



**Grundstücksmarktbericht 2021
für die Universitätsstadt Siegen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Universitätsstadt Siegen

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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/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 nach zeitlichem Aufwand 46 EUR (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

Veröffentlichung

Erstveröffentlichung am 22. März 2021 nach Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen in seiner Sitzung am 11. März 2021.

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
1.1	Die Gutachterausschüsse	8
1.2	Aufgaben	8
1.3	Zielsetzung	8
1.4	Mitglieder des Gutachterausschusses	9
1.5	Der Obere Gutachterausschuss	9
1.6	Zuständigkeitsbereich	10
1.7	Daten anderer Gutachterausschüsse	10
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	13
3.3	bebaute Grundstücke	13
3.4	Wohnungseigentum	13
3.5	Teileigentum	13
3.6	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	14
3.7	Sonstige	14
4	Unbebaute Grundstücke	15
4.1	Individueller Wohnungsbau	15
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	17
4.3	Gewerbliche Bauflächen	18
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.4.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.4.2	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.5.1	Bauerwartungsland	23
4.5.2	Rohbauland	23
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	23
4.7	Bodenrichtwerte	24
4.7.1	Definition	24
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	27
4.7.5	Indexreihen	27
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	30
5	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	33
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	35
5.1.3	Indexreihen	35
5.1.4	Sachwertfaktoren	36
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	38
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	39
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	40
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	41
5.2.3	Indexreihen	41
5.2.4	Durchschnittspreise	41
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	41

5.3.1	Liegenschaftszinssätze	41
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	42
5.3.3	Indexreihen	42
5.3.4	Durchschnittspreise	42
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	42
6	Wohnungs- und Teileigentum	43
6.1	Wohnungseigentum	43
6.1.1	Durchschnittspreise	45
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	47
6.1.3	Indexreihen	47
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	48
6.1.5	Rohertragsfaktoren	49
6.2	Teileigentum	49
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	50
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	50
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	50
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	51
8	Modellbeschreibungen	52
8.1	Bodenrichtwertmodell	52
8.1.1	Baugrundstücke	52
8.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	53
8.1.3	Sonderfälle	53
8.2	Sachwertmodell	54
8.3	Ertragswertmodell	55
9	Mieten und Pachten	58
9.1	Wohnungsmieten	58
9.2	Gewerbemieten	58
10	Kontakte und Adressen	59
10.1	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	59
10.2	Kontaktdaten benachbarter Gutachterausschüsse	59
10.3	Fachinformationen bei der Universitätsstadt Siegen	60
10.4	Fachinformationen bei anderen Einrichtungen	61
10.5	Informationen nach Artikel 13 DSGVO	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
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung 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

1.1 Die Gutachterausschüsse

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 jeweils zuständigen 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis dem Gutachterausschuss eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines vorsitzenden Mitglieds untersteht.

1.2 Aufgaben

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.

1.3 Zielsetzung

Die veröffentlichten Produkte des Gutachterausschusses bieten Sachverständigen, aber auch sonstigen Interessierten die Möglichkeit, sich vor dem Kauf oder Verkauf eines Grundstücks oder einer Immobilie umfassend informieren zu können.

1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:	Andreas Becher, Städt. Obervermessungsrat, Scheuerfeld
Stellv. Vorsitzender und Geschäftsführer:	Michael Krämer, Städt. Vermessungsamtsrat, Siegen Diplom Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Rainer Beilken, Kreisvermessungsdirektor, Wilnsdorf Werner Schmitz, Architekt und Ö.b.u.v. Sachverständiger
Ehrenamtliche Mitglieder	Markus Glodek, B.A. Real Estate, Netphen Bernd Keßler, Immobilienmakler, Siegen Jens-Holger Kringe, ÖbVI, Siegen Bernd Panthel, Land- und Forstwirt, Siegen Davide Primerano, Immobilienmakler, Netphen Hans Sting, Ö.b.u.v Sachverständiger, Netphen Hans-Werner Strunk, Architekt, Siegen Gunnar Vetter, Immobiliengutachter HypZert (F), Neunkirchen
Besonderes Mitglied der zuständigen Finanzbehörde gem. § 5 Abs. 4 GrundWertVO NRW	Renate Davids, Steueramtsrätin, Siegen
Stellv. besonderes Mitglied der zuständigen Finanzbehörde gem. § 5 Abs. 4 GrundWertVO NRW	Martin Bürger, Regierungsrat, Siegen

1.5 Der Obere Gutachterausschuss

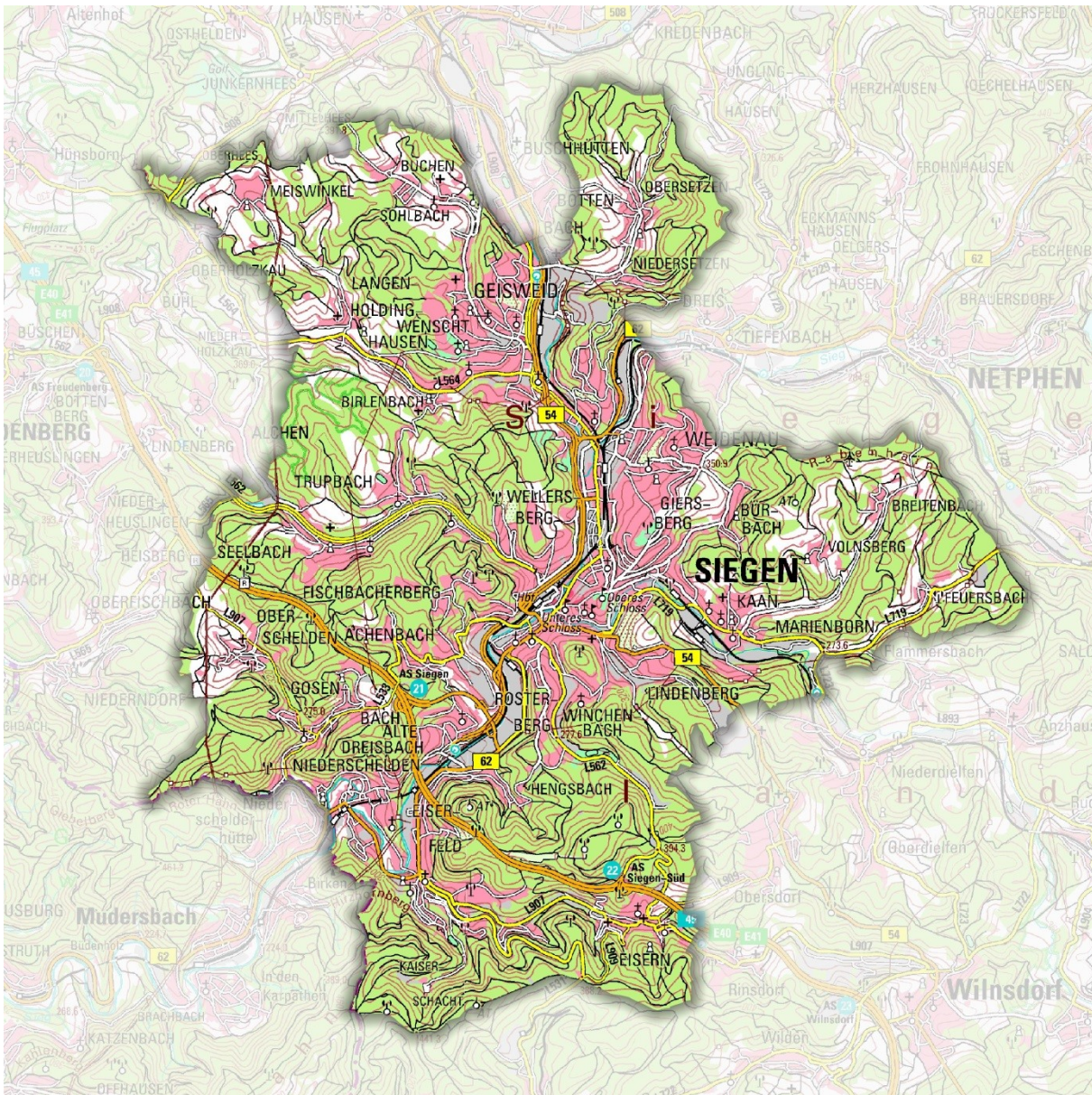
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig und ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses 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.

1.6 Zuständigkeitsbereich

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen ist für den nachfolgend dargestellten Bereich zuständig.



1.7 Daten anderer Gutachterausschüsse

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, wurden sie mit freundlicher Genehmigung dem Marktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein entnommen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2020 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt 1.033 Kaufverträge vorgelegt. Die Anzahl ist gegenüber 2019 (1.131 Verträge) um 9 % gefallen und liegt im Bereich des langjährigen Mittels der Jahre 2000 bis 2019 (1.031 Verträge). Von den 1.033 Verträgen konnten 872 Verträge ausgewertet werden. Bei 161 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. 207 Mio. €, er ist damit 3 % niedriger als im Jahr zuvor.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt entfielen im vergangenen Jahr 79 Kauffälle mit einem Gesamtwert von rd. 5,6 Mio. EUR auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser). Die Anzahl der veräußerten Wohnbaugrundstücke ist damit gegenüber dem Vorjahr um 15 Kauffälle gestiegen. Die Quadratmeter-Preis eines durchschnittlichen Bauplatzes stieg um 14 % von 124 €/m² auf 141 €/m², gleichzeitig wurde das durchschnittliche Baugrundstück mit 507 m² etwas kleiner, sodass sich der durchschnittliche Bauplatz zu 71.400 € (+ 5 %) ergab. Im Teilmarkt der Gewerbaugrundstücke wurden 2020 stadtweit 6 Bauplätze veräußert, dies sind 2 weniger als im Vorjahr.

191 Bodenrichtwertzonen wurden in ihren Werten angepasst. Die Erhöhungen betrafen fast alle Wohnbereichs-, Mischgebiets- und Kerngebietslagen. Zudem wurden einige wenige Bodenrichtwerte in Gewerbe- und Industriegebieten angepasst. Die Anzahl der Bodenrichtwertzonen erhöhte sich um 2 auf 256.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag im vergangenen Jahr bei 288 und ist damit gegenüber 2019 (309) um 7 % gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- oder Zweifamilienhauses lag bei 249.000 €. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr (225.000 €) eine Steigerung um 11 % und gegenüber 2018 (190.000 €) eine Steigerung um 31 %.

Bei den Mehrfamilienhäusern wurden mit 69 wieder deutlich weniger Objekte als im Rekordjahr 2019 (106) verkauft.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2020 wurden 263 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von rd. 38 Mio. € veräußert. Die Anzahl verkaufter Wohnungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr (266 Wohnungen) annähernd konstant geblieben. Der durchschnittliche Preis betrug 144.000 €. Er ist damit gegenüber 2019 (132.500 €) um 9 % und gegenüber 2018 (122.100 €) um 18 % gestiegen.

Bei Neubaueigentumswohnungen wurde ein Anstieg des Preises pro Quadratmeter um 12 % auf durchschnittlich 3.280 €/m² (ohne Stellplätze) verzeichnet. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf stieg um 13 % auf 1.760 €/m². Gegenüber dem Jahr 2018 ist dies ein Plus von 19 %.

Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

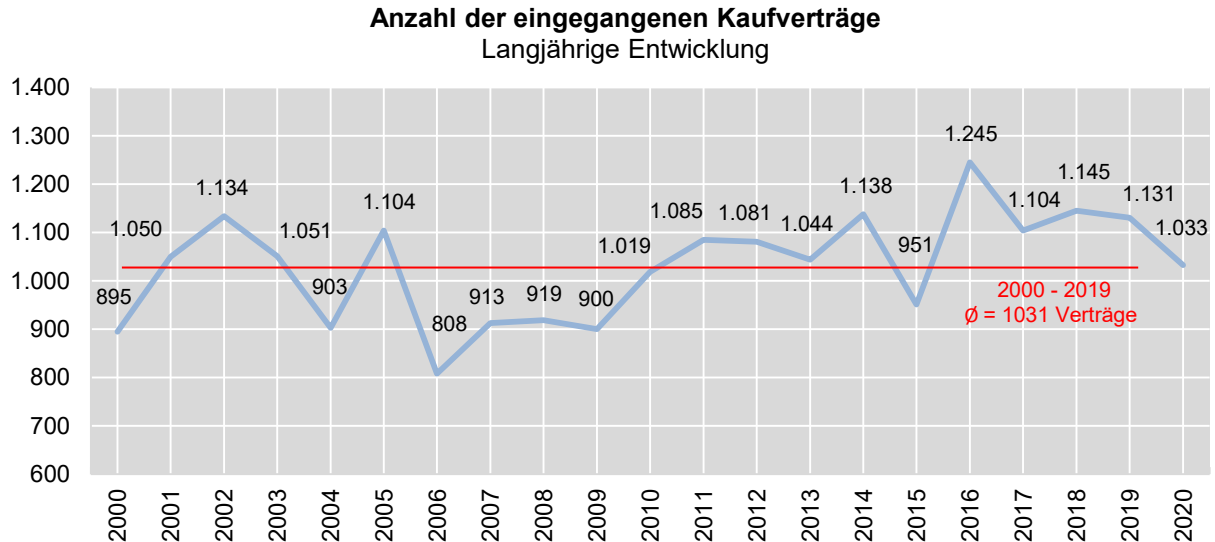
Der Grundstücksmarkt in der Universitätsstadt Siegen zeigt sich relativ unbeeindruckt von der COVID19-Situation, er steht weiterhin im Zeichen der Niedrigzinsphase. Bei etwas rückläufiger Vertragsanzahl zogen Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 11%), Wohnungseigentum-Neubau (+ 12 %), Wohnungseigentum-Bestand (+ 13,5 %) sowie Bauland (+ 14 %) deutlich in den Preisen an. Dabei konnte insgesamt ein markanter Anstieg im oberen Preissegment beobachtet werden.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2020 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt 1.033 Kauffälle zur Auswertung vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist gegenüber 2019 (1.131 Verträge) gesunken. 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** unterlegen haben. Dies bedeutet, dass sie nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (wie z.B. dem Verkauf innerhalb der Familie, Eheauseinandersetzungen u.a.) beeinflusst sind. Insgesamt konnten 872 von 1.033 Verträgen ausgewertet werden. Der Gesamtumsatz des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ohne Anteilsgrundstücke hat sich wie folgt entwickelt:

Flächen- und Geldumsatz

Langjährige Entwicklung

Jahr	Flächenumsatz	Geldumsatz
2010	119,30 ha	108,151 Mio. €
2011	134,99 ha	121,910 Mio. €
2012	74,67 ha	123,866 Mio. €
2013	57,41 ha	126,109 Mio. €
2014	102,28 ha	186,017 Mio. €
2015	52,94 ha	126,280 Mio. €
2016	187,57 ha	187,399 Mio. €
2017	91,38 ha	191,932 Mio. €
2018	54,11 ha	166,104 Mio. €
2019	78,89 ha	213,476 Mio. €
2020	74,19 ha	206,686 Mio. €

Der Gesamtumsatz untergliedert sich wie nachfolgend dargestellt:

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebaute Grundstücke 2020	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz	148	39,71 ha	10,472 Mio. €
davon			
Individueller Wohnungsbau	79	4,01 ha	5,640 Mio. €
Geschosswohnungsbau	6	1,51 ha	2,199 Mio. €
Gewerbliche Bauflächen	6	1,91 ha	2,184 Mio. €
Landwirtschaftliche Flächen	33	10,55 ha	0,257 Mio. €
Forstwirtschaftliche Flächen	18	21,38 ha	0,110 Mio. €
Bauerwartungsland	1	0,12 ha	0,025 Mio. €
Rohbauland	5	0,23 ha	0,057 Mio. €

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatz bebaute Grundstücke 2020	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz	390	31,80 ha	155,954 Mio. €
davon			
Ein- und Zweifamilienhäuser	288	14,15 ha	71,709 Mio. €
Mehrfamilienhäuser	69	5,79 ha	32,837 Mio. €
Büro-, Verw.- und Geschäftshäuser	7	3,44 ha	24,563 Mio. €
Gewerbe- und Industrieobjekte	8	6,93 ha	22,041 Mio. €
Sonstige bebaute Grundstücke	18	1,49 ha	4,804 Mio. €

3.4 Wohnungseigentum

Umsatz Wohnungseigentum 2020	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz	263	- ^{*)}	37,771 Mio. €
davon			
Erstverkauf aus Neubau	23	-	6,902 Mio. €
Erstverkauf aus Umwandlung	30	-	5,741 Mio. €
Weiterverkauf	210	-	25,128 Mio. €

3.5 Teileigentum

Umsatz Teileigentum 2020	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz	6	- ^{*)}	0,341 Mio. €

^{*)} Bei Anteilseigentum (Wohnungs- bzw. Teileigentum) erfolgt keine Flächenangabe

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz Erbbaurechte / -grundstücke 2020	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz	22	1,58 ha	1,489 Mio. €
davon			
Bestellungen von Erbbaurechten	2	0,10 ha	0,000 Mio. €
Erbbaurechte	6	0,39 ha	0,762 Mio. €
Wohnungserbbaurechte	0	0,00 ha	0,000 Mio. €
Erbbaurechtsgrundstücke	14	1,09 ha	0,727 Mio. €

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.

