



Grundstücksmarktbericht 2025
für die Universitätsstadt Siegen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen

Grundstücksmarktbericht **2025**

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Ermittlungstichtag 01.01.2025

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 / 404-363232
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 54 EUR (siehe § 2 Absatz 7 Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. Juli 2024 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 01. Januar 2025, in Verbindung mit Nr. 5.3.2.2 des zugehörigen Kostentarifs (VermWertKostT)).

Bildnachweis

Pressestelle der Universitätsstadt Siegen

Veröffentlichung

Erstveröffentlichung am 27. Februar 2025 nach Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen in seiner Sitzung am 19. Februar 2025.

Lizenz

Für die über BORIS.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	14
3.6	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	14
3.7	Sonstige	14
4	Unbebaute Grundstücke	15
4.1	Individueller Wohnungsbau	15
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	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	Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich	27
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten	27
4.7.6	Indexreihen	27
4.7.7	Ausgewählte Bodenrichtwerte	30
5	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise	33
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	35
5.1.3	Indexreihen	37
5.1.4	Sachwertfaktoren	37
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	40
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	41
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	42
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	43
5.2.3	Indexreihen	43
5.2.4	Durchschnittspreise	43

5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	44
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	44
5.3.2	Rohertagsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	44
5.3.3	Indexreihen	45
5.3.4	Durchschnittspreise	45
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	45
6	Wohnungs- und Teileigentum	46
6.1	Wohnungseigentum	46
6.1.1	Durchschnittspreise	47
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	50
6.1.3	Indexreihen	52
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	53
6.1.5	Rohertagsfaktoren	54
6.2	Teileigentum	54
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	55
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	55
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	55
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	56
8	Modellbeschreibungen	57
8.1	Bodenrichtwertmodelle	57
8.1.1	Baugrundstücke im Innenbereich	57
8.1.2	Wohngrundstücke im Außenbereich	58
8.1.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	59
8.1.4	Sonderfälle	59
8.2	Sachwertmodell	60
8.3	Ertragswertmodell	61
8.3.1	Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum	62
8.3.2	Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung	62
8.4	Vergleichswertmodell	63
9	Mieten und Pachten	64
9.1	Wohnungsmieten	64
9.2	Gewerbemieten	64
10	Kontakte und Adressen	65
10.1	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	65
10.2	Kontaktdaten benachbarter Gutachterausschüsse	65
10.3	Fachinformationen der Universitätsstadt Siegen	66
10.4	Fachinformationen bei anderen Einrichtungen	67
10.5	Informationen nach Artikel 13 DSGVO	68
11	Anlagen	69
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	69
11.2	Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten	72
11.3	Gewerblicher Mietspiegel 2023 - 2025 der IHK Siegen (Auszug)	73

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	Keine Daten
/	Keine Angabe
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
± Wert	Standardabweichung = statistisches Maß zu Genauigkeitsangabe bei dem 68,3% der Daten innerhalb der angegebenen ±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)
ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – Anwendungshinweise
Ha	Hektar (10.000 m ²)
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
Mio.	Millionen
i.V.m.	In Verbindung mit

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 Mitglieder 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 Notarinnen und 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 und Geschäftsführer	Michael Krämer, Städt. Obervermessungsrat, Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Siegen
Stv. Vorsitzender	Andreas Becher, Städt. Obervermessungsrat in ATZ, Scheuerfeld
Stv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Rainer Beilken, Kreisvermessungsdirektor, Wilnsdorf Werner Schmitz, Architekt und Ö.b.u.v Sachverständiger, Siegen
Ehrenamtliche Mitglieder	Benjamin Blecker, Vermessungsassessor, Wilnsdorf 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	Lorenz Hermann, Steueroberinspektor, FA Siegen
Stv. besonderes Mitglied der zuständigen Finanzbehörde gem. § 5 Abs. 4 GrundWertVO NRW	Nicole Gregor, Oberregierungsrätin, FA Siegen

1.5 Der Obere Gutachterausschuss

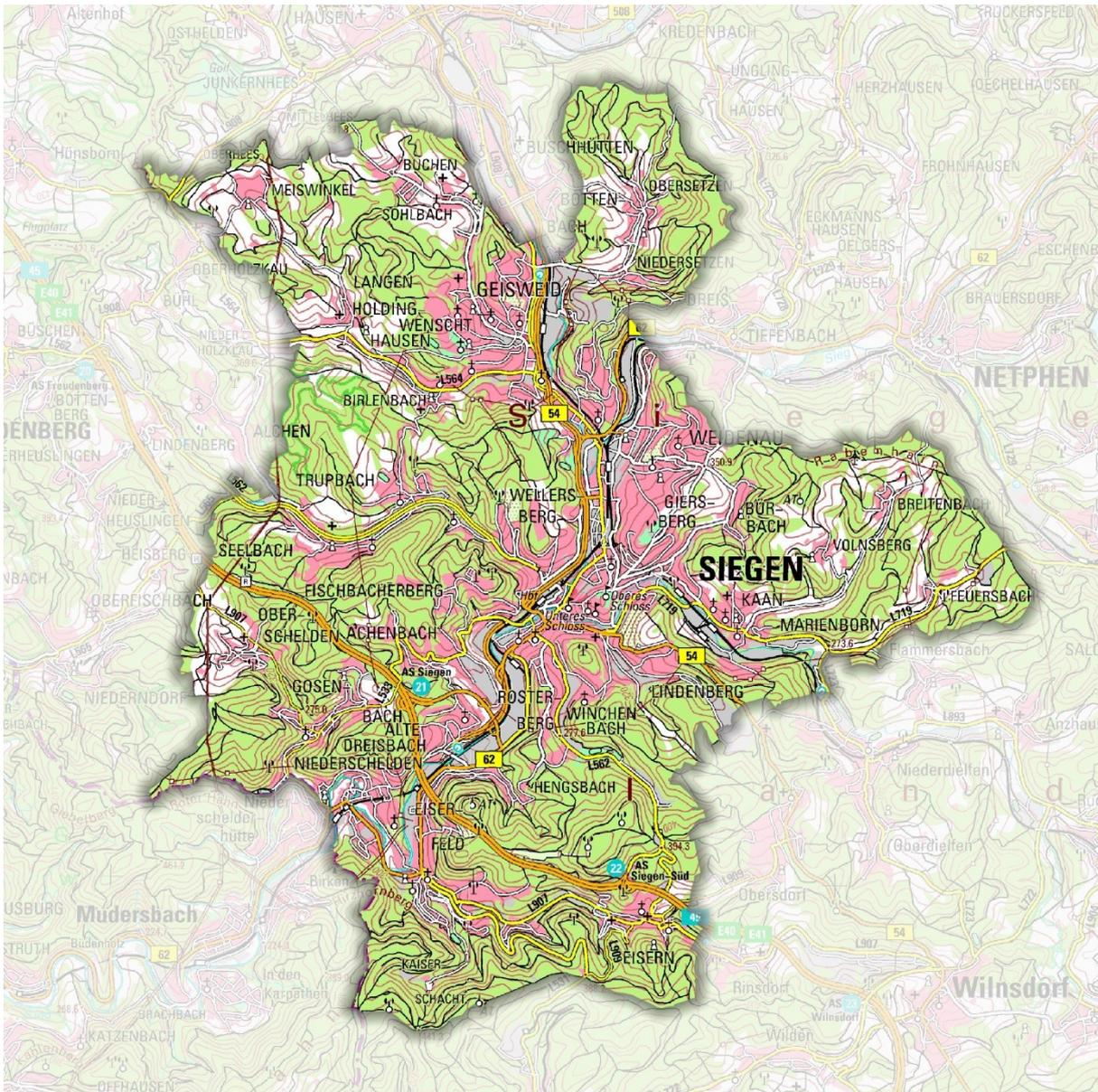
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig und ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses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

Baugrundstücke

Im Jahr 2024 wurden mit 22 Kauffällen erneut sehr wenige Baugrundstücke (2023: 21 Bauplätze) des individuellen Wohnungsbaus gehandelt, wo hingegen im Jahr 2020 noch 79 Baugrundstücke den Besitzer wechselten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis stieg um 13 % von 139 €/m² auf 157 €/m². Ein durchschnittliches Baugrundstück kostete 84.000 EUR. Die vorangehenden Werte sind aber geprägt von Abrissobjekten inkl. der entsprechend umgelegten Freilegungskosten.

Ein weiterhin zurückhaltender Trend zeigt sich bei den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau (3 Kauffälle) und den Gewerbegrundstücken (0 Kauffälle).

Die wenigen gehandelten Baugrundstücke gehen im Median mit stagnierenden Kaufpreisen einher. Dies lässt eine deutliche Marktzurückhaltung erkennen. Wie schon im Vorjahr wurden die Werte der Bodenrichtwertzonen unverändert übernommen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lag im vergangenen Jahr bei 296 Objekten und damit rd. 8 % höher als im Jahr 2023 mit 274 Kauffällen. Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- / Zweifamilienhauses stieg von 251.000 EUR auf 261.000 EUR. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 4%.

Die Anzahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern lag mit 69 Verträgen über dem Jahr 2023 mit 56 Verkäufen. Im Rekordjahr 2019 wurden hingegen noch 106 Mehrfamilienhäuser gehandelt.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2024 wurden 188 (2023 = 150) Eigentumswohnungen weiterverkauft. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnfläche stieg um rd. 4% von 1.920 €/m² auf 2.000 €/m² an. Der Preis einer durchschnittlichen Eigentumswohnung stieg um rd. 12 % von 138.000 € auf 155.000 €.

Die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen stieg wieder leicht auf 16 Wohnungen an (2023: 4 Wohnungen), erreicht aber nicht das Niveau vergangener Jahre. Im Jahr 2019 waren es noch 47 Wohnungen. Die Neubaukosten erreichten mit durchschnittlich knapp 4.300 €/m² eine neue Rekordhöhe.

Wesentliche Aussage des Grundstücksmarktberichtes

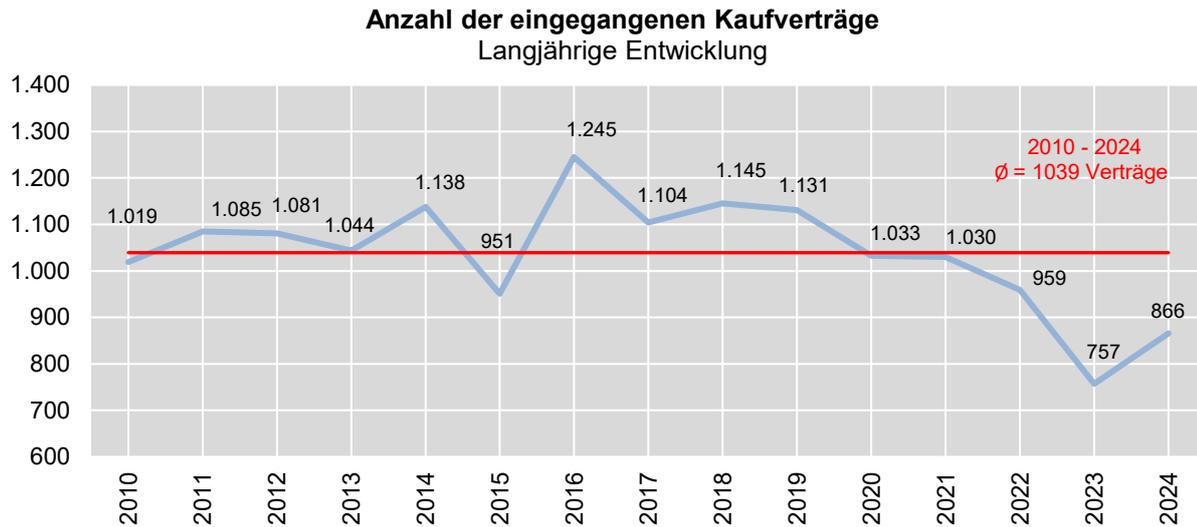
Bei Bestandsimmobilien wurden ab Ende des Jahres 2022 sinkende Immobilienpreise registriert. Dies scheint nun vorbei zu sein. Im Jahre 2024 wurden wieder etwas mehr Haus- und Wohnungsverkäufe bei einem leicht gestiegenen Preisniveau registriert. Die deutlich gestiegenen Baukosten werden jedoch längerfristig die Neubautätigkeit hemmen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2024 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt 866 Kauffälle zur Auswertung vorgelegt. Die Zahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2023 mit einem Tiefststand von 757 Verträgen, wieder angestiegen, bewegt sich aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Vertragseingänge seit 2010:



Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Für eine möglichst objektive Darstellung werden in diesem Grundstücksmarktbericht nur Kauffälle berücksichtigt, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (wie z.B. dem Verkauf innerhalb der Familie, Eheauseinandersetzungen u.a.) beeinflusst sind und somit dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen. Insgesamt konnten **708 der 866** Verträge weitergehend ausgewertet werden. Der Gesamtumsatz des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Anteilsgrundstücke) hat sich wie folgt entwickelt:

Flächen- und Geldumsatz

Langjährige Entwicklung

Jahr	Flächenumsatz	Geldumsatz
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. €
2021	71,46 ha	220,565 Mio. €
2022	64,37 ha	229,434 Mio. €
2023	43,63 ha	139,871 Mio. €
2024	48,31 ha	174,052 Mio. €

Der Gesamtumsatz untergliedert sich wie nachfolgend dargestellt:

3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebaute Grundstücke 2024	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz Vorjahr (zum Vergleich)	64	12,38 ha	2,953 Mio. €
Gesamtumsatz	81	24,49 ha	3,489 Mio. €
davon			
Individueller Wohnungsbau	22	1,12 ha	1,883 Mio. €
Geschosswohnungsbau	3	0,38 ha	0,864 Mio. €
Gewerbliche Bauflächen	0	0,00 ha	0,000 Mio. €
Landwirtschaftliche Flächen	27	8,19 ha	0,198 Mio. €
Forstwirtschaftliche Flächen	20	13,54 ha	0,110 Mio. €
Bauerwartungsland	8	1,22 ha	0,415 Mio. €
Rohbauland	1	0,04 ha	0,019 Mio. €

3.3 Bebaute Grundstücke

Umsatz bebaute Grundstücke 2024	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz Vorjahr (zum Vergleich)	354	25,89 ha	113,571 Mio. €
Gesamtumsatz	380	23,16 ha	130,929 Mio. €
davon			
Ein- und Zweifamilienhäuser	296	14,42 ha	77,274 Mio. €
Mehrfamilienhäuser	69	5,57 ha	38,668 Mio. €
Büro-, Verw.- und Geschäftshäuser	4	1,01 ha	8,710 Mio. €
Gewerbe- und Industrieobjekte	4	1,39 ha	2,991 Mio. €
Sonstige bebaute Grundstücke	7	0,77 ha	3,286 Mio. €

3.4 Wohnungseigentum

Umsatz Wohnungseigentum 2024	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz Vorjahr (zum Vergleich)	154	- *)	21,275 Mio. €
Gesamtumsatz	210	- *)	32,505 Mio. €
davon			
Erstverkauf aus Neubau	16	- *)	6,320 Mio. €
Erstverkauf aus Umwandlung	6	- *)	1,349 Mio. €
Weiterverkauf	188	- *)	24,836 Mio. €

*) Bei Anteilseigentum erfolgt keine Flächenangabe

3.5 Teileigentum

Umsatz Teileigentum 2024	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz Vorjahr (zum Vergleich)	3	- *)	0,659 Mio. €
Gesamtumsatz	8	- *)	3,642 Mio. €

