



**Grundstücksmarktbericht 2020
für die Universitätsstadt Siegen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Universitätsstadt Siegen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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 je nach zeitlichem Aufwand 23 EUR je Arbeitsviertelstunde (siehe § 7 Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019 i.V. mit Nr. 5.3.2.2 des zugehörigen Kostentarifs, gültig ab 01. März 2020).

Bildnachweis

Pressestelle der Universitätsstadt Siegen

Lizenz

Für die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

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	29
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	38
5.1.4	Sachwertfaktoren	39
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	41
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	43
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	44
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	45
5.2.3	Indexreihen	45
5.2.4	Durchschnittspreise	45
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	46
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	46
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	46
5.3.3	Indexreihen	46
5.3.4	Durchschnittspreise	46
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	47
6	Wohnungs- und Teileigentum	48
6.1	Wohnungseigentum	48
6.1.1	Durchschnittspreise	50
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	53
6.1.3	Indexreihen	54
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	55

6.1.5	Rohertragsfaktoren	56
6.2	Teileigentum	56
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	57
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	57
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	57
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	58
8	Modellbeschreibungen	59
8.1	Anwendung der Liegenschaftszinssätze	59
8.2	Anwendung des Marktanpassungsfaktors	60
9	Mieten und Pachten	61
9.1	Wohnungsmieten	61
9.2	Gewerbemieten	61
10	Kontakte und Adressen	62
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Universitätsstadt Siegen	62
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	62
11	Anlagen	63
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	63
11.2	Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten	67
11.3	Gewerblicher Mietspiegel 2018 - 2020 der IHK Siegen (Auszug)	68

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
± Wert	Standardabweichung = statistisches Maß zu Genauigkeitsangabe bei dem 68,3% der Daten innerhalb der Spanne um den Mittelwert liegen

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet:

Abkürzungen	Bedeutung
Mittel	Arithmetisches Mittel. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min.	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max.	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
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.

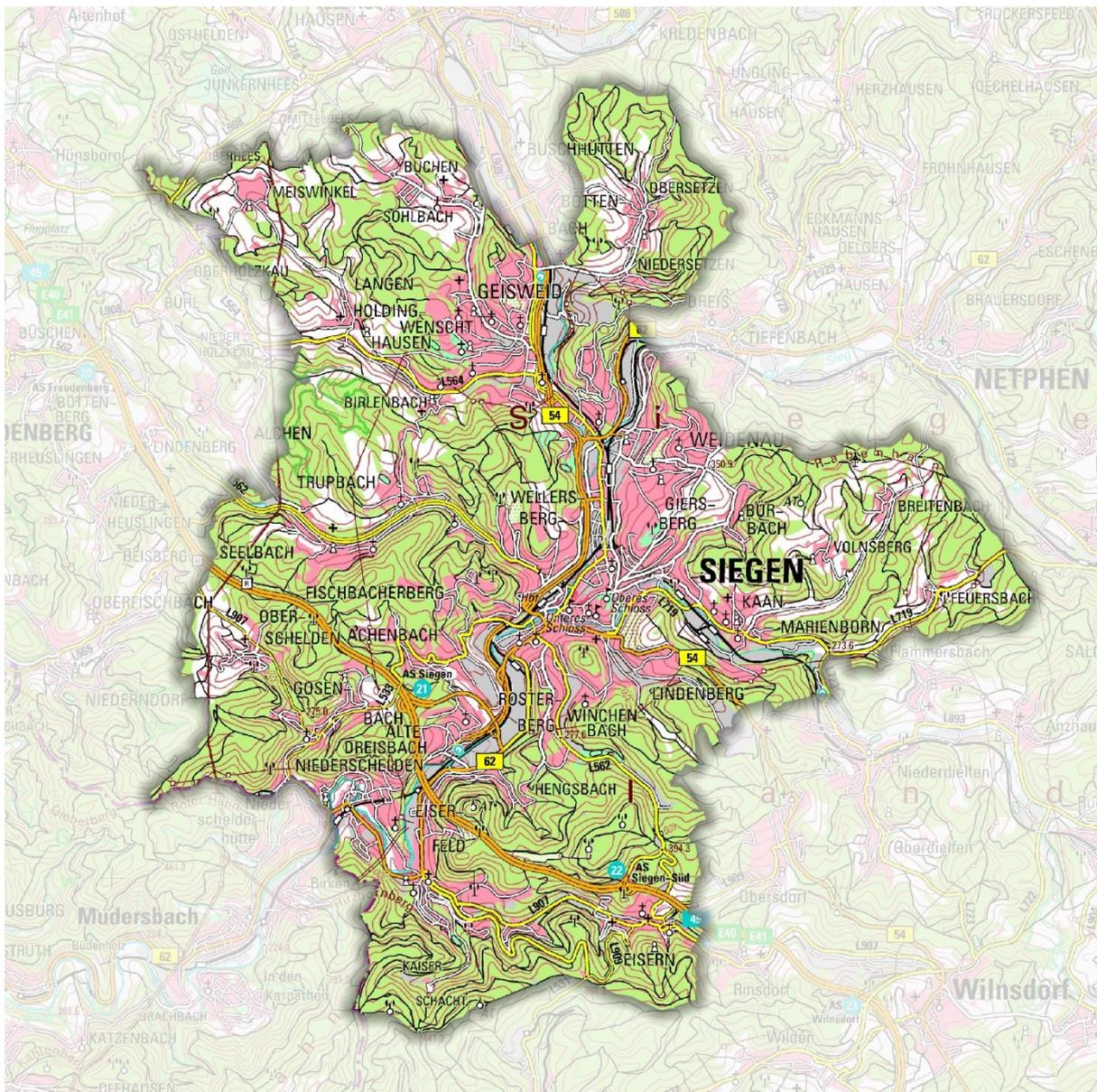
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig und ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln 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 2019 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt 1.131 Kaufverträge vorgelegt. Die Anzahl ist gegenüber 2018 (1.145 Verträge) um 1 % gefallen, liegt aber weiterhin über dem Durchschnittswert des langjährigen Mittels der Jahre 2000 bis 2018 (1.026 Verträge). Von den 1.131 Verträgen konnten 942 Verträge ausgewertet werden. Bei 189 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. 213 Mio. €, er ist damit 29 % höher als im Jahr zuvor. Der Flächenumsatz stieg um 15 % auf rd. 140 ha.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt entfielen im vergangenen Jahr 64 Verträge mit einem Gesamtwert von rd. 4,4 Mio. EUR auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Anzahl der veräußerten Wohnbaugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um 25 Kauffälle gefallen. Die Quadratmeter-Preis für das durchschnittliche Grundstück des individuellen Wohnungsbaus fiel leicht von 125 €/m² auf 124 €/m². Als Grund für die Stagnation sieht der Gutachterausschuss das mangelnde Angebot an Bauflächen in Neubaugebieten. Es wurden umso mehr Kaufverträge in weniger guten Lagen abgeschlossen. Insgesamt wurden gegenüber dem Vorjahr die Werte von 58 Bodenrichtwertzonen angepasst. Dabei war besonders eine Preissteigerung in den Randlagen von Siegen zu beobachten.

Im Teilmarkt der Gewerbegrundstücke wurden 2019 stadtweit 8 Bauplätze veräußert (ohne Veränderung zum Vorjahr).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag im vergangenen Jahr bei 309 und ist damit gegenüber 2018 (298) um 4 % gestiegen. Der Gesamtumsatz betrug 70 Mio. € (+ 23 %) und der Flächenumsatz 15,7 ha (+ 10 %). Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- oder Zweifamilienhauses lag bei 225.000 €. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr (190.000 €) eine deutliche Steigerung von 18 %.

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 106 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte, 6 Büro- und Geschäftshäuser, 8 Gewerbe- und Industrieobjekte veräußert. Bei 11 Kaufverträgen konnte aufgrund der Objekteigenarten keine nähere Zuordnung vorgenommen werden.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2019 wurden 266 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von rd. 35 Mio. € veräußert. Die Anzahl verkaufter Wohnungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr (264 Wohnungen) annähernd konstant geblieben. Der Preisumsatz der verkauften Eigentumswohnungen stieg gegenüber 2018 um 9 %.

Bei Neubaueigentumswohnungen wurde ein Anstieg des Preises pro Quadratmeter um 8 % auf durchschnittlich 2.890 €/m² (ohne Stellplätze) festgestellt. Der Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf stieg um 6 % auf 1.560 €/m². Dies ist gegenüber dem Jahr 2018 ein Plus von 15 % und gegenüber dem Jahr 2017 ein Plus von 28 %.

Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

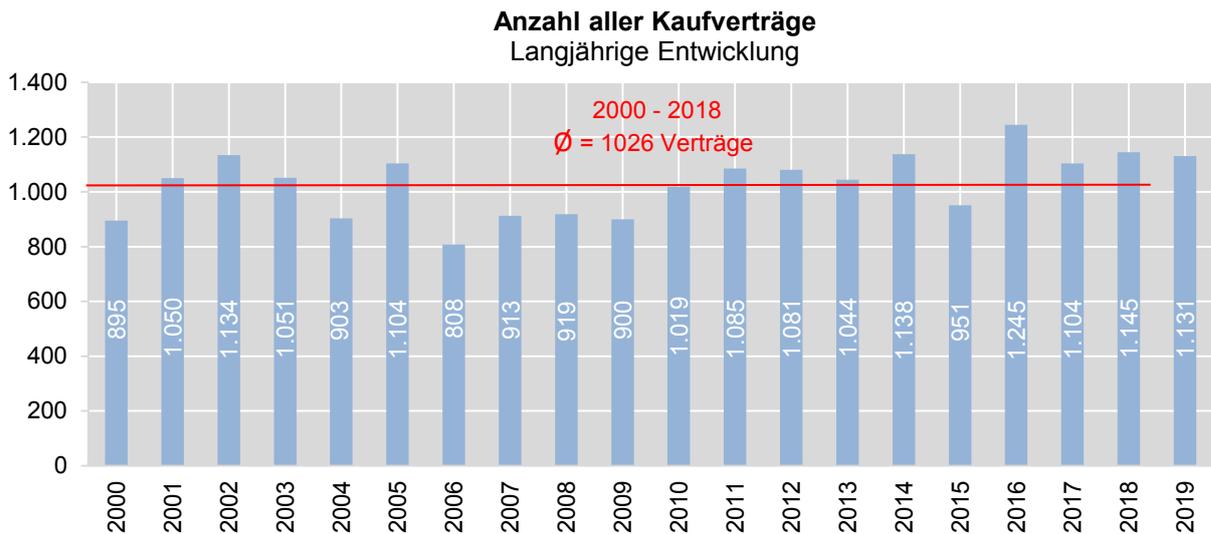
Zusammenfassend deuten die Auswertungen auf einen Mangel an attraktiven Baugrundstücken sowohl im niedrigen, als auch im hochpreisigen Segment hin. Angeregt durch die anhaltende Niedrigzinsphase wird weiterhin Wohnungseigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stark nachgefragt. Bei letzteren stellt sich ein deutlicher Anstieg im oberen Preissegment dar.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

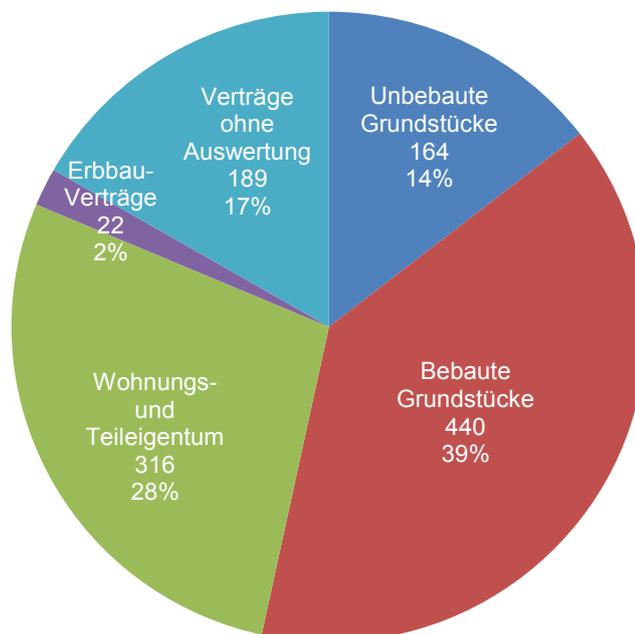
Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2019 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt 1.131 Kauffälle zur Auswertung vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2018 (1.145 Verträge) annähernd gleich geblieben. 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. Insgesamt wurden 942 Verträge ausgewertet.

