbach	373	372	351	325	338	-13	-3,7
Feuersbach	429	425	427	400	391	-36	-8,4
Niedersetzen	728	729	698	640	631	-67	-9,6
Obersetzen	795	834	896	860	831	-65	-7,3
Siegen, Stadtteil	41.472	40.997	40.242	39.541	40.374	132	0,3
Birlenbach	952	1.030	1.039	1.025	1.034	-5	-0,5
Bürbach	2.237	2.124	2.063	2.250	2.031	-32	-1,6
Kaan-Marienborn	3.648	3.904	3.879	3.545	3.525	-354	-9,1
Geisweid	14.574	14.184	13.884	13.552	13.949	65	0,5
Eiserfeld	8.769	8.776	8.544	8.100	8.138	-406	-4,8
Gosenbach	2.723	2.624	2.514	2.314	2.310	-204	-8,1
Niederschelden	5.956	5.691	5.513	5.280	5.220	-293	-5,3
Seelbach	2.435	2.423	2.349	2.200	2.167	-182	-7,7
Sohlbach	578	597	596	590	619	23	3,9
Trupbach	2.170	2.106	2.020	1.827	1.864	-156	-7,7
Volnsberg	274	271	264	241	242	-22	-8,3
Weidenau	17.590	17.432	16.789	16.755	16.407	-382	-2,3
Eisern	2.506	2.548	2.452	2.327	2.354	-98	-4,0
Dillnhütten	190	250	268	262	271	3	1,1
keine Zuordnung	129	282	300	0	0	-300	-100,0
Summen	113.001	112.139	109.293	106.575	107.236	-2057	-1,9

Quelle: Stadt Siegen - Statistik und empirische Stadtforschung (Stand 31.12.2018)

Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche in Wohngebäuden am 31.12.2010-2017

Jahr	Wohngebäude *)											
	insgesamt			davon								
				mit 1 Wohnung		mit 2 Wohnungen			mit >= 3 Wohnungen			
	Ge- bäude	Woh- nungen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nungen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nungen	Wohn- fläche	
Anzahl	Anzahl	100 qm	Anzahl	100 qm	Anzahl	Anzahl	100 qm	Anzahl	Anzahl	100 qm		
2010	23.460	51.115	44.594	12.803	16.065	6.097	12.194	11.141	4.525	24.858	16.966	
2011	23.476	51.176	44.659	12.809	16.083	6.102	12.204	11.151	4.530	24.903	17.003	
2012	23.541	51.280	44.781	12.863	16.159	6.106	12.212	11.162	4.537	24.945	17.037	
2013	23.605	51.422	44.934	12.905	16.227	6.116	12.232	11.190	4.549	25.011	17.092	
2014	23.662	51.607	45.124	12.929	16.268	6.126	12.252	11.217	4.573	25.154	17.216	
2015	23.700	51.974	45.303	12.947	16.302	6.130	12.260	11.231	4.588	25.250	17.298	
2016	23.727	52.132	45.444	12.960	16.328	6.128	12.256	11.230	4.603	25.393	17.412	
2017	23.770	52.226	45.542	12.980	16.359	6.143	12.286	11.260	4.611	25.437	17.448	

Genehmigte Wohngebäude mit Wohnungen (Neubau) am 31.12.2010 - 2017

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
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
2015	53	36	17	184	41	143
2016	47	42	5	82	53	29
2017	47	35	12	130	46	84

Genehmigte Nichtwohngebäude (Neubau) am 31.12.2010 - 2017

Jahr	Nichtwohngebäude	Nutzfläche
	Anzahl	100 qm
2010	18	141
2011	14	153
2012	21	170
2013	21	118
2014	16	187
2015	14	315
2016	15	230
2017	18	165

Alle Daten dieser Seite:

© IT.NRW, Düsseldorf, 2019.

Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

11.2 Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2016 (GV. NRW. S. 680) in Verbindung mit dem Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarif - VermWertGebT in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2018 (GV. NRW. S. 187). Danach fallen derzeit folgende Gebühren an:

Tarifstelle 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 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
- c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
- d) Wert über 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

Tarifstelle 7.1.2 ff.

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

Wegen verminderten Aufwands (z. B. bei der Verwendung eines zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstellten Gutachtens) können sich auch Abschläge von der vorgenannten Gebühr ergeben.