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz Erbbaurechte / -grundstücke 2024	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz Vorjahr (zum Vergleich)	12	0,07 ha	1,066 Mio. €
Gesamtumsatz	8	0,19 ha	0,739 Mio. €
davon			
Bestellungen von Erbbaurechten	1	0,05 ha	0,000 Mio. €
Erbbaurechte	3	0,14 ha	0,415 Mio. €
Teilerbbaurecht	0	- *)	0,000 Mio. €
Wohnungserbbaurechte	4	- *)	0,324 Mio. €
Erbbaurechtsgrundstücke	0	0,00 ha	0,000 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 2024 (z.B. Arrondierungsflächen)	Anzahl	Fläche	Umsatz
Gesamtumsatz Vorjahr (zum Vergleich)	28	5,17 ha	0,188 Mio. €
Gesamtumsatz	21	0,47 ha	2,748 Mio. €
davon			
Gemeinbedarf bebaut	1	0,29 ha	2,650 Mio. €
Gemeinbedarf un bebaut	0	0,00 ha	0,000 Mio. €
Arrondierungsflächen	20	0,18 ha	0,098 Mio. €
sonstige	0	0,00 ha	0,000 Mio. €

*) Bei Anteilseigentum erfolgt keine Flächenangabe

4 Unbebaute Grundstücke

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

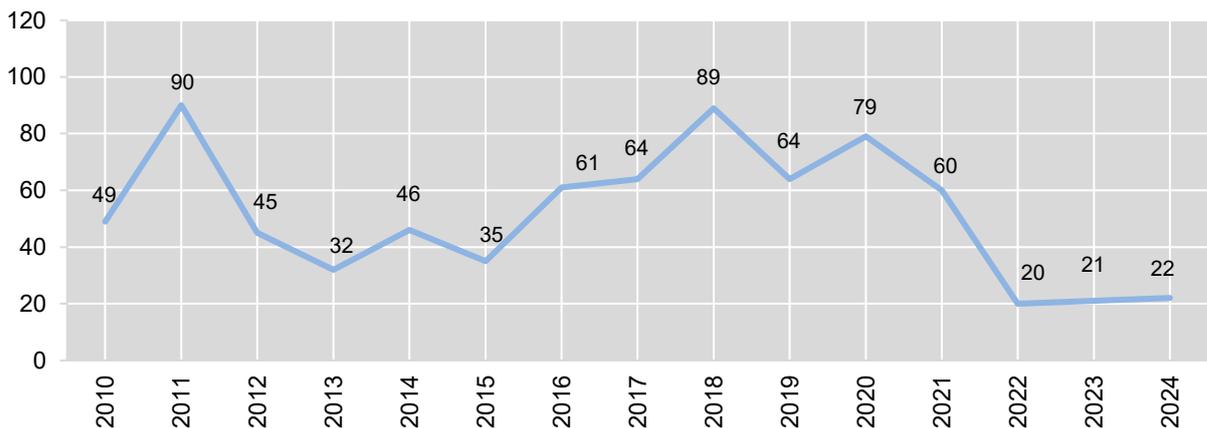
4.1 Individueller Wohnungsbau

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.

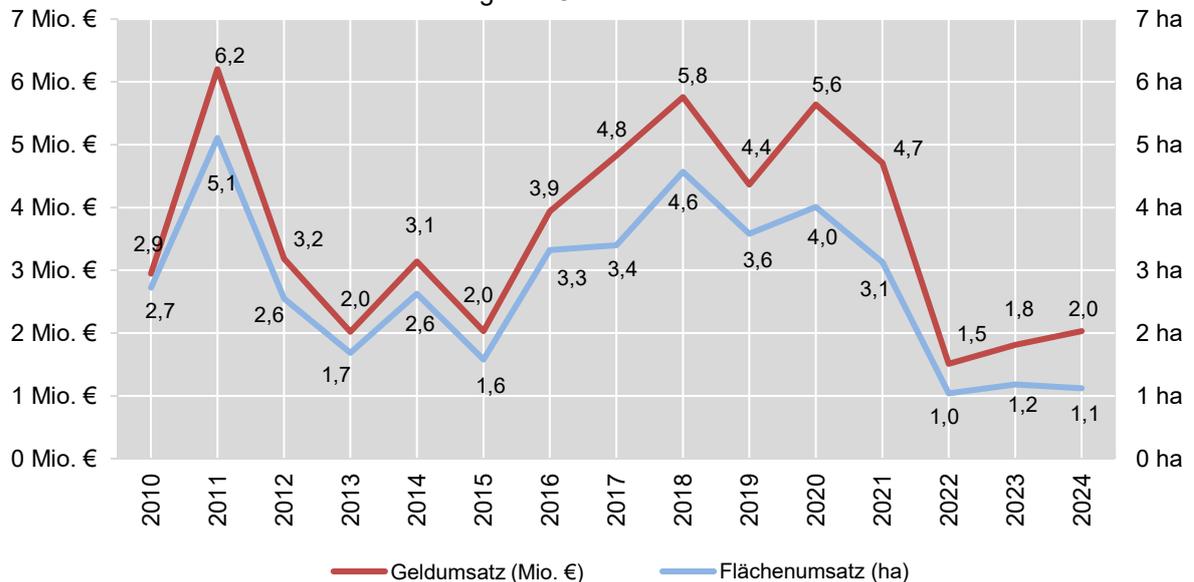
Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter berücksichtigt. Wesentliche Kennzeichen sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung, auch der näheren Umgebung, sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

Nachfolgende Tabelle zeigt die langfristige Entwicklung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus:

Unbebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau
Langfristige Entwicklung der Kauffälle



Unbebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau
Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes



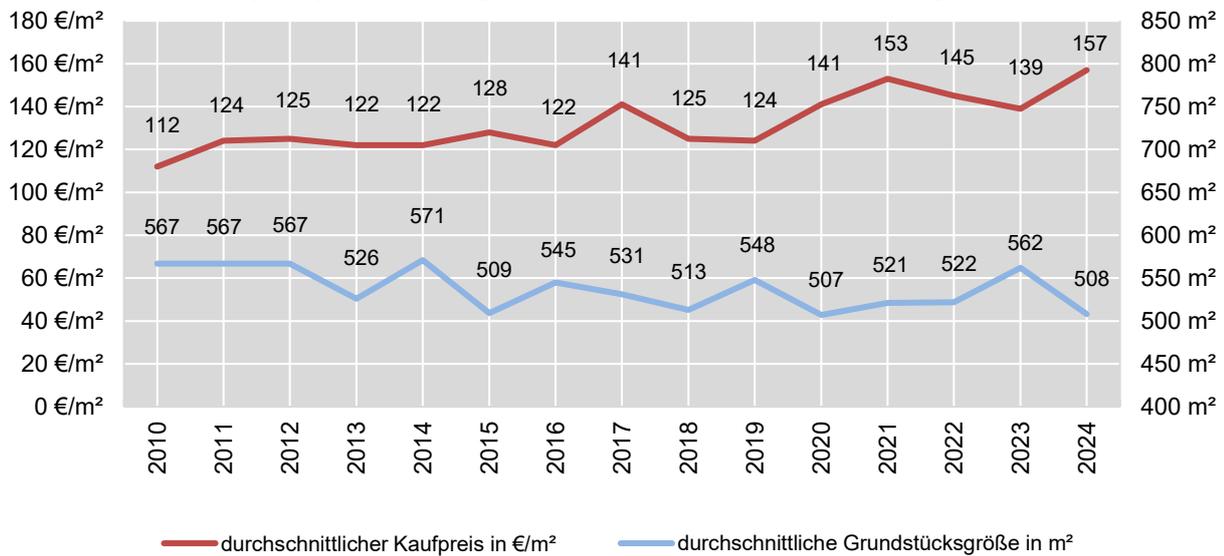
Unbebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau

Langfristige Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreises eines Baugrundstückes in €



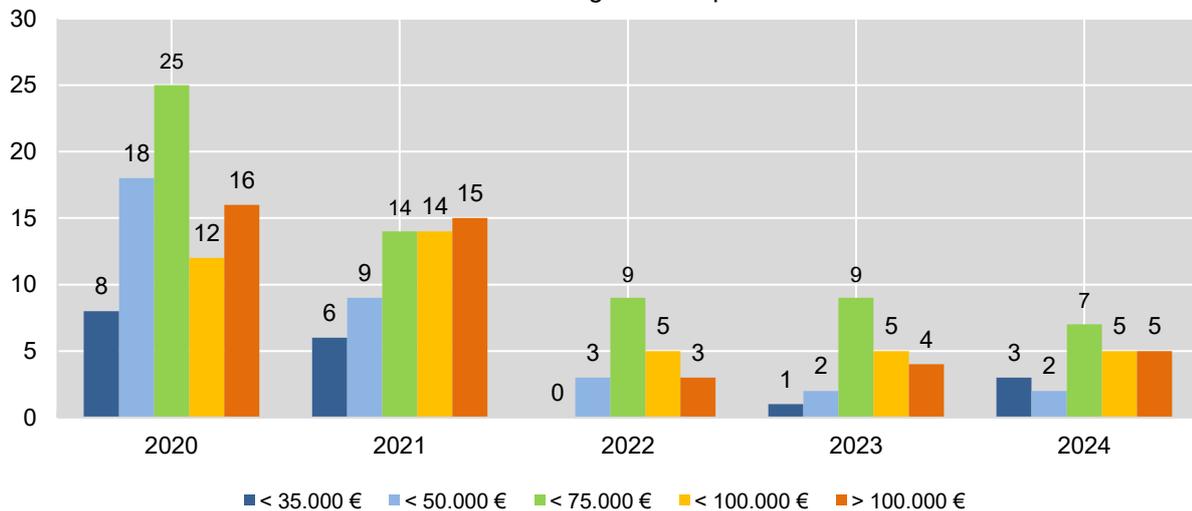
Unbebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau

Langfristige Entwicklung der Kaufpreise und der Grundstücksgrößen



Unbebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau

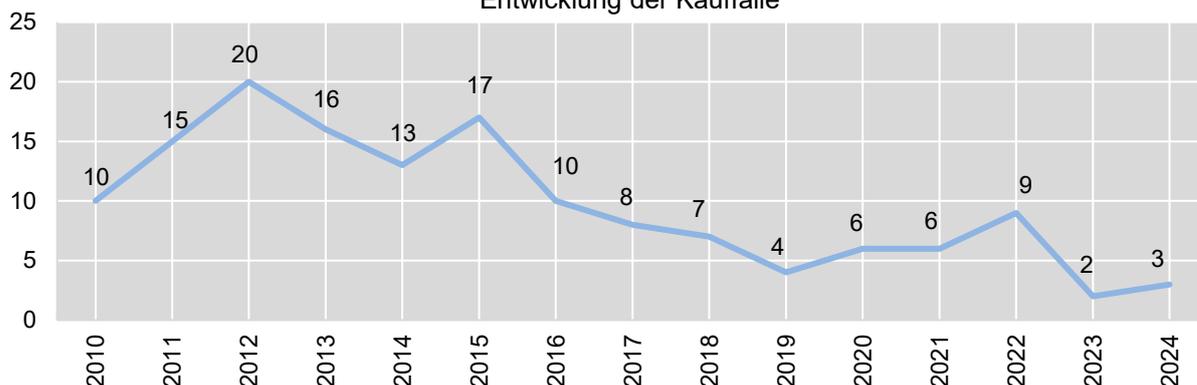
Gliederung der Kaufpreise



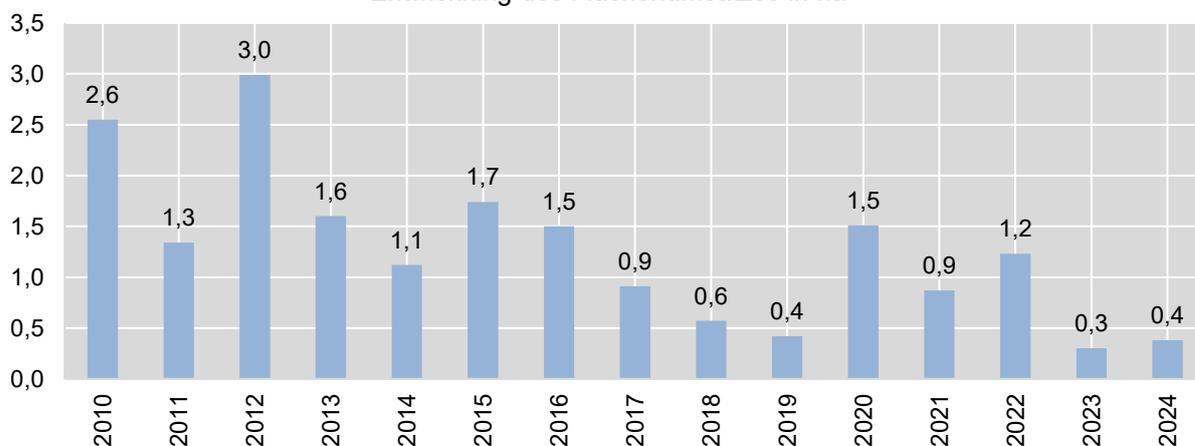
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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.

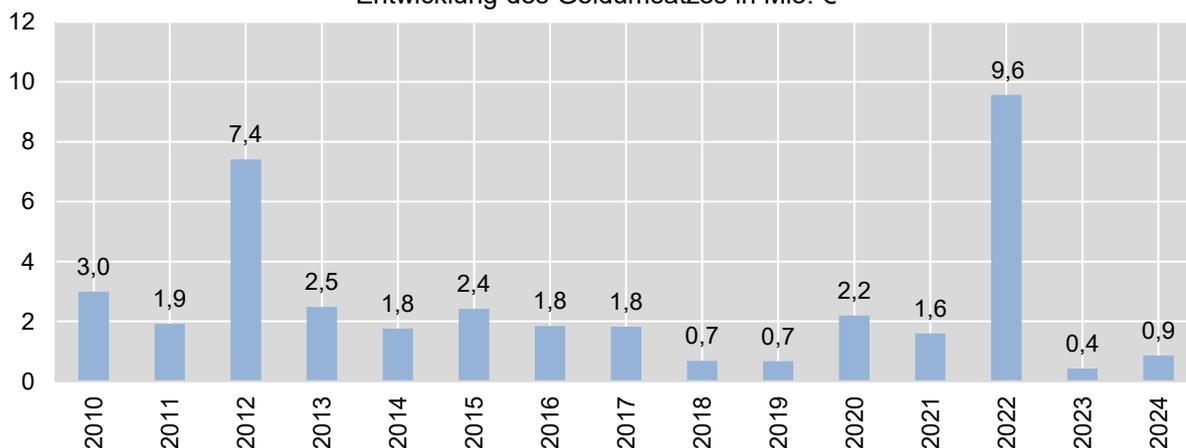
Unbebaute Gundstücke - Geschosswohnungsbau
Entwicklung der Kauffälle



Unbebaute Grundstücke - Geschosswohnungsbau
Entwicklung des Flächenumsatzes in ha



Unbebaute Gundstücke - Geschosswohnungsbau
Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