Kaufverträge insgesamt
Untergliederung / Auswertung



Nachfolgend ist die Umsatzentwicklung des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs** dargestellt. Die Auswertung erfolgte mit auf das Normobjekt (siehe dazu Nr. 8.1 und Nr. 8.2) 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. €
2019	140,10 ha	213,476 Mio. €

3.2 unbebaute Grundstücke

Geldumsatz unbebaute Grundstücke 2019	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	8,831 Mio. €	120
davon		
Individueller Wohnungsbau	4,363 Mio. €	64
Geschosswohnungsbau	0,667 Mio. €	4
Gewerbliche Bauflächen	3,308 Mio. €	8
Landwirtschaftliche Flächen	0,273 Mio. €	32
Forstwirtschaftliche Flächen	0,070 Mio. €	11
Bauerwartungsland	0,000 Mio. €	0
Rohbauland	0,150 Mio. €	1

3.3 bebaute Grundstücke

Geldumsatz bebaute Grundstücke 2019	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	165,492 Mio. €	440
davon		
Ein- und Zweifamilienhäuser	69,636 Mio. €	309
Mehrfamilienhäuser	66,744 Mio. €	106
Büro-, Verw.-, und Geschäftshäuser	12,786 Mio. €	6
Gewerbe- und Industrieobjekte	5,074 Mio. €	8
Sonstige bebaute Grundstücke	11,252 Mio. €	11

3.4 Wohnungseigentum

Geldumsatz Wohnungseigentum 2019	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	35,237 Mio. €	266
davon		
Erstverkauf	11,299 Mio. €	47
Weiterverkauf	23,703 Mio. €	218
Umwandlung	0,235 Mio. €	1

3.5 Teileigentum

Geldumsatz Teileigentum 2019	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	1,554 Mio. €	50

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Geldumsatz Erbbaurechte / -grundstücke 2019	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	1,388 Mio. €	22
davon		
Erbbaurechte	0,695 Mio. €	4
Wohnungserbbaurechte	0,105 Mio. €	2
Erbbaurechtsgrundstücke	0,588 Mio. €	16

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 2019 (z.B. Arrondierungsflächen)	Umsatz	Anzahl
Gesamtumsatz	0,974 Mio. €	52

4 Unbebaute Grundstücke

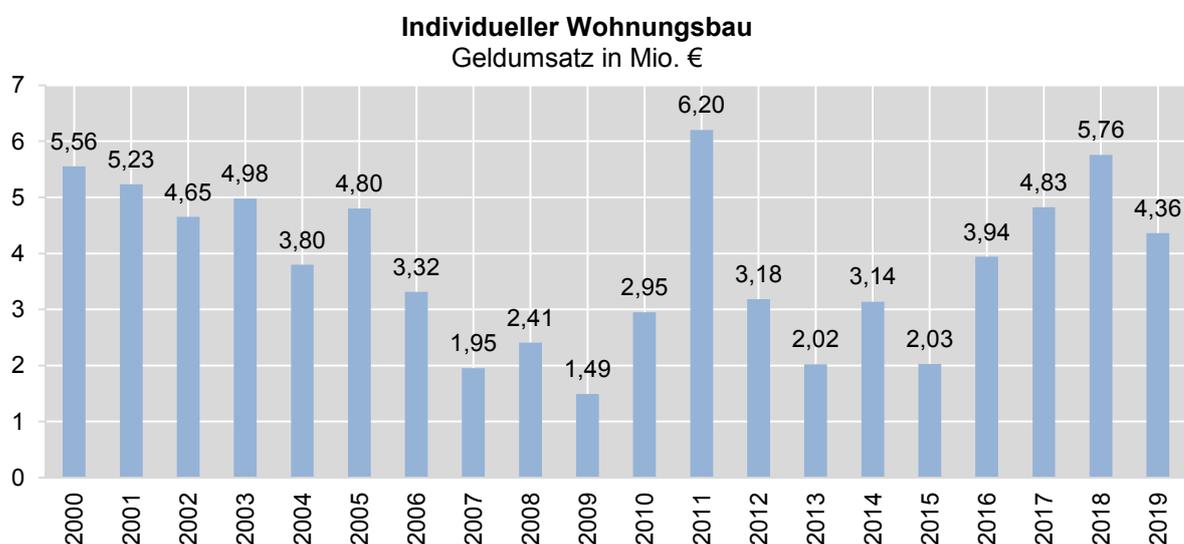
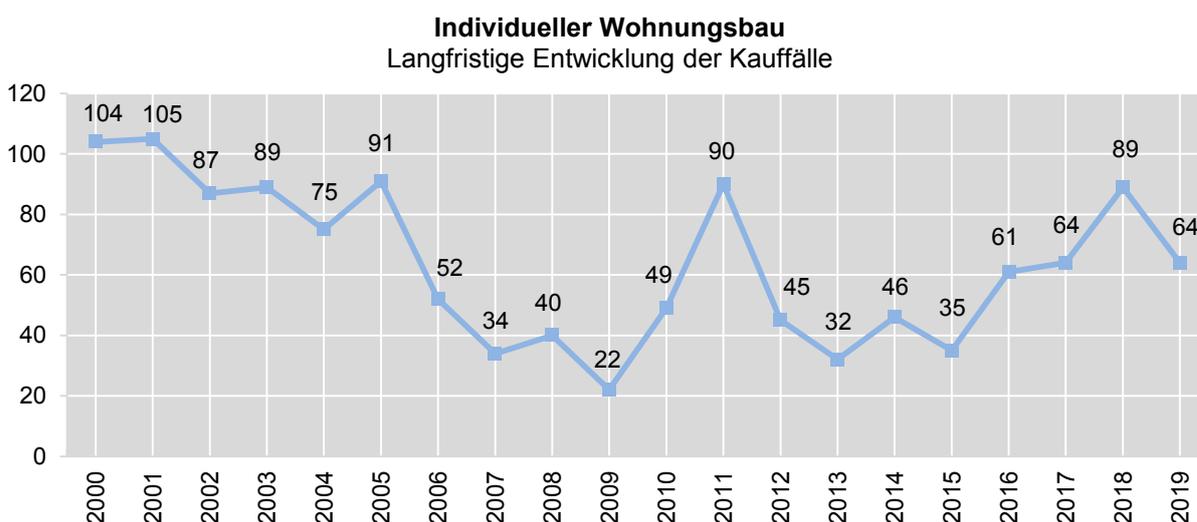
Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter dargestellt. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

4.1 Individueller Wohnungsbau

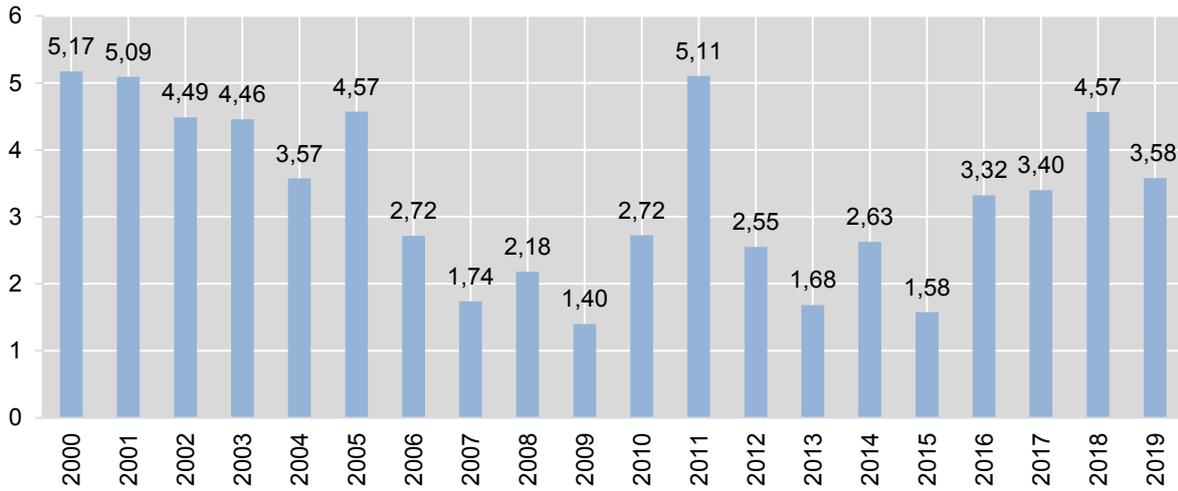
Hierunter fallen voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei - soweit ortsüblich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

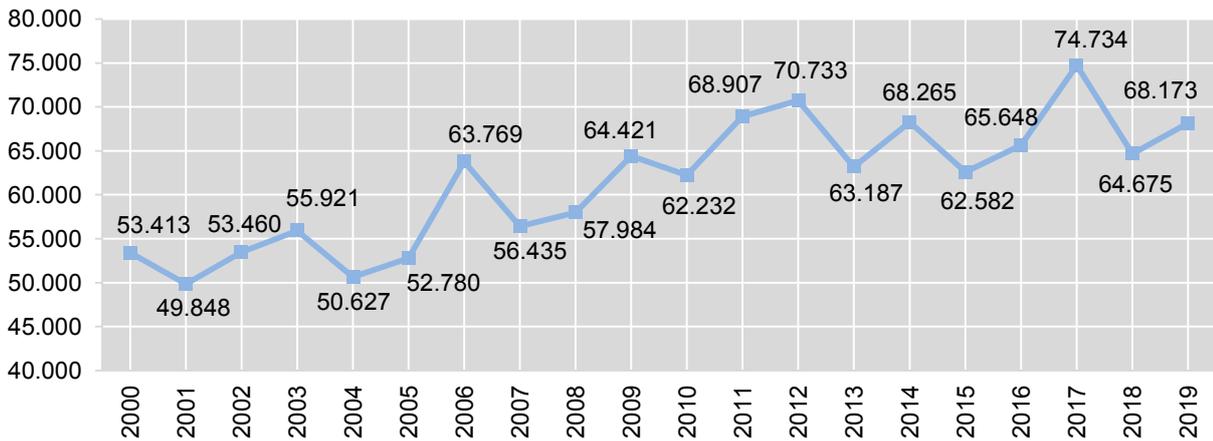
Nachfolgende Tabelle zeigt die langfristige Entwicklung von Kauffällen des individuellen Wohnungsbaus:



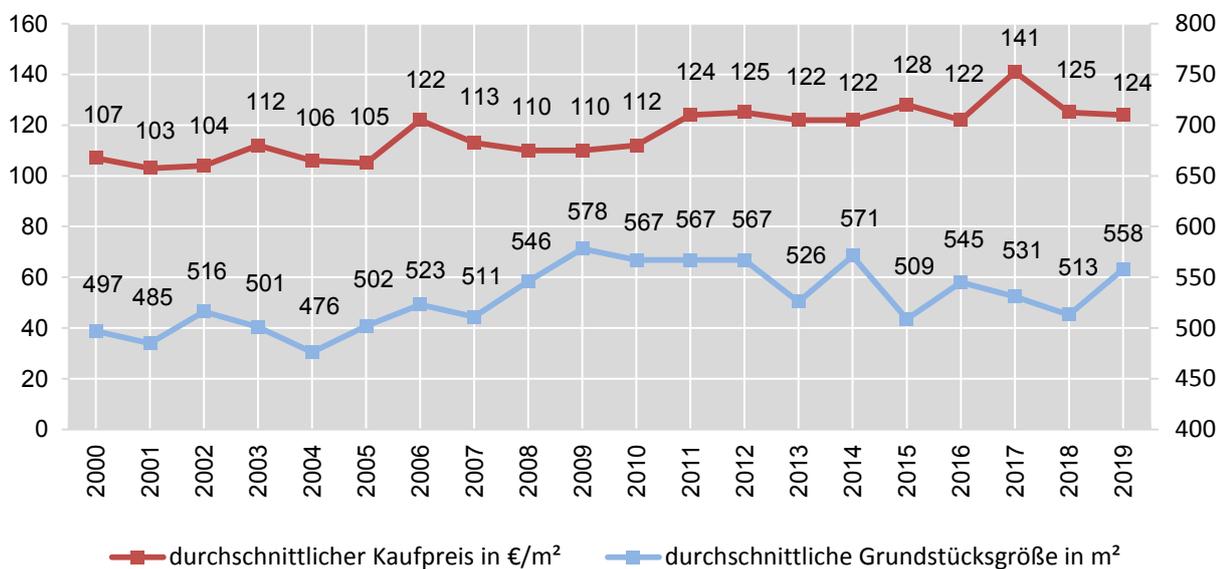
Individueller Wohnungsbau
Flächenumsatz in ha



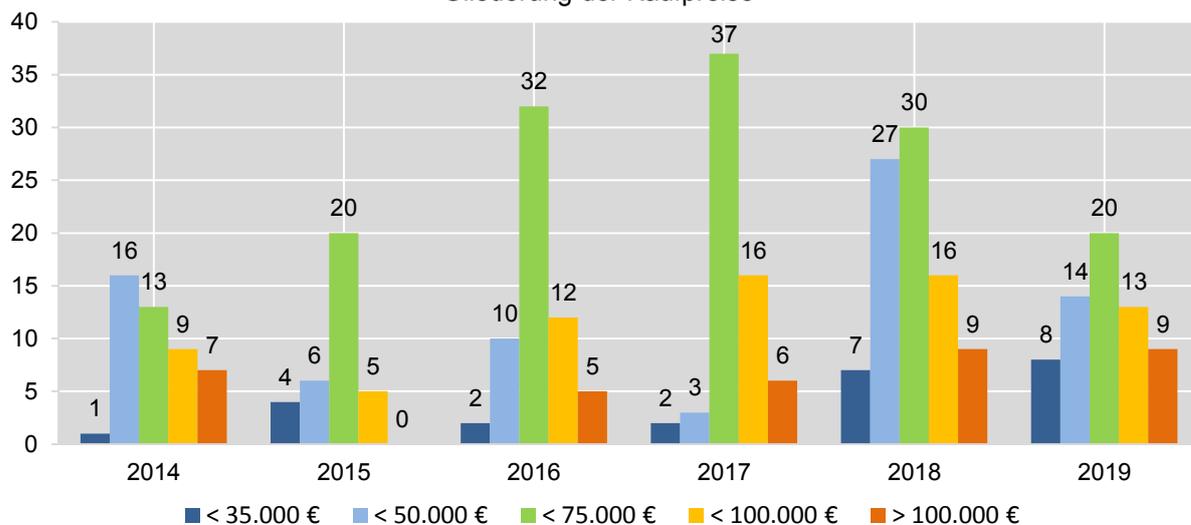
Individueller Wohnungsbau
Langfristige Entwicklung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises in €