Umsatz Sonstige 2020 (z.B. Arrondierungsflächen)	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz	43	1,06 ha	0,659 Mio. €

4 Unbebaute Grundstücke

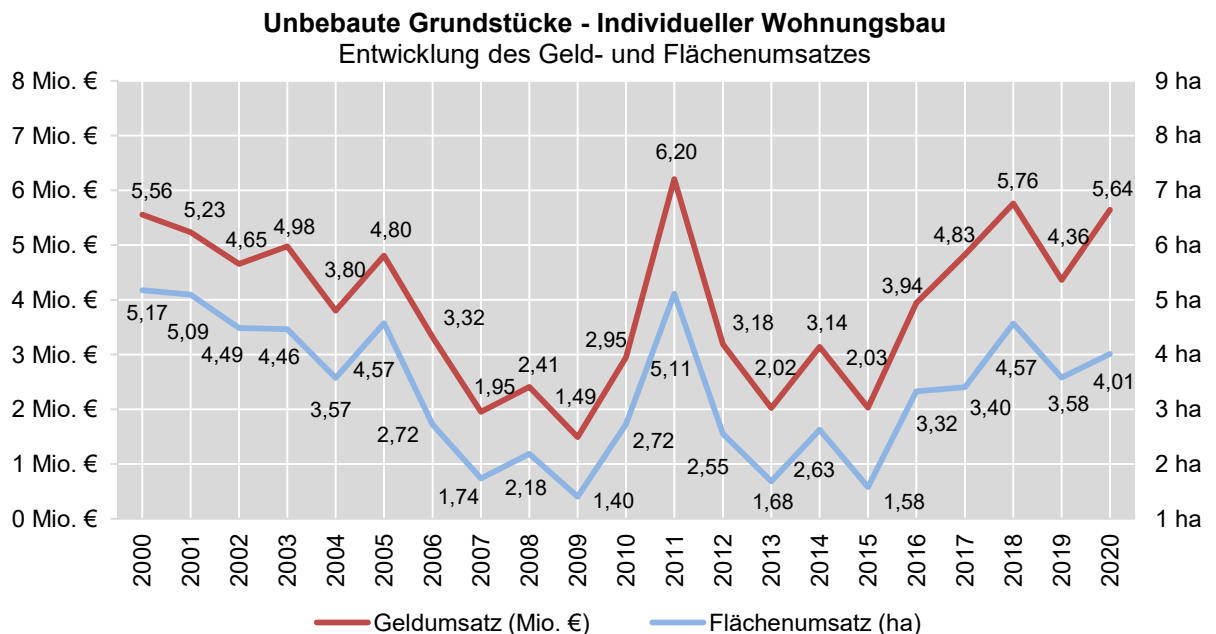
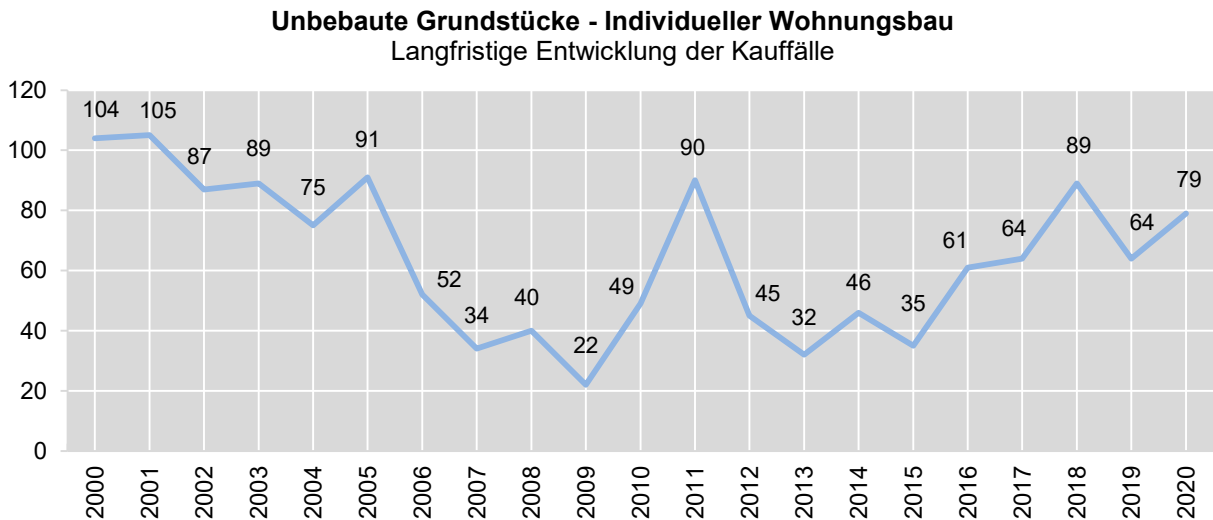
Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter dargestellt. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

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.

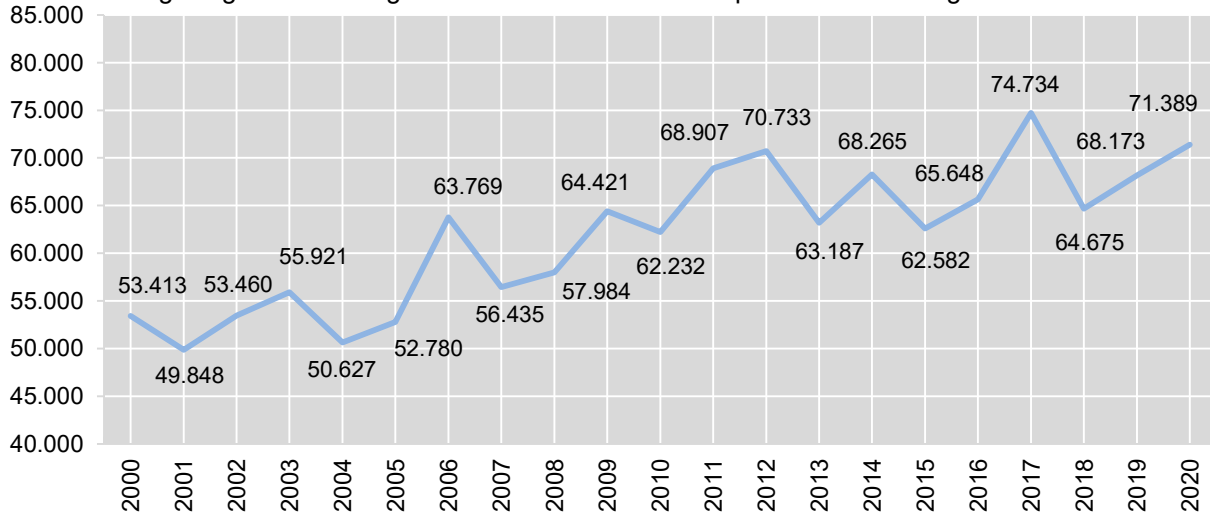
Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter berücksichtigt. Wesentliche Kennzeichen sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung, auch der näheren Umgebung, sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

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



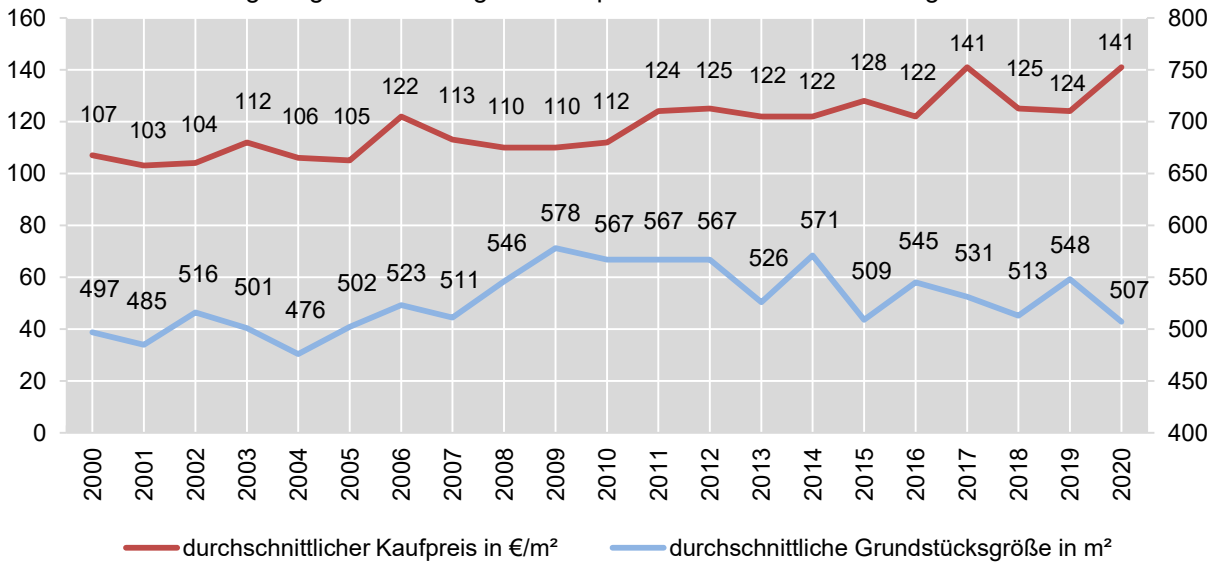
Unbebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau

Langfristige Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises eines Baugrundstückes in €



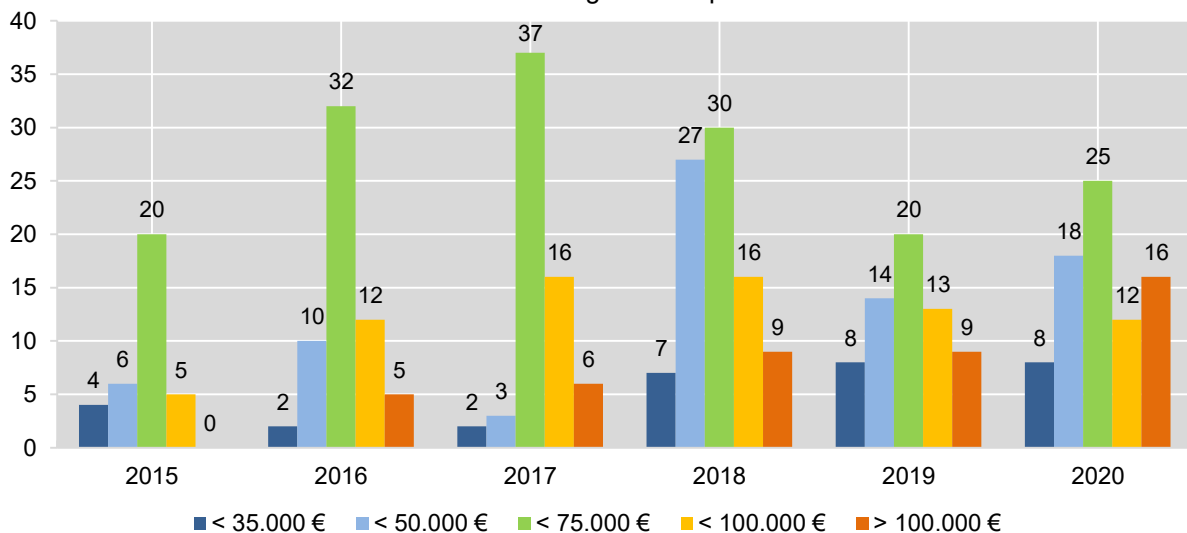
Unbebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau

Langfristige Entwicklung der Kaufpreise und der Grundstücksgrößen



Unbebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau

Gliederung der Kaufpreise

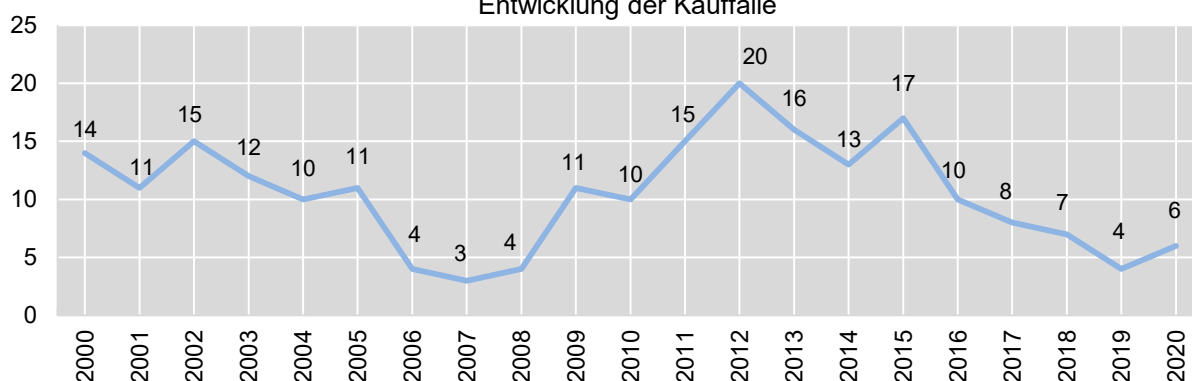


4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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.

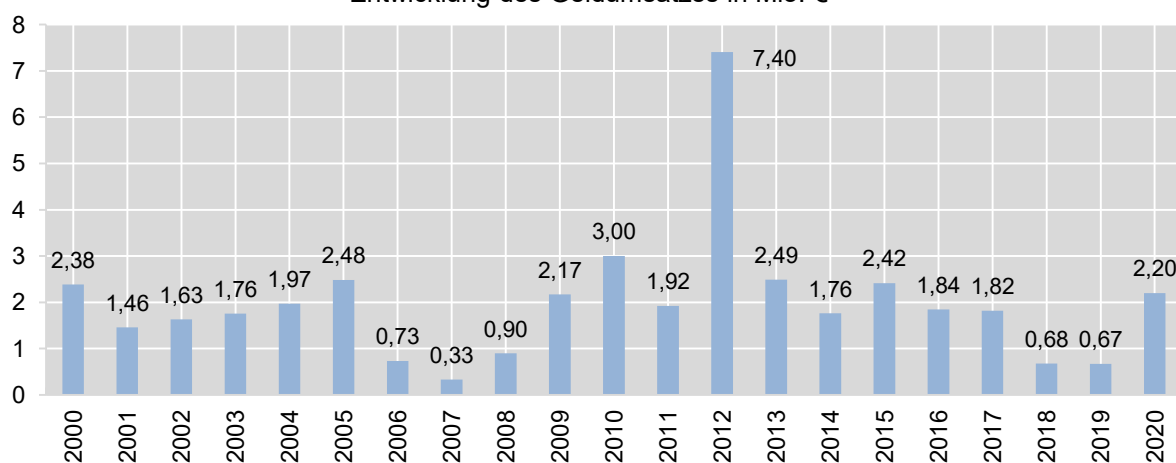
Unbebaute Grundstücke - Geschosswohnungsbau