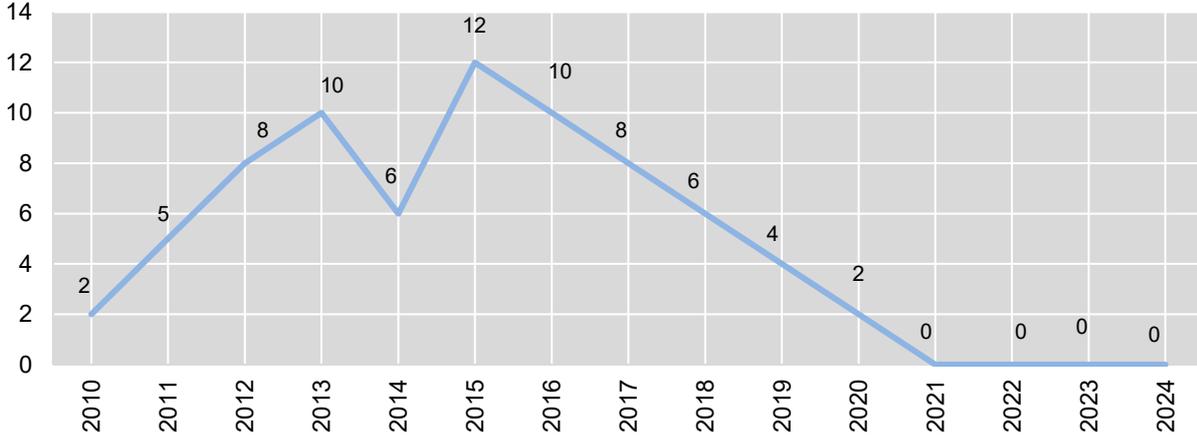


4.3 Gewerbliche Bauflächen

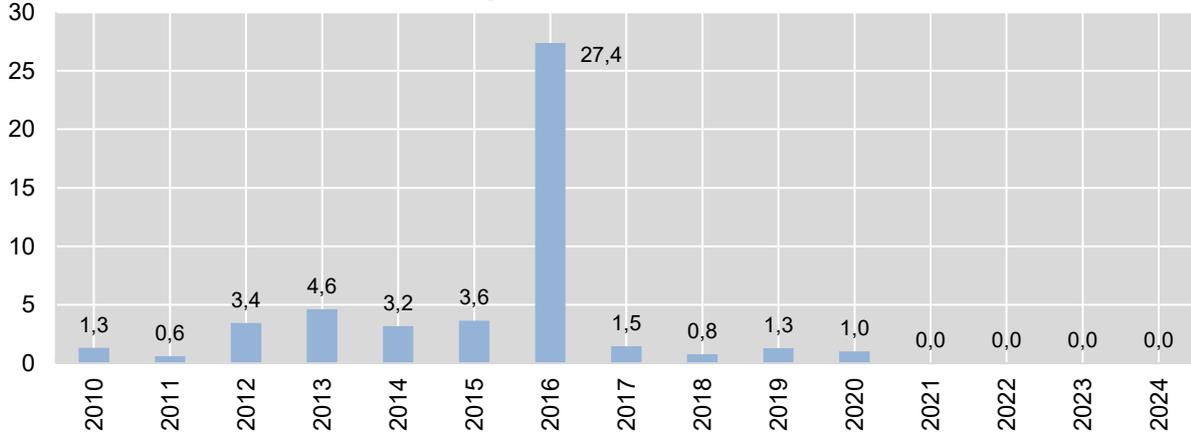
Gewerbliche Bauflächen - Gewerbe und Industrie

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.

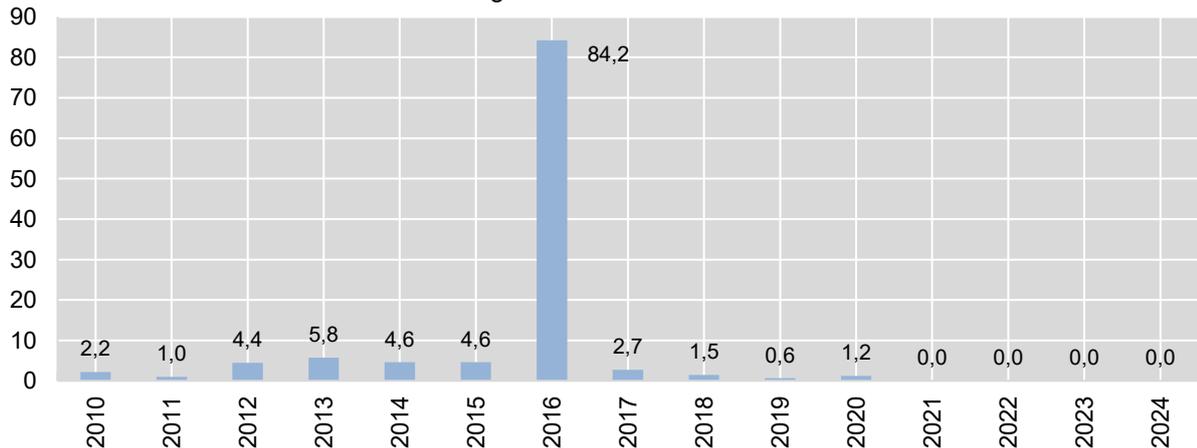
Unbebaute Grundstücke - Gewerbliche Bauflächen - klassische Nutzung
Entwicklung der Kauffälle



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



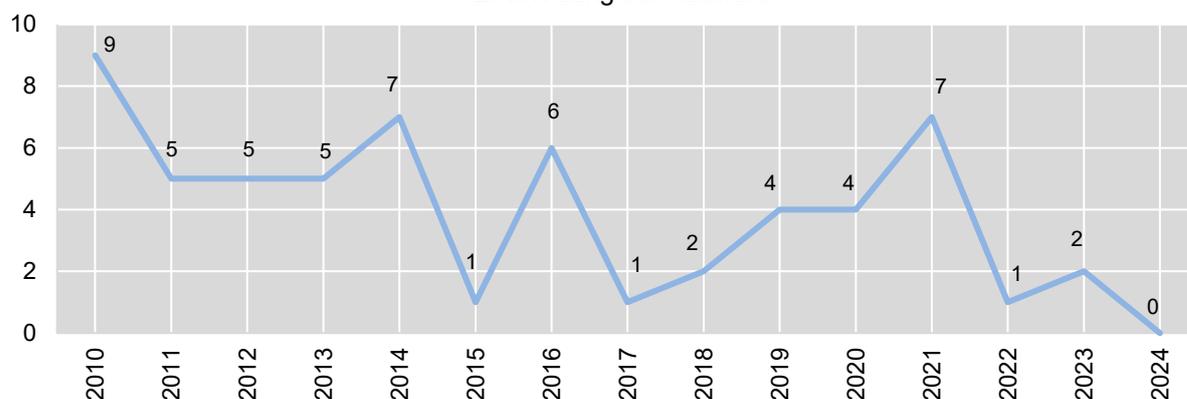
Gewerbliche Bauflächen - klassische Nutzung
Entwicklung des Flächenumsatzes in ha



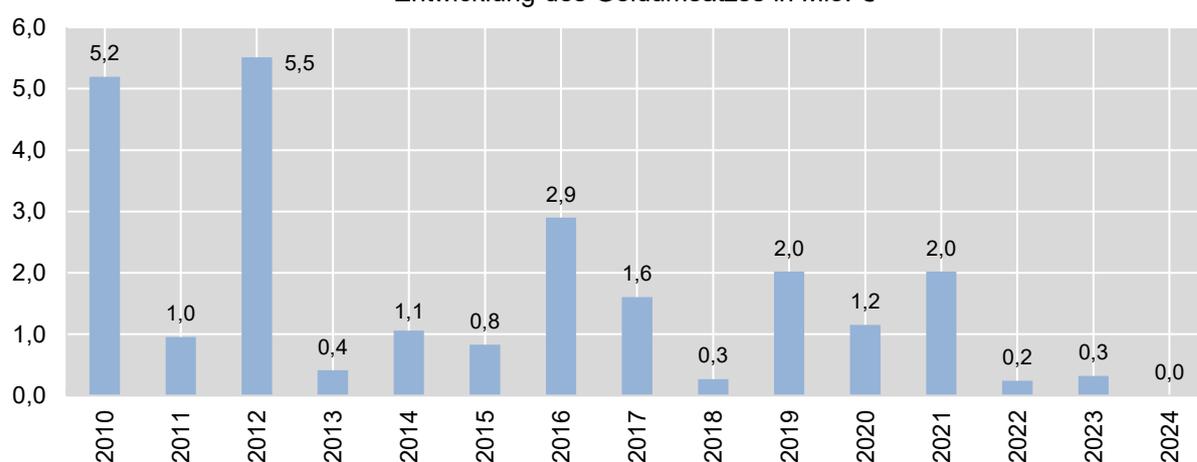
Gewerbliche Bauflächen - Gewerbe "tertiäre Nutzung"

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.

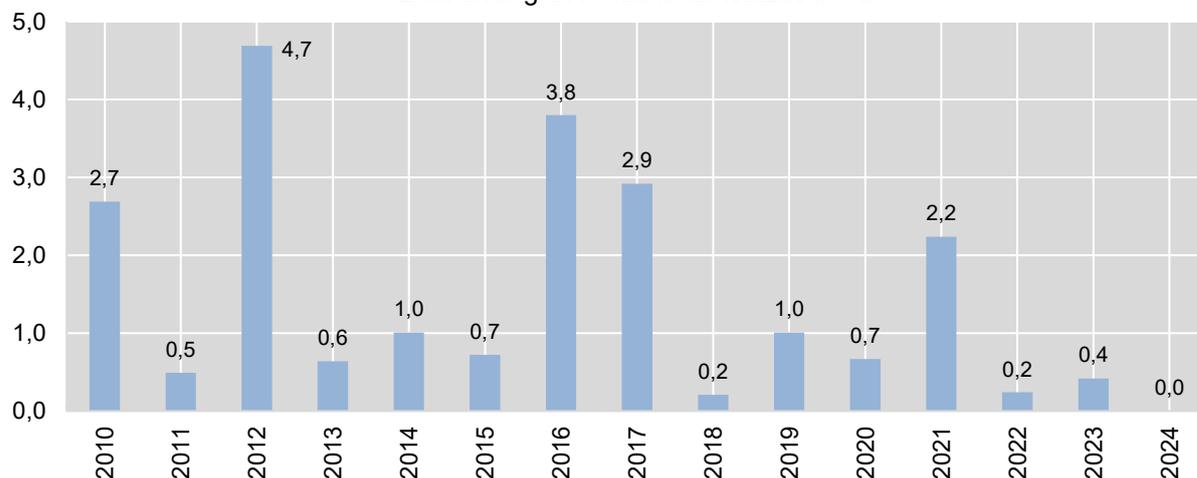
Unbebaute Baugrundstücke - Gewerbliche Bauflächen - tertiäre Nutzung
Entwicklung der Kauffälle



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 § 3 (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 insbesondere aufgrund ihrer landschaftlichen oder verkehrlichen Lage bzw. durch ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten 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, da es nur wenige Voll- oder Nebenerwerbslandwirte in Siegen gibt. 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 häufig keine Landwirte oder sonstige in der Landwirtschaft tätigen Personen.

Landwirtschaftliche Flächen
Flächen- und Geldumsatz - langfristige Entwicklung

Jahr	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
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. €
2021	35	9,03 ha	0,253 Mio. €
2022	29	7,64 ha	0,253 Mio. €
2023	26	5,71 ha	0,157 Mio. €
2024	27	8,19 ha	0,198 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 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 (ab 2015) 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 der Werte 2015 - 2024

Landwirtschaftliche Flächen	Mittelwert	Standard-abweichung	Anzahl
Alle Verträge:	2,93 €/m ²	± 1,80 €/m ²	332 Verträge
davon			
bis 2.500 m ² :	3,15 €/m ²	± 2,02 €/m ²	212 Verträge
ab 2.500 m ² :	2,54 €/m ²	± 1,26 €/m ²	120 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 kleiner 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 2024 im Stadtgebiet von Siegen

rd. 0,82 €/m².

Da der jährlich ermittelte Wert Schwankungen unterliegt, wurden zur Verifizierung langfristige Auswertungen durchgeführt. Das Mittel der letzten 10 Jahre (2015-2024) beträgt

rd. 0,73 €/m².

b) Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2024 wurden nur 3 Kaufverträge über sonstige forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert. Der Durchschnittswert betrug im Jahr 2024 im Stadtgebiet von Siegen

rd. 1,31 €/m².

Da der jährlich ermittelte Wert Schwankungen unterliegt, wurden zur Verifizierung langfristige Auswertungen durchgeführt. Das Mittel der letzten 10 Jahre (2015-2024) beträgt

rd. 1,95 €/m².

Alle Verträge beziehen sich auf Grund und Boden inklusive Aufwuchs. Der Bodenrichtwert ist per Definition 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 01.01.2025 beschlossen mit

0,80 €/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

Nach § 3 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.

In dem Zeitraum 2015 - 2024 wurden 40 Kauffälle für den Bereich der Universitätsstadt Siegen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei

rd. 20 %

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

4.5.2 Rohbauland

§ 3 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, sofern sie denn überhaupt eintritt. Eine statistische Abhängigkeit kann daher nicht abgeleitet werden. Aussagekräftiger ist eine langfristige Betrachtung (10 Jahre) der eingehenden Kauffälle.

In dem Zeitraum 2015 - 2024 wurden 27 Kauffälle für den Bereich der Universitätsstadt Siegen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei

rd. 50 %

des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes. Die ermittelte Standardabweichung beträgt ± 26 %.

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 §§ 13 bis 17 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat bis zum 31. März eines jeden Jahres die Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2025 wurden in der nichtöffentlichen Bodenrichtwert Sitzung am 19.02.2025 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. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche, spezielle Lage usw. weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenwertbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV).

Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen. Die Zonen der Bodenrichtwertgebiete wurden so gewählt, dass eine direkte Vergleichbarkeit aller Bodenrichtwertzonen untereinander gegeben ist.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. Altlasten, Denkmalschutzsatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Gewässerverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt, nicht jedoch, wenn sie sich auf einzelne Grundstücke beziehen.

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung und Qualität, wie z.B. Grünlandflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein, ohne dass der Bodenrichtwert für diese Grundstücke gilt (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können (§ 16 ImmoWertV).

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.

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

BORIS.NRW ist das zentrale amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Das Angebot richtet sich an interessierte Bürgerinnen und Bürger, die sich einen Überblick über allgemeine Grundstücks- und auch Immobilienpreise verschaffen wollen, insbesondere aber auch an Fachleute der Immobilienbranche. 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 BORIS.NRW angeboten werden.

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

Darüber hinaus wird BORIS.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 01.01.2025 gemäß § 37 (6) GrundWertVO NRW in €/m²

Stadtteile von Siegen	Baugrundstücke individueller Wohnungsbau			Baugrundstücke Geschoss- wohnungsbau			Baugrundstücke Gewerbe- und Industriebau		
	Lage			Lage			Lage		
	gut	mit- tel	einfach	gut	mit- tel	einfach	gut	mit- tel	einfach
Siegen, Stadt	250	190	105	250	185	105	100	60	40
Kaan-Marienborn	230	200	110				60		
Bürbach	250*	185	115				60		
Volnsberg	120*								
Breitenbach	120*								
Feuersbach	110								
Trupbach	175	140	115				60		
Seelbach	185	150	120					50	
Weidenau	185	160	105	185	160	105	80	60	
Geisweid	175	145	105	175	145	105	80	60	
Sohlbach	125							60	
Buchen	145	140*	125					40	
Meiswinkel	115*								
Langenholdinghausen	130	125					60		
Birlenbach	155	130	95				60		
Niedersetzen		115							
Obersetzen	140								
Dillnhütten		105							
Eiserfeld	130	120	75				60	40	15
Eisern		110						40	15
Niederschelden	150	135	95				100	60	40
Oberschelden	145*	130							
Gosenbach	120	110	100						25

* = Werte beziehen sich auf erschließungskostenbeitragspflichtige Grundstücke.

4.7.4 Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich

Im Stadtgebiet von Siegen gibt es nur rund 100 Wohngrundstücke im Außenbereich. Entsprechend wenige Kaufverträge werden abgeschlossen.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 für Wohngrundstücke im Außenbereich wurde mit 50 % vom durchschnittlichen Bodenwert des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage von Siegen = 135,70 €/m² x 50 % = **70 €/m²** (gerundet in 5 €-Schritten) abgeleitet.