Individueller Wohnungsbau
Entwicklung der Kaufpreise und Grundstücksgrößen



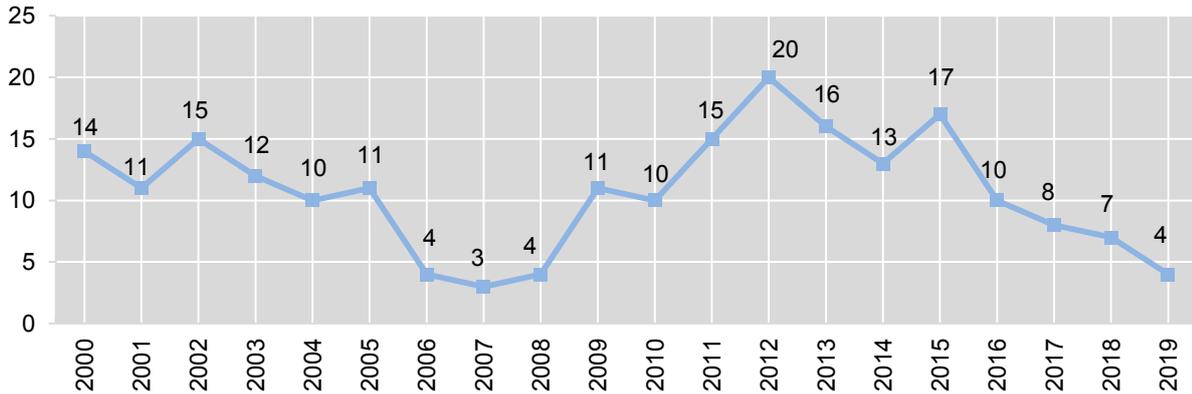
Individueller Wohnungsbau Gliederung der Kaufpreise



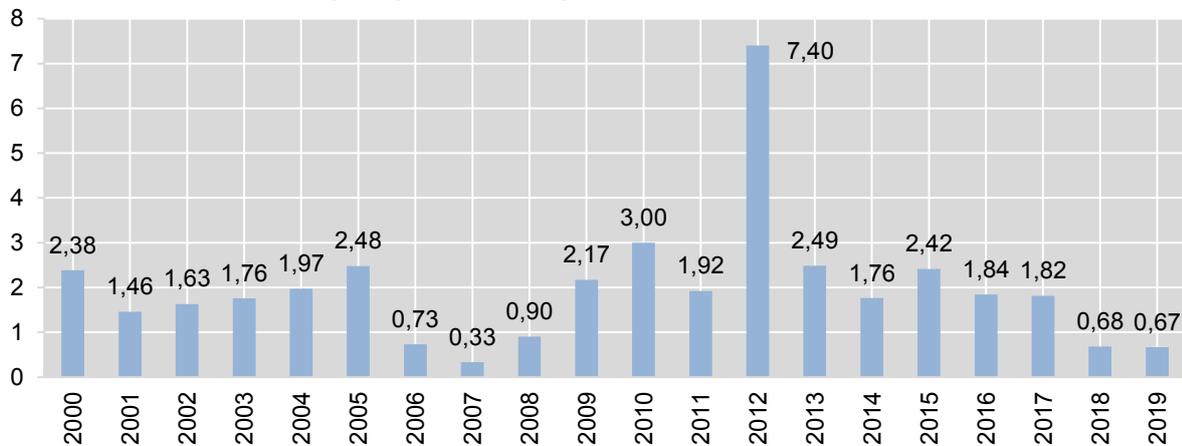
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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.

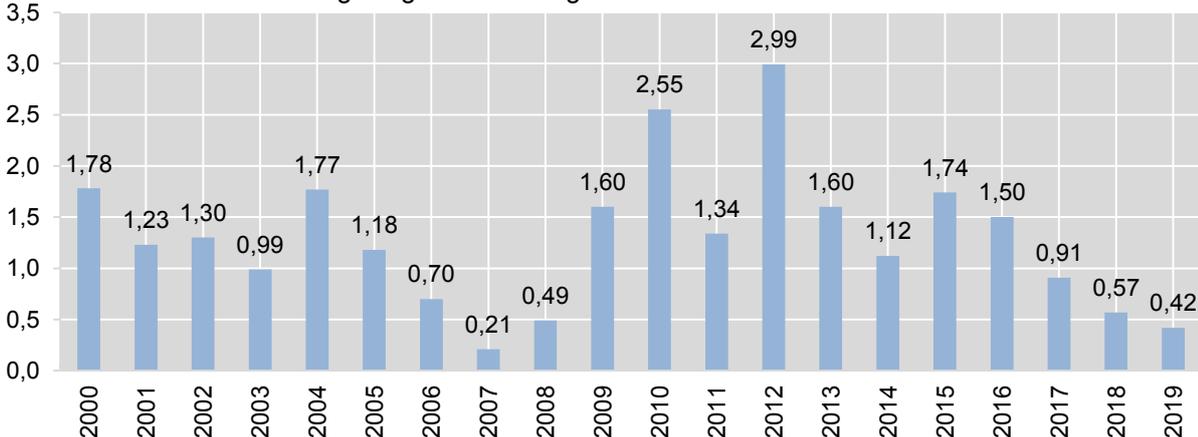
Geschosswohnungsbau
Langfristige Entwicklung der Kauffälle



Geschosswohnungsbau
Langfristige Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €



Geschosswohnungsbau
Langfristige Entwicklung des Flächenumsatzes in ha



4.3 Gewerbliche Bauflächen

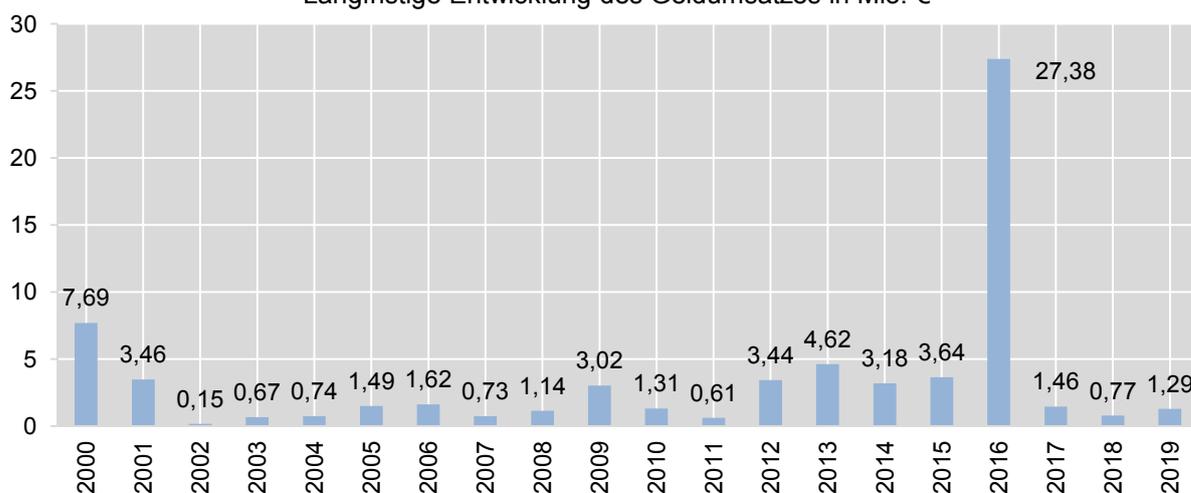
Gewerbliche Bauflächen - Gewerbe und Industrie

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.

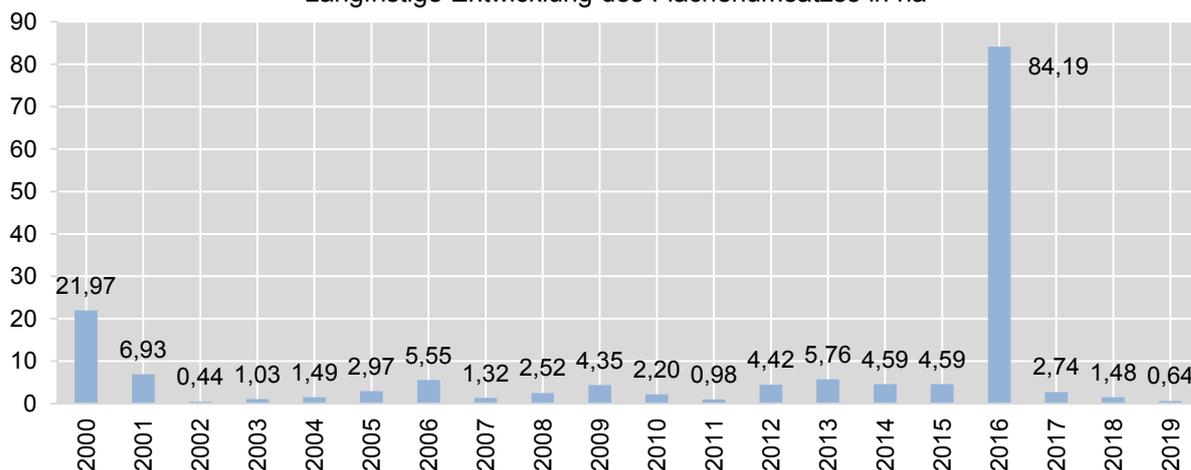
Gewerbliche Bauflächen - klassische Nutzung
Langfristige Entwicklung der Kauffälle



Gewerbliche Bauflächen - klassische Nutzung
Langfristige Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €



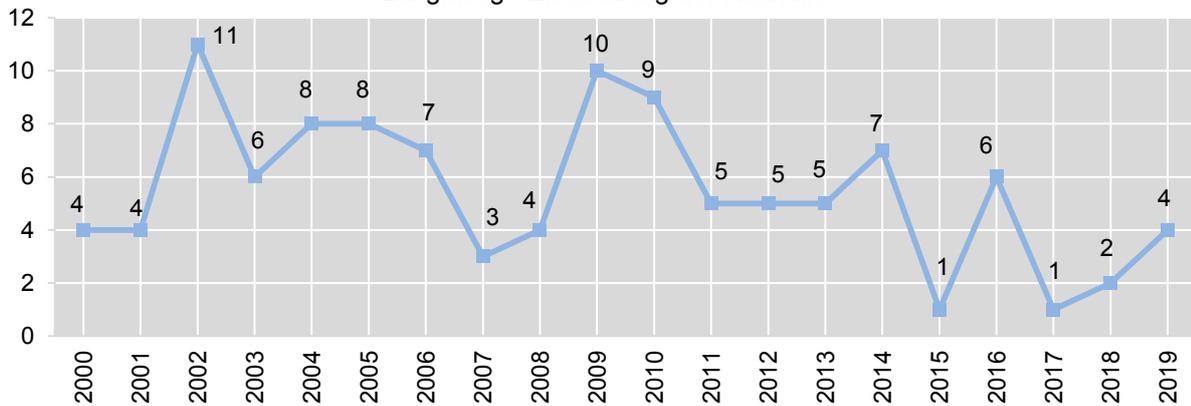
Gewerbliche Bauflächen - klassische Nutzung
Langfristige Entwicklung des Flächenumsatzes in ha



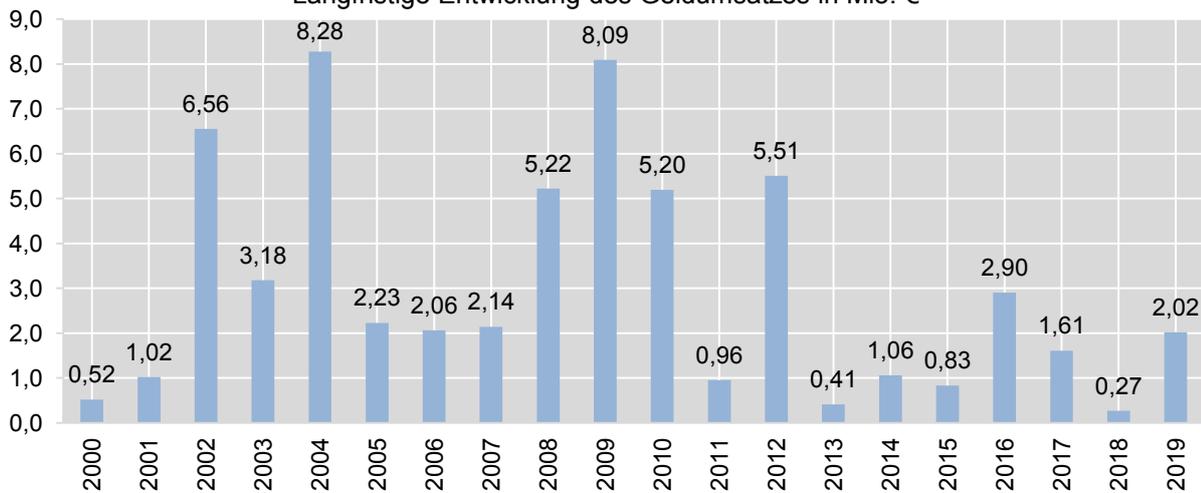
Gewerbliche Bauflächen - Gewerbe "tertiäre Nutzung"

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.