Entwicklung der Kauffälle



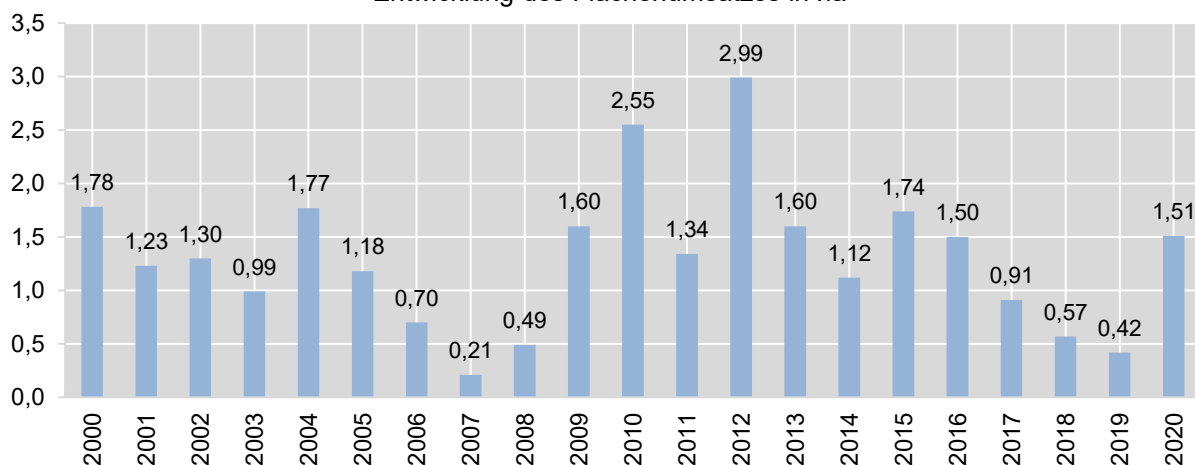
Unbebaute Grundstücke - Geschosswohnungsbau

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €



Unbebaute Grundstücke - Geschosswohnungsbau

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha

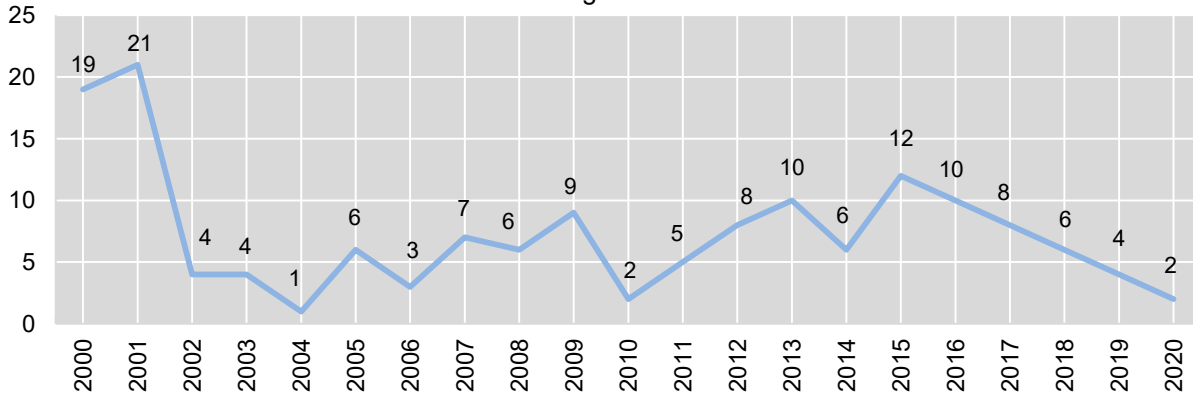


4.3 Gewerbliche Bauflächen

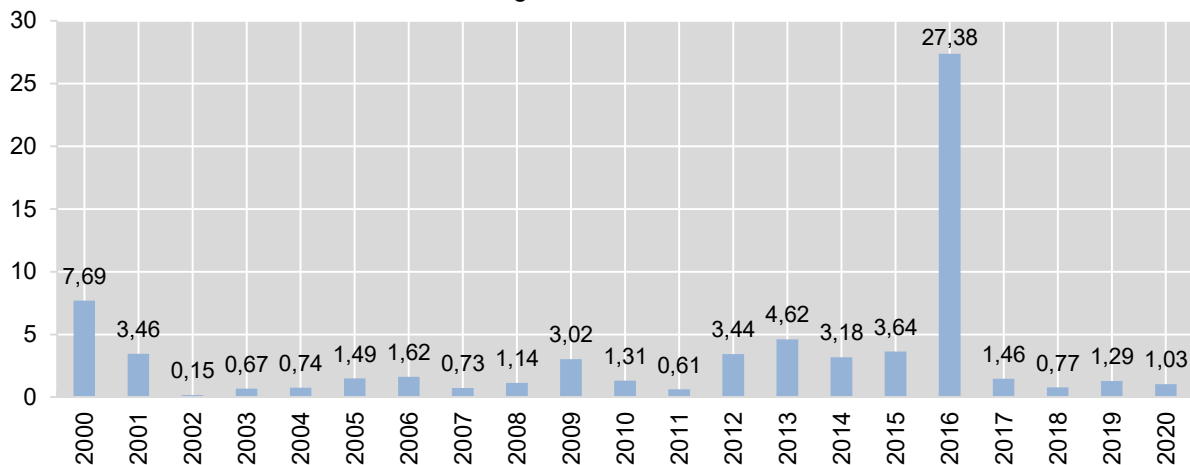
Gewerbliche Bauflächen - Gewerbe und Industrie

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.

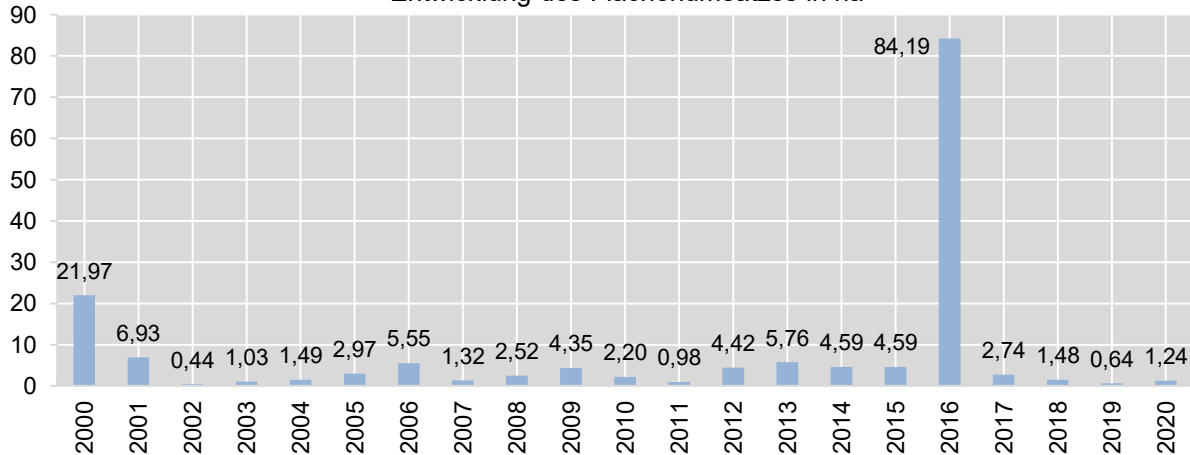
Unbebaute Grundstücke - Gewerbliche Bauflächen - klassische Nutzung
Entwicklung der Kauffälle



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



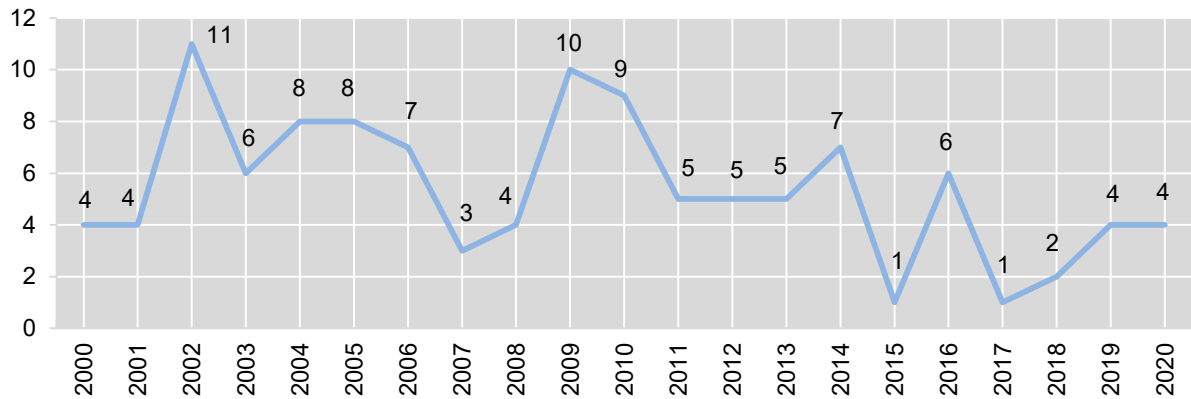
Gewerbliche Bauflächen - klassische Nutzung
Entwicklung des Flächenumsatzes in ha



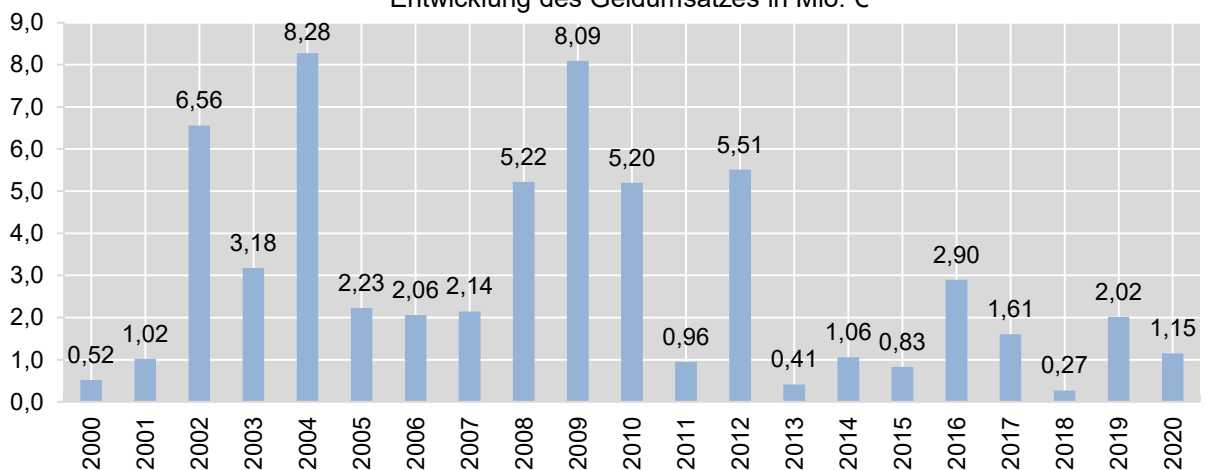
Gewerbliche Bauflächen - Gewerbe "tertiäre Nutzung"

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.

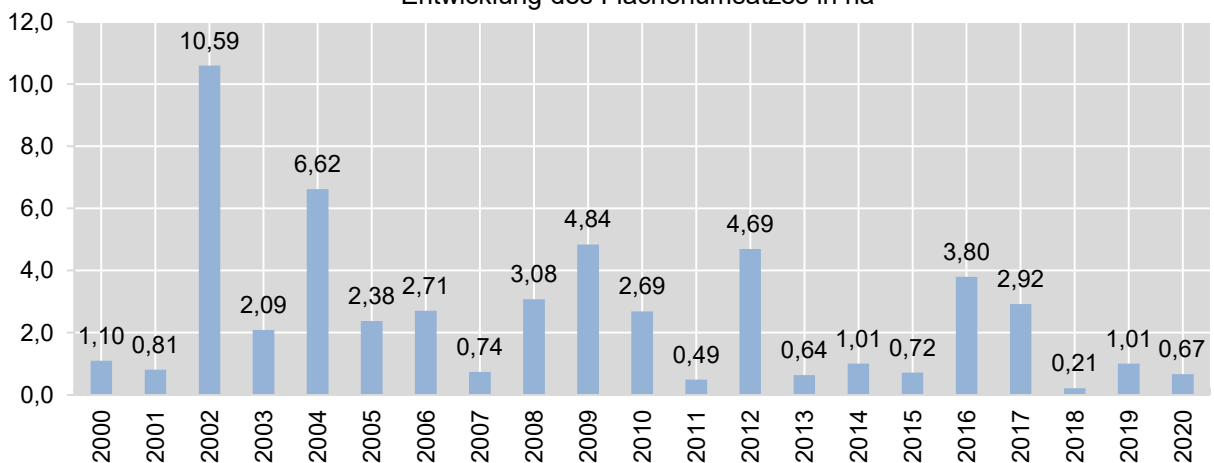
Unbebaute Baugrundstücke - Gewerbliche Bauflächen - tertiäre Nutzung
Entwicklung der Kauffälle



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



Unbebaute Baugrundstücke - Gewerbliche Bauflächen - tertiäre Nutzung
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).

4.4.1 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. €
2020	33	10,55 ha	0,257 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 rund 1,00 €/m² bis 5,00 €/m².

Eine zusammenfassende Auswertung der Kaufverträge der letzten 10 Jahre (seit 2011) 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 2011 - 2020

Landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl
Alle Verträge:	2,89 €/m ²	+/- 1,64 €/m ²	334 Verträge
davon			
bis 2.500 m ² :	3,12 €/m ²	+/- 1,75 €/m ²	215 Verträge
ab 2.500 m ² :	2,47 €/m ²	+/- 1,34 €/m ²	119 Verträge

Aus den zuvor genannten Werten wurde der **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke** abgeleitet mit:

2,50 €/m²

Abhängig von der Fläche ist folgender **Korrekturfaktor** anzubringen:

- Flächen bis 2.500 m² : + 25%

4.4.2 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:

a) 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 Flächen 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. Aus den zuvor beschriebenen Gründen wird kein Bodenrichtwert für Haubergsflächen beschlossen. Die Angabe des Quadratmeterpreises erfolgt rein informativ.

Der Durchschnittswert für Haubergsflächen einschließlich Aufwuchs betrug im Jahr 2020 im Stadtgebiet von Siegen

rd. 0,94 €/m².

Da der jährlich ermittelte Wert Schwankungen unterliegt, wurden zur Verifizierung langfristige Auswertungen durchgeführt. Das Mittel der letzten 10 Jahre (seit 2011) beträgt

rd. 0,70 €/m².

b) Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2020 wurden nur 7 Kaufverträge über sonstige forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert. Der Durchschnittswert betrug im Jahr 2020 im Stadtgebiet von Siegen

rd. 1,98 €/m².

Da der jährlich ermittelte Wert Schwankungen unterliegt, wurden zur Verifizierung langfristige Auswertungen durchgeführt. Das Mittel der letzten 10 Jahre (seit 2011) beträgt

rd. 1,89 €/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 Kaufverträge mit separater Ausweisung von Grund und Boden eingegangen, welche langjährig ausgewertet wurden. Diese wurden ins Verhältnis zu Verträgen inkl. Aufwuchs gesetzt und auf das Stadtgebiet von Siegen übertragen.

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Aufwuchs** wurde vom Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen zum Stichtag 01.01.2021 beschlossen mit

0,60 €/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

Nach § 5 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV 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.

Typischerweise werden für diesen Teilmarkt 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 (10 Jahre) der eingehenden Kauffälle.

Seit dem Jahr 2011 wurden 34 Kauffälle für den Bereich der Universitätsstadt Siegen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei

rd. 20 %

des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes. Die ermittelte Standardabweichung beträgt $\pm 17 \%$.

4.5.2 Rohbauland

§ 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 diesen Teilmarkt 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 (10 Jahre) der eingehenden Kauffälle.

Seit dem Jahr 2011 wurden 38 Kauffälle für den Bereich der Universitätsstadt Siegen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei

rd. 50 %

des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes. Die ermittelte Standardabweichung beträgt $\pm 28 \%$.

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 31. März eines jeden Jahres Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2021 wurden in der nicht-öffentlichen Bodenrichtwertsetzung am 11.03.2021 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 § 9 Abs. 4 i.V.m. § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen, in der örtlichen Presse bekanntgegeben und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. 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).

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

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 § 37 Abs. 6 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - (GrundWertVO 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 01.01.2021 gemäß § 37 (6) GrundWertVO 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	220	170	100	220	170	100	100	60	40
Kaan-Marienborn	220	180	100				60		
Bürbach	220*	160	105				60		
Volnsberg	115*								
Breitenbach	115*								
Feuersbach	105								
Trupbach	160	125	105				60		
Seelbach	170	135	115					50	
Weidenau	170	145	105	170	145	105	80	60	
Geisweid	160	130	95	160	125	90	80	60	
Sohlbach	115							60	
Buchen	130	125*						40	
Meiswinkel	105*								
Langenholdinghausen	120	115					60		
Birlenbach	140	120	85				60		
Niedersetzen		105							
Obersetzen	125								
Dillnhütten		95							
Eiserfeld	125	110	70				60	40	15
Eisern	105							40	15
Niederschelden	135	105	85				100	60	15
Oberschelden	140*	125							
Gosenbach	115	105	95						25

* = Die Werte beziehen sich auf erschließungskostenbeitragspflichtige Grundstücke.

Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 für Wohngrundstücke im Außenbereich wurde mit 50 % vom durchschnittlichen Bodenwert des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage von Siegen = 122,60 €/m² x 50 % = **60 €/m²** (gerundet in 5 €-Schritten) abgeleitet.

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 verschiedene Stadt-Bezirke

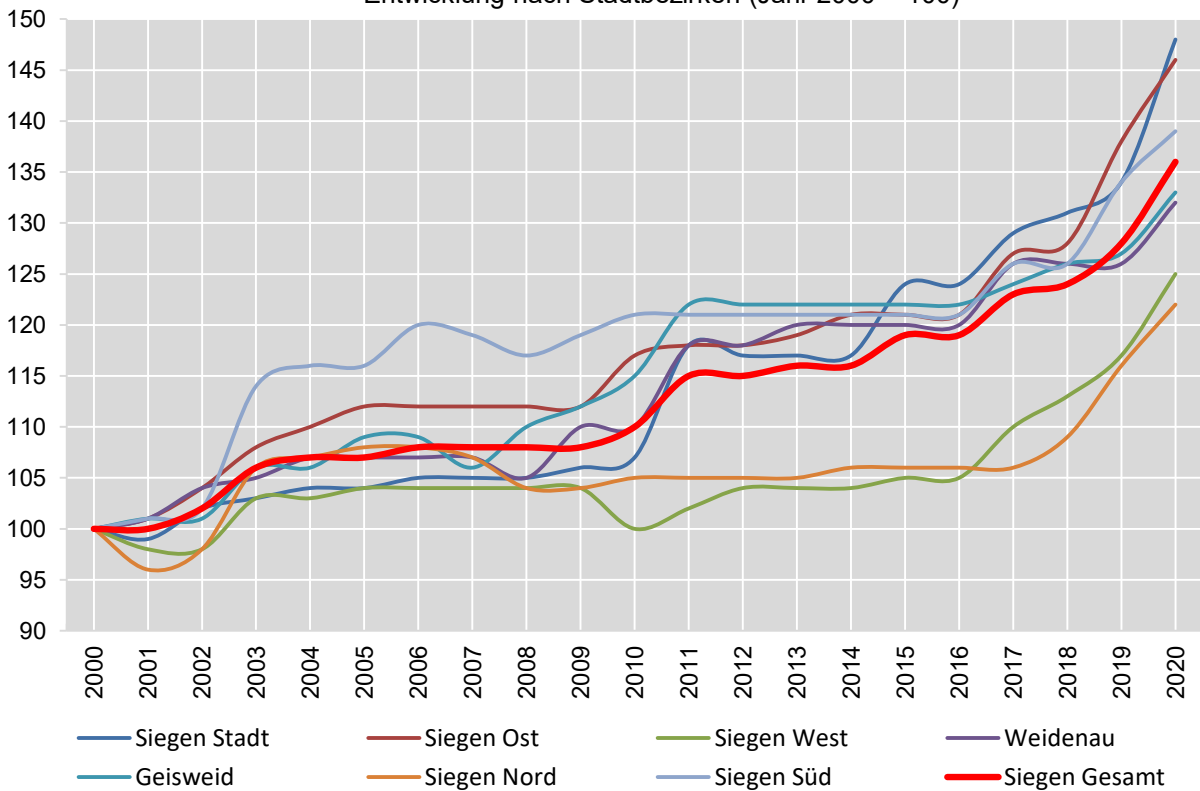
Bezirk	Stadtteile
Siegen - Stadt	Siegen (einschl. Achenbach)
Siegen - Ost	Kaan-Marienborn, Bürbach, Volnsberg, Breitenbach und Feuersbach
Siegen - West	Trupbach und Seelbach Siegen - West
Weidenau	Weidenau
Geisweid	Dillnhütten und Geisweid
Siegen - Nord	Meiswinkel, Langenholdinghausen, Birlenbach, Sohlbach, 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	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
2020	148	146	125	132	133	122	139	136

Bodenpreisindex
Entwicklung nach Stadtbezirken (Jahr 2000 = 100)



Der vorstehende Bodenpreisindex verdeutlicht die Preisentwicklung in den einzelnen Stadtteilen ausgehend vom Jahr 2000.

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

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 Preisveränderungen zu beobachten.

Im Jahr 2015 haben die Grundstückspreise bedingt durch das Niedrigzinsniveau etwas 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.

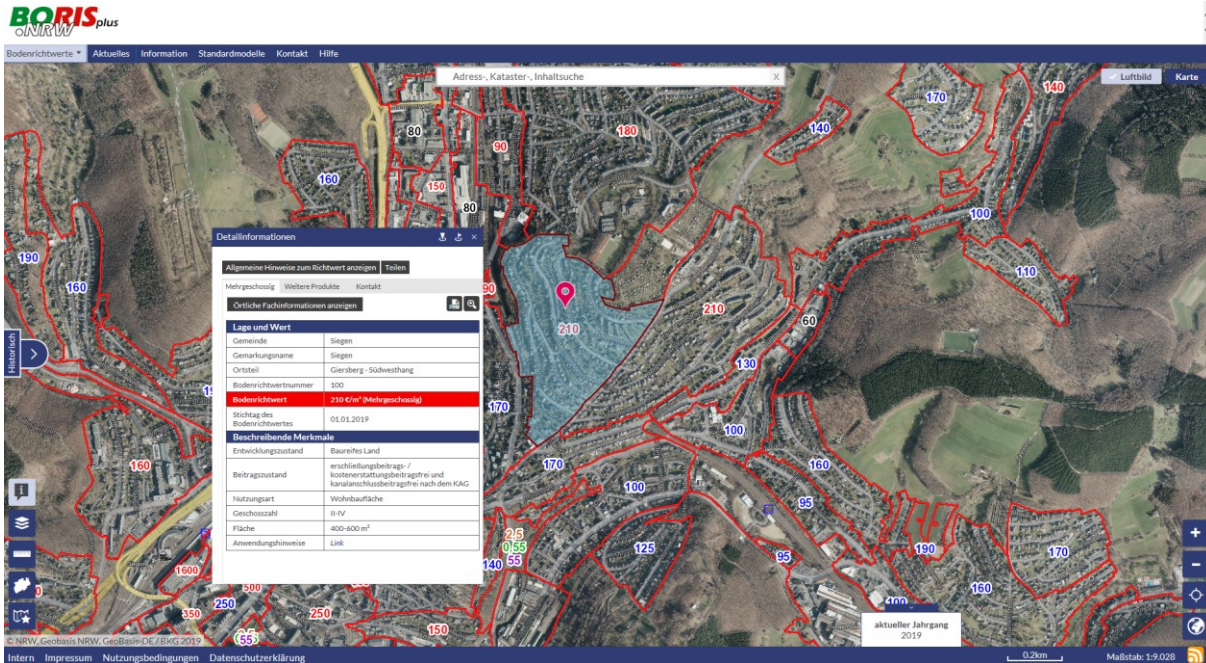
Bedingt durch das Niedrigzinsniveau im Jahr 2017 stiegen die Grundstückspreise in den bevorzugten Lagen von Siegen deutlich an. Im Jahr 2018 setzte sich dieser Trend abgeschwächt fort, sodass einige Bodenrichtwerte in bevorzugter, stadtnaher Wohnlage angehoben wurden.

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

Im Jahr 2020 waren über alle Teilmärkte deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Dies führte zu einer markanten und annähernd flächendeckenden Anhebung der Bodenrichtwerte in Wohnbau-, Mischgebiets- und Kernlagen.

4.7.6 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. Diese sind in den benachbarten Bodenrichtwertzonen integriert, ohne dass der Wert für diese gilt.

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 'Detailinformationen' window with the 'Forstwirtschaft' category selected. 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

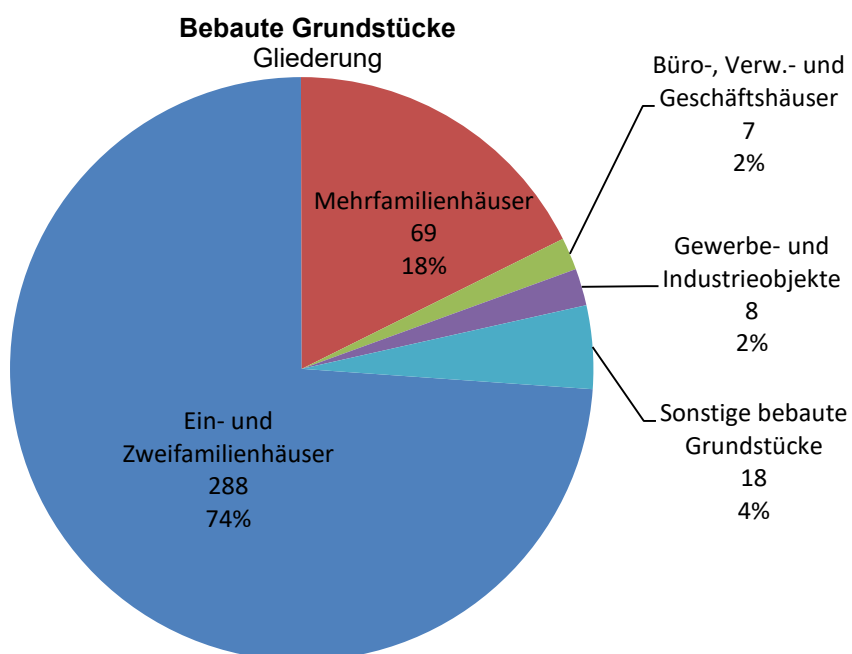
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die Kategorien

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

Im Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt

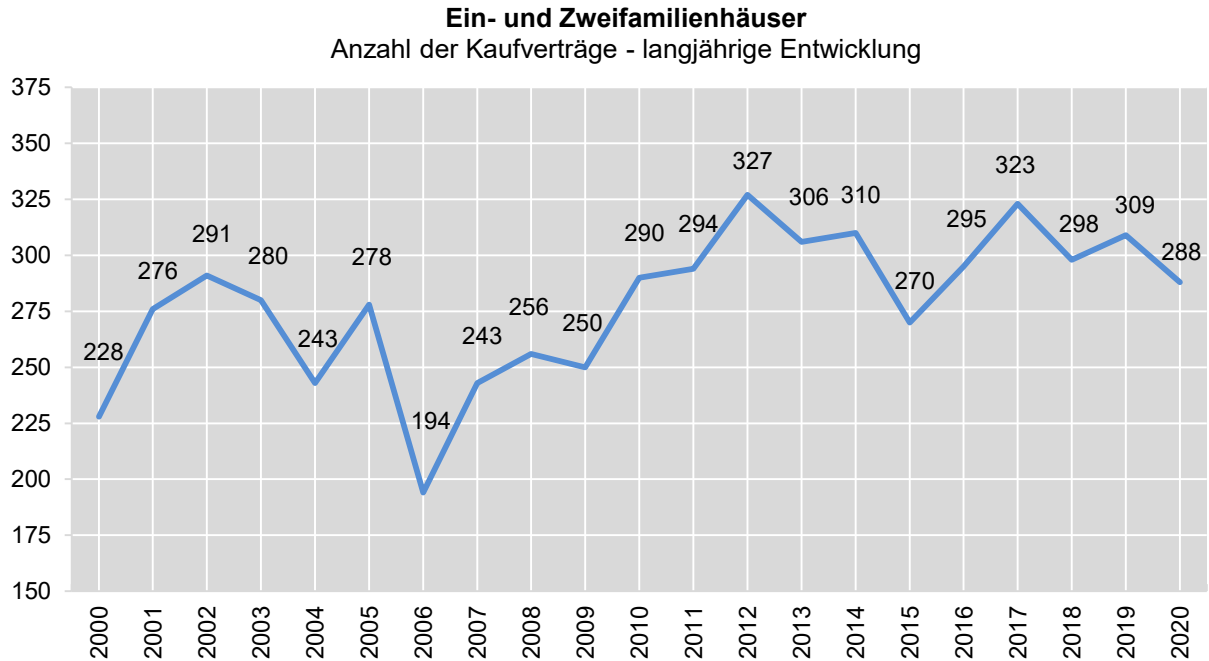
390 Kaufverträge

über bebaute Grundstücke ausgewertet. Diese gliedern sich wie folgt:

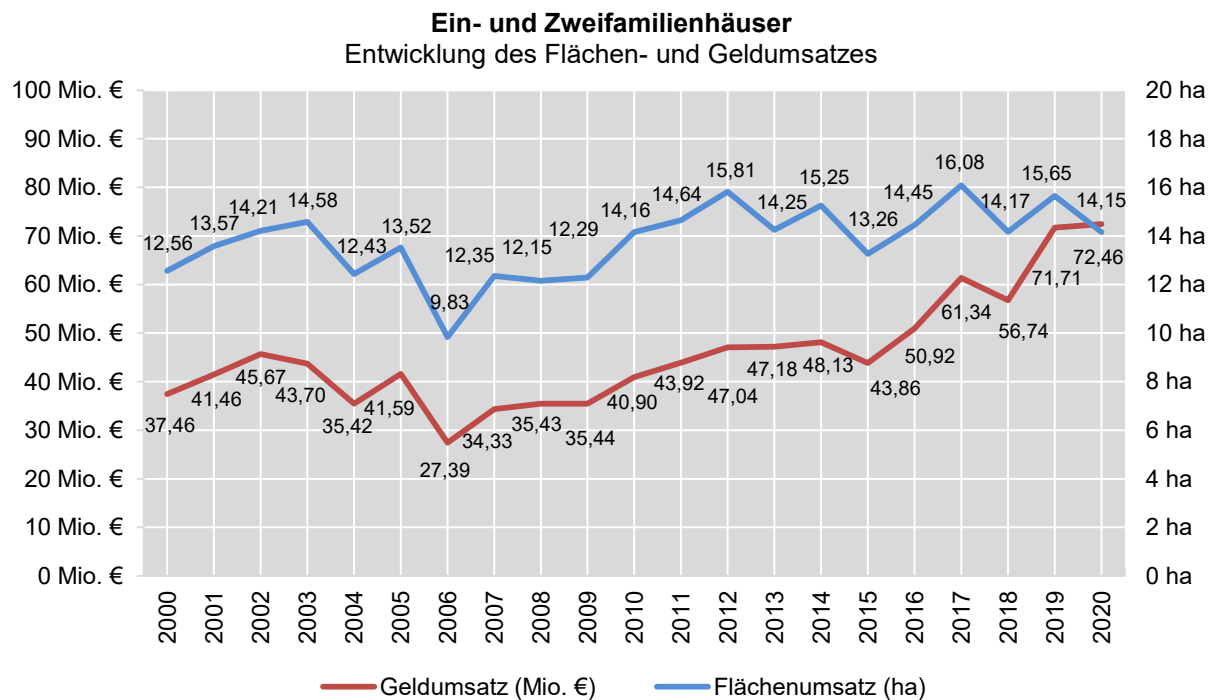


5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet.