4.7.5 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.

4.7.6 Indexreihen

Nach § 18 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

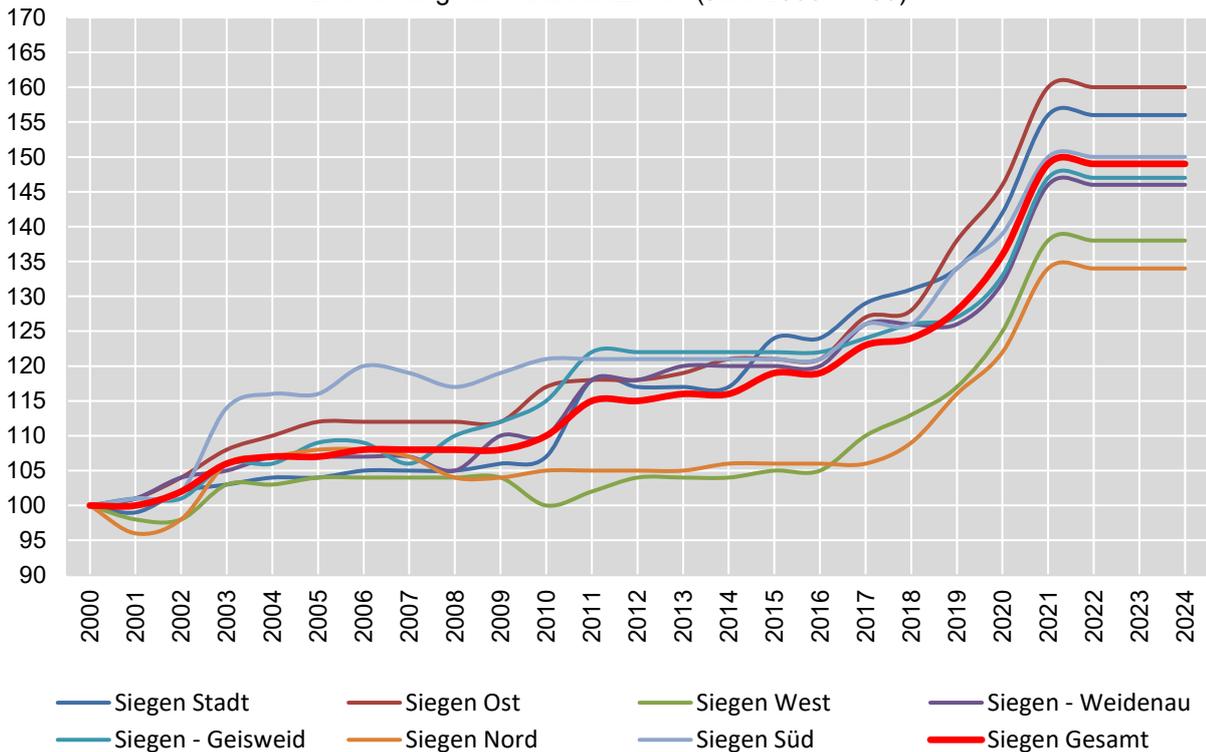
Bezirk	Stadtteile
Siegen - Stadt	Siegen (einschl. Achenbach)
Siegen - Ost	Kaan-Marienborn, Bürbach, Volnsberg, Breitenbach und Feuersbach
Siegen - West	Trupbach und Seelbach, Siegen - West
Weidenau	Weidenau
Geisweid	Dillnhütten und Geisweid
Siegen - Nord	Meiswinkel, Langenholdinghausen, Birlenbach, Sohlbach, 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
langjährig, nach Stadtbezirken (Jahr 2000 = 100)

Jahr	Siegen Stadt	Siegen Ost	Siegen West	Siegen - Weidenau	Siegen - 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	142	146	125	132	133	122	139	136
2021	156	160	138	146	147	134	150	149
2022	156	160	138	146	147	134	150	149
2023	156	160	138	146	147	134	150	149
2024	156	160	138	146	147	134	150	149

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.

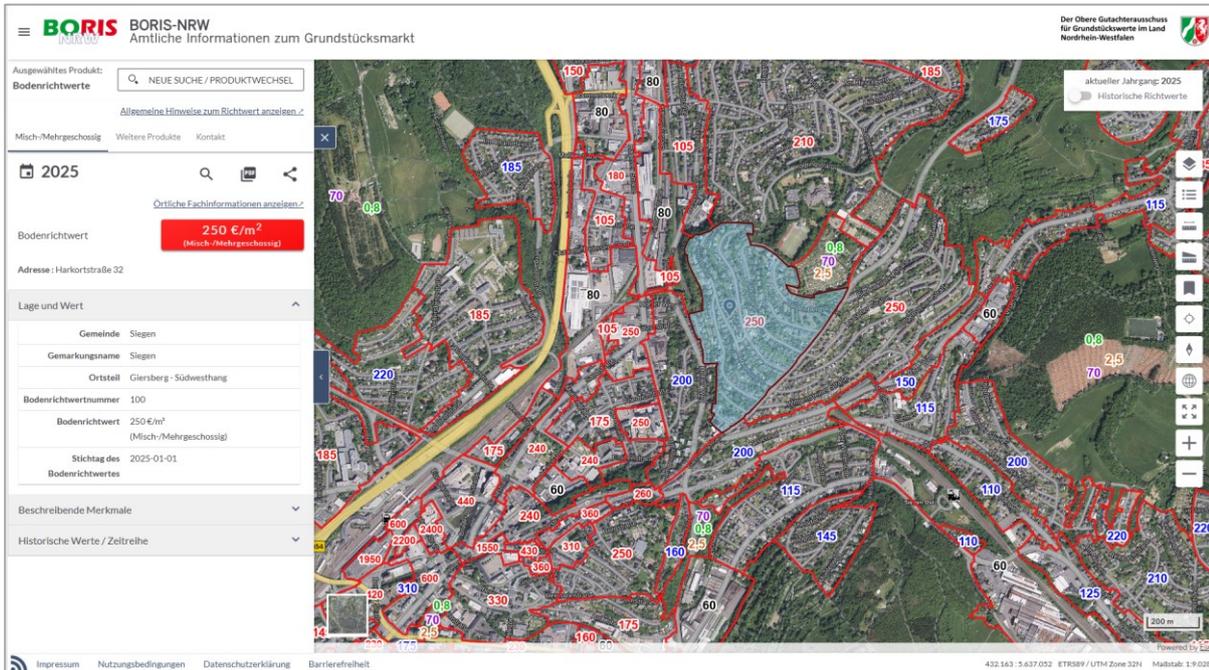
In den Jahren 2020 und 2021 waren über alle Teilmärkte deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Dies führte zu einer markanten und annähernd flächendeckenden Anhebung der Bodenrichtwerte in Wohnbau-, Mischgebiets- und Kernlagen.

Die Jahre 2022 und 2023 sind bedingt durch den Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Auswirkungen, wie z.B. den markant gestiegenen Bauzinsen, geprägt von einer deutlichen Marktzurückhaltung.

Auch im Jahr 2024 ist eine ausgeprägte Zurückhaltung bei Baugrundstücks-Kaufverträgen zu verzeichnen. Das Preisniveau blieb zum Vorjahr konstant.

4.7.7 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).



Hinweis:

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

Sondernutzungsgebiete:

Es erfolgt keine Ausweisung von Sondernutzungsgebieten wie z.B. Parkflächen und sogenannte Gemeinbedarfsflächen. Diese sind in der Regel in den benachbarten Bodenrichtwertzonen integriert, ohne dass der Wert für diese gilt.

Bauerwartungsland / Rohbauland:

Es erfolgt keine separate Ausweisung von Bauerwartungsland. Die Flächen sind in den benachbarten Bodenrichtwertzonen integriert, ohne dass der Wert für diese gilt.

Weitere Bodenrichtwerte:

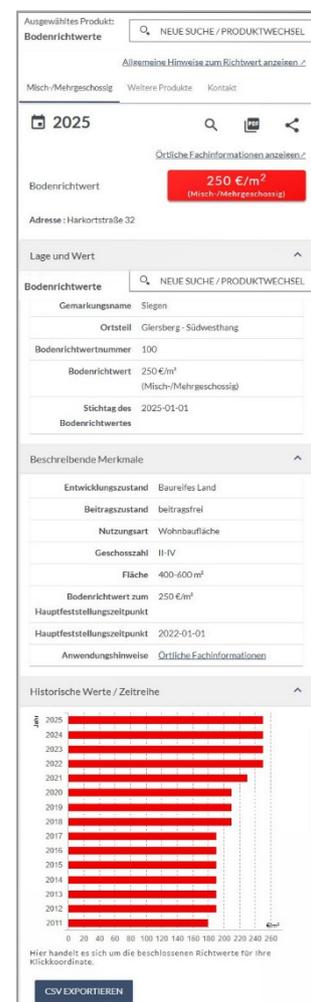
Die Darstellung in BORIS.NRW enthält zudem Bodenrichtwerte zu folgenden Grundstücks- / Nutzungsarten:

- Flächen der Landwirtschaft, Fortwirtschaft und
- bebaute Grundstücke im Außenbereich.

In BORIS.NRW sind diese drei Ebenen überlagert. Eine Differenzierung ist durch Auswahl des entsprechenden Reiters möglich.

Weitere Informationen:

Zu den jeweiligen Bodenrichtwerten können detailliertere "Örtliche Fachinformationen" angezeigt werden.

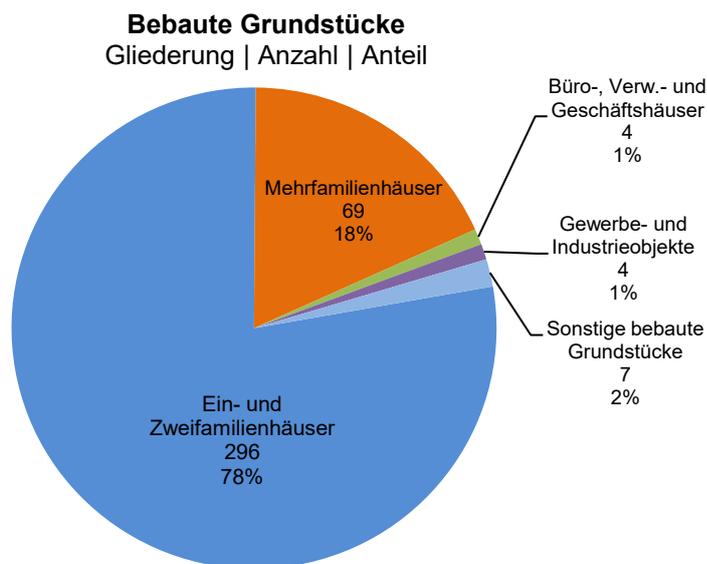


5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die Kategorien

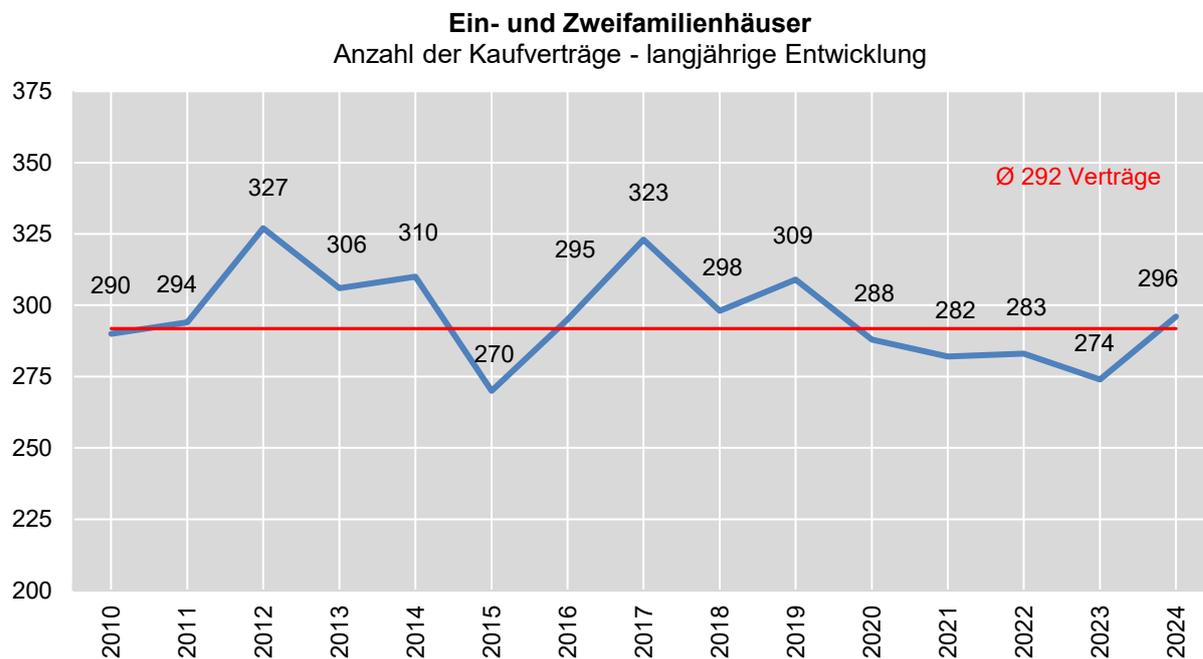
- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude,
- Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude,
- Sonstige bebaute Grundstücke.

Im Jahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen insgesamt 380 Kaufverträge über bebaute Grundstücke ausgewertet. Diese gliedern sich wie folgt:

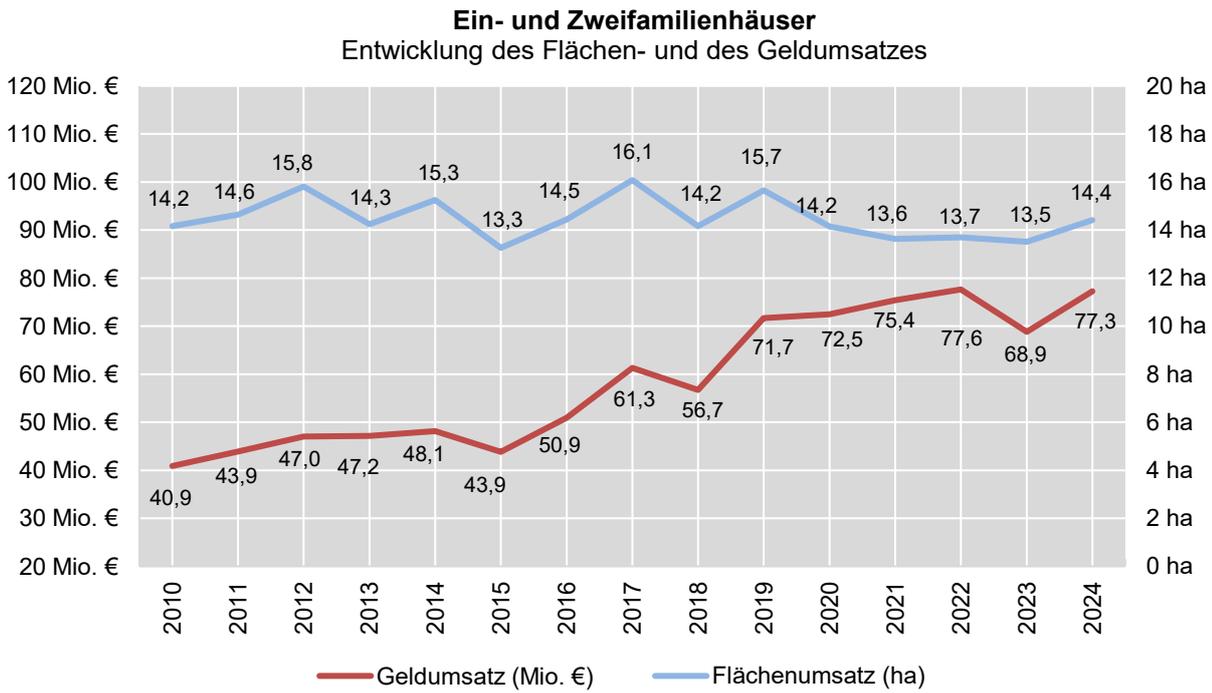


5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

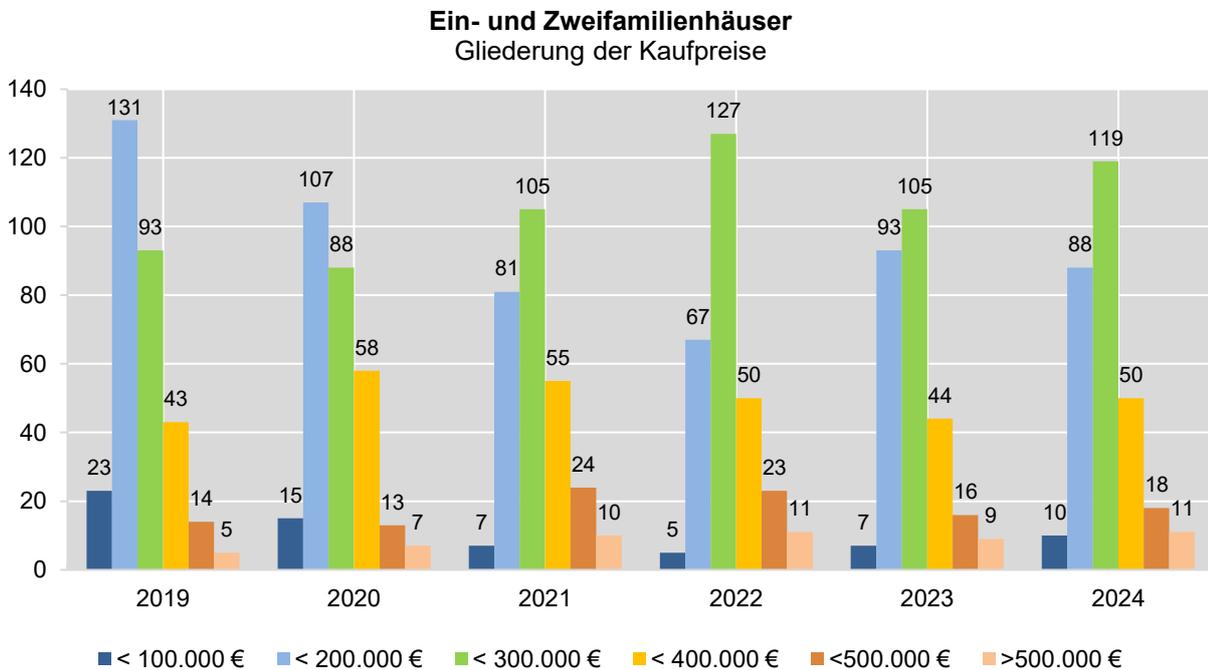
Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet.



Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes dargestellt:

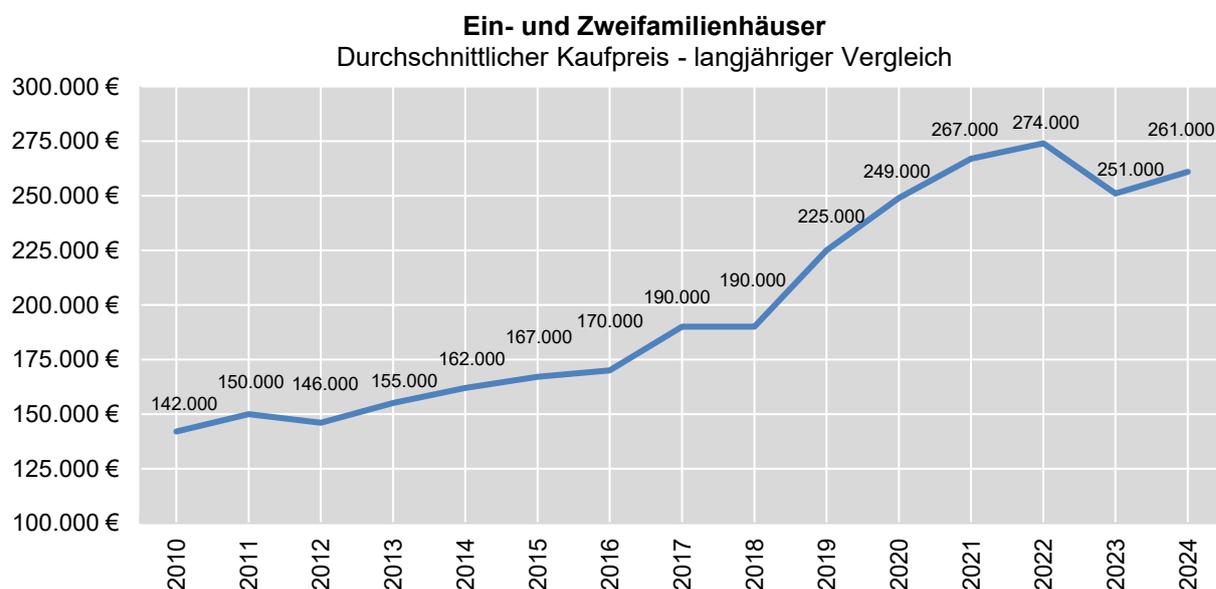


Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt einen deutlichen Trend in Richtung höherpreisigere Objekte. Die Kaufpreise gliedern sich wie folgt:



5.1.1 Durchschnittspreise

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



Nachfolgende Darstellungen zeigen den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Anbauart (z.B. freistehend, Doppel-, Reihenhaus 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 €/m ²	Gesamtkaufpreis €
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2022	6	492 ± 95	147 ± 43	3.050 ± 410	438.000 ± 74.000
1995 - 2009	10	529 ± 70	164 ± 53	2.660 ± 270	437.000 ± 161.000
1975 - 1994	18	548 ± 70	163 ± 51	2.100 ± 620	324.000 ± 85.000
1950 - 1974	55	531 ± 79	145 ± 44	1.750 ± 620	242.000 ± 85.000
1920 - 1949	16	530 ± 66	152 ± 40	1.510 ± 640	215.000 ± 69.000
bis 1919	19	501 ± 112	165 ± 55	1.250 ± 390	198.000 ± 60.000
insgesamt	124	527 ± 82	153 ± 47	1.830 ± 720	269.000 ± 114.000

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

Baualterklasse	Anzahl	Grundstücks- fläche	Wohnfläche	Kauf- preis	Gesamt- kaufpreis
		m ²	m ²	€/m ²	€
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2022	-	-	-	-	-
1995 - 2009	(4)	(269) ± 6	(119) ± 7	(2.270) ± 480	(272.000) ± 76.000
1975 - 1994	(4)	(396) ± 69	(141) ± 26	(1.690) ± 460	(238.000) ± 68.000
1950 - 1974	12	413 ± 57	120 ± 29	1.790 ± 360	208.000 ± 32.000
bis 1949	21	383 ± 67	150 ± 47	1.420 ± 590	207.000 ± 91.000
insgesamt	41	382 ± 71	137 ± 40	1.640 ± 560	217.000 ± 75.000

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

Baualterklasse	Anzahl	Grundstücks- fläche	Wohnfläche	Kauf- preis	Gesamt- kaufpreis
		m ²	m ²	€/m ²	€
Neubau	-	-	-	-	-
2010 - 2022	-	-	-	-	-
1995 - 2009	-	-	-	-	-
1975 - 1994	(3)	(238) ± 72	(116) ± 28	(1.630) ± 500	(188.000) ± 64.000
1950 - 1974	6	253 ± 28	97 ± 21	1.860 ± 300	180.000 ± 43.000
bis 1949	(1)	(153)	(82)	(1.740)	(143.000)
insgesamt	10	239 ± 50	101 ± 23	1.780 ± 340	179.000 ± 46.000

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch – BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Immobilienrichtwerte ist das Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2021, zugrunde zu legen, vgl. www.boris.nrw.de unter „DATEN Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“.

Der Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte aus Objekt-Weiterverkäufen der Jahrgänge 2017 bis 2024 ermittelt. Diese wurden auf aktuelle Wertverhältnisse indexiert und stehen für folgende Teilmärkte zu Verfügung:

- Eigentumswohnungen,
- Ein- und Zweifamilienhäuser.

Anwendung

Die Immobilienrichtwerte werden im Internet unter www.boris.nrw.de bereitgestellt. Bei der Verwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen vom Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen durch bereitgestellte Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Diese Aufgabe übernimmt der eingebettete Immobilien-Preis-Kalkulator.



Der Immobilienrichtwert kann zudem in Form eines PDF-Dokuments kostenfrei abgerufen werden.



The screenshot shows the website interface for 'www.boris.nrw.de'. At the top, it says 'Ausgewähltes Produkt: Immobilienrichtwerte' with a search bar containing 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. Below this, there is a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'. A navigation bar shows 'Eigentumswohnungen', 'Ein- und Zweifamilienhäuser', and 'Weiter >'. The main content area displays a calendar icon for '2025', a search icon, a PDF icon, and a share icon. Below this, there is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'. At the bottom, it shows 'Immobilienrichtwert' and a blue button with the text '1650 €/m² (Ein- und Zweifamilienhäuser)'.

Anpassungsfaktoren

Der jeweilige Immobilienrichtwert bezieht sich auf das fiktive Normobjekt, dessen Merkmale grau hinterlegt sind. Bei abweichenden Merkmale ist der Immobilienrichtwert mit den entsprechenden Anpassungsfaktoren zu multiplizieren.

Anpassungsfaktoren für Ein- / Zweifamilienhäuser

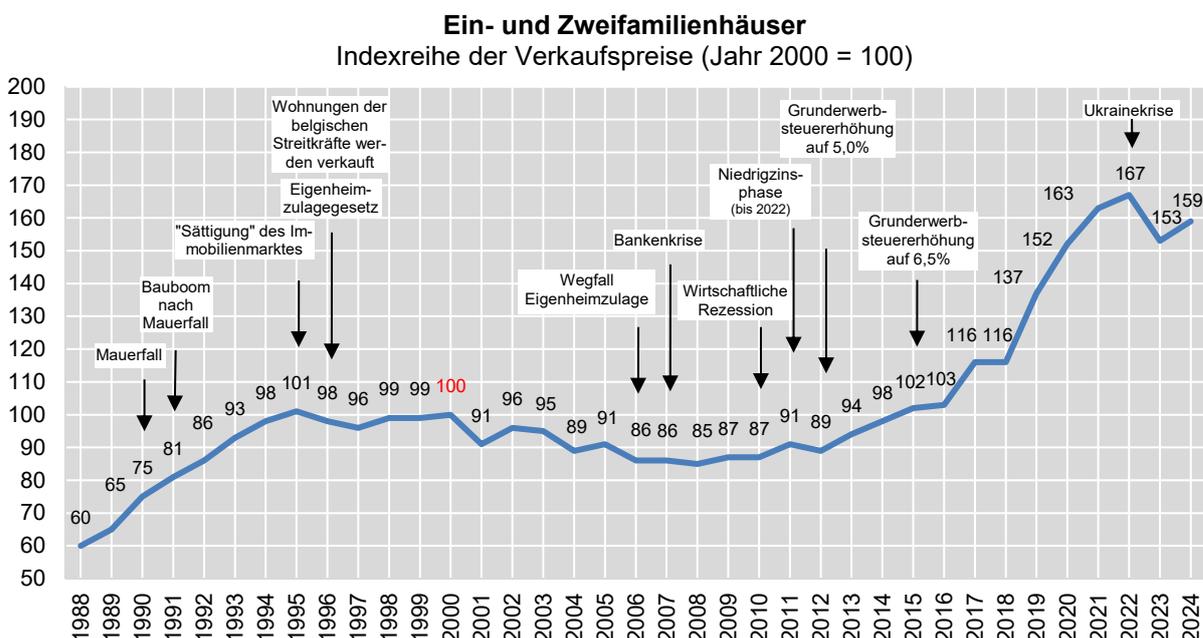
Merkmal	Merkmalsklassen	Anpassungs- faktor
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
	Zweifamilienhaus	0,97
Keller	Unterkellert	1,00
	Teilunterkellert	0,97
	Nicht unterkellert	0,92
Anzahl der Geschosse	2	1,10
	3	1,04
	4	1,00
	5	1,03
Baujahr	1900 - 1924	0,84
	1925 - 1949	0,88
	1950 - 1974	1,00
	1975 - 1994	1,13
	1995 - 2024	1,37
Modernisierung	Baujahrestypisch	1,00
	Teilmodernisiert	1,10
	Neuzeitlich	1,37
Wohnfläche	80 - 119 m ²	1,10
	120 - 159 m ²	1,00
	160 - 199 m ²	0,90
	200 - 240 m ²	0,79
Anbauweise	freistehend	1,00
	Doppelhaushälfte	0,92
	Reihenmittelhaus	0,89
	Reihenendhaus	0,92
Gebäudestandard	Sehr einfach bis einfach	0,64
	Einfach	0,86
	Einfach bis mittel	1,00
	Mittel	1,15
	Mittel bis gehoben	1,38
	Gehoben	1,49

Ergebnis

Das Ergebnis ist der geschätzte Wert des Objektes. Dieser ist mit Ungenauigkeiten versehen, da er prinzipiell nicht genauer sein kann als der Markt der Käufer. Das Ergebnis ist nicht der Verkehrswert nach § 194 BauGB.

5.1.3 Indexreihen

Aus den durchschnittlichen Kaufpreisen der jeweiligen Jahre wurde folgende langjährige 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 § 6 ImmoWertV eines der drei normierten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten dar. Nach § 35 ImmoWertV wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Zeitwert der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen (Außenanlagen) sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Ermittlung des Sachwertfaktors für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Auf den im Rechengang zu ermittelnden vorläufigen Sachwert sind die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarktes zu berücksichtigen. Diese werden durch den Gutachterausschuss durch Gegenüberstellung des bereinigten, tatsächlich gezahlten Kaufpreises und der Sachwert-Nachkalkulationen der verkauften Immobilien gebildet. Die Nachkalkulation erfolgt auf Grundlage von ausgewerteten Erwerberfragebögen, eigenen Gebäudefotografien, der Bauakte und sonstigen Daten und beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung gebäude-technischer Merkmale.