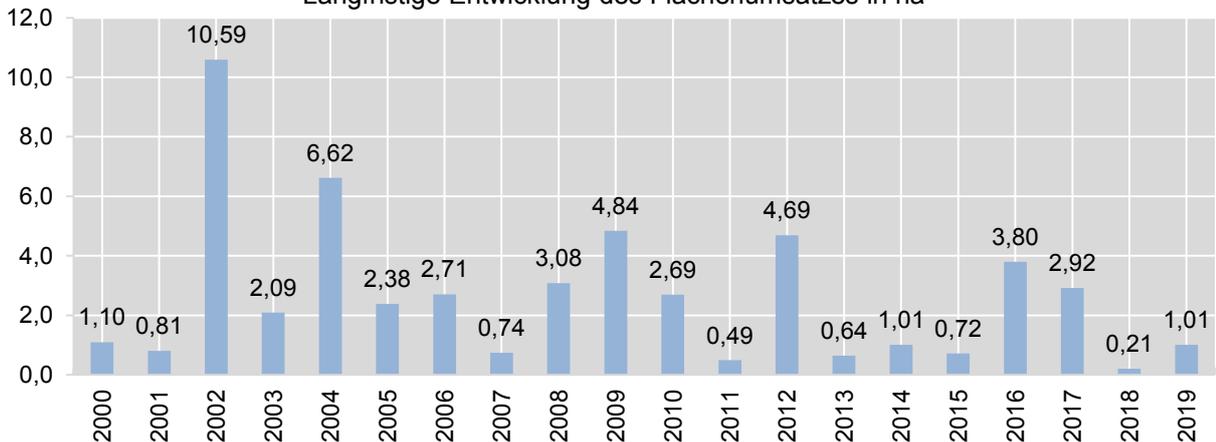
Gewerbliche Bauflächen - tertiäre Nutzung
Langfristige Entwicklung der Kauffälle



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



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.

Landwirtschaftliche 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. €
2019	32	10,21 ha	0,273 Mio. €

Eine jährliche Auswertung der Kaufverträge lässt keine gesicherte Aussage über die Höhe der Preise landwirtschaftlicher Grundstücke zu. Dafür ist 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 Tierhaltung 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 - 2019

Landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl
Alle Verträge:	2,93 €/m ²	± 1,60 €/m ²	508 Verträge
davon			
kleiner 2.500 m ² :	3,18 €/m ²	± 1,67 €/m ²	327 Verträge
2.500 m ² bis 10.000 m ² :	2,53 €/m ²	± 1,42 €/m ²	156 Verträge
größer 10.000 m ² :	2,07 €/m ²	± 0,84 €/m ²	25 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 ist folgender **Korrekturfaktor** anzubringen:

1. Flächen kleiner 2.500 m² : + 25%
2. Flächen größer 10.000 m² : - 25%

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 2019 im Stadtgebiet von Siegen

rd. 0,65 €/m².

Da der jährlich ermittelte Wert großen Schwankungen unterliegt, wurden zur Verifizierung langfristige Auswertungen durchgeführt. Das langjährige Mittel seit dem Jahr 2000 beträgt

rd. 0,70 €/m².

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2019 wurden nur 6 Kaufverträge über sonstige forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert. Der Durchschnittswert betrug im Jahr 2019 im Stadtgebiet von Siegen

rd. 1,63 €/m².

Da der jährlich ermittelte Wert großen Schwankungen unterliegt, wurden zur Verifizierung langfristige Auswertungen durchgeführt. Das langjährige Mittel seit dem Jahr 2000 beträgt

rd. 1,83 €/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. Diese wurden ins Verhältnis zu den Verträgen inkl. Aufwuchs gesetzt.

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Aufwuchs** wurde vom Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen zum Stichtag 01.01.2020 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 261 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 eines jeden Jahres Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2020 wurden in der nicht-öffentlichen Bodenrichtwertsetzung am 13.02.2020 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 altlastenfreie 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, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage usw. 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 gemäß den Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses anzubringen. Sollte dieser keine Umrechnungsvorschriften veröffentlicht haben, sind sie 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; unberührt bleiben Regelungen anderer Rechtsbereiche.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de). Die Zonen der Bodenrichtwertgebiete wurden so gewählt, dass eine direkte Vergleichbarkeit aller Bodenrichtwertzonen untereinander 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 für Baugrundstücke / Anwendung des Bewertungsmodells

Nachfolgende Angaben definieren das Bodenrichtwertgrundstück für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und kleinere Dreifamilienwohnhäuser) und sind im Rahmen der Grundstücksbewertung als Modellgröße anzusehen.

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 durchschnittlich 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 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.
Sollte dies nicht möglich sein, 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 Grundstückes 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 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 Wohngrundstücke im Außenbereich

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

Das Richtwertgrundstück für Wohngrundstücke im Außenbereich hat folgende Definition:

- Art der Nutzung: Wohnbaufläche im Außenbereich (W-ASB)
- Geschosszahl: ein- bis zweigeschossig
- Beitragssituation: keine Angabe (d.h.: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)
- Grundstücksgröße: 600 m² bis 1.000 m²
- Der Bodenrichtwert zum 01.01.2020 für Wohngrundstücke im Außenbereich beträgt 60 €/m² und wurde mit 50% vom durchschnittlichen Bodenwert des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage von Siegen (= 115,40 €/m² x 50%, gerundet in 5 €-Schritten) abgeleitet.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Acker- / Grünland) bezieht 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. Dabei werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und -güten unterstellt. Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks, wie z. B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt usw. sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine 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 höher- bzw. geringwertigere wertrelevante Nutzung aufweisen, z. B. Freizeitgrundstücke.

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

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, nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen. Die Richtwerte sind, soweit nicht anders gekennzeichnet, für erschließungskostenbeitragsfreie Grundstücke angegeben.

Gebietstypische Bodenrichtwerte zum 01.01.2020 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	220	160	95				60		
Bürbach	200	140	100				60		
Volnsberg	110*								
Breitenbach	110*								
Feuersbach	100								
Trupbach	150	120	100				60		
Seelbach	140	125	110					50	
Weidenau	160	140	100	160	140	100	80	60	
Geisweid	160	125	90	160	125	90	80	60	
Sohlbach	110							40	
Buchen	125	120*						40	
Meiswinkel	100*								
Langenholdinghausen	115	105					60		
Birlenbach	125	115	80				60		
Niedersetzen	100								
Obersetzen	120								
Dillnhütten		90							
Eiserfeld	125	105	70				60	40	15
Eisern	100							40	15
Niederschelden	130	100	90				100	60	15
Oberschelden	120								
Gosenbach	110	100	80						25

* = Die Werte beziehen sich auf erschließungskostenbeitragsfrei Grundstücke.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen dazu, Wertunterschiede zu erfassen, die sich auf Grund der Eigenschaften der Grundstücke ergeben. 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:

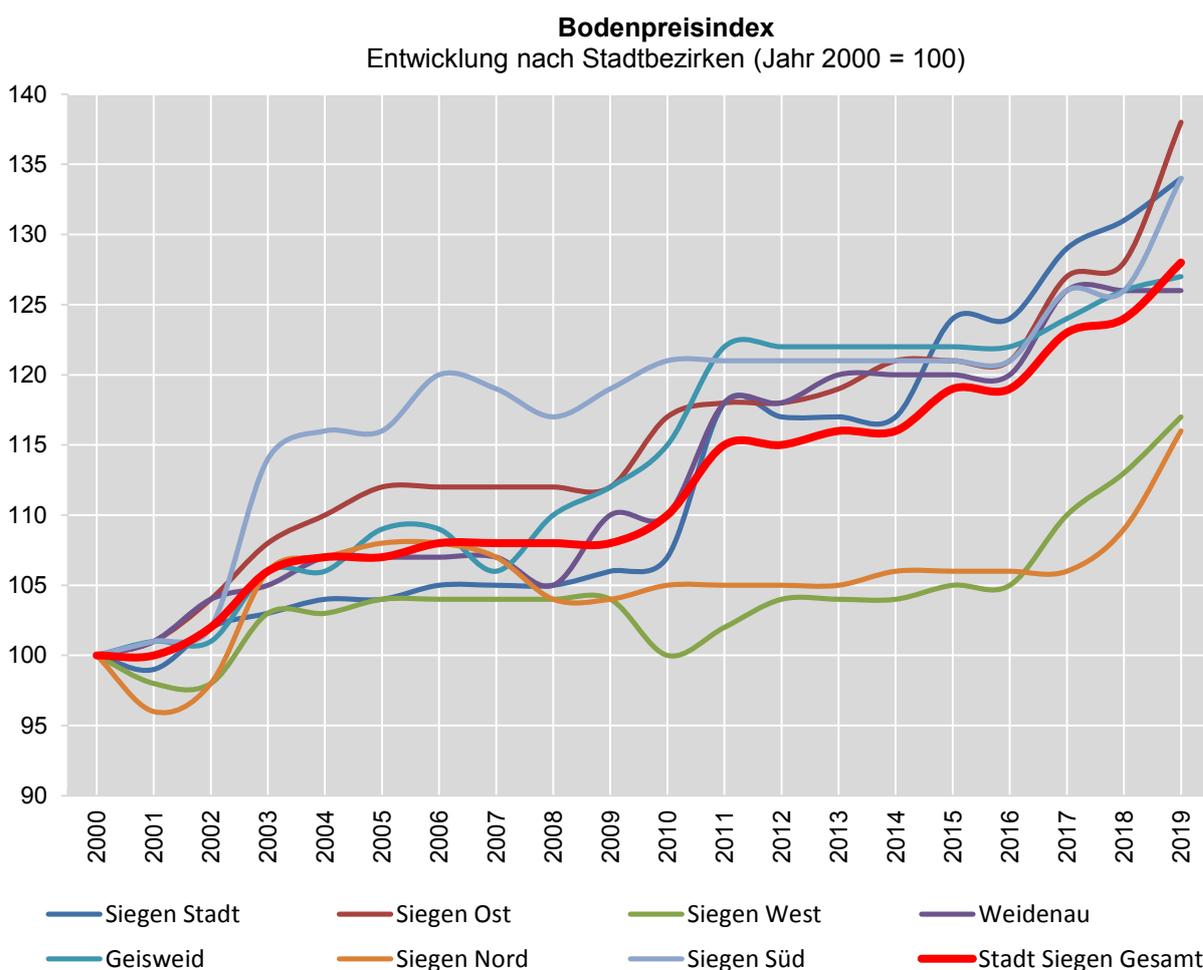
Bodenpreisindex Unterteilung in Bezirke

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
2019	134	138	117	126	127	116	134	128



Vom Jahr 2002 bis 2003 sind die Grundstückspreise in Siegen gestiegen. Dabei waren die Preissteigerungen in den einzelnen Wohnlagen unterschiedlich hoch. Die größten Preissteigerungen waren in den Randlagen, also dort wo die Preise niedriger als in den bevorzugten, stadtnahen Wohnlagen sind, zu beobachten.

In den Jahren 2003 bis 2010 sind im gesamten Stadtgebiet von Siegen keine nennenswerten Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Jahr 2011 sind die Preise in den guten und zentralen Stadtlagen von Siegen, Weidenau und Geisweid gestiegen. Dies führte zu einer Erhöhung des Indexwertes.

In den Jahren 2012 bis 2014 sind im gesamten Stadtgebiet von Siegen keine nennenswerten Preissteigerungen zu beobachten.

Im Jahr 2015 sind die Grundstückspreise bedingt durch das Niedrigzinsniveau wieder angezogen, was zu Preissteigerungen in einzelnen guten Wohnlagen und in den zentralen Wohnlagen der Stadtmitte Siegen führte. Hier wurden die Bodenrichtwerte entsprechend angehoben.

Im Jahr 2016 blieben die Bodenwerte im Verhältnis zum Vorjahr konstant. Es wurden nur einzelne Bodenrichtwerte angehoben und Richtwertzonen zusammengelegt.

Bedingt durch das Niedrigzinsniveau im Jahr 2017 stiegen die Grundstückspreise in den bevorzugten Lagen von Siegen deutlich an. Im Jahr 2018 setzte sich dieser Trend abgeschwächt fort, sodass einige Bodenrichtwerte in bevorzugter, stadtnaher Wohnlage angehoben wurden.

In 2019 wurden Preissteigerungen in den Randlagen und ländlichen Bereichen von Siegen beobachtet, wohingegen die Preise im Kernstadtbereich weitgehend konstant blieben.

4.7.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Die folgende Grafik zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte von Siegen. Die Karte kann online in BORIS.NRW abgerufen werden, um ausgewählte Bodenrichtwerte darzustellen. Durch Anklicken eines Gebietes oder Eingabe einer Adresse erscheinen Detailinformationen zur Bodenrichtwertzone und örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses (siehe Beispiel: Wohnbaufläche).



Die dargestellten Informationen dienen einer ersten Orientierung. Sie bilden die Grundlage für eine individuelle Grundstücksbewertung.

Hinweis:

Die Darstellung enthält keine Ausweisung von Sondergebieten wie z.B. Parkflächen und sogenannte Gemeinbedarfsflächen.

Die Darstellung in BORIS.NRW enthält zudem Bodenrichtwerte zu folgenden Grundstücks- / Nutzungsarten:

- Flächen der Landwirtschaft,
- Flächen der Forstwirtschaft
- bebaute Grundstücke im Außenbereich.

In BORIS.NRW sind diese drei Ebenen überlagert. Eine Differenzierung ist durch Auswahl des entsprechenden Reiters im Fenster "Detailinformationen" möglich (siehe Beispiel rechts: "Forstwirtschaft").