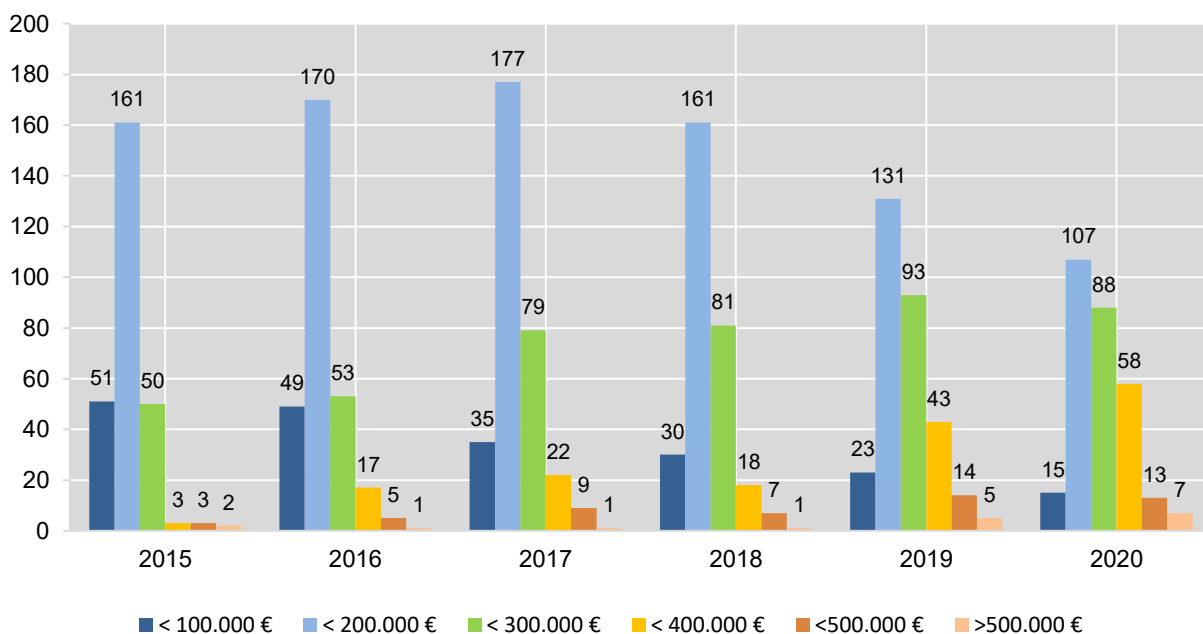


Unter Betrachtung des langjährigen Auswertezitraumes ist die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen. Das Jahr 2017 ist geprägt von der Niedrigzinsphase. In den Folgejahren konnten trotz weiterhin anhaltend niedriger Bauzinsen die Vorjahreszahlen nicht gehalten werden. Diese Entwicklung kann mit fehlenden marktgängigen Objekten begründet werden.



In den Jahren letzten Jahren wurde eine deutlich größere Anzahl an höherpreisigen Objekten gehandelt. Die Kaufpreise gliedern sich wie folgt:

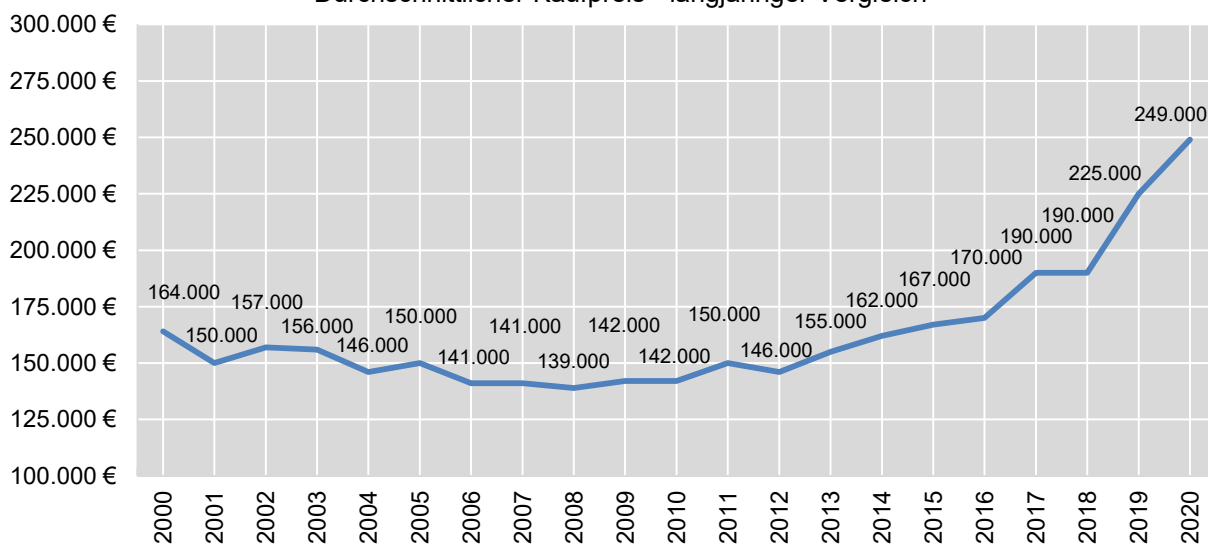
Ein- und Zweifamilienhäuser Gliederung der Kaufpreise



5.1.1 Durchschnittspreise

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

Ein- und Zweifamilienhäuser Durchschnittlicher Kaufpreis - langjähriger Vergleich



Nachfolgende Darstellungen zeigen den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anbauart (z.B. freistehend, Doppel-, Reihenhäuser usw.) 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 Kaufpreise 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	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreis €
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2018	(1)	(509)	(130)	(2.810)	(365.000)
1995 - 2009	10	508 ± 71	158 ± 70	2.320 ± 220	370.000 ± 131.000
1975 - 1994	22	579 ± 45	205 ± 69	1870 ± 450	367.000 ± 95.000
1950 - 1974	85	579 ± 54	163 ± 45	1790 ± 490	283.000 ± 86.000
1920 - 1949	28	523 ± 84	157 ± 42	1660 ± 490	248.000 ± 83.000
bis 1919	28	521 ± 89	147 ± 32	1270 ± 560	177.000 ± 90.000
insgesamt	174	556 ± 71	164 ± 50	1740 ± 540	277.000 ± 107.000

Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

gegliedert nach Altersklassen bei einer Grundstücksfläche von 250 m² - 500 m²

Baualtersklasse	Anzahl	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreis €
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2018	-	-	-	-	-
1995 - 2009	(1)	(463)	(120)	(2.170)	(260.000)
1975 - 1994	(4)	(427) ± 42	(129) ± 22	(1.890) ± 190	(242.000) ± 33.000
1950 - 1974	11	393 ± 41	137 ± 35	1440 ± 380	211.000 ± 66.000
bis 1949	17	358 ± 68	132 ± 31	1360 ± 480	182.000 ± 88.000
insgesamt	33	381 ± 62	133 ± 31	1480 ± 460	201.000 ± 77.000

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

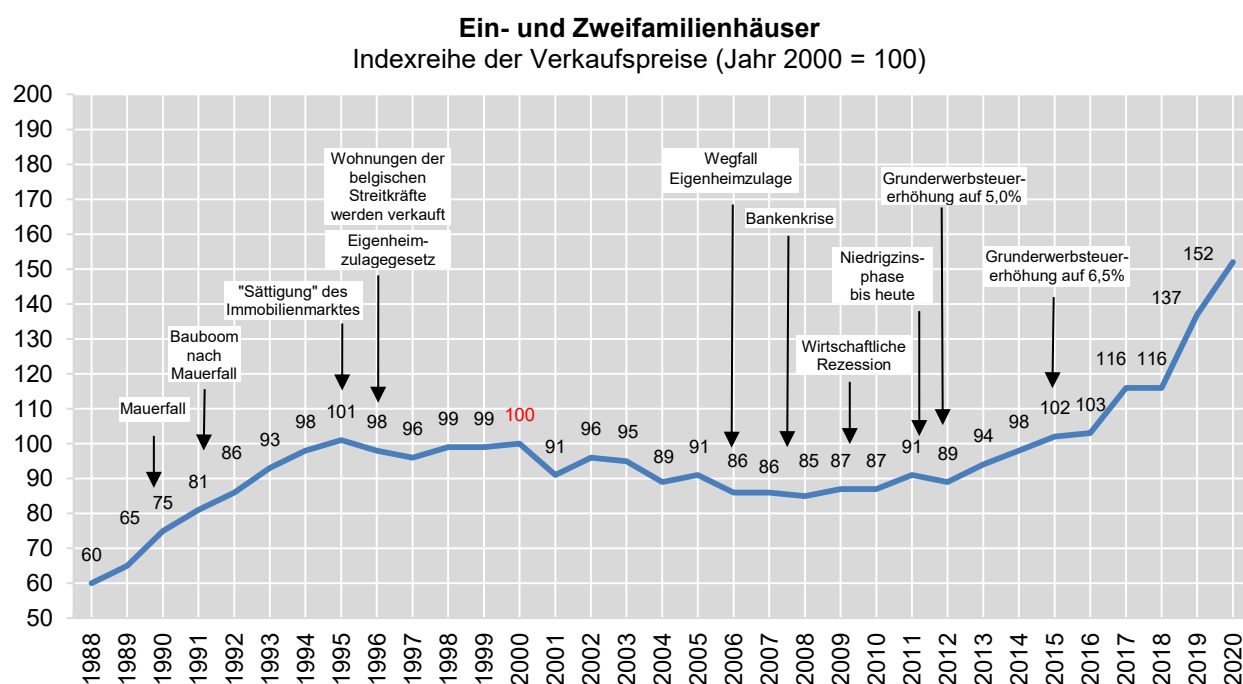
Baualtersklasse	Anzahl	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreis €
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2018	-	-	-	-	-
1995 - 2009	-	-	-	-	-
1975 - 1994	(1)	(203)	(122)	(1.640)	(200.000)
		-	-	-	-
1950 - 1974	10	229 ± 41	107 ± 28	1480 ± 420	172.000 ± 96.000
bis 1949	(1)	(200)	(84)	(1.010)	(85.000)
		-	-	-	-
insgesamt	12	225 ± 39	106 ± 27	1450 ± 410	167.000 ± 91.000

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.

Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Das Sachwertverfahren führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Es sind die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen. Diese werden durch den Gutachterausschuss durch Gegenüberstellung des bereinigten, tatsächlich gezahlten Kaufpreises und der Nachkalkulationen der verkauften Immobilien gebildet. Die Nachkalkulation nach Sachwertverfahren erfolgt auf Grundlage von ausgewerteten Erwerber-Fragebögen, eigenen Gebäudefotografien, der Bauakte und sonstigen Daten und beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung gebäudetechnischer Merkmale.

Es wird das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) herausgegeben wurde, angewendet. 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/borischdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2017-07-11.pdf

Die Modellparameter sind auszugsweise mit ergänzenden Hinweisen unter Nr. 8.2 dargestellt. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell **modellkonform anzuwenden und sachverständig** auf die Besonderheiten des Bewertungsfalles, innerhalb der veröffentlichten Statistik, **anzupassen**.

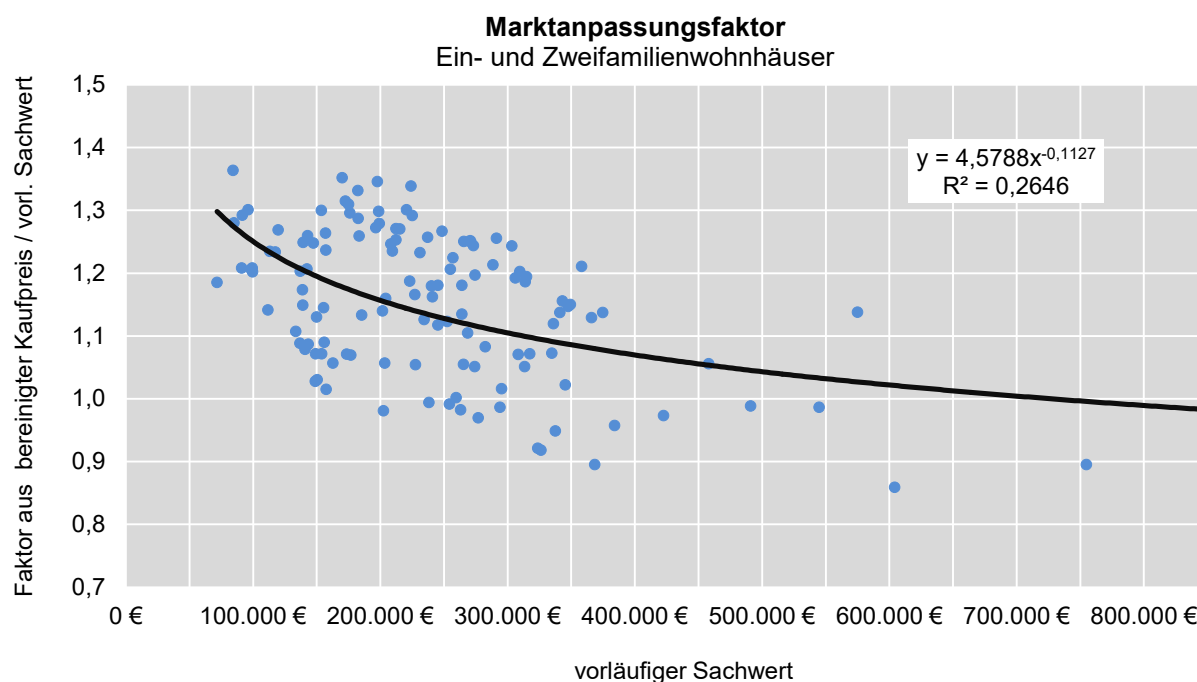
In die Ermittlung des Marktanpassungsfaktors durch den Gutachterausschuss gingen rd. 165 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser des Jahrgangs 2020 ein, die um offensichtliche Ausreißer bereinigt wurden. Die Kauffälle stellen eine zufällige Stichprobe aller eingegangenen Kaufverträge dar. Der Auswertung liegen die folgenden Kennzahlen der Stichprobe zu Grunde:

Marktanpassungsfaktor

Kennzahlen der untersuchten Stichprobe

	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
Grundstücksfläche (bereinigt)	511 m ²	± 154 m ²	119 m ²	1.000 m ²
Bodenrichtwert	127 €/m ²	± 31 €/m ²	60 €/m ²	220 €/m ²
Wohnfläche	156 m ²	± 57 m ²	72 m ²	500 m ²
Restnutzungsdauer	35	11	12	68
vorläufiger Sachwert	250.842 €	170.634 €	71.747 €	1.703.655 €
Gebäudestandard	2,8	± 0,5	1,9	4,5

Mittels Regressionsanalyse wurde die Funktion des Marktanpassungsfaktors aus der Stichprobe wie folgt ermittelt:



$$\text{Marktanpassungsfaktor} = 4,5788 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,1127}$$

Einflussgrößen / Abhängigkeiten

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

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

Dabei konnte lediglich ein leicht signifikanter Einfluss bei der Unterscheidung in Kernstadtlage (Siegen-Stadt, Weidenau und Geisweid) und städtischen Randbereichen festgestellt werden. Tendenziell ist davon auszugehen, dass der Marktanpassungsfaktor in Kernstadtlage etwas über dem der Randbereiche liegt. Aufgrund des nur leicht signifikanten Einflusses hat der Gutachterausschuss keine getrennten Marktanpassungsfaktoren für Kernstadtlage und Randbereiche, sondern den durchschnittlichen Marktanpassungsfaktor für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

Anwendung des Marktanpassungsfaktors / Empfehlung

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Marktanpassungsfaktors außerhalb des Wertebereichs von ca. 80.000 € bis ca. 600.000 € statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

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

Die Modellparameter sind auszugsweise mit ergänzenden Hinweisen unter Nr. 8.3 dargestellt. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell **modellkonform anzuwenden und sachverständig** auf die Besonderheiten des Bewertungsfalles, innerhalb der veröffentlichten Statistik, **anzupassen**.