Für die Auswertung des Sachwertfaktors wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen das Sachwertmodell nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 an. Die Regelungen der ImmoWertV sind als abschließend anzusehen, soweit sie getroffen wurden. Regelungslücken (z.B. gemäß § 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV) werden durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ausgefüllt. Diese steht im Internet unter der folgenden Adresse kostenfrei zur Verfügung:

www.boris.nrw.de

oder direkt unter

https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/agvga/Handlungsempfehlung_ImmoWertV_2021_ImmoWertA_Stand_2023_12.pdf

Die Modellparameter sind auszugsweise unter Nr. 8.2 des Grundstücksmarktberichtes dargestellt. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell modellkonform anzuwenden (§ 10 ImmoWertV) und zudem sachverständig an die objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Daten / Stichprobe

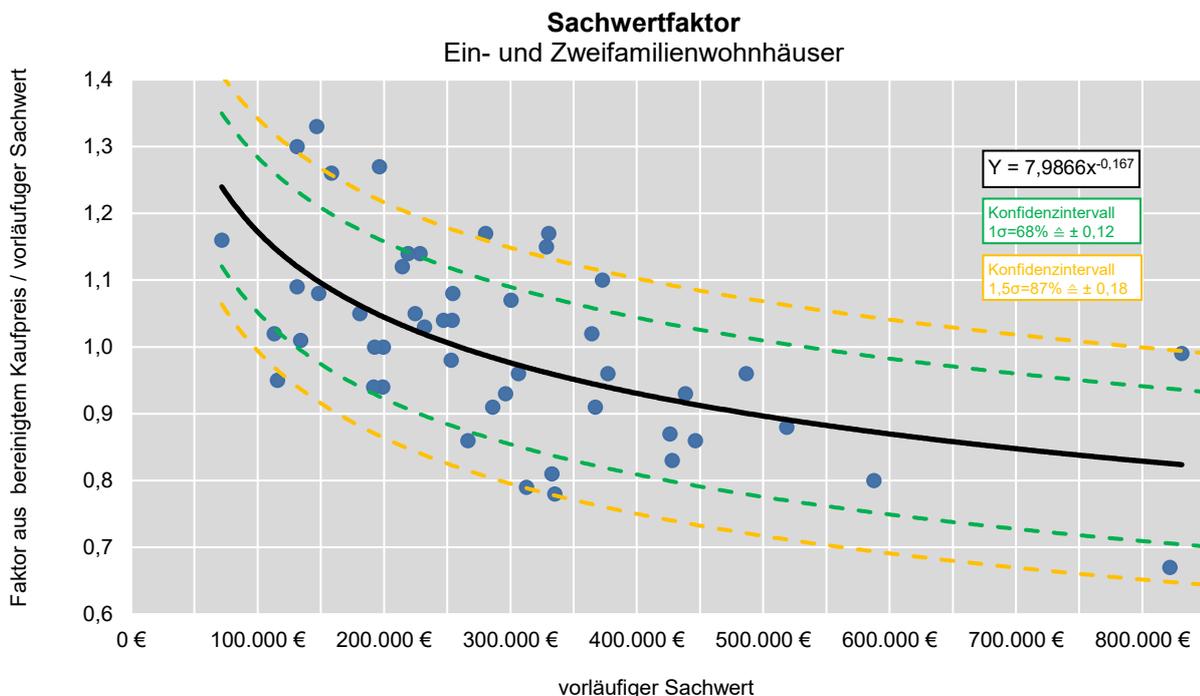
In die Ermittlung des Sachwertfaktors durch den Gutachterausschuss gingen rd. 50 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäuser des Jahrgangs 2024 ein, die sowohl nach dem Sachwertfaktor als auch nach dem Liegenschaftszins ausgewertet werden konnten. Die Stichprobe wurde um offensichtliche Ausreißer bereinigt. Der Auswertung liegen die folgenden Kennzahlen zu Grunde:

Sachwertfaktor

Kennzahlen der untersuchten Stichprobe

Merkmal	Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
Baulandfläche (bereinigt)	480 m ²	± 129 m ²	214 m ²	622 m ²
Bodenrichtwert	146 €/m ²	± 44 €/m ²	60 €/m ²	250 €/m ²
Wohnfläche	147 m ²	± 46 m ²	78 m ²	260 m ²
Restnutzungsdauer	34	± 13	12	75
vorläufiger Sachwert	297.300 €	± 159.600 €	71.600 €	831.200 €
Gebäudestandard	2,6	± 0,5	1,7	3,9

Mittels Regressionsanalyse wurde folgende Funktion des Sachwertfaktors aus der Stichprobe ermittelt:



$$\text{Sachwertfaktor} = 7,9866 * \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,167}$$

Sachwertfaktor – Genauigkeit

Die Funktion des Sachwertfaktors beschreibt das fiktive durchschnittliche Objekt im Siegener Stadtgebiet. Nach § 39 ImmoWertV sind alle vom Durchschnitt abweichenden wertbestimmenden Merkmale objektspezifisch auf den Sachwertfaktor anzubringen. Dies geschieht nach § 9 Abs. 1 Satz 3 durch „[...] marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise [...]“.

Da durch den Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten bestimmt wurden, müssen die Zu- oder Abschläge sachgerecht und begründbar eingeordnet werden. Dazu bietet sich eine Bemessung anhand von statistischen Kennzahlen, wie z.B. der Standardabweichung, an. Diese wird durch den griechischen Buchstaben σ = Sigma dargestellt und beschreibt den Abstand vom berechneten Mittelwert (= Funktionskurve), innerhalb dessen rd. 68 % ($=1\sigma$) beziehungsweise rd. 88 % ($=1,5\sigma$) der ausgewerteten Kauffälle liegen.

Das Maß der Standardabweichung von 1σ entspricht derzeit einem Abstand (Konfidenzintervall) von $\pm 0,12$ zur Funktionskurve. Daraus folgt, dass statistisch gesehen rd. 68 % der Kauffälle innerhalb dieses Abstandsbereichs um den Sachwertfaktor liegen, bzw. dass nur jeweils rd. 16 % der Kauffälle eine höhere bzw. niedrigere Anpassung auf den Sachwertfaktor aufweisen.

Einflussgrößen / Abhängigkeiten

Der Sachwertfaktor wurde mittels Korrelationsanalyse auf Abhängigkeiten zu verschiedenen den Kenngrößen hin untersucht. Dabei wurden leicht-signifikante Einflüsse bei den folgenden Merkmalen festgestellt:

- Unterscheidung in Kernstadtlagen (Siegen-Stadt, Weidenau und Geisweid) bzw. Randbereichslagen,
- Gebäudestandard,
- Bodenrichtwert.

Tendenziell ist davon auszugehen, dass der Sachwertfaktor in Kernstadtlagen leicht über dem der Randbereiche liegt und dass sich ein höherer Gebäudestandard und Bodenrichtwert leicht positiv auf den Sachwertfaktor auswirken. Aufgrund des nur geringen signifikanten Einflusses, der zudem deutlichen jährlichen Schwankungen unterworfen ist, hat der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten nach § 19 ImmoWertV ermittelt, sondern einen durchschnittlichen Sachwertfaktor für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

Sachwertfaktor – Anwendungsbereich

Aufgrund der ausgewerteten Daten, ist eine Anwendung des Sachwertfaktors außerhalb des Wertebereichs von ca. 80.000 € bis ca. 800.000 € statistisch nicht gesichert und wird daher nur zur hilfsweisen Anwendung empfohlen.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für die Auswertung des Liegenschaftszinses wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen das Ertragswertmodell nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 an. Die Regelungen der ImmoWertV sind als abschließend anzusehen, soweit sie getroffen wurden. Regelungslücken werden durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ausgefüllt. Diese steht im Internet unter der folgenden Adresse kostenfrei zur Verfügung:

www.boris.nrw.de

oder direkt unter

https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/agvga/Handlungsempfehlung_ImmoWertV_2021_ImmoWertA_Stand_2023_12.pdf

Die Modellparameter sind auszugsweise unter Nr. 8.3 des Grundstücksmarktberichtes dargestellt. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell modellkonform anzuwenden (§ 10 ImmoWertV) und zudem sachverständig an die objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV). Die Auswertung des Liegenschaftszinses bezieht sich auf die identischen Kauffälle die für die Auswertung des Sachwertfaktors zu Verfügung standen.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser gegliedert nach Gebäudeart und Anbauweise

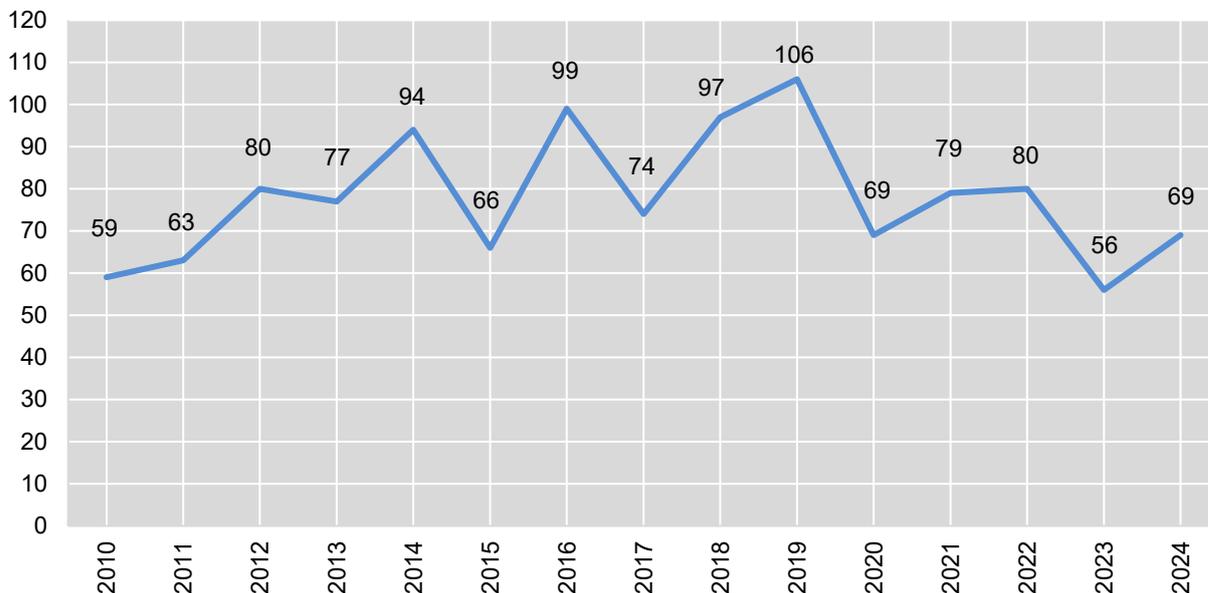
Gebäudeart	LZ	Anzahl	Kaufpreis	BWK	Miete	RND	Wohnfl. insg.	Roh-EF	Geb.-standard
	%		in €/m ²	%	€/m ²	Jahre	m ²		
Einfamilienhaus freistehend	1,6 ± 0,8	158	1.900 ± 690	23,0 ± 3,4	6,65 ± 1,00	30 ± 16	152 ± 50	24,5 ± 6,5	2,6 ± 0,5
Einfamilienhaus Doppel-/Reihenhaus	1,6 ± 1,6	68	1.730 ± 530	24,0 ± 3,9	6,65 ± 1,25	27 ± 13	123 ± 29	22,0 ± 4,5	2,7 ± 0,5
Zweifamilienhaus freistehend	2,0 ± 1,2	53	1.490 ± 600	25,6 ± 4,8	6,85 ± 1,35	22 ± 12	186 ± 55	17,5 ± 6,5	2,6 ± 0,6
Zweifamilienhaus Doppel-/Reihenhaus	2,0 ± 1,0	17	1.300 ± 440	26,0 ± 1,4	6,40 ± 1,15	20 ± 11	194 ± 56	18,0 ± 4,0	2,9 ± 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 ImmoWertV 2021 / Normalherstellungskosten 2010

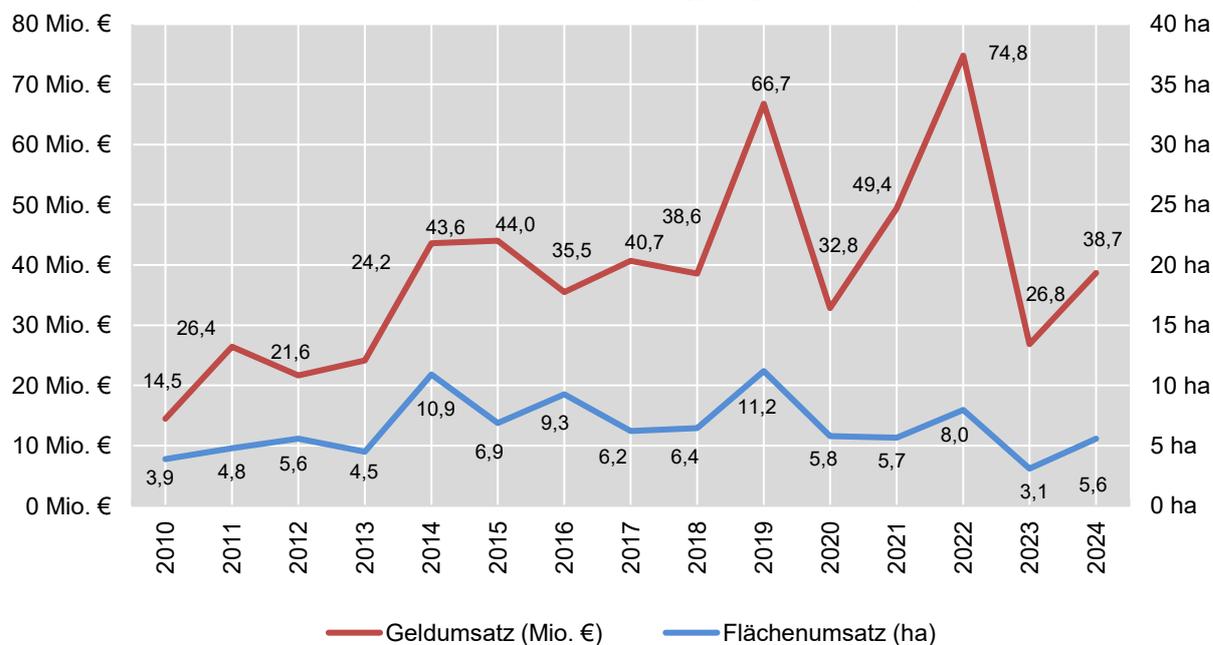
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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 (inkl. gemischt genutzter Gebäude)
Flächen- und Geldumsatz - langjährige Entwicklung



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Auswertung des Liegenschaftszinses wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen das Ertragswertmodell nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 an. Die Regelungen der ImmoWertV sind als abschließend anzusehen, soweit sie getroffen wurden. Regelungslücken werden durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ausgefüllt. Diese steht im Internet unter der folgenden Adresse kostenfrei zur Verfügung:

www.boris.nrw.de

oder direkt unter

https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/agvga/Handlungsempfehlung_ImmoWertV_2021_ImmoWertA_Stand_2023_12.pdf

Die Modellparameter sind auszugsweise unter Nr. 8.3 des Grundstücksmarktberichtes dargestellt. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell modellkonform anzuwenden (§ 10 ImmoWertV) und zudem sachverständig an die objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV).