The screenshot shows the detailed information window for a forestry plot. The data is as follows:

Lage und Wert	
Gemeinde	Siegen
Ortsteil	Forstwirtschaft
Bodenrichtwertnummer	1102
Bodenrichtwert	0,55 €/m² (Forstwirtschaft)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Anwendungshinweise	Link

5 Bebaute Grundstücke

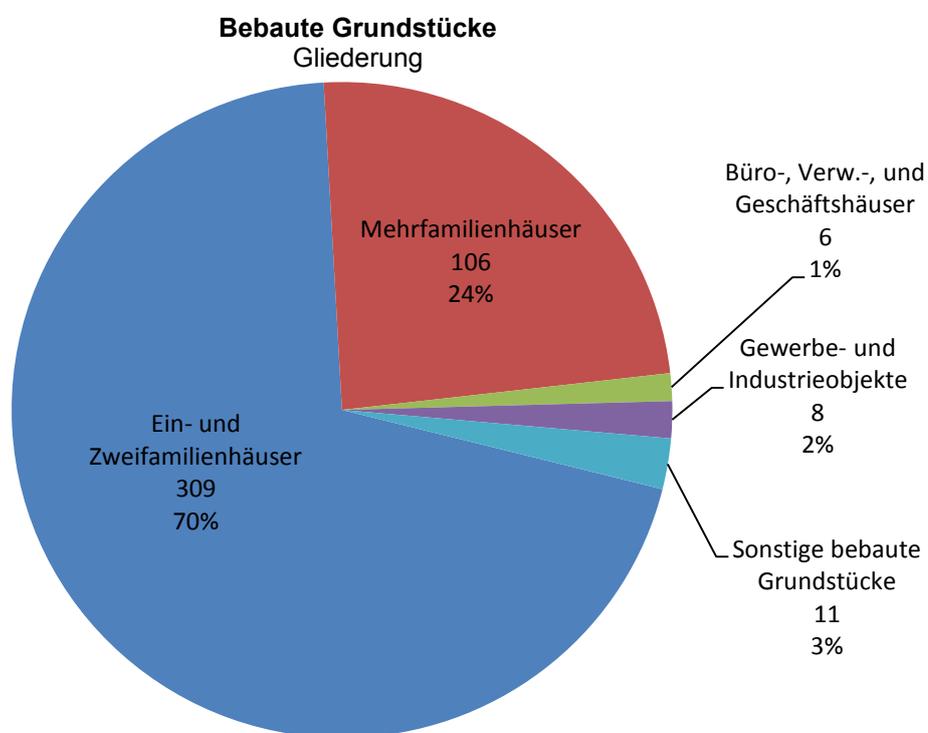
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die Kategorien

- 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 2019

440 Kaufverträge

über bebaute Grundstücke ausgewertet. Diese gliedern sich wie folgt:



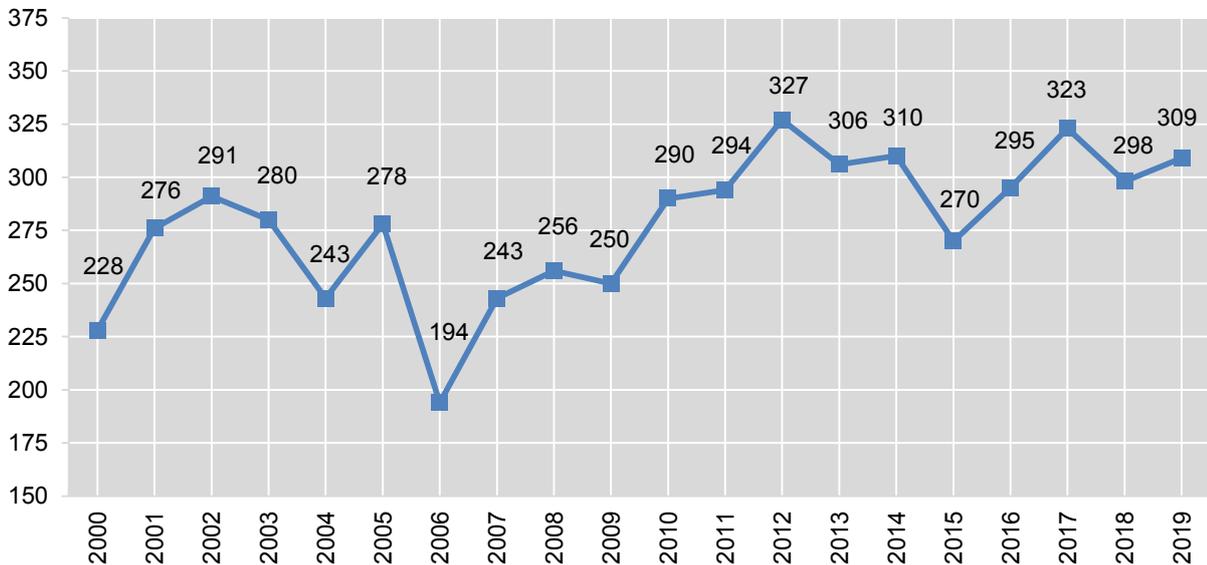
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet.

Ein- und Zweifamilienhäuser Umsatzentwicklung

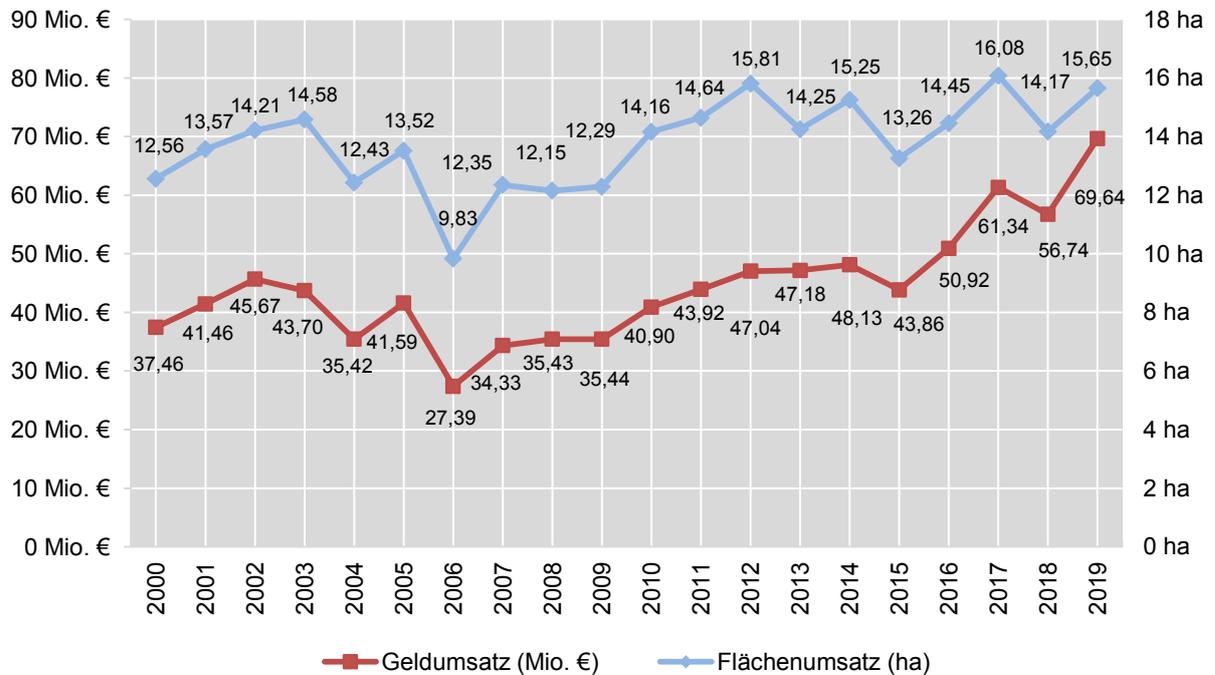
Jahr	Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2000	228	12,56	37,455
2001	276	13,57	41,458
2002	291	14,21	45,674
2003	280	14,58	43,699
2004	243	12,43	35,424
2005	278	13,52	41,591
2006	194	9,83	27,388
2007	243	12,35	34,331
2008	256	12,15	35,430
2009	250	12,29	35,436
2010	290	14,16	40,897
2011	294	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
2019	309	15,65	69,636

Ein- und Zweifamilienhäuser Anzahl der Kaufverträge - langjährige Entwicklung



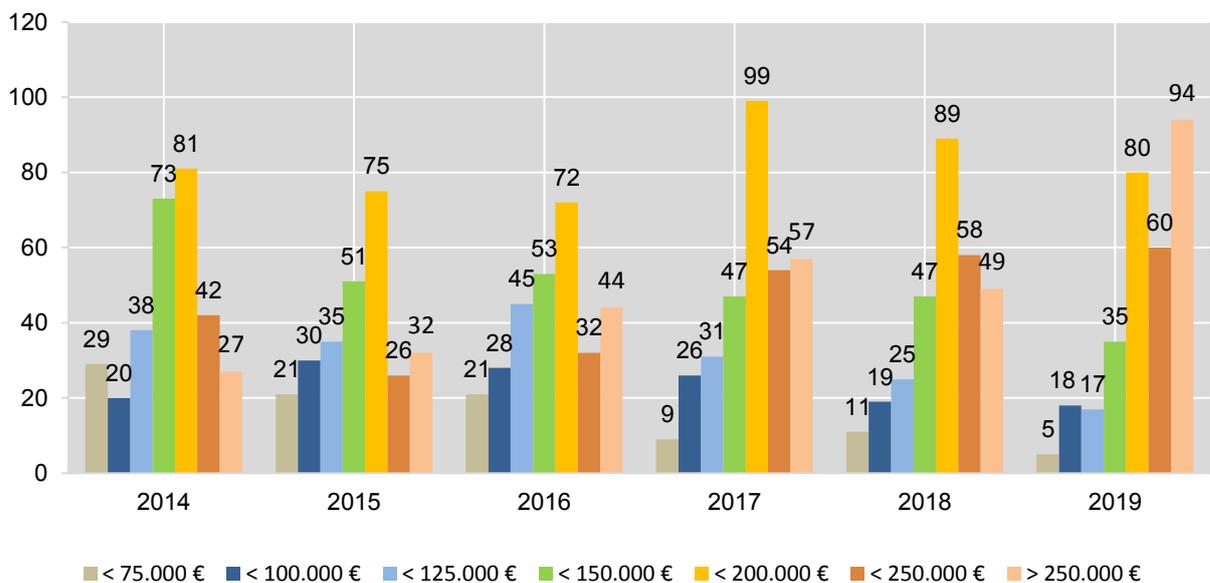
In den letzten Jahren sind die Anzahl der Kauffälle und der Umsatz kontinuierlich gestiegen. Das Jahr 2017 ist geprägt von der Niedrigzinsphase. Im Jahr 2018 konnten trotz anhaltend niedriger Bauzinsen die Vorjahreszahlen nicht gehalten werden. Diese Entwicklung kann mit fehlenden marktgängigen Objekten begründet werden. Im Jahr 2019 wurde eine deutlich größere Anzahl an höherpreisigen Objekten gehandelt.

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

Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein- und Zweifamilienhäuser
Durchschnittlicher Kaufpreis - langjähriger Vergleich

Jahr	Anzahl der Objekte	Ø Kaufpreis €	Standardabweichung €
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	298	190.000	± 82.900
2019	309	225.000	± 105.800

Nachfolgende Darstellungen zeigen den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anbauart und Baualtersklasse. 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.

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 - 2017	(1)	(378)	(99)	(3.070)	(304.000)
1995 - 2009	12	582 ± 62	160 ± 53	2.130 ± 640	331.000 ± 116.000
1975 - 1994	42	578 ± 51	188 ± 55	1790 ± 340	328.000 ± 87.000
1950 - 1974	112	569 ± 62	160 ± 54	1380 ± 380	215.000 ± 107.000
1920 - 1949	16	542 ± 88	152 ± 39	1350 ± 490	195.000 ± 59.000
bis 1919	10	512 ± 103	156 ± 45	1210 ± 370	169.000 ± 103.000
insgesamt	193	565 ± 66	165 ± 54	1520 ± 480	243.000 ± 101.000

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 - 2017	-	-	-	-	-
1995 - 2009	(3)	(367) ± 105	(163) ± 115	(1.710) ± 190	(266.000) ± 67.000
1975 - 1994	9	337 ± 59	111 ± 24	1740 ± 750	191.000 ± 80.000
1950 - 1974	15	360 ± 65	133 ± 50	1470 ± 490	180.000 ± 35.000
bis 1949	10	378 ± 60	127 ± 19	1030 ± 340	126.000 ± 23.000
insgesamt	37	360 ± 64	129 ± 46	1440 ± 570	175.000 ± 70.000

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

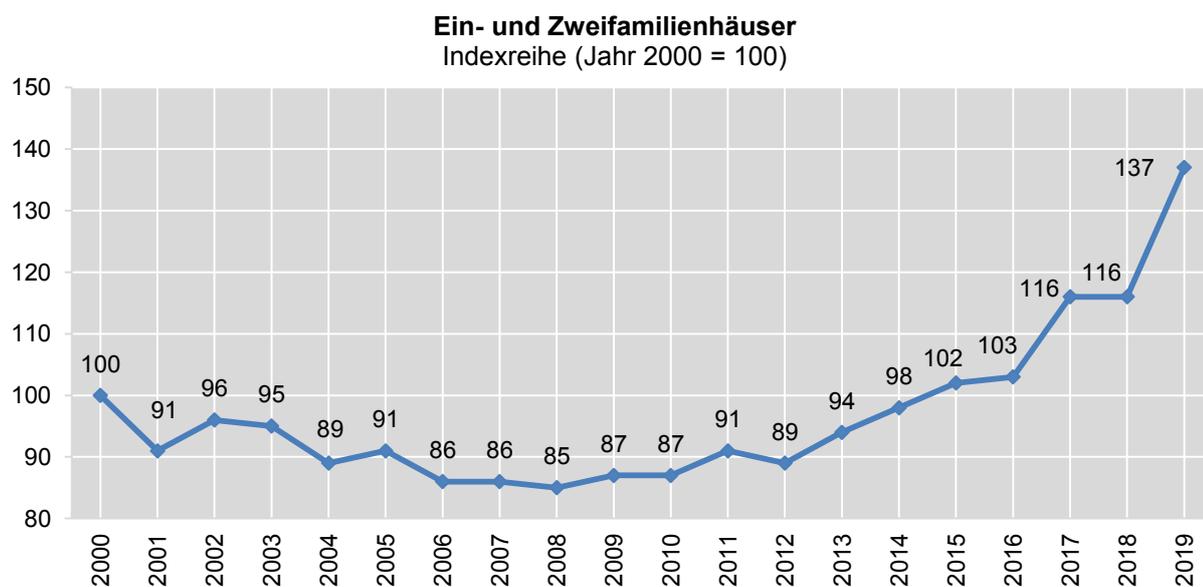
Baualterklasse	Anzahl	Grundstücks- fläche	Wohnfläche	Kauf- preis	Gesamt- kaufpreis
		m ²	m ²	in €/m ²	€
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2016	-	-	-	-	-
1995 - 2009	-	-	-	-	-
1975 - 1994	(2)	(265) ± 42	(121) ± 7	(1.630) ± 480	(199.000) ± 69.000
1950 - 1974	(4)	(238) ± 22	(115) ± 44	(1.400) ± 410	(160.000) ± 70.000
bis 1949	(1)	(264)	(110)	(1.210)	(133.000)
insgesamt	7	250 ± 27	116 ± 32	1440 ± 380	167.000 ± 62.000

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

Allgemeines

Der Wert von Wohngebäuden, die in erster Linie der Eigennutzung dienen, wird in der Regel auf Basis des Sachwertverfahrens ermittelt. Dieses stellt nach ImmoWertV eines der drei normierten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten dar. Danach wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Zeitwert der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes, dem Zeitwert der Außenanlagen sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden ermittelt.