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

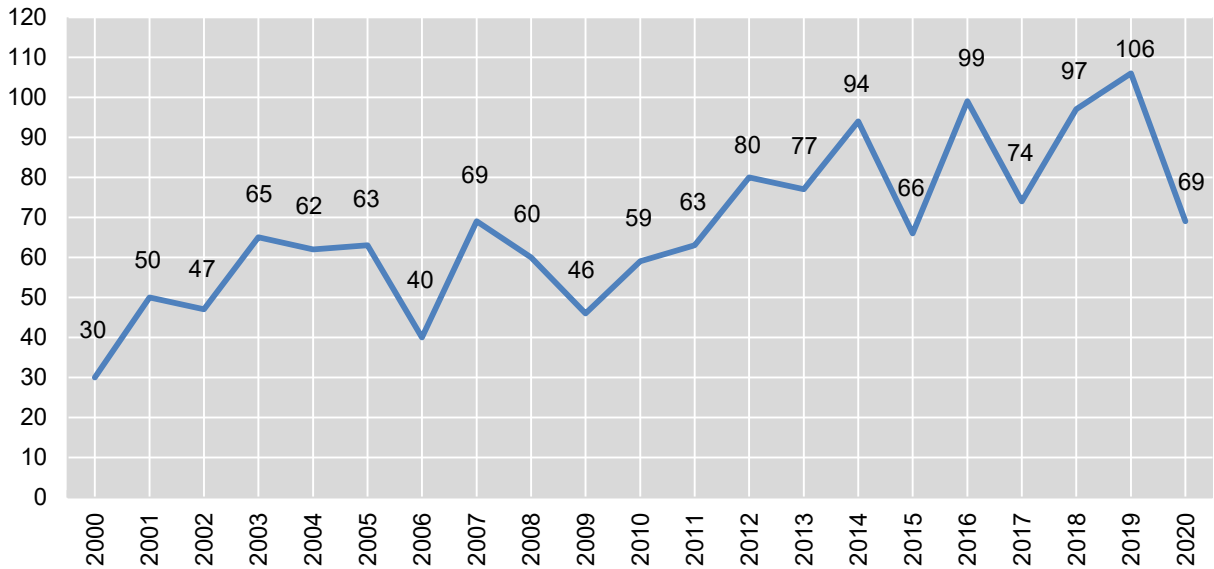
Gebäudeart	LZ	Anzahl	Kauf- preis	BWK	Miete	RND	Wohnfl. insg.	Roh- EF	Geb.- standard
	%		in €/m ²	%	€/m ²	Jahre	m ²		
Einfamilienhaus freistehend	2,1 ± 1,1	135	1.810 ± 610	21,9 ± 3,9	6,05 ± 1,13	31 ± 14	145 ± 52	22,7 ± 5,1	2,7 ± 0,6
Einfamilienhaus Doppel-/Reihenhaus	2,6 ± 1,0	66	1.450 ± 430	23,5 ± 3,8	5,72 ± 0,96	26 ± 11	119 ± 29	19,6 ± 5,1	2,4 ± 0,4
Zweifamilienhaus freistehend	2,4 ± 1,0	67	1.530 ± 340	22,9 ± 3,2	6,14 ± 0,95	30 ± 11	198 ± 52	20,5 ± 5,1	2,8 ± 0,5
Zweifamilienhaus Doppel-/Reihenhaus	2,7 ± 1,3	20	1.310 ± 380	22,5 ± 3,7	6,40 ± 1,04	27 ± 10	175 ± 56	17,6 ± 5,5	2,6 ± 0,4

Bezeichnung	Beschreibung
± Wert	Standardabweichung
LZ	durchschnittlicher Liegenschaftszins
Anzahl	Anzahl der berücksichtigten Kauffälle
Kaufpreis	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche, gerundet auf 10 €/m ²
BWK	durchschnittlicher Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag
Miete	durchschnittliche Miete in €/m ² Wohnfläche
RND	durchschnittliche Restnutzungsdauer
Wohnfl. insg.	durchschnittliche Wohnfläche gemäß WoFIV im gesamten Objekt
Roh-EF	durchschnittlicher Faktor aus Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete
Geb.-standard	Gebäudestandard nach Sachwertrichtlinie / Normalherstellungskosten 2010

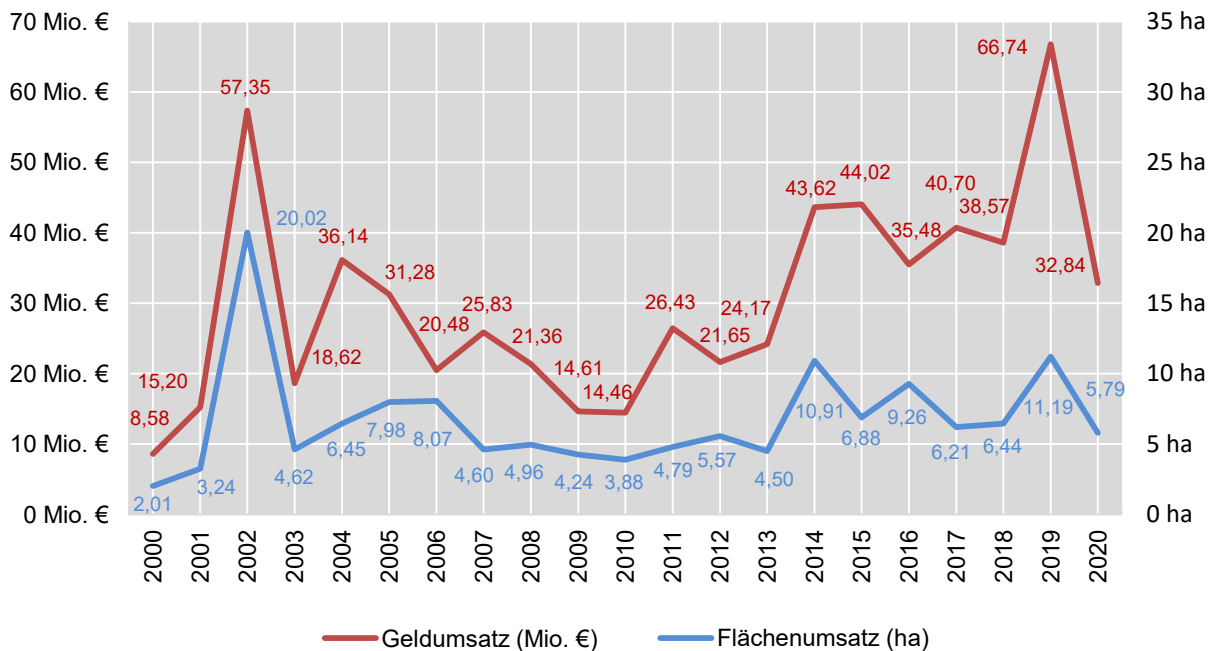
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
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

Die Modellparameter sind auszugsweise mit ergänzenden Hinweisen unter Nr. 8.3 dargestellt. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell **modellkonform anzuwenden und sachverständig** auf die Besonderheiten des Bewertungsfalles, innerhalb der veröffentlichten Statistik, **anzupassen**.

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	Kaufpreis	BWK	Miete	RND	Wohn- / Nutzfl.	Roh-EF
	%		in €/m ²	%	€/m ²	Jahre	m ²	
Dreifamilienhaus	2,8 ± 1,6	25	1.300 ± 380	24,6 ± 3,2	6,13 ± 0,87	29 ± 13	217 ± 49	17,7 ± 3,6
Mehrfamilienhaus (mit gewerblichem Anteil)	4,6 ± 1,1	44	1.090 ± 360	24,4 ± 2,9	6,38 ± 1,71	23 ± 9	523 ± 555	13,2 ± 2,7

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 die 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 Objekte zu gering und die Objekteigenschaften zu unterschiedlich sind, 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 Objekte zu gering und die Objekteigenschaften zu unterschiedlich sind, um eine statistisch gesicherte Auswertung durchführen zu können.

Empfohlene Rohertragsfaktoren für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Gebäudeart	Roh-EF
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude	9 - 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

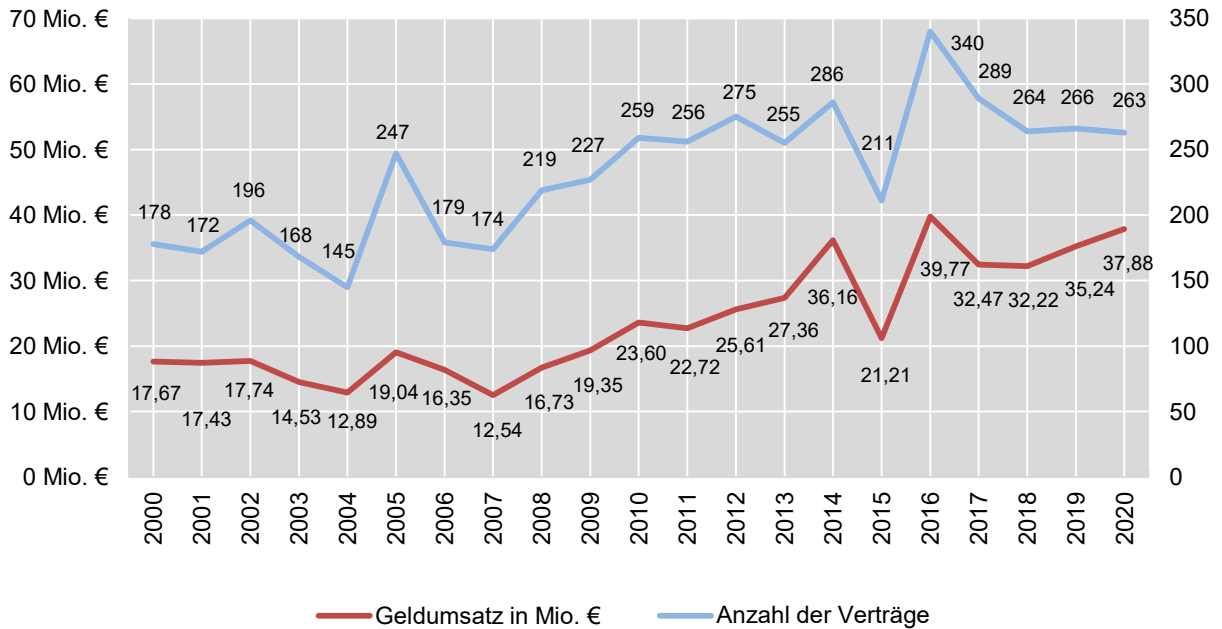
Zu den sonstigen Gebäuden gehören z. B. Hofstellen, landwirtschaftliche Gebäude, Gaststätten, Hotels, Garagen, Wochenendhäuser und alle bisher nicht aufgeführten Gebäudearten. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäudenutzungen sind weitere Aussagen über diesen Teilmarkt nicht möglich.

6 Wohnungs- und Teileigentum

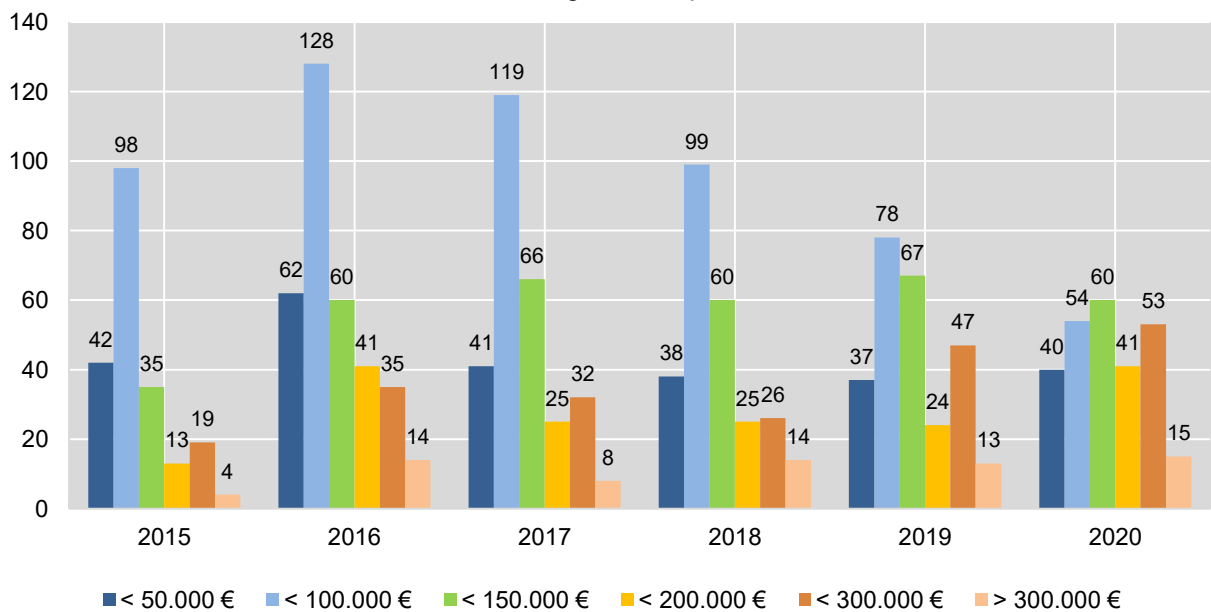
6.1 Wohnungseigentum

Nachstehende Grafiken zeigt die langfristige Entwicklung bei den Wohnungseigentumsverkäufen:

Eigentumswohnungen (alle Wohnungen)
Entwicklung der Kaufverträge und des Geldumsatzes



Eigentumswohnungen (alle Wohnungen)
Gliederung der Kaufpreise



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 nicht anders vereinbart, 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 €.

Die weiteren Darstellungen zu diesem Teilmarkt sind um offensichtliche Ausreiser 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 Stellplätze 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 daher 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 in (Mehr)-Familienwohnhäusern, die 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 erfolgte keine nähere Datenanalyse. Im Jahr 2020 wurden 30 Verträge registriert, deren überwiegender Anteil aus einem Objekt stammt. Da diese Verträge nicht auf andere Objekte übertragbar sind und aus datenschutzrechtlichen Gründen, wird auf eine Veröffentlichung verzichtet.

6.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe

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

Erstverkauf aus Neubau

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
2020	23	3.280 €/m ²	± 330 €/m ²

davon in 2020 mit einer Wohnfläche von:

< 45 m ²	-	-	-
45-90 m ²	11	3.170 €/m ²	± 260 €/m ²
> 90 m ²	10	3.410 €/m ²	± 360 €/m ²

Weiterverkäufe

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

Jahr	Weiterverkauf bis 45 m ² Wohnfläche			Weiterverkauf 45 - 90 m ² Wohnfläche			Weiterverkauf über 90 m ² Wohnfläche		
	Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Standardabweichung	Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Standardabweichung	Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Standardabweichung
2000	16	1.300 €/m ²	± 280 €/m ²	80	1.130 €/m ²	± 270 €/m ²	32	1.330 €/m ²	± 410 €/m ²
2001	21	910 €/m ²	± 270 €/m ²	66	1.150 €/m ²	± 250 €/m ²	16	1.080 €/m ²	± 230 €/m ²
2002	21	1.000 €/m ²	± 270 €/m ²	77	1.110 €/m ²	± 280 €/m ²	34	1.030 €/m ²	± 270 €/m ²
2003	22	910 €/m ²	± 280 €/m ²	70	1.020 €/m ²	± 300 €/m ²	33	1.130 €/m ²	± 210 €/m ²
2004	24	790 €/m ²	± 220 €/m ²	59	1.090 €/m ²	± 310 €/m ²	26	1.050 €/m ²	± 270 €/m ²
2005	71	1.030 €/m ²	± 320 €/m ²	75	1.070 €/m ²	± 260 €/m ²	42	1.060 €/m ²	± 230 €/m ²
2006	24	950 €/m ²	± 300 €/m ²	48	1.010 €/m ²	± 290 €/m ²	24	1.020 €/m ²	± 320 €/m ²
2007	35	940 €/m ²	± 280 €/m ²	67	990 €/m ²	± 300 €/m ²	30	970 €/m ²	± 400 €/m ²
2008	43	880 €/m ²	± 300 €/m ²	72	970 €/m ²	± 300 €/m ²	35	950 €/m ²	± 340 €/m ²
2009	40	860 €/m ²	± 220 €/m ²	77	920 €/m ²	± 300 €/m ²	26	940 €/m ²	± 350 €/m ²
2010	51	970 €/m ²	± 230 €/m ²	96	1.100 €/m ²	± 320 €/m ²	47	1.060 €/m ²	± 380 €/m ²
2011	59	1.020 €/m ²	± 320 €/m ²	114	1.040 €/m ²	± 320 €/m ²	43	1.070 €/m ²	± 320 €/m ²
2012	64	1.070 €/m ²	± 290 €/m ²	130	1.110 €/m ²	± 310 €/m ²	41	1.200 €/m ²	± 270 €/m ²
2013	45	1.090 €/m ²	± 290 €/m ²	115	1.100 €/m ²	± 310 €/m ²	40	1.190 €/m ²	± 380 €/m ²
2014	37	1.110 €/m ²	± 310 €/m ²	119	1.210 €/m ²	± 310 €/m ²	47	1.190 €/m ²	± 320 €/m ²
2015	41	1.290 €/m ²	± 360 €/m ²	109	1.120 €/m ²	± 280 €/m ²	39	1.280 €/m ²	± 440 €/m ²
2016	58	1.220 €/m ²	± 330 €/m ²	170	1.170 €/m ²	± 360 €/m ²	48	1.390 €/m ²	± 450 €/m ²
2017	52	1.450 €/m ²	± 340 €/m ²	148	1.350 €/m ²	± 480 €/m ²	48	1.270 €/m ²	± 480 €/m ²
2018	55	1.560 €/m ²	± 440 €/m ²	139	1.460 €/m ²	± 490 €/m ²	48	1.430 €/m ²	± 590 €/m ²
2019	52	1.530 €/m ²	± 440 €/m ²	116	1.570 €/m ²	± 550 €/m ²	50	1.620 €/m ²	± 550 €/m ²
2020	53	1.780 €/m ²	± 350 €/m ²	115	1.710 €/m ²	± 470 €/m ²	42	1.890 €/m ²	± 501 €/m ²

davon in 2020 mit folgenden Baujahresklassen:

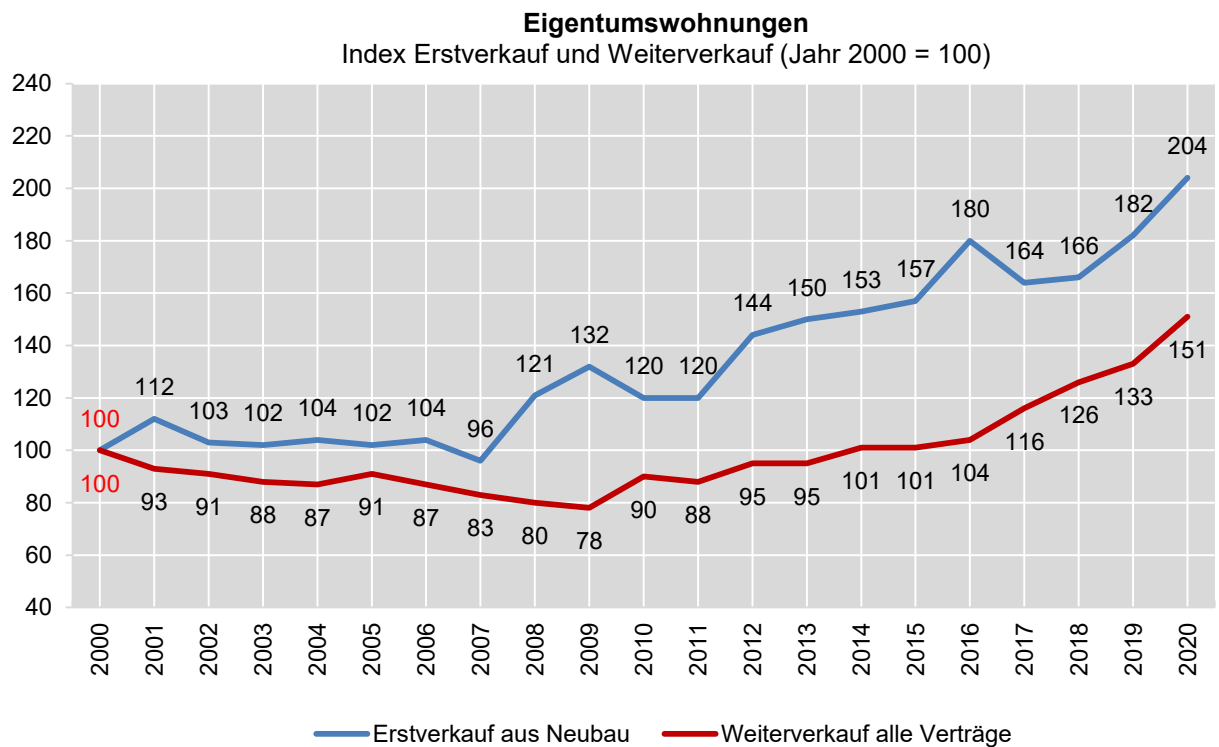
2010 - 2018	-	-	-	(2)	(2.380 €/m ²)	± 170 €/m ²	(3)	(2.270 €/m ²)	± 820 €/m ²
1995 - 2009	(1)	(2.200 €/m ²)	-	15	2.090 €/m ²	± 380 €/m ²	10	2.130 €/m ²	± 630 €/m ²
1975 - 1994	48	1.710 €/m ²	± 310 €/m ²	38	1.680 €/m ²	± 460 €/m ²	12	1.790 €/m ²	± 330 €/m ²
1950 - 1974	(3)	(2.380 €/m ²)	± 560 €/m ²	49	1.650 €/m ²	± 420 €/m ²	13	1.270 €/m ²	± 410 €/m ²
1920 - 1949	(1)	(4.040 €/m ²)	-	9	1.440 €/m ²	± 570 €/m ²	(1)	(1.760 €/m ²)	± 210 €/m ²
bis 1919	-	-	-	(2)	(1.200 €/m ²)	± 180 €/m ²	(3)	(1.480 €/m ²)	± 500 €/m ²

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher keine Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte bzw. 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.



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

Die Modellparameter sind auszugsweise mit ergänzenden Hinweisen unter Nr. 8.3 dargestellt. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell **modellkonform anzuwenden und sachverständig** auf die Besonderheiten des Bewertungsfalles, innerhalb der veröffentlichten Statistik, **anzupassen**.

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 aus Neubau	2,6 ± 0,6	23	3.280 ± 330	15,8 ± 1,1	9,34 ± 0,53	80 ± 0,0	96 ± 23	28,6 ± 3,8
Weiterverkäufe selbstgenutzt Wohneigentum	2,8 ± 1,3	146	2.040 ± 720	21,4 ± 3,7	7,42 ± 1,28	51 ± 16	81 ± 28	22,7 ± 5,8
Weiterverkäufe vermietetes Wohneigentum	3,0 ± 1,3	117	1.940 ± 520	23,0 ± 3,4	7,84 ± 1,10	47 ± 8	57 ± 26	20,7 ± 5,0

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

Erbbaurechtsbestellungen Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche	Preisumsatz
2017	0	-	-
2018	3	7.378 m ²	0,000 Mio. €
2019	0	-	-
2020	2	950 m ²	0,000 Mio. €

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

Erbbaurechte Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche	Preisumsatz
2017	5	5.218 m ²	2,558 Mio. €
2018	7	6.199 m ²	2,060 Mio. €
2019	4	2.998 m ²	0,695 Mio. €
2020	6	3.935 m ²	0,762 Mio. €

Im Gebiet der Universitätsstadt Siegen gibt es nur sehr wenige Immobilien die in Wohnungserbbau-rechte bzw. in Teileigentumserbbaurechte aufgeteilt sind. Entsprechend wenige Verträge werden dem Gutachterausschuss vorgelegt.

Wohnungserbbaurechte

Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche anteilig	Preisumsatz
2017	2	187 m ²	0,108 Mio. €
2018	4	413 m ²	0,350 Mio. €
2019	2	146 m ²	0,105 Mio. €
2020	0	0 m ²	0,000 Mio. €

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Gebiet der Universitätsstadt Siegen hat sich keine einheitlicher Markt für Erbbaurechtsgrundstücke gebildet. Die meisten Erbbaurechtsgrundstücke werden von den Erbbauberechtigten erworben.

Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz

Jahr	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche	Preisumsatz
2017	9	8.377 m ²	0,623 Mio. €
2018	12	13.374 m ²	0,900 Mio. €
2019	16	9.443 m ²	0,588 Mio. €
2020	14	10.927 m ²	0,727 Mio. €

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Bodenrichtwertmodell

8.1.1 Baugrundstücke

Baugrundstücke individueller Wohnungsbau

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

- **Größe des Richtwertgrundstückes**
Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag in den letzten Jahren bei etwa 500 m² bis 550 m². Daher hat der Gutachterausschuss die Größe des Richtwertgrundstückes für den individuellen Wohnungsbau ab 01.01.2008 mit 400 m² bis 600 m² definiert.

In einigen wenigen Richtwertzonen kann das Richtwertgrundstück auch bis 1.000 m² groß sein (siehe BORIS.NRW). Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall die lagetypische Grundstücksgröße maßgebend.

- **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.
- **Abweichungen vom Richtwertgrundstück - allgemein**
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lagebesonderheiten, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, Grundstückstiefe, Grundstücksgestaltung oder Grundstückszuschnitt, können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.
- **Erschließungskosten / Abgaben nach Kommunalabgabengesetz NRW - KAG NRW**
Grundsätzlich ist der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand eines Grundstückes als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf) nach Baugesetzbuch ermittelt. Nur in 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 baurechtlich erschlossene 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.

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 für Wohngrundstücke im Außenbereich ist unter Nr. 4.7.3 angegeben.

Sonstige Baugrundstücke

In Gebieten, in denen bei der Richtwertdefinition keine Grundstücksgröße hinterlegt ist, z.B. in Mischgebieten, Kernlagen, Gewerbe- und Industriegebieten, gilt der ermittelte Bodenrichtwert unabhängig von der Grundstücksgröße für das gesamte Baugrundstück ohne weitere Zu- oder Abschläge.

8.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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, Mindergrößen usw. können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Mindergrößen kleiner 2.500 m² sind mit einem Zuschlag zu versehen. In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine höher- bzw. geringwertigere wertrelevante Nutzung aufweisen, z. B. Freizeitgrundstücke.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke inklusive Korrekturfaktor für mindergroße Flurstücke ist unter Nr. 4.4 angegeben.

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 forstwirtschaftliche Grundstücke ist unter Nr. 4.4 angegeben.

8.1.3 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.

8.2 Sachwertmodell

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

Einflussgrößen	Definition / Hinweise
Bereinigter normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren wurden die Kaufpreise bereinigt, z. B. durch Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) und auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.
Bodenwert	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist der Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Dabei ist die Nr. 8.1 (Bodenrichtwertmodell) des Grundstücksmarktberichtes als Modellgröße zu beachten. Bodenrichtwerte siehe 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 Region und Größe (Regionalfaktor) sind nicht zu anzuwenden.
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
Nicht in der BGF erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	Nur bei Wertrelevanz: Bewertung in Anlehnung an das Sachwertmodell NRW, Anlage 7
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 Verlängerung der RND nach Sachwertrichtlinie Nr. 4.3.2 i.V.m. Anlage 4
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.
Marktanpassungsfaktor	Anwendung auf den vorläufigen Sachwert (inkl. aller baulicher Anlagen)

8.3 Ertragswertmodell

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 wurden die Kaufpreise bereinigt, z. B. durch Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale - boG usw. und auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.</p> <p>Gilt nur für Wohnungs- und Teileigentum: Ab dem Auswertejahrgang 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 €.
Bodenwert(anteil)	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist der nach Miteigentumsanteil anteilige Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Dabei ist die Nr. 8.1 (Bodenrichtwertmodell) des Grundstücksmarktberichtes als Modellgröße zu beachten. Bodenrichtwerte siehe unter www.boris.nrw.de.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Wohnfläche: Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt durch Auswertung und Plausibilisierung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen (z. B. Fragebogenerhebung, graphische Ermittlung, Bauzeichnungen usw.) gemäß Wohnflächenverordnung -WoFIV vom 25.11.2003.</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese werden wie folgt ermittelt:</p> <p>Wohnraum: Mietspiegel für den Altkreis Siegen für nicht preisgebundenen Wohnraum vom 01.04.2019.</p> <p>Gewerberaum: Gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Siegen bzw. Preisspiegel für Gewerbeimmobilien des Immobilienverbandes Deutschland - IVD</p>
Bewirtschaftungskosten	Ansatz gemäß Ertragswertrichtlinie / AGVGA-Modell NRW
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre, nach AGVGA-Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW, Anlage 1
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (Stand 21.06.2016)
Alterswertminderung	Linear

Der Ermittlung des Liegenschaftszinses liegen folgende Bewirtschaftungskosten zu Grunde:

Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum

Zur Ermittlung des Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL vom 12.11.2015) ergänzt um Werte der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.

Die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 87,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index (= Oktober des Vorjahres) angepasst. Für die Jahre 2020 und (2021) ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	299 (298) Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude 358 (357) Euro je Eigentumswohnung 39 (39) Euro je Garagen- oder Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	11,7 (11,7) Euro/m ² Wohnfläche 88,5 (88,3) Euro je Tiefgaragenplatz 69,3 (69,2) Euro je Garage 42,7 (42,6) Euro je Carport 26,7 (26,6) Euro je Stellplatz
Mietausfallwagnis:	I.d.R. 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages für Mietwohngrundstücke. In Einzelfällen u. a. bei Objekten mit kleingeschnittenen Wohnungen oder gemischt genutzten Grundstücken, kann der Ansatz je nach Risikoabschätzung auch höher liegen.
Bewirtschaftungskosten:	Sind i.d.R. in der Regel umlagefähig in der Miete enthalten.

Hinweis gem. Nr. 6 (3) Ertragswertrichtlinie:

Wenn erhebliche Abweichungen von den Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie vorliegen, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie zu ermitteln und diese erheblichen Abweichungen in der Regel als sogenanntes besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum

In der Bewertungspraxis bzw. im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses in der Universitätsstadt Siegen werden die Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie angenommen.

Verwaltungskosten:	3 % (in begründeten Einzelfällen 3 bis 8 %) des Jahresrohertrages.
Instandhaltungskosten:	<p>Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:</p> <p>100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p> <p>50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p> <p>30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.</p>
Mietausfallwagnis:	4 % des Jahresrohertrages
Betriebskosten:	Die Festsetzungen im Mietvertrag und die damit verbundenen Regelungen hinsichtlich der enthaltenen Umlagen und der neben der Miete zu tragenden Umlagen sind im Einzelfall zu prüfen.

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 durch die folgenden Vereine veröffentlicht:

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

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

Der Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen ist nicht an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt und erteilt hieraus auch 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 letzte gewerbliche Mietpreisspiegel wurde für den Zeitraum 2018 - 2020 veröffentlicht. Bedingt durch die COVID19-Pandemie erfolgte im Jahr 2021 keine erneute Datenerhebung, sodass der bisherige Mietspiegel weiterhin aktuell ist. Er 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 Mietpreisspiegel 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 Mietpreisanfrage. Der Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen sowie die Gutachterausschüsse in den Kreisen Kreis 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 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
Internet: www.gars.nrw/siegen
E-Mail: gutachterausschuss@siegen.de

10.2 Kontaktdaten benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Kreis Siegen-Wittgenstein
Koblenzer Straße 73
57072 Siegen
Tel.: 0271 / 333-1551
E-Mail: gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den Bereich
Westerwald-Taunus (RLP)
Jahnstraße 5
56457 Westerburg
Tel.: 02663 / 9165-0
E-Mail: gutachterausschuss@westerburg.de

Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Land NRW
Muffendorfer Straße 19-21
53177 Bonn
Tel.: 0221 / 147-3321
E-Mail: oga@brk.nrw.de

10.3 Fachinformationen bei der Universitätsstadt Siegen

Flurkartenauszug:	Abteilung 4/2 Vermessung und Geoinformation Tel.: 0271 / 404-3235 E-Mail: katasterauskunft@siegen.de
Baulandumlegung:	Abteilung 4/2 Vermessung und Geoinformation Tel.: 0271 / 404-3225 E-Mail: c.kraemer@siegen.de
Bauakten:	Abteilung 4/3 Bauaufsicht Tel.: 0271 / 404-3281 E-Mail: m.hardenack@siegen.de
Bauberatung/Planungsauskunft:	Abteilung 4/3 Bauaufsicht Bereich Siegen-Nord Tel.: 0271 / 404-3291 E-Mail: c.rubertus@siegen.de Bereich Siegen-Mitte Tel.: 0271 / 404-3286 E-Mail: s.hahn@siegen.de Bereich Siegen-Süd Tel.: 0271 / 404-3291 E-Mail: u.manser@siegen.de
Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und Satzungen:	Internet: www.siegen.de/leben-in-siegen/bauen-und-wohnen/bauleitplanung-aktuell/
Baulastenverzeichnis:	Abteilung 4/3 Bauaufsicht Tel.: 0271 / 404-3294 E-Mail: b.krieger@siegen.de
Denkmalschutz:	Abteilung 4/3 Bauaufsicht - Untere Denkmalbehörde Tel.: 0271 / 404-3271 E-Mail: t.schmidt@siegen.de
Altlasten:	Abteilung 4/7 Umwelt Tel.: 0271 / 404-3446 E-Mail: j.kraft@siegen.de
Erschließungsbeiträge:	Abteilung 4/1-2 Straßenneubau - Arbeitsteam Beiträge Tel.: 0271 / 404-3303 E-Mail: t.kroenert@siegen.de