Des Weiteren ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

11.3 Gewerblicher Mietspiegel 2018 - 2020 der IHK Siegen (Auszug)

Die Angaben wurden mit freundlicher Genehmigung der IHK Siegen zur Verfügung gestellt.

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 denen 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 öffentlichen 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 (siehe obige Erläuterungen zu den Ausnahmen).

- 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 werden 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 würde dann 3.400,- (kalt) 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 die Mieten in denjenigen Kommunen, bei denen die Spannen in Bezug auf die Ladenflächen nicht weiter differenziert wurden. Dieser Umstand wird in den Tabellen 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 es wird, falls nötig, 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	Kaltmiete (Netto) in €/m ² von... bis... für folgende Einzelhandelsflächen/Ladenlokale		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	über 300 m ² *
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 S. 7 ff.**

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

Ort: Siegen-Mitte	Kaltmiete (Netto) in €/m ² 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. 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 7 ff.



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

Ort: Siegen- Weidenau	Kaltmiete (Netto) in €/m ² von... bis... für folgende Einzelhandelsflächen/Ladenlokale		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	über 300 m ² *
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 S. 7 ff.**

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

Ort: Siegen- Weidenau	Kaltmiete (Netto) in €/m ² 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. Tendenzuell 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 7 ff.


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

Ort: Siegen-Geisweid	Kaltmiete (Netto) in €/m ² von... bis... für folgende Einzelhandelsflächen/Ladenlokale		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	über 300 m ² *
gute Lage	5,00 – 10,00		
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 S. 7 ff.**

Ort: Siegen-Geisweid	Kaltmiete (Netto) in €/m ² 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 7 ff.



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

Ort: Siegen-Ost / Kaan- Marienborn	Kaltmiete (Netto) in €/m ² von... bis... für folgende Einzelhandelsflächen/Ladenlokale		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	über 300 m ² *
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 S. 7 ff.**

Ort: Siegen-Ost / Kaan- Marienborn	Kaltmiete (Netto) in €/m ² 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 7 ff.


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

Ort: Siegen- Eiserfeld/ Nie- derschelden	Kaltmiete (Netto) in €/m ² von... bis... für folgende Einzelhandelsflächen/Ladenlokale		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	über 300 m ² *
gute Lage	5,00	–	12,50
mittlere Lage	5,00	–	9,00
einfache Lage	3,50	–	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 S. 7 ff.**

Ort: Siegen- Eiserfeld/ Nie- derschelden	Kaltmiete (Netto) in €/m ² 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 7 ff.

**Mieten für
Produktions- und Lagerhallen
im IHK-Bezirk**

Ergebnisse der Arbeitskreise
„Gewerblicher Mietpreisspiegel“
im IHK-Bezirk



Ergebnisse der Arbeitskreise "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im IHK-Bezirk Siegen

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	1,75 – 3,00	2,50 – 3,50	3,00 – 4,25
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. 7 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 in der Regel für eine Größe von ca. 1.500 m² bis ca. 5.000 m² Nutzfläche. Kleinere Hallen, die Sonderfunktionen haben, können aus diesem Schema herausfallen. Für diese sind ggf. auch höhere Mieten möglich (z. B. für Präsentations- und Verkaufshallen, Qualitätswerkstätten, Technik-, Film- und Forschungsstudios u. Ä.). Die Angaben sind als Orientierungswerte zu verstehen. Ausnahmen sind bei außergewöhnlich wertsteigernden oder -mindernden Faktoren möglich. Auch bei Neubauten und Modernisierungen wird oft auf spezielle Mietwünsche eingegangen, was sich meistens in höheren Mieten widerspiegelt.

Bitte beachten Sie dazu die Ausführungen am Anfang der Broschüre.

Erläuterungen:

Nutzungswert / Objektqualität

- **gut:** Warmhalle; mit Kranbahnanlage; Qualität der Halle bietet uneingeschränkte Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten. 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

- **gut:** Gute bis sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (die besten Lagen sind mit Autobahnanschluss); gute bis sehr gute gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.
- **mittel:** Günstige Verkehrsanbindung; ohne wesentliche gewerbliche Nutzungsbeschränkungen.
- **einfach:** Dezentrale Lage; ungünstige Verkehrsanbindung; eingeschränkte gewerbliche Nutzung.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Universitätsstadt Siegen

www.boris.nrw.de