Die Bewertung von baulichen Anlagen beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung gebäudetechnischer Merkmale. Dies erfolgt nach dem Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) herausgegeben wurde. Das vollständige Modell kann im Internet unter den folgenden Adressen eingesehen und heruntergeladen werden:

www.boris.nrw.de

- Standardmodelle der AGVGA.NRW
- Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

oder unter

www.boris.nrw.de/borischachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2017-07-11.pdf

Auszugsweise sind die **Modellparameter mit ergänzenden Hinweisen unter Nr. 8.2** (Anwendung des Marktanpassungsfaktors) dargestellt.

Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell sachverständig und modellkonform anzuwenden.

Im Sachwertverfahren wird aus den zuvor beschriebenen Einzelwerten in einem ersten Berechnungsschritt der modellhafte vorläufige Sachwert ermittelt. Durch Anwendung eines durch den Gutachterausschuss zu ermittelnden Sachwert- oder auch Marktanpassungsfaktors, wird der vorläufige Sachwert an die aktuellen Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarktes angepasst.

Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen durch den Gutachterausschuss wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen des zuvor beschriebenen vorläufigen Sachwertes festgestellt.

Die Nachkalkulationen des vorläufigen Sachwertes wurden auf Grundlage von ausgewerteten Erwerber-Fragebögen, eigenen Gebäudefotografien, ggf. der Bauakte und sonstigen Daten ermittelt. Eine Gebäudeinnenbesichtigung hat in der Regel nicht stattgefunden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat mit den Kauffällen des Jahres 2019 erstmalig Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nach dem zuvor beschriebenen Modell ermittelt. Diese wurden in seiner Sitzung am 13.02.2020 beschlossen und im vorliegenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Marktanpassungsfaktoren ergeben sich durch Bildung des jeweiligen Quotienten aus bereinigtem Kaufpreis geteilt durch den vorläufigen Sachwert.

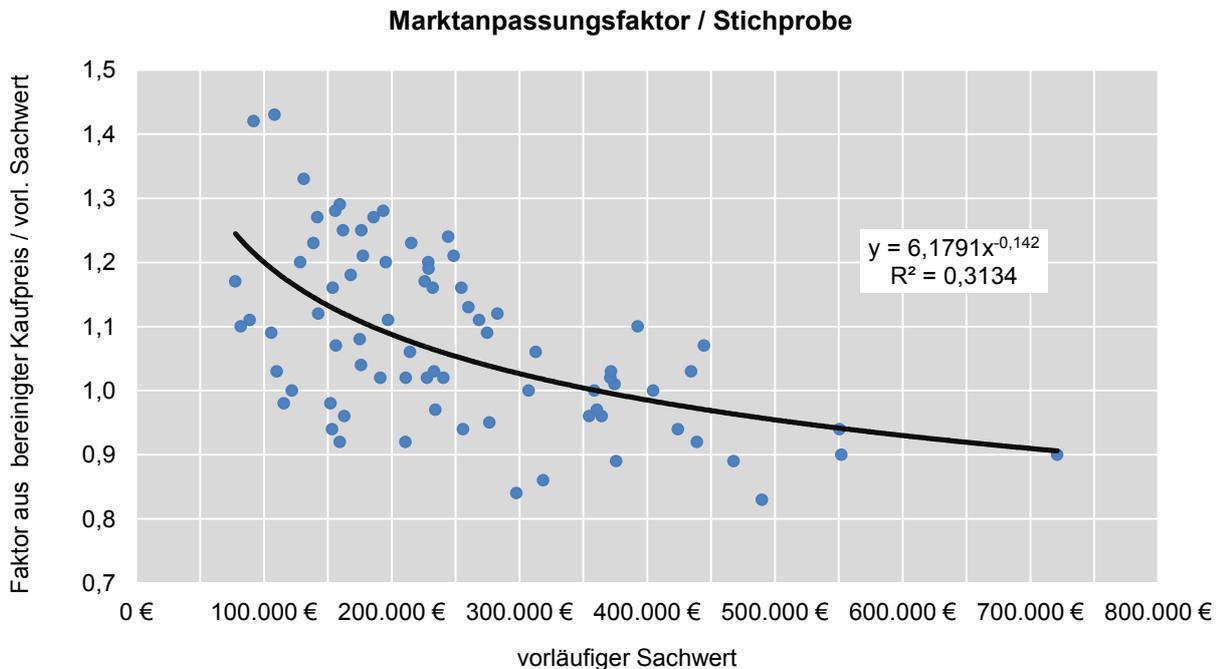
In die Auswertung gingen 90 geeignete Kauffälle ein, die um offensichtliche Ausreißer bereinigt wurden. Die Kauffälle stellen eine repräsentative Stichprobe aller eingegangenen Kaufverträge dar.

Der Auswertung liegen die folgenden Kennzahlen der Stichprobe zu Grunde:

Marktanpassungsfaktor
Kennzahlen der untersuchten Stichprobe

	Mittelwert	Standard- abweichung	Min.	Max.
Grundstücksfläche (bereinigt)	509 m ²	± 130 m ²	120 m ²	600 m ²
Bodenrichtwert	124 €/m ²	± 29 €/m ²	80 €/m ²	210 €/m ²
Wohnfläche	158 m ²	± 58 m ²	75 m ²	335 m ²
Restnutzungsdauer	38	± 12	12	76
Kaufpreis (bereinigt)	262.197 €	± 111.568 €	90.000 €	651.850 €
vorläufiger Sachwert	251.875 €	± 126.477 €	77.600 €	721.018 €
Gebäudestandard	3,0	± 0,6	1,6	4,5

Mittels Regressionsanalyse wurde die Funktion des Marktanpassungsfaktors wie folgt ermittelt:



$$\text{Marktanpassungsfaktor} = 6,1791 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,142}$$

Der marktangepasste vorläufige Sachwert eines Bewertungsobjektes ergibt sich näherungsweise aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Marktanpassungsfaktor.

Anwendungsbereich

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Marktanpassungsfaktors außerhalb des Wertebereichs von ca. 80.000 € bis ca. 550.000 € statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

Einflussgrößen / Abhängigkeiten

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Abhängigkeiten zu den nachfolgenden Kenngrößen hin untersucht:

- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert,
- Wohnfläche,
- Restnutzungsdauer,
- Kaufpreis,
- Kernstadtlage.

Dabei konnte lediglich ein leicht signifikanter Einfluss bei der Unterscheidung in Kernstadtlage (Siegen-Stadt, Weidenau, Geisweid) und Randbereichen festgestellt werden. Tendenziell ist davon auszugehen, dass der Marktangepassungsfaktor aufgrund der höheren Nachfrage in Kernstadtlage, über der Funktionslinie liegt, während er in den Randbereichen unterhalb der Funktionslinie liegt.

Aufgrund des nur leicht signifikanten Einflusses hat der Gutachterausschuss keine getrennten Marktangepassungsfaktoren für Kernstadtlage und Randbereiche, sondern den durchschnittlichen Marktangepassungsfaktor für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

Weiterer Verfahrensgang

Nach Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes erfolgt im weiteren Gang des Sachwertverfahrens die Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Bewertungsobjektes (sogenannte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) durch eventuell anzusetzende Zu- oder Abschläge.

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 der folgenden Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

www.boris.nrw.de

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

Auszugsweise sind die **Modellparameter mit ergänzenden Hinweisen unter Nr. 8.1** (Anwendung des Liegenschaftszinses) dargestellt.

Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell sachverständig und modellkonform 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	Kauf-	BWK	Miete	RND	Wohnfl.	Roh-
	%		preis in €/m ²	%	€/m ²	Jahre	insg. m ²	EF
Einfamilienhaus freistehend	2,5 ± 1,1	167	1.560 ± 540	22,1 ± 3,8	5,86 ± 1,09	32 ± 14	151 ± 48	20,6 ± 4,8
Einfamilienhaus Doppel-/Reihenhaus	2,3 ± 1,0	74	1.510 ± 460	22,4 ± 2,3	5,92 ± 0,63	30 ± 12	120 ± 28	21,1 ± 3,3
Zweifamilienhaus freistehend	3,2 ± 0,9	51	1.310 ± 270	23,6 ± 2,9	5,85 ± 0,79	31 ± 12	184 ± 64	17,5 ± 3,4
Zweifamilienhaus Doppel-/Reihenhaus	3,0 ± 1,2	15	1.450 ± 390	21,6 ± 2,7	6,50 ± 0,72	33 ± 13	197 ± 53	18,8 ± 4,2

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

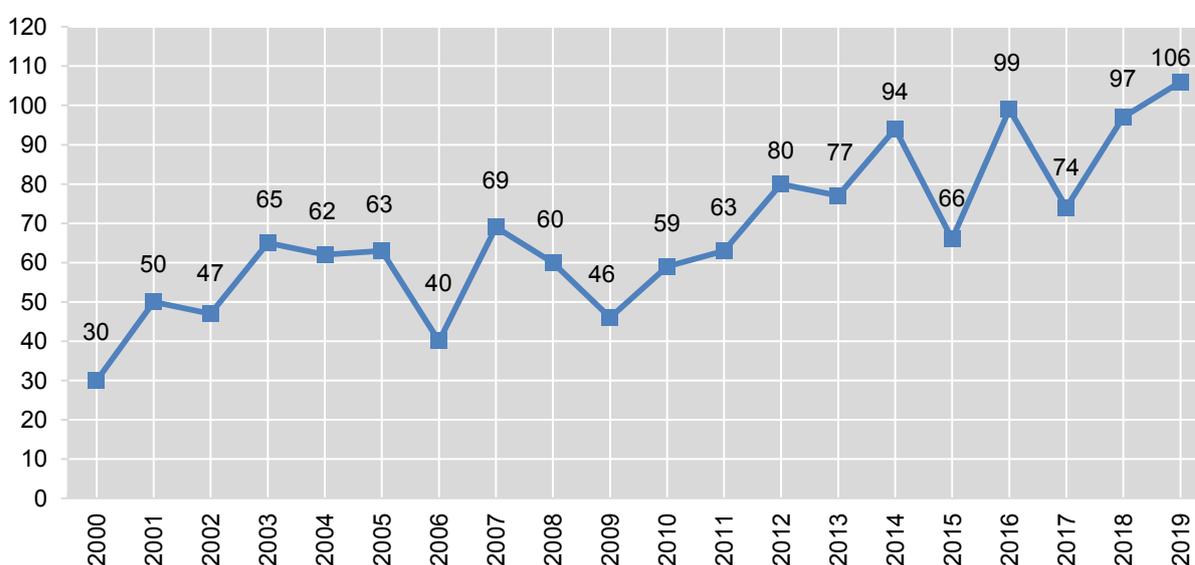
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

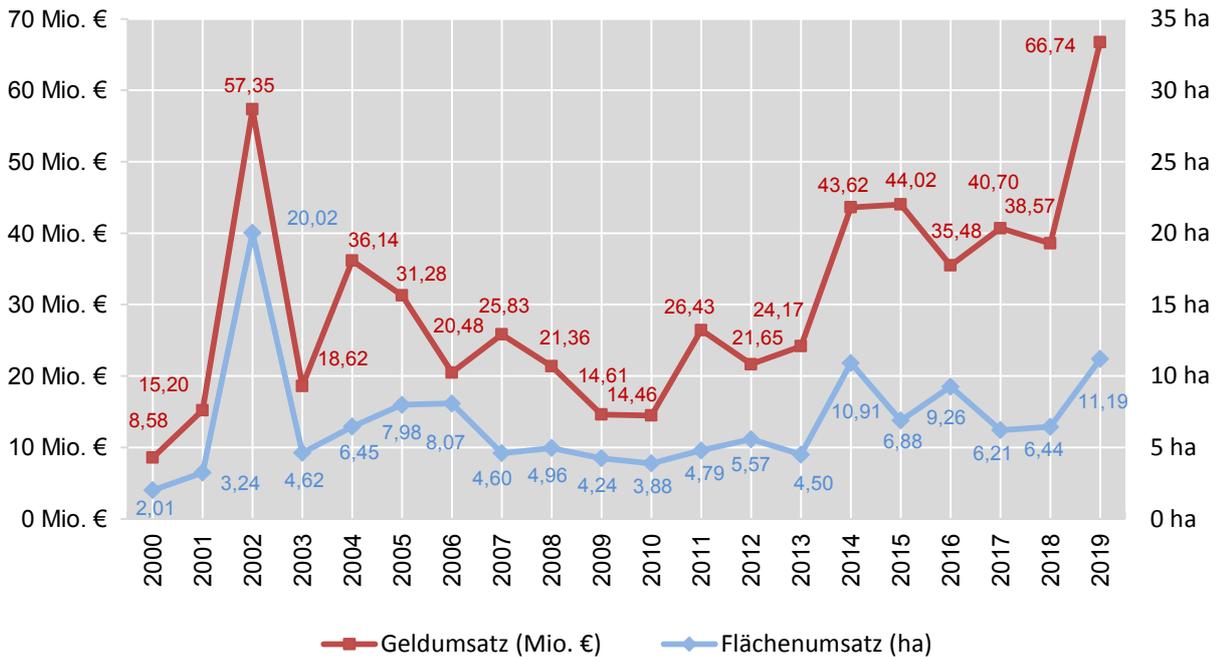
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
Umsatzentwicklung

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
2019	106	11,19	66,74

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 der folgenden Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

www.boris.nrw.de

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

Auszugsweise sind die **Modellparameter mit ergänzenden Hinweisen unter Nr. 8.1** (Anwendung des Liegenschaftszinses) dargestellt.

Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell sachverständig und modellkonform 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	3,8 ± 1,0	33	1.150 ± 420	24,8 ± 4,0	6,25 ± 1,50	26 ± 12	225 ± 57	14,9 ± 3,1
Mehrfamilienhaus (mit gewerblichem Anteil)	4,1 ± 1,2	73	1.090 ± 370	25,9 ± 3,0	5,75 ± 0,74	27 ± 12	706 ± 835	14,6 ± 2,1

Bezeichnung	Beschreibung
± Wert	Standardabweichung
LZ	durchschnittlicher Liegenschaftszins
Anzahl	Anzahl der berücksichtigten Kauffälle
Kaufpreis	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche, gerundet auf 10€/m ²
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

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

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

Die vom Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen ermittelten Rohertragsfaktoren sind 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	5,0 - 8,0 %
Gewerbe- und Industriegebäude	5,5 - 8,0 %

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	9 - 11

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

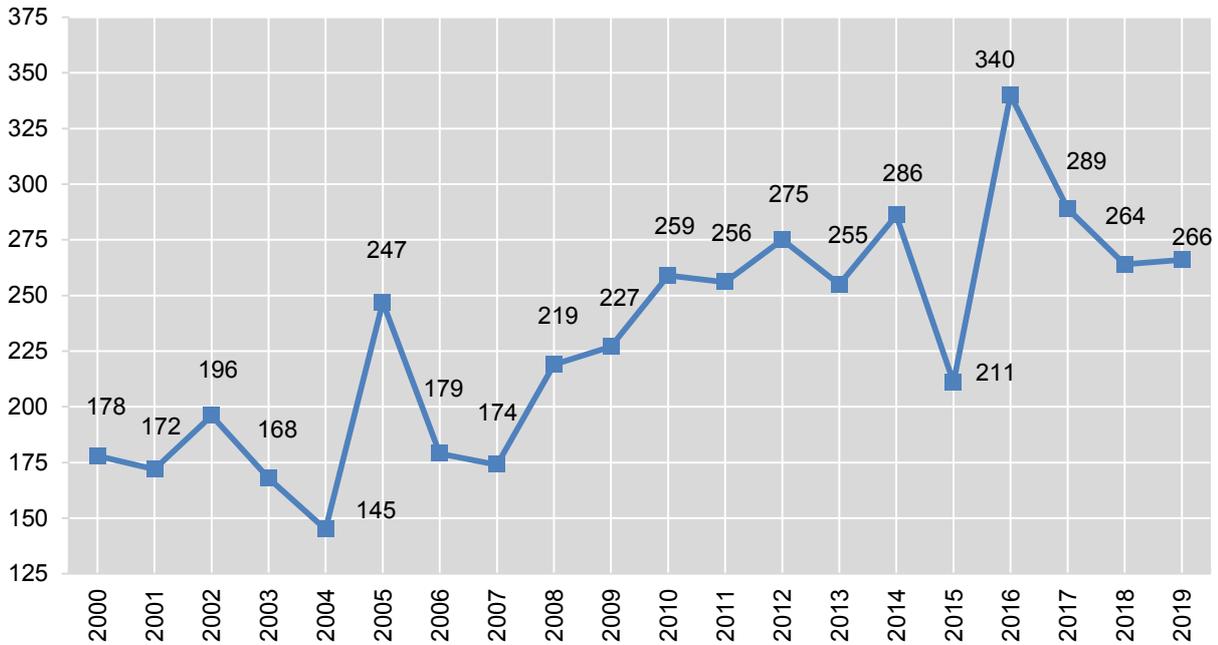
Zu den sonstigen Gebäuden gehören z. B. Hofstellen, landwirtschaftliche Gebäude, Gaststätten, Hotels, Garagen, Wochenendhäuser und alle bisher nicht aufgeführten Gebäudearten. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäudenutzungen sind weitere Aussagen über diesen Teilmarkt nicht möglich.

6 Wohnungs- und Teileigentum

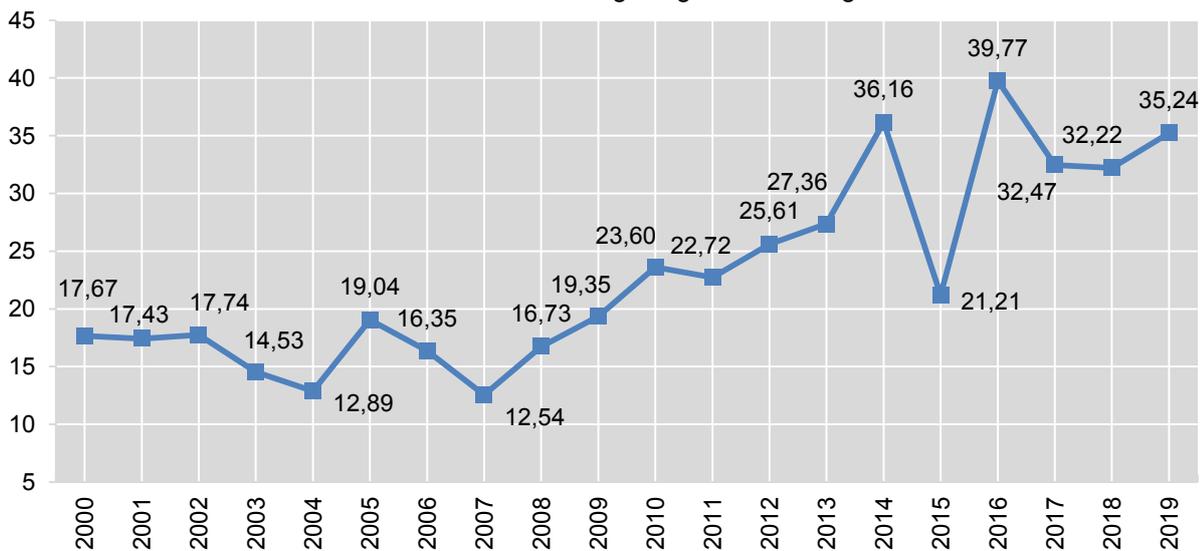
6.1 Wohnungseigentum

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 bzw. vom Gesamtkaufpreis abgezogen:

- Tiefgaragenstellplatz: 15.000 €,
- geschlossener Stellplatz (Garage): 10.000 €,
- Carport: 7.500 €,
- Stellplatz im Freien: 5.000 €.

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. Die weiteren Darstellungen zu diesem Teilmarkt sind 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 bis Anfang 2017 dominierten sogenannten Seniorenwohnungen, das heißt Wohnungen, die eine altersgerechte und gehobene Ausstattung haben, die Verkaufszahlen. Die Objekte lagen in guter und zentraler Wohn- bzw. Stadtlage. Die überwiegende Anzahl der Kaufverträge stammte aus zwei Objekten. Ein direkter Preisvergleich mit den Durchschnittswerten der Vorjahre ist deshalb nur bedingt möglich. Durch die gehobene Ausstattung führte dies zu höheren Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2018 nicht fort. Im Jahre 2019 stiegen die Preise pro Quadratmeter wieder deutlich an. Dies wird auf die weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase und die nun fertiggestellten Bauprojekte zurückgeführt.

- **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
2019	47	2.930 €/m ²	+/- 300 €/m ²

davon in 2019 mit einer Wohnfläche von:

< 45 m ²	0	-	-
45-90 m ²	30	2.910 €/m ²	+/- 220 €/m ²
>90 m ²	17	3.030 €/m ²	+/- 170 €/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
2019	52	1.560 €/m ²	+/- 440 €/m ²

davon in 2019 mit folgenden Baujahresklassen:

2010 - 2017	0	-	-
1995 - 2009	5	1.860 €/m ²	+/- 400 €/m ²
1975 - 1994	36	1.510 €/m ²	+/- 450 €/m ²
1950 - 1974	6	1.670 €/m ²	+/- 370 €/m ²
1920 - 1949	(3)	(1.320 €/m ²)	(+/- 140 €/m ²)
bis 1919	(2)	(1.060 €/m ²)	(+/- 0 €/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
2019	116	1.570 €/m ²	+/- 550 €/m ²

davon in 2019 mit folgenden Baujahresklassen:

2010 - 2017	(2)	(2.850 €/m ²)	(+/- 390 €/m ²)
1995 - 2009	14	2.160 €/m ²	+/- 500 €/m ²
1975 - 1994	33	1.570 €/m ²	+/- 470 €/m ²
1950 - 1974	46	1.340 €/m ²	+/- 390 €/m ²
1920 - 1949	14	1.380 €/m ²	+/- 420 €/m ²
bis 1919	7	1.790 €/m ²	+/- 870 €/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
2019	50	1.620 €/m ²	+/- 550 €/m ²

davon in 2019 mit folgenden Baujahresklassen

2010 - 2017	(3)	(2.310 €/m ²)	(+/- 260 €/m ²)
1995 - 2009	11	1.880 €/m ²	+/- 660 €/m ²
1975 - 1994	11	1.300 €/m ²	+/- 540 €/m ²
1950 - 1974	18	1.270 €/m ²	+/- 430 €/m ²
1920 - 1949	(4)	(1.100 €/m ²)	(+/- 210 €/m ²)
bis 1919	(3)	(1.440 €/m ²)	(+/- 540 €/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.

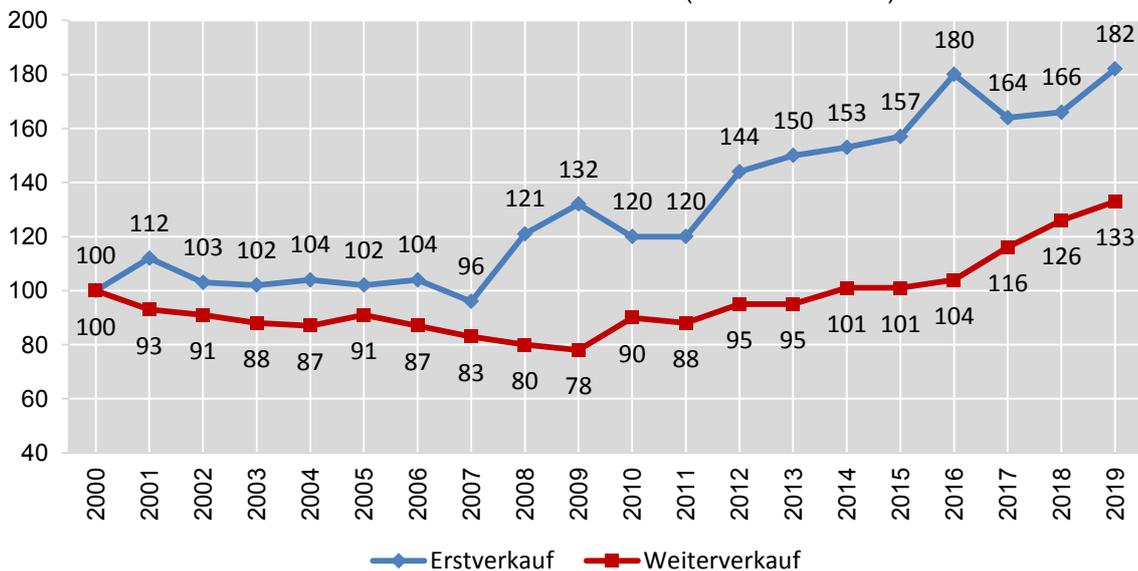
Eigentumswohnungen

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
2019	182	133

Eigentumswohnungen

Index Erstverkauf und Weiterverkauf (Jahr 2000 = 100)



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 unter der folgenden Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

www.boris.nrw.de

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

Auszugsweise sind die **Modellparameter mit ergänzenden Hinweisen unter Nr. 8.1** (Anwendung des Liegenschaftszinses) dargestellt.

Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell sachverständig und modellkonform anzuwenden.