10.4 Fachinformationen bei anderen Einrichtungen

Überregionale Auswertungen Grundstücksmarktbericht NRW:	www.boris.nrw.de
Überregionale Auswertungen Immobilienmarktbericht Deutschland	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland Link
Altlasten:	Kreis Siegen-Wittgenstein Umweltamt Koblenzer Straße 73 57072 Siegen Tel.: 0271 / 333-2023 E-Mail: umwelt@siegen-wittgenstein.de
Grundbuch:	Amtsgericht Siegen - Grundbuchamt Berliner Straße 21 57072 Siegen Tel.: 0271 / 3373-0 E-Mail: grundbuch@ag-siegen.nrw.de
Zwangsversteigerungen: (Verfahrensauskünfte, keine Immobilienvermittlung)	Amtsgericht Siegen - Zwangsversteigerung Berliner Straße 21 57072 Siegen Tel.: 0271 / 3373-0 Internet: www.zvg-portal.de E-Mail: poststelle@ag-siegen.nrw.de
Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW	Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - De-Greiff-Straße 195 47803 Krefeld bzw. Bezirksregierung Arnsberg Seibertzstraße 1 59821 Arnsberg www.gdu.nrw.de
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt www.destatis.de
Verbraucherpreisindex	Statistisches Bundesamt www.destatis.de
Gesetze (Bundesrecht)	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz www.gesetze-im-internet.de
Gesetze in NRW (Ministerium des Innern des Landes NRW www.recht.nrw.de

10.5 Informationen nach Artikel 13 DSGVO

Verantwortlicher: (Kontaktdaten)	Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen Rathaus Geisweid Lindenplatz 7 57078 Siegen Tel.: 0271 / 404-3219 E-Mail: gutachterausschuss@siegen.de
Datenschutzbeauftragte/r: (Kontaktdaten)	Datenschutzbeauftragte Person der Universitätsstadt Siegen und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rathaus Weidenau Weidenauer Straße 211-213, 57076 Siegen Tel: 0271 / 404-3203 E-Mail: datenschutzbeauftragter@siegen.de
Zweck der Datenverarbeitung: (Hauptaufgaben)	Die Datenverarbeitung erfolgt zu folgenden Zwecken: <ul style="list-style-type: none"> • Führung der Kaufpreissammlung nach § 193 (5) BauGB • Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 193 (3) BauGB • Erstellung von Verkehrswertgutachten nach § 193(1) BauGB • Auftragsverarbeitung (Anschreiben, Rechnungsstellung usw.)
Rechtsgrundlagen: (materiell-, verfahrens- und datenschutzrechtlich)	Artikel 6 (1) DSGVO i.V.m. §§ 193 u. 197 BauGB und § 28 GrundWertVO
Empfänger der Daten:	Die erhobenen Daten werden nicht an Dritte weitergegeben
Dauer der Speicherung / Aufbewahrungsfristen: (gemäß rechtlicher Bestimmungen)	Es gelten folgende Fristen: <ul style="list-style-type: none"> • Eingereichte Kaufverträge werden nach Auswertung i.d.R. innerhalb eines Jahres gelöscht / vernichtet • Gutachten inkl. grundlegender Unterlagen: dauerhaft • Allgemeiner Schriftverkehr / Rechnungsstellung: 10 Jahre
Rechte d. betroffenen Person: (allgemeine Aufzählung)	Betroffenen Personen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: <ul style="list-style-type: none"> • Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten, • Akteneinsicht nach den verfahrenstechn. Bestimmungen • Berichtigung unrichtiger Daten • Löschung / Einschränkung der Datenverarbeitung • Widerspruch gegen die Datenverarbeitung aufgrund besonderer Umstände • Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde: (in datenschutzrechtlichen Belangen)	Landesamt für Datenschutz und Informationsfreiheit NRW Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2 - 4 40213 Düsseldorf Tel.: 0211 / 38424-0 E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de

11 Anlagen

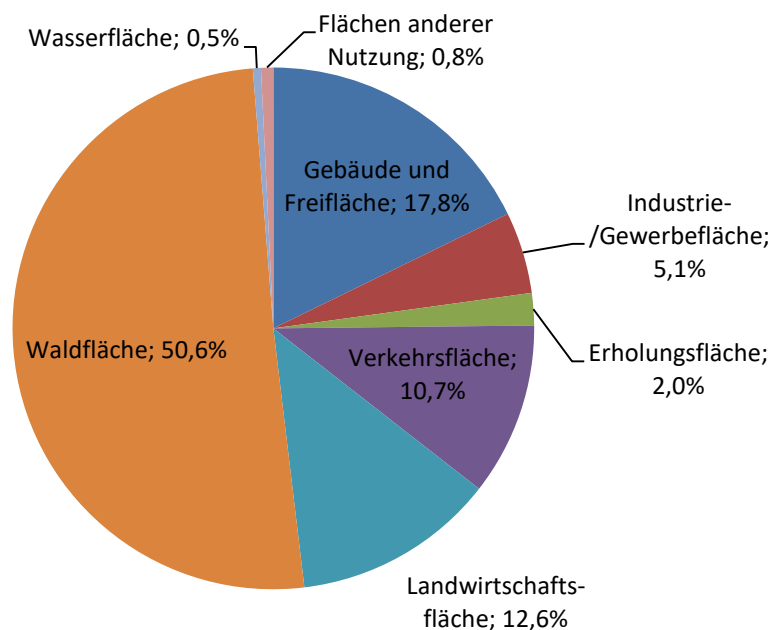
11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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: 31.12.2020)
Bevölkerung:	104.875 Einwohner (Hauptwohnsitz lt. Melderegister, Stand 31.12.2020)
Bevölkerungsdichte:	914 Einwohner pro km ²
Ausdehnung:	Größte Ausdehnung Ost - West: 14,5 km Größte Ausdehnung Nord - Süd: 15,5 km
Länge der Stadtgrenze:	ca. 70,9 km, davon mit Kreuztal ca. 15,0 km Netphen ca. 14,5 km Wilnsdorf ca. 14,0 km Neunkirchen ca. 5,0 km Herdorf ca. 0,1 km Mudersbach ca. 7,0 km Freudenberg ca. 15,0 km Wenden ca. 0,3 km

Katasterfläche am 31.12.2020
in Hektar (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	43,2	4,5	3,7	20,9	44,6	160,9	0,3	0,0
Dillnhütten	8,7	3,2	1,1	0,4	1,0	0,5	1,9	0,3	0,5
Eiserfeld	1.248,6	179,7	49,0	18,3	133,7	29,1	827,1	6,4	5,4
Eisern	579,4	52,7	17,5	6,9	68,9	36,1	396,1	1,1	0,1
Feuersbach	472,5	18,3	1,6	1,7	36,8	114,8	298,0	1,3	0,0
Geisweid	637,0	242,0	72,8	29,9	76,5	11,8	197,5	5,0	1,5
Gosenbach	292,8	65,0	3,0	4,2	23,0	39,2	157,9	0,3	0,3
Kaan-Marienborn	562,1	90,8	60,8	11,7	61,4	66,9	264,1	2,9	3,6
Langenholdingsn.	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	30,9	116,9	0,2	0,1
Oberschelden	454,3	34,8	2,0	3,4	58,8	107,2	246,6	1,2	0,2
Obersetzen	522,4	23,9	1,2	4,4	31,1	102,3	357,7	1,5	0,4
Seelbach	403,5	58,6	8,8	5,3	34,8	55,0	237,2	3,4	0,4
Siegen, Stadtteil	2.267,7	583,6	193,5	78,9	302,5	86,2	994,4	12,5	16,2
Sohlbach	194,7	19,2	2,8	2,9	15,7	76,2	76,9	0,7	0,3
Trupbach	510,8	52,4	4,3	8,2	35,7	95,2	273,7	1,9	39,4
Volnsberg	234,6	11,4	0,3	1,1	18,0	92,3	111,0	0,6	0,0
Weidenau	716,3	272,1	83,8	21,7	124,0	11,9	190,2	5,6	7,0
Summe	11.469,0	2.038,2	579,3	229,6	1.228,7	1.440,8	5.807,9	57,1	87,2



1

¹ Quelle: Kreis Siegen-Wittgenstein - Katasteramt / Universitätsstadt Siegen (Stand 31.12.2020)

Bevölkerung am 31.12.2020
Entwicklung nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner am 31.12.					Δ 2020 zu 2010	
	2000	2005	2010	2015	2020	abs.	%
Birlenbach	952	1.030	1.039	1.025	1.060	21	2,0
Breitenbach	373	372	351	325	337	-14	-4,0
Buchen	710	773	766	734	700	-66	-8,6
Bürbach	2.237	2.124	2.063	2.152	2.007	-56	-2,7
Dillnhütten	190	250	268	262	271	3	1,1
Eiserfeld	8.769	8.776	8.544	8.100	7.969	-575	-6,7
Eisern	2.506	2.548	2.452	2.327	2.324	-128	-5,2
Feuersbach	429	425	427	400	394	-33	-7,7
Geisweid	14.574	14.184	13.884	13.526	13.840	-44	-0,3
Gosenbach	2.723	2.624	2.514	2.314	2.254	-260	-10,3
Kaan-Marienborn	3.648	3.904	3.879	3.541	3.461	-418	-10,8
Langenholdinghausen	1.866	1.824	1.584	1.974	1.985	401	25,3
Meiswinkel	681	699	664	643	625	-39	-5,9
Niederschelden	5.956	5.691	5.513	5.280	5.123	-390	-7,1
Niedersetzen	728	729	698	640	618	-80	-11,5
Oberschelden	1.216	1.244	1.191	1.190	1.177	-14	-1,2
Obersetzen	795	834	896	860	841	-55	-6,1
Seelbach	2.435	2.423	2.349	2.200	2.125	-224	-9,5
Siegen, Stadtteil	41.472	40.997	40.242	39.643	39.243	-999	-2,5
Sohlbach	578	597	596	590	609	13	2,2
Trupbach	2.170	2.106	2.020	1.827	1.773	-247	-12,2
Volnsberg	274	271	264	241	239	-25	-9,5
Weidenau	17.590	17.432	16.789	16.781	15.900	-889	-5,3
keine Zuordnung	129	282	300	0	0	-300	-100,0
Gesamt	113.001	112.139	109.293	106.575	104.875	-4.418	-4,0

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	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²		
2010	23.460	51.115	4.459.436	12.803	1.606.547	6.097	12.194	1.114.050	4.525	24.858	1.696.567	
2011	23.476	51.176	4.465.921	12.809	1.608.261	6.102	12.204	1.115.061	4.530	24.903	1.700.327	
2012	23.541	51.280	4.478.064	12.863	1.615.912	6.106	12.212	1.116.150	4.537	24.945	1.703.730	
2013	23.605	51.422	4.493.414	12.905	1.622.723	6.116	12.232	1.118.963	4.549	25.011	1.709.234	
2014	23.662	51.607	4.512.412	12.929	1.626.818	6.126	12.252	1.121.728	4.573	25.154	1.721.633	
2015	23.700	51.974	4.530.318	12.947	1.630.177	6.130	12.260	1.123.107	4.588	25.250	1.729.818	
2016	23.727	52.132	4.544.372	12.960	1.632.752	6.128	12.256	1.122.963	4.603	25.393	1.741.231	
2017	23.770	52.226	4.554.177	12.980	1.635.855	6.143	12.286	1.126.017	4.611	25.437	1.744.879	
2018	23.802	52.305	4.564.041	12.996	1.639.384	6.157	12.314	1.129.642	4.613	25.472	1.747.589	
2019	23.852	52.472	4.582.645	13.021	1.644.357	6.169	12.338	1.132.917	4.626	25.590	1.757.945	

Genehmigte Wohngebäude mit Wohnungen (Neubau) langfristige Entwicklung

Jahr	Wohngebäude (inkl. Wohnheime) insgesamt	davon Wohngebäude mit				Wohnungen insgesamt	davon in Wohngebäuden mit		
		1 Woh- nung	2 Woh- Woh- nungen	3 und mehr Woh- nungen	Wohnheime		1 Woh- nung	2 Woh- nungen	3 und mehr Wohnungen
2010	65	57	3	5	-	96	57	6	33
2011	37	26	8	3	-	67	26	16	25
2012	84	62	10	12	-	166	62	20	84
2013	73	37	16	19	1	196	37	32	127
2014	42	21	9	12	-	127	21	18	88
2015	53	31	5	17	-	184	31	10	143
2016	47	31	11	5	-	82	31	22	29
2017	47	24	11	12	-	130	24	22	84
2018	48	31	5	12	-	162	31	10	121
2019	44	22	9	13	-	137	22	18	97

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

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

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

Lagen

sehr gute/ gute Lage:

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

Die Lagen sind geprägt durch einen großen Anteil an Laufkundschaft zwischen den einzelnen Geschäften und den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs bzw. den Parkplätzen.

Die sehr guten Lagen beschränken sich auf die Stadtkerne der Ober- und Mittelzentren.

Davon abgesehen gibt es aber auch für Gewerbetreibende außerhalb der Zentren gute „Sonderlagen“, wenn für die jeweilige Branche in der Nähe attraktive Anziehungspunkte gelegen sind. Das gilt auch für sogenannte „Shop-in-Shop“-Läden, wie z. B. einen Brotverkaufsstand in einem Supermarkt o. Ä. Für derartige Standorte können die vorhandenen Mieten auch oberhalb der lokal üblichen Mietspannen liegen (siehe obige Erläuterungen zu den Ausnahmen).

- mittlere Lagen:** Randlagen und Nebenzentren mit Zielkundschaft (weniger Laufkundschaft), mit guter Verkehrsanbindung und ausreichend Stellplätzen.
- einfache Lagen:** Sonstige Lagen in Wohn- und Mischgebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung baurechtlich zulässig ist.

Nutzungswert und Qualität bei Büro- und Praxisflächen

- gut:** Neuwertiges oder komplett saniertes Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung (Heizung-, Sanitär-, Klima-, Lüftungs-, Büro-, Kommunikations- und Informationstechnik sowie evtl. Aufzug etc.), günstige bzw. flexible Raumaufteilung, ausreichend PKW-Stellplätze beim Haus. Bei Neubau und Erstbezug von Immobilien ist in der Regel von einer (sehr) guten Qualität auszugehen. Gerade dann, wenn die Wünsche der künftigen Mieter beim Neubau besondere Berücksichtigung finden.
- mittel:** Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab 2. OG mit Aufzug, ausreichend PKW-Stellplätze.
- einfach:** Altbau oder Gebäude ohne durchgreifende Modernisierung mit einfacher Haustechnik, einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen, ungünstige Raumaufteilung.

Büro- und Sozialräume in Zusammenhang mit Hallen

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

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

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

Beispiel: Für eine 1.000-m²-Halle werden 3,00 €/m² angesetzt. Für 100 m² zusätzlichen Büroraum wird dann ein Zuschlag von z. B. 1,00 €/m² herangezogen, also insgesamt 4,00 € pro m². Die Gesamtmiete würde dann 3.400,- (kalt) im Monat betragen.

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

Größe und Qualität der Einzelhandelsflächen

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

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

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

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



Miettabellen für die Stadt Siegen

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

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



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

Ort: Siegen-Mitte	Kaltmiete (Netto) in €/m ² von... bis... für folgende Einzelhandelsflächen/Ladenlokale		
	bis 100 m ² *	101 bis 300 m ² *	über 300 m ² *
sehr gute Lage**	30,00 – 65,00	25,00 – 55,00	20,00 – 50,00
gute Lage	15,00 – 30,00	12,50 – 25,00	10,00 – 20,00
mittlere Lage	7,50 – 20,00	5,00 – 15,00	5,00 – 12,50
einfache Lage	4,00 – 10,00		

* Entscheidend für die Einzelhandelsmieten sind vor allem die Lage und die Größe. Für die Lage erklärt sich das von selbst. Bezüglich der Größe werden in der Regel für größere Flächen kleinere Mieten pro m² bezahlt und umgekehrt. Das gilt auch für grau unterlegte Zeilen, bei denen die Spannen nicht weiter differenziert wurden. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine zunehmende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.): Je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete pro m² aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. **Siehe dazu S. 7 ff.**

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

Ort: Siegen-Mitte	Kaltmiete (Netto) in €/m ² von... bis... für folgende Büro- und Praxisflächen		
	Qualität (Ausstattung, Größe, Geschosslage, Neubezug etc.: siehe S. 8)		
	einfach	mittel	gut
gute Lage*	4,00 – 7,00	5,00 – 8,50	6,00 – 12,00
mittlere Lage*			
einfache Lage*			

* Bei grau unterlegten Spalten gelten die angegebenen Spannen auch für benachbarte Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. möglich ist. 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. 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- 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. 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.

**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.

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