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	3,1 ± 0,5	47	2.930 ± 300	16,2 ± 1,5	9,68 ± 0,73	80 ± 0,0	84 ± 28	25,1 ± 3,7
Weiterverkäufe selbstgenutzt Wohneigentum	3,5 ± 1,5	121	1.610 ± 500	22,5 ± 2,4	6,96 ± 1,00	46 ± 10	77 ± 28	19,1 ± 6,0
Weiterverkäufe vermietetes Wohneigentum	3,8 ± 1,5	97	1.520 ± 440	24,1 ± 3,6	7,35 ± 1,17	46 ± 11	60 ± 33	17,0 ± 4,7

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

6.1.5 Rothertragsfaktoren

Rothertragsfaktoren

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

Die vom Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen ermittelten Rothertragsfaktoren 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 2019 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. €
2019	4	2.998 m ²	0,695 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. €
2019	2	4.749 m ²	0,105 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. €
2019	16	9.443 m ²	0,588 Mio. €

Auf Grund der geringen Kaufpreisdaten wurden bisher keine weitergehenden Untersuchungen über Durchschnittspreise und Preisentwicklungen durchgeführt.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Anwendung der Liegenschaftszinssätze

Modellbeschreibung (Auszug) für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze
in Anlehnung an das AGVGA-Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW

Einflussgrößen	Definition / Hinweise
Bereinigter, normierter Kaufpreis	<p>Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind die Kaufpreise zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen.</p> <p>Gilt nur für Wohnungs- und Teileigentum: Ab dem Auswertejahr 2019 (GMB 2020) werden evtl. mitverkaufte Stellplatzmöglichkeiten wie folgt in Abzug gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - je Tiefgaragenstellplatz: 15.000 €, - je Garage: 10.000 €, - je Carport: 7.500 €, - je Stellplatz: 5.000 €. <p>Bis zum Jahr 2018 (GMB 2019) wurden die Kaufpreise für einen geschlossenen Stellplatz (Garage / Tiefgarage) um 5.000 € und für einen Stellplatz im Freien um 2.500 € bereinigt.</p>
Bodenwert	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist der Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Die Nr. 4.7 (Bodenrichtwerte) des Grundstücksmarktberichtes ist als Modellgröße zu beachten. Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Wohnfläche: Die Ermittlung 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. Ab dem Auswertejahr 2019 (GMB 2020) werden diese auf Grundlage des örtlichen Mietspiegels für den Altkreis Siegen für nicht preisgebundenen Wohnraum vom 01.04.2019 ermittelt.</p> <p>Bis zum Jahr 2018 (GMB 2019) erfolgte die Auswertung auf Basis des Mietspiegels vom 01.11.2013.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Ab dem Auswertejahr 2019 (GMB 2020) erfolgt die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA / Ertragswertrichtlinie NRW.</p> <p>Bis zum Auswertejahr 2018 (GMB 2019) erfolgte die Ermittlung nach Zweiter Berechnungsverordnung - II. BV (Stand der Anpassung: 01.01.2017)</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>80 Jahre, nach AGVGA-Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW, Anlage 1</p>
Restnutzungsdauer	<p>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)</p>
Alterswertminderung	<p>Linear</p>

8.2 Anwendung des Marktanpassungsfaktors

Modellbeschreibung (Auszug) für die Anwendung des Marktanpassungs- / Sachwertfaktors
in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie NRW
zur Anwendung bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

Einflussgrößen	Definition / Hinweise
Bereinigter bzw. normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren sind die Kaufpreise zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Bodenwert	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist der Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Die Nr. 4.7 (Bodenrichtwerte) des Grundstücksmarktberichtes ist als Modellgröße zu beachten. Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de .
Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte	Die Kostenkennwerte beziehen sich auf die Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010. Die baunebenkosten sind in diesen enthalten.
Regionalfaktor	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein. Korrekturfaktoren für Land und Größe (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
Zwei- und Dreifamilienhäuser	Die Kostenkennwerte in Anlage 1 sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen. Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m ² („unechte Dreifamilienhäuser“) können als Zweifamilienhaus bewertet werden.
Gebäudestandard	nach Sachwertmodell NRW
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche - BGF (nur Grundflächen der Bereiche a und b)
Dachgeschosse	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen
Spitzboden	Keine Berücksichtigung bei der BGF.
Korrekturfaktoren	Nach Sachwertmodell NRW, Anlage 5
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Modellgröße), siehe AGVGA-Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW, Anlage 1 bzw. Sachwertrichtlinie Nr. 4.3.1
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungsmaßnahmen, dann Verlängerung der RND nach Sachwertrichtlinie Nr. 4.3.2
Alterswertminderung	Linear
Außenanlagen	10%iger Ansatz auf den Zeitwert der baulichen Anlagen. In den Außenanlagen sind die Gebäudeanschlusskosten enthalten. Abweichungen von einer durchschnittlich gestalteten Außenanlage sind sachverständig nach ihrem Marktwert anzusetzen.
Nicht in der BGF erfasste Bauteile	Bewertung in Anlehnung an das Sachwertmodell NRW, Anlage 7

9 Mieten und Pachten

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

9.1 Wohnungsmieten

Für den Altkreis Siegen (ohne Wittgenstein) wurde zum 01.04.2019 ein neuer Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. Dieser löst den Mietspiegel vom 01.11.2013 ab. Er 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.**
Siegalstraße 190, 57080 Siegen, Tel.: 0271 / 3510349

Der Mietspiegel kann bei den vorgenannten Stellen zum Stückpreis von 3,-- € bezogen werden.

Der Gutachterausschuss in 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 Mietpreisumfrage. 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

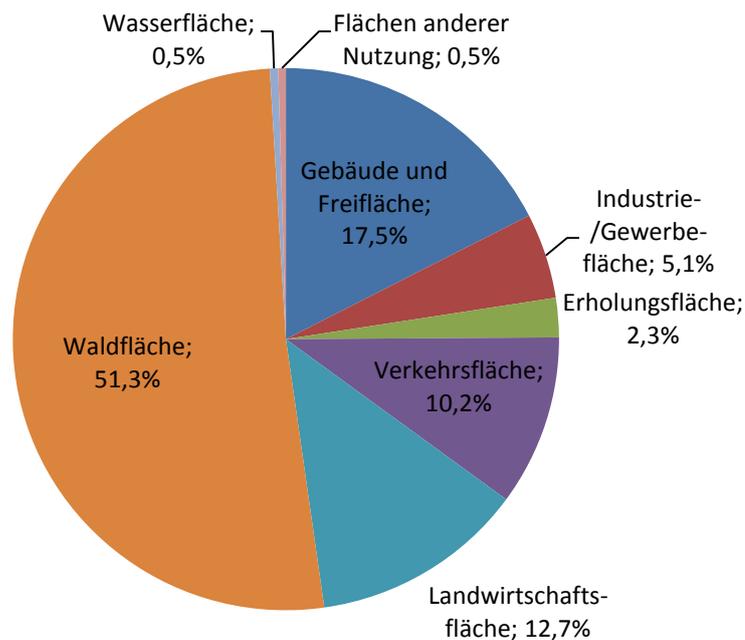
11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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: 31.12.2019)																
Bevölkerung:	105.928 Einwohner (Hauptwohnsitz lt. Melderegister, Stand 31.12.2019)																
Bevölkerungsdichte:	924 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 <table> <tr> <td>Kreuztal</td> <td>ca. 15,0 km</td> </tr> <tr> <td>Netphen</td> <td>ca. 14,5 km</td> </tr> <tr> <td>Wilnsdorf</td> <td>ca. 14,0 km</td> </tr> <tr> <td>Neunkirchen</td> <td>ca. 5,0 km</td> </tr> <tr> <td>Herdorf</td> <td>ca. 0,1 km</td> </tr> <tr> <td>Mudersbach</td> <td>ca. 7,0 km</td> </tr> <tr> <td>Freudenberg</td> <td>ca. 15,0 km</td> </tr> <tr> <td>Wenden</td> <td>ca. 0,3 km</td> </tr> </table>	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
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 31.12.2019
in ha nach Nutzungsarten und Stadtteilen

Stadtteil	Fläche insgesamt	davon							
		Gebäude und Freifläche	Industrie-/Gewerbe-fläche	Erholungs-fläche	Verkehrs-fläche	Land-wirtschafts-fläche	Wald-fläche	Wasser-fläche	Flächen anderer Nutzung
Birlenbach	129,3	26,8	5,8	2,9	11,4	21,5	59,9	0,3	0,7
Breitenbach	252,2	14,8	0,2	1,8	17,9	77,0	140,0	0,5	0,0
Buchen	183,6	21,3	1,2	1,6	15,1	55,0	88,5	0,7	0,0
Bürbach	278,1	42,9	4,5	3,5	14,3	43,5	168,4	0,2	0,7
Dillnhütten	8,7	3,2	1,1	0,4	1,0	0,5	1,9	0,3	0,5
Eiserfeld	1 248,6	180,2	49,1	21,1	113,8	33,2	838,6	5,8	6,9
Eisern	579,4	53,8	17,6	6,6	60,1	36,7	403,4	1,0	0,2
Feuersbach	472,5	18,3	1,6	1,7	36,8	114,8	298,0	1,3	0,0
Geisweid	637,0	242,6	72,9	30,6	72,8	12,9	198,8	4,8	1,6
Gosenbach	292,8	27,3	3,0	41,9	23,0	39,2	157,9	0,3	0,3
Kaan-Marienborn	562,1	90,6	61,5	12,5	55,2	66,3	269,3	3,0	3,7
Langenholdinghsn.	598,6	41,5	4,7	2,4	48,5	185,8	313,6	1,7	0,5
Meiswinkel	250,7	25,5	0,4	2,8	18,2	87,1	116,1	0,6	0,1
Niederschelden	464,0	133,2	41,6	14,1	60,3	14,2	181,8	8,0	10,7
Niedersetzen	207,0	24,4	18,4	1,4	14,7	31,0	116,9	0,2	0,1
Oberschelden	454,3	34,6	2,0	3,4	58,8	107,4	246,6	1,2	0,2
Obersetzen	522,4	24,2	0,9	4,4	31,0	102,3	357,7	1,5	0,4
Seelbach	403,5	59,4	8,6	4,0	30,1	54,6	242,9	3,5	0,4
Siegen, Stadtteil	2 267,7	582,2	197,9	78,6	288,8	90,2	1 000,6	12,2	17,3
Sohlbach	194,7	19,2	2,8	2,9	15,7	76,2	76,9	0,7	0,3
Trupbach	510,8	54,3	4,3	7,0	36,6	102,3	303,6	2,3	0,4
Volnsberg	234,6	11,1	0,3	1,0	17,8	91,2	112,6	0,6	0,0
Weidenau	716,3	271,6	83,4	21,9	124,8	11,9	190,2	5,6	7,0
Summe	11 469,0	2 003,0	583,8	268,5	1 166,5	1 455,0	5 884,1	56,3	51,7



Bevölkerungsentwicklung
nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner am 31.12.					Δ 2019 zu 2010	
	2000	2005	2010	2015	2019	abs.	%
Birlenbach	952	1.030	1.039	1.025	1.031	-8	-0,8
Breitenbach	373	372	351	325	329	-22	-6,3
Buchen	710	773	766	734	713	-53	-6,9
Bürbach	2.237	2.124	2.063	2.152	2.023	-40	-1,9
Dillnhütten	190	250	268	262	274	6	2,2
Eiserfeld	8.769	8.776	8.544	8.100	8036	-508	-5,9
Eisern	2.506	2.548	2.452	2.327	2324	-128	-5,2
Feuersbach	429	425	427	400	393	-34	-8,0
Geisweid	14.574	14.184	13.884	13.526	13896	12	0,1
Gosenbach	2.723	2.624	2.514	2.314	2291	-223	-8,9
Kaan-Marienborn	3.648	3.904	3.879	3.541	3463	-416	-10,7
Langenholdinghausen	1.866	1.824	1.584	1.974	2010	426	26,9
Meiswinkel	681	699	664	643	634	-30	-4,5
Niederschelden	5.956	5.691	5.513	5.280	5153	-360	-6,5
Niedersetzen	728	729	698	640	641	-57	-8,2
Oberschelden	1.216	1.244	1.191	1.190	1187	-4	-0,3
Obersetzen	795	834	896	860	832	-64	-7,1
Seelbach	2.435	2.423	2.349	2.200	2161	-188	-8,0
Siegen, Stadtteil	41.472	40.997	40.242	39.643	39741	-501	-1,2
Sohlbach	578	597	596	590	607	11	1,8
Trupbach	2.170	2.106	2.020	1.827	1814	-206	-10,2
Volnsberg	274	271	264	241	240	-24	-9,1
Weidenau	17.590	17.432	16.789	16.781	16135	-654	-3,9
keine Zuordnung	129	282	300	0	0	-300	-100,0
Gesamt	113.001	112.139	109.293	106.575	105.928	-3365	-3,1

Quelle: Universitätsstadt Siegen - Statistik und empirische Stadtforschung (Stand 31.12.2019)

Anzahl der Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche in Wohngebäuden langfristige Entwicklung

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 m ²	Anzahl	100 m ²	Anzahl	Anzahl	100 m ²	Anzahl	Anzahl	100 m ²		
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	
2018	23.802	52.305	45.640	12.996	16.394	6.157	12.314	11.296	4.613	25.472	17.476	

Genehmigte Wohngebäude mit Wohnungen (Neubau) langfristige Entwicklung

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 Woh- nungen	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
2018	48	36	12	162	41	121

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 **ab dem 01.03.2020** aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 (GV. NRW. S. 966) in Verbindung mit dem zugehörigen Kostentarif (VermWertKostT). Danach fallen derzeit folgende Gebühren an:

Tarifstelle 5.1.1

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 5.1.2 ff.

Weitere Gebühren

Darüber hinaus können wegen erhöhten Aufwands (z. B. umfangreiche Aufmaße, Bewertung von Rechten, Berücksichtigung von Denkmalschutz, Ermittlung von Bauschäden, Anwendung mehrerer Wertermittlungsstichtage 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.

In den zuvor beschriebenen Gebühren ist eine Ausfertigung für den Antragsteller / Eigentümer des begutachteten Objektes und bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen enthalten. Jede weitere Ausfertigung wird mit 30 Euro berechnet.

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 Mieltabellen 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. 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- 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*	4,00 – 6,00	4,00 – 8,00	5,00 – 10,00
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-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*	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- 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