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 ± 1,4	22	1.270 ± 310	30,8 ± 5,2	5,80 ± 1,50	18 ± 6	239 ± 58	15,0 ± 3,5
Mehrfamilienhaus (mit gewerblichem Anteil)	3,2 ± 1,2	47	1.340 ± 410	25,6 ± 3,2	7,05 ± 1,20	23 ± 12	532 ± 592	15,0 ± 3,0

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.	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

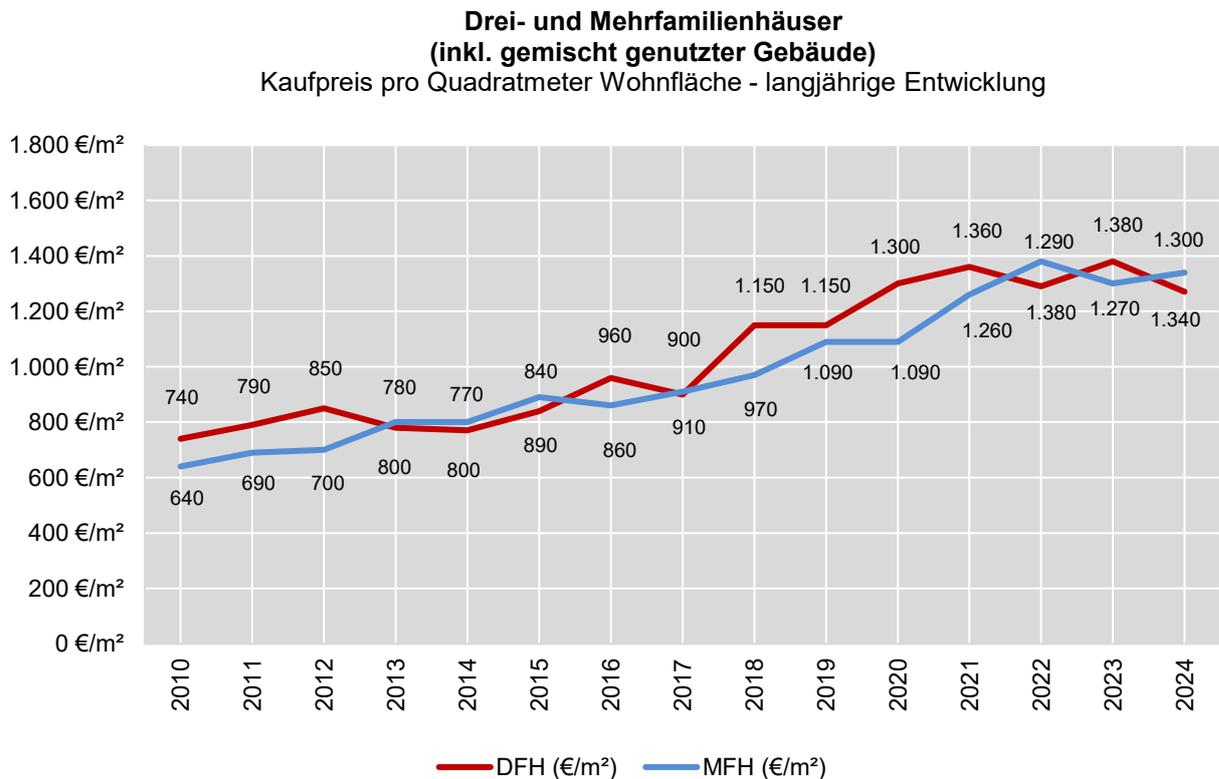
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat bisher weder Immobilienrichtwerte noch Umrechnungskoeffizienten für Drei- und Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude abgeleitet.

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 folgende Durchschnittspreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser bzw. 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. Eine statistisch gesicherte Auswertung ist aufgrund der geringen Anzahl der gehandelten Objekte, deren unterschiedlichen Eigenschaften und häufig unvollständigen Objektinformationen nicht möglich. Aus den vorhandenen Daten lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

Empfohlene Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Gebäudeart	LZ
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude	4,0 - 6,5 %
Gewerbe- und Industriegebäude	5,0 - 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. Eine statistisch gesicherte Auswertung ist aufgrund der geringen Anzahl der gehandelten Objekte, deren unterschiedlichen Eigenschaften und häufig unvollständigen Objektinformationen nicht möglich. Aus den vorhandenen Daten lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

Empfohlene Rohertragsfaktoren für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Gebäudeart	Roh-EF
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude	12 - 15
Gewerbe- und Industriegebäude	10 - 14

5.3.3 Indexreihen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat aufgrund der Verschiedenartigkeit der Objekte bisher keine Index-reihen für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude abgeleitet.

5.3.4 Durchschnittspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat aufgrund der Verschiedenartigkeit der Objekte 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

Auswertung der Kaufverträge

Um eine weitergehende Vergleichbarkeit der Objekte zu ermöglichen, werden die Kaufpreise auf die Bezugsgröße "Euro pro Quadratmeter Wohnfläche" zurückgeführt. Dazu wird 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 €.

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 Stellplatz 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 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. In den Jahren 2019 und 2020 stiegen die Preise pro Quadratmeter wieder deutlich an. Dies wird auf die weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase zurückgeführt. Im Jahr 2021 blieben die Preise auf annähernd gleichem Niveau zum Vorjahr. Die Jahre 2022 bis 2024 sind geprägt von einer geringen Anzahl an Verkäufen bei deutlich gestiegenen Verkaufspreisen.

- **Weiterverkäufe**

Wohnungen, die bereits einmal oder mehrmals veräußert wurden.

Eigentumswohnungen im Weiterverkauf lagen im Jahr 2024 wieder im Fokus des Siegener Immobilienmarktes. Nachfolgende wird dieser Teilmarkt nach Wohnungsgröße und Baujahresklassen ausgewertet.

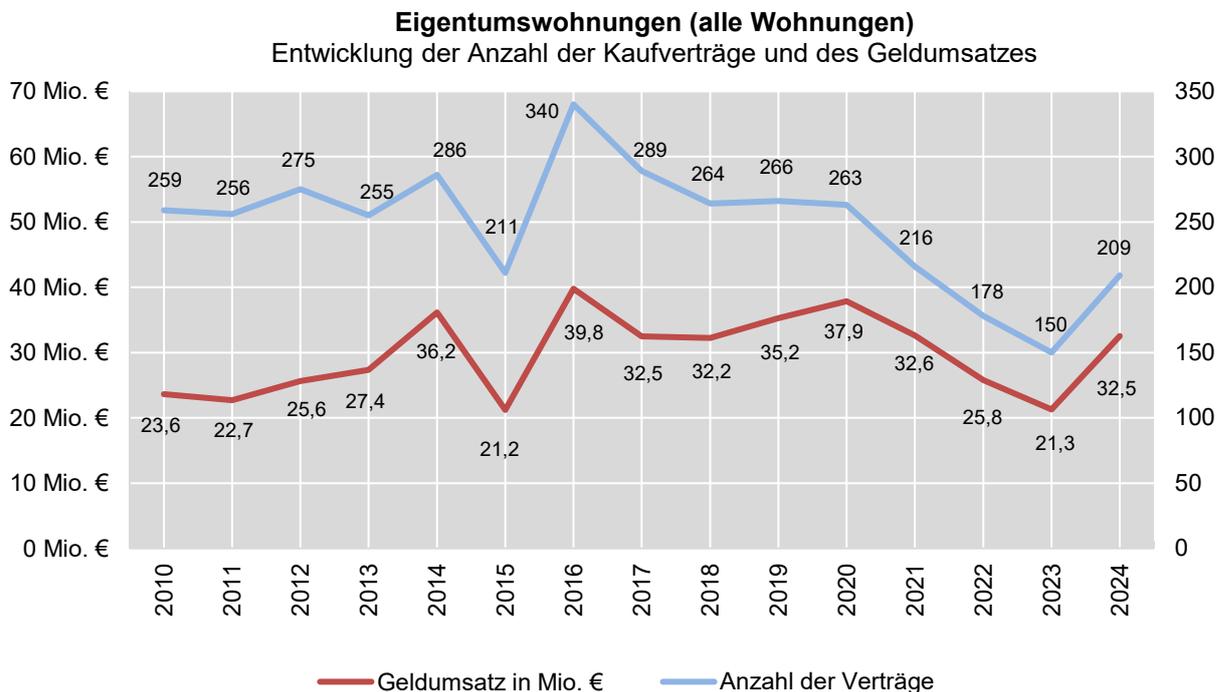
- **Umwandlungen**

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

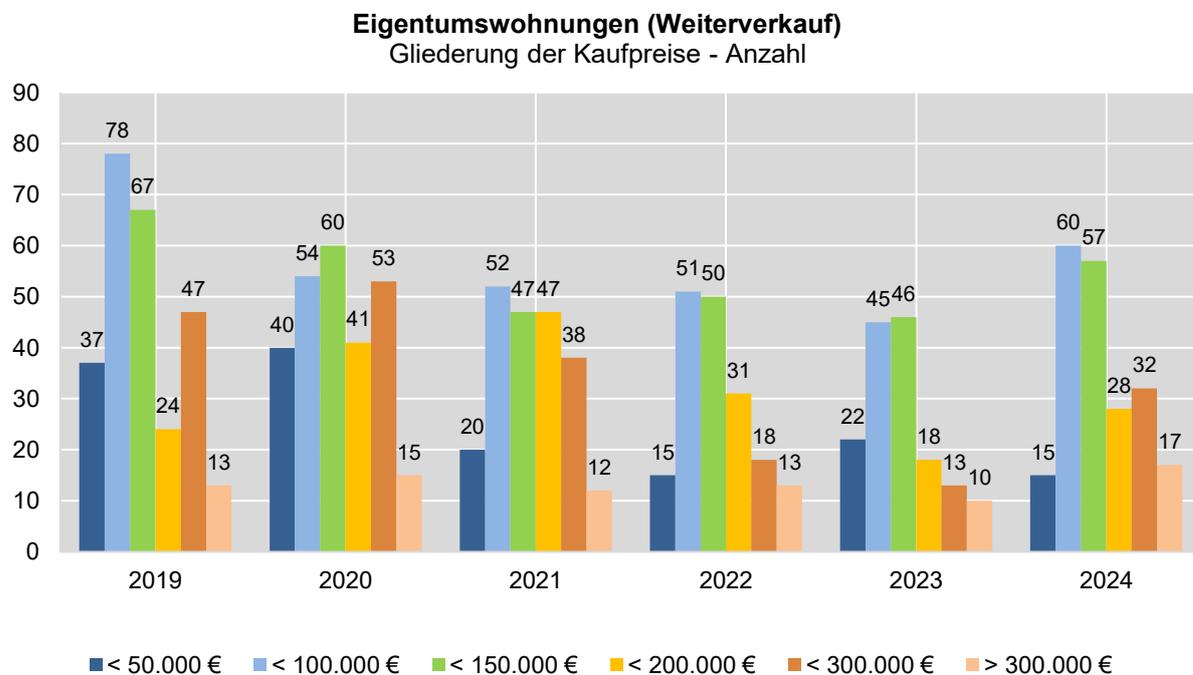
Solche Kauffälle stellen im Bereich der Universitätsstadt Siegen eine Seltenheit dar. In der Regel handelt es sich um Objekte des Geschosswohnungsbaus die erst saniert und dann aufgeteilt verkauft werden oder um Zweifamilienhäuser, die in Wohnungen aufgeteilt und verkauft werden. Aufgrund der geringen Fallzahlen erfolgte keine nähere Datenanalyse. Im Jahr 2024 wurden 6 Verträge registriert, nachdem im Jahr zuvor kein Vertrag eingegangen war. Der überwiegende Anteil stammt aus Objekten des Geschosswohnungsbaus. Die ausgewerteten Daten sind daher nur bedingt repräsentativ.

6.1.1 Durchschnittspreise

Nachstehende Grafik zeigt die langfristige Entwicklung der Wohnungseigentumsverkäufe:



Nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise der letzten Jahre nach Preissegmenten:



Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurde nach Erstverkäufen und Weiterverkäufen ausgewertet:

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
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
2021	11	3.250 €/m ²	± 320 €/m ²
2022	3	(4.040 €/m ²)	± 435 €/m ²
2023	4	(3.420 €/m ²)	± 510 €/m ²
2024	16	4.270 €/m ²	± 440 €/m ²

davon in 2024 mit einer Wohnfläche von:

< 45 m ²	-	-	-
45-90 m ²	11	(4.190 €/m ²)	± 470 €/m ²
> 90 m ²	5	(4.440 €/m ²)	± 330 €/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	Standard- abweichung	Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Standard- abweichung	Anzahl	€/m ² Wohnfläche	Standard- abweichung
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	± 500 €/m ²
2021	48	1.990 €/m ²	± 430 €/m ²	83	1.890 €/m ²	± 490 €/m ²	39	1.960 €/m ²	± 520 €/m ²
2022	56	2.100 €/m ²	± 410 €/m ²	84	2.050 €/m ²	± 480 €/m ²	34	2.050 €/m ²	± 520 €/m ²
2023	49	1.920 €/m ²	± 600 €/m ²	73	1.870 €/m ²	± 580 €/m ²	28	1.960 €/m ²	± 580 €/m ²
2024	52	2.090 €/m ²	± 460 €/m ²	101	1.920 €/m ²	± 600 €/m ²	35	2.070 €/m ²	± 695 €/m ²

davon in 2024 mit folgenden Baujahresklassen:

2010 - 2022	-	-	-	5	3.400 €/m ²	± 470 €/m ²	5	3.300 €/m ²	± 570 €/m ²
1995 - 2009	-	-	-	10	2.140 €/m ²	± 290 €/m ²	3	(2.250 €/m ²)	± 650 €/m ²
1975 - 1994	46	2.080 €/m ²	± 480 €/m ²	31	2.000 €/m ²	± 540 €/m ²	7	1.940 €/m ²	± 280 €/m ²
1950 - 1974	4	(2.210 €/m ²)	± 290 €/m ²	47	1.710 €/m ²	± 470 €/m ²	14	1.270 €/m ²	± 550 €/m ²
1920 - 1949	2	(2.170 €/m ²)	± 230 €/m ²	7	1.680 €/m ²	± 220 €/m ²	4	(1.460 €/m ²)	± 440 €/m ²
bis 1919	-	-	-	1	(1.330 €/m ²)	-	2	(2.100 €/m ²)	± 620 €/m ²

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch – BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Immobilienrichtwerte ist das Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2021, zugrunde zu legen, vgl. www.boris.nrw.de unter „DATEN Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW“.

Der Gutachterausschuss in der Universitätsstadt Siegen hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte aus Objekt-Weiterverkäufen der Jahrgänge 2017 bis 2024 ermittelt. Diese wurden auf aktuelle Wertverhältnisse indexiert und stehen für folgende Teilmärkte zu Verfügung:

- Eigentumswohnungen,
- Ein- und Zweifamilienhäuser.

Anwendung

Die Immobilienrichtwerte werden im Internet unter www.boris.nrw.de bereitgestellt. Bei der Verwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen vom Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen durch bereitgestellte Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Diese Aufgabe übernimmt der eingebettete Immobilien-Preis-Kalkulator.

Der Immobilienrichtwert kann zudem in Form eines PDF-Dokuments kostenfrei abgerufen werden.



Ausgewähltes Produkt: NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Immobilienrichtwerte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Weiter >

2025

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Immobilienrichtwert 1050 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Anpassungsfaktoren

Der jeweilige Immobilienrichtwert bezieht sich auf das fiktive Normobjekt, dessen Merkmale grau hinterlegt sind. Bei abweichenden Merkmalen ist der Immobilienrichtwert mit den entsprechenden Anpassungsfaktoren zu multiplizieren. Das Ergebnis ist der geschätzte Wert des Objektes, nicht jedoch der Verkehrswert.

Anpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen

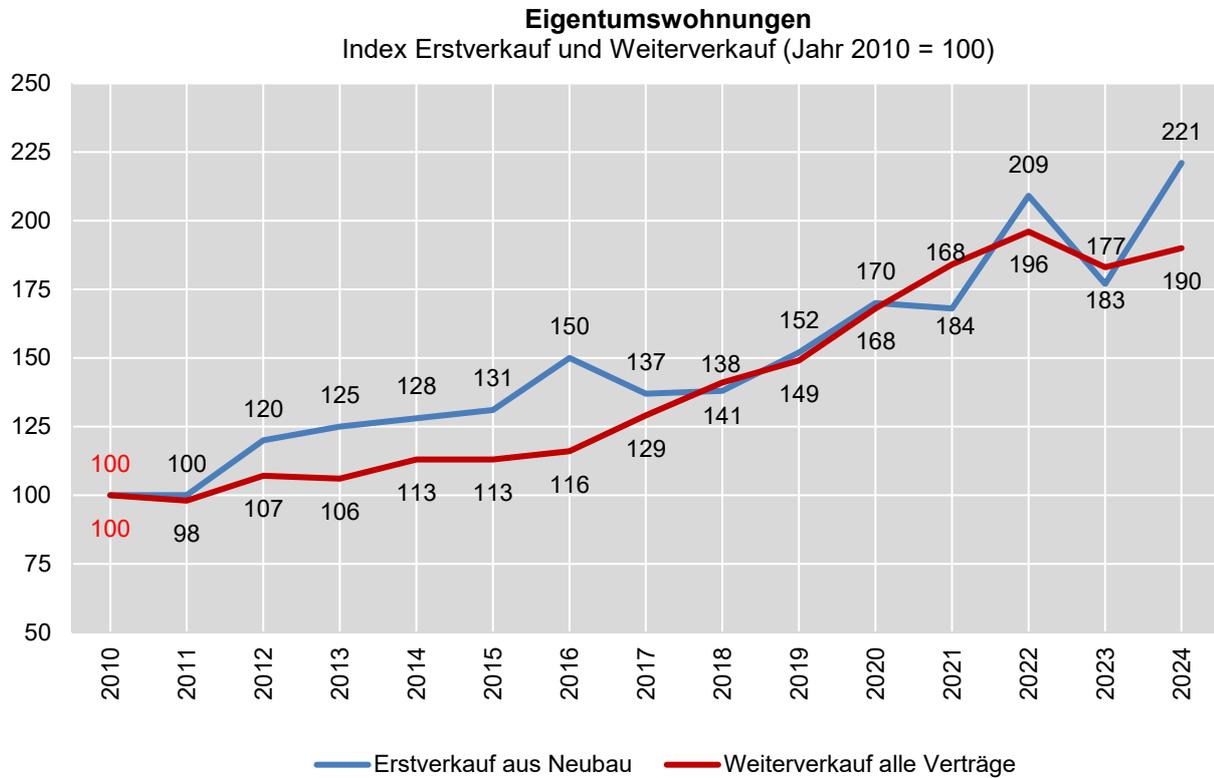
Merkmal	Merkmalsklassen	Anpassungs- faktor
Vermietungssituation	vermietet	1,00
	Nicht vermietet	0,98
Wohnfläche	kleiner 45 m ²	1,17
	45 - 90 m ²	1,00
	Größer 90 m ²	0,99
Anzahl der Geschosse	1 - 2	1,01
	3 - 4	1,00
	5 - 6	0,97
	7 - 10	0,82
Gebäudestandard	Einfach bis mittel	0,94
	Mittel	1,00
	Mittel bis gehoben	1,40
Modernisierung	Baujahrestypisch	1,00
	Teilmodernisiert	1,18
Baujahr	1900 - 1924	0,86
	1925 - 1949	1,04
	1950 - 1974	1,00
	1975 - 1994	1,14
	1995 - 2009	1,21
	2010 - 2024	1,49

Ergebnis

Das Ergebnis ist der geschätzte Wert des Objektes. Dieser ist mit Ungenauigkeiten versehen, da er prinzipiell nicht genauer sein kann als der Markt der Käufer. Das Ergebnis ist nicht der Verkehrswert nach § 194 BauGB.

6.1.3 Indexreihen

Aus den jährlichen Durchschnittspreisen für Erstverkäufe und Weiterverkäufe wurden Indexreihen abgeleitet. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Auswertung des Liegenschaftszinses wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen das Ertragswertmodell nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 an. Die Regelungen der ImmoWertV sind als abschließend anzusehen, soweit sie getroffen wurden. Regelungslücken werden durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ausgefüllt. Diese steht im Internet unter der folgenden Adresse kostenfrei zur Verfügung:

www.boris.nrw.de

oder direkt unter

https://www.boris.nrw.de/borifachdaten/agvga/Handlungsempfehlung_ImmoWertV_2021_ImmoWertA_Stand_2023_12.pdf

Die Modellparameter sind auszugsweise unter Nr. 8.3 des Grundstücksmarktberichtes dargestellt. Bei der Verkehrswertermittlung ist dieses Modell modellkonform anzuwenden (§ 10 ImmoWertV) und zudem sachverständig an die objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV). 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	Kaufpreis	BWK	Miete	RND	Wohnfl. insg.	Roh-EF
	%		€/m ²	%	€/m ²	Jahre	m ²	
Erstverkäufe aus Neubau	2,0 ± 0,3	16	4.270 ± 440	17,2 ± 2,0	10,40 ± 1,05	80,0 ± 1	92 ± 23	34,0 ± 2,0
Weiterverkäufe selbstgenutzt Wohneigentum	2,0 ± 1,0	115	2.060 ± 550	24,8 ± 3,6	7,65 ± 1,10	42 ± 12	74 ± 28	22,5 ± 5,0
Weiterverkäufe vermietetes Wohneigentum	2,75 ± 1,25	73	1.870 ± 520	26,2 ± 3,2	8,10 ± 1,15	42 ± 10	53 ± 24	19,5 ± 4,5

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 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren

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

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

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, Büroeinheiten und ggf. Garagen.

Teileigentum

Umsatz

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche anteilig nach MEA	Preisumsatz
2017	16	910 m ²	0,974 Mio. €
2018	26	1.972 m ²	2,258 Mio. €
2019	50	1.215 m ²	1,554 Mio. €
2020	6	268 m ²	0,341 Mio. €
2021	4	1.334 m ²	0,667 Mio. €
2022	13	1.960 m ²	1,732 Mio. €
2023	3	195 m ²	0,659 Mio. €
2024	8	974 m ²	3,642 Mio. €

Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen sowie der stark 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).

Im Jahr 2017 wurden erstmals Umsatzzahlen zu Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken ermittelt, so dass ein langjähriger Vergleich noch nicht möglich ist. Da zudem für eine vertiefte Auswertung nicht genügend Daten vorliegen, wurden bisher keine weitergehenden Untersuchungen über Durchschnittspreise, Preisentwicklungen oder Marktanpassungsfaktoren durchgeführt.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Erbbaurechtsbestellungen (inkl. Verlängerungen) Umsatz

Jahr	Anzahl	Grundstücksfläche	Preisumsatz
2017	0	-	-
2018	3	7.378 m ²	0,000 Mio. €
2019	0	-	-
2020	2	950 m ²	0,000 Mio. €
2021	8	18.797 m ²	0,000 Mio. €
2022	2	4.185 m ²	0,000 Mio. €
2023	1	523 m ²	0,000 Mio. €
2024	1	536 m ²	0,000 Mio. €

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Erbbaurechte Umsatz

Jahr	Anzahl	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. €
2021	7	11.106 m ²	0,801 Mio. €
2022	3	2.114 m ²	0,590 Mio. €
2023	4	1.600 m ²	0,399 Mio. €
2024	3	1.368 m ²	0,415 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	Grundstücksfläche anteilig nach MEA	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	-	-
2021	3	299 m ²	0,305 Mio. €
2022	2	190 m ²	0,195 Mio. €
2023	7	667 m ²	0,667 Mio. €
2024	4	456 m ²	0,324 Mio. €

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

Erbbaurechtsgrundstücke

Umsatz

Jahr	Anzahl	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. €
2021	8	60.046 m ²	0,440 Mio. €
2022	7	4.428 m ²	0,282 Mio. €
2023	0	-	-
2024	0	-	-

8 Modellbeschreibungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen hat nachfolgende Modelle zur Auswertung von Grundstückskaufverträgen und der Ableitung der Bodenrichtwerte sowie der so genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschlossen.

8.1 Bodenrichtwertmodelle

Das Bodenrichtwertgrundstück ist in § 13 Absatz 2 ImmoWertV 2021 definiert als ein fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmt.

Gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV 2021 weist das Bodenrichtwertgrundstück keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Dies betrifft insbesondere:

a) Bergschadenrisiko

Die Stadt Siegen gehört zu den Regionen in NRW, unter denen Bergbau langzeitlich umging. Insofern können potentiell auftretende Bergschäden, insbesondere aus unkontrolliertem tages- und oberflächennahem Bergbau, nicht generell ausgeschlossen werden. Regionale Marktteilnehmer handeln traditionsgemäß im Bewusstsein eines nicht offenkundigen Bergschadensrisikos aus früheren Zeiten.

Dieses allgemeine Risiko ist in den abgeschlossenen Kaufverträgen und somit im Bodenrichtwert enthalten, nicht jedoch das Vorhandensein eines tatsächlichen Bergschadens.

b) Kampfmittelbelastung

Die Stadt Siegen gehört zu den Regionen, die im zweiten Weltkrieg Ziel von Bombenabwürfen waren. Dazu zählen vor allem kriegswichtige Infrastruktureinrichtungen wie Bahnstrecken, Bahnhöfe und Industriegebiete. Insofern kann ein Kampfmittelverdacht (s.g. Blindgänger) nicht generell ausgeschlossen werden. Regionale Marktteilnehmer handeln traditionsgemäß im Bewusstsein eines nicht offenkundigen Risikos auf Kampfmittelbelastung.

Dieses allgemeine Risiko ist in den abgeschlossenen Kaufverträgen und somit im Bodenrichtwert enthalten, nicht jedoch das Vorhandensein einer tatsächlichen Kampfmittelbelastung.

Der Gutachterausschuss hat folgende Bodenrichtwertmodelle nach den Bestimmungen der §§ 3 und 13 bis 17 ImmoWertV 2021 beschlossen:

8.1.1 Baugrundstücke im Innenbereich

a) Baugrundstücke individueller Wohnungsbau (EFH / ZFH)

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 2021 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 gemäß § 3 Absatz 5 ImmoWertV 2021 als sonstige Fläche, hier 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 BauGB noch nicht abgerechnet sind, z.B. in Neubaugebieten, wird der Bodenrichtwert als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragspflichtig (ebpf) nach BauGB 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.

b) Baugrundstücke in Mischgebieten, Kernlagen sowie Gewerbe- und Industriegebieten

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 Wohngrundstücke im Außenbereich

Im Stadtgebiet von Siegen gibt es rund 100 Wohngrundstücke im städtebaulichen Außenbereich. Sie sind mit Wohnhäusern bebaut, die seinerzeit legal errichtet wurden, aber nach heutigem Baurecht nur Bestandsschutz besitzen. Sollte die Bausubstanz einmal 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,
- **Bodenwertansatz:** 50 % vom durchschnittlichen Bodenwert des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage von Siegen. Im Einzelfall kann der dem Objekt entsprechende, nächstgelegene Bodenrichtwert herangezogen werden.

8.1.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

a) 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 ortsüblichen Bodenverhältnisse und -güten unterstellt.

Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen 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 dem Korrekturfaktor für mindergroße Flurstücke ist unter Nr. 4.4 angegeben.

b) 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.

8.1.4 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

Der Gutachterausschuss hat folgendes Sachwertmodell zur Anwendung bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken beschlossen:

Einflussgrößen	Definitionen / Hinweise
Modellgrundlage:	ImmoWertV 2021, hier insbesondere das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 i.V.m. der „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren" der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).
Bereinigter Kaufpreis:	Die Kaufpreise wurden z. B. durch Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt und auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.
Bodenwert:	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 40 bis 45 ImmoWertV 2021 ist der Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Dabei ist die Nr. 8.1 (Bodenrichtwertmodell) des Grundstücksmarktberichtes als Modellgröße anzuhalten. Bodenrichtwerte siehe unter www.boris.nrw.de .
Herstellungskosten:	Die Herstellungskosten beziehen sich auf die Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010 und den dort angegebenen Kostenkennwerten. Die Baunebenkosten sind in diesen enthalten.
Regionalfaktor:	Es wurde kein Regionalfaktor gemäß § 36 Absatz 3 ImmoWertV beschlossen. Er geht somit wertneutral mit "1" in die Wertermittlung ein.
Nicht in der BGF erfasste Bauteile (Sonderbauteile):	Die ImmoWertV 2021 trifft keine Wertansätze für Sonderbauteile. Kann einem Sonderbauteil eine Wertrelevanz zugesprochen werden, erfolgt ein Wertansatz in Anlehnung an das Sachwertmodell NRW, Anlage 7.
Dachgeschosse:	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen.
Gesamtnutzungsdauer:	Gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. Anlage 1 ImmoWertV 2021.
Restnutzungsdauer:	Gemäß § 4 Absatz 3 i.V.m. Anlage 2 ImmoWertV 2021.
Alterswertminderungsfaktor:	Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 (linear).
Außenanlagen / Gebäudeanschlusskosten:	Pauschaler Modellansatz von 10 % auf den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen. Dies entspricht erfahrungsgemäß dem Wert einer durchschnittlich gestalteten Außenanlage inkl. Hausanschlüssen. Erhebliche wertrelevante Abweichungen können sachverständig als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG berücksichtigt werden.
Sachwertfaktor:	Anwendung auf den vorläufigen Sachwert inklusive aller baulichen Anlagen.
Korrekturfaktor ZFH:	Anwendung des NHK 2010-Korrekturfaktors für ZFH von 1,05 nur bei <u>freistehenden</u> ZFH.

8.3 Ertragswertmodell

Der Gutachterausschuss hat folgendes Ertragswertmodell zur Anwendung bei Ertragswertobjekten beschlossen:

Einflussgrößen	Definitionen / Hinweise
Modellgrundlage:	ImmoWertV 2021, hier insbesondere das Ertragswertmodell nach §§ 27 bis 34 i.V.m. der „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).
Bereinigter Kaufpreis:	Die Kaufpreise wurden z. B. durch Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt und auf definierte Normverhältnisse umgerechnet.
	<p><u>Stellplatzberücksichtigung bei Wohnungs- und Teileigentum:</u> Um eine weitergehende Vergleichbarkeit zu ermöglichen, werden die Objekte auf die Bezugsgröße "€/m² Wohnfläche" zurückgeführt. Dazu werden ab dem Auswertejahrgang 2019 (GMB 2020) evtl. mitverkaufte Stellplatzmöglichkeiten wie folgt in Ansatz 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:	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 40 bis 45 ImmoWertV 2021 ist der Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Dabei ist die Nr. 8.1 (Bodenrichtwertmodell) des Grundstücksmarktberichtes als Modellgröße anzuhalten. Bodenrichtwerte siehe unter www.boris.nrw.de .
Wohnfläche:	Gemäß Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 25.11.2003.
Nutzfläche:	Gemäß DIN 277. Die Nutzfläche ist derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.
Rohertrag:	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese werden wie folgt ermittelt: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnraum: Mietspiegel für den Altkreis Siegen für nicht preisgebundenen Wohnraum vom 01.01.2023. • Gewerberaum: Gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Siegen bzw. IVD-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien.
Bewirtschaftungskosten:	Gemäß § 32 i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV.
Gesamtnutzungsdauer:	Gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. Anlage 1 ImmoWertV 2021.
Restnutzungsdauer:	Gemäß § 4 Absatz 3 i.V.m. Anlage 2 ImmoWertV 2021.

8.3.1 Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der Summe von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallrisiko nach Anlage 3 der ImmoWertV. Die Basiswerte der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis](http://www.destatis.de)) für den Monat Oktober 2001 ($\text{Index}_{2020=100} = 77,1$). Diese Werte sind jährlich an den aktuellen Index des Monats Oktober des Vorjahres, somit Oktober 2024 ($\text{Index}_{2020=100} = 120,2$), anzupassen. Die folgend angegebenen Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf das Auswertejahr 2024. Für Wertermittlungen mit Stichtag im Jahr 2025 ergeben sich die folgenden Werte in Klammern:

Verwaltungskosten:	351 (359) Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude 420 (429) Euro je Eigentumswohnung 46 (47) Euro je Garage oder (ähnlichem) Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	13,80 (14,00) Euro / m ² Wohnfläche 104,00 (106,00) Euro je Garage oder (ähnlichem) Einstellplatz
Mietausfallwagnis:	I.d.R. 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages.
Betriebskosten:	Sind in der Regel umlagefähig in der Miete enthalten.

Hinweise:

Liegen erhebliche Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten zu den oben genannten Modellwerten vor, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der oben genannten Modellwerte zu ermitteln und die Abweichungen in der Regel als sogenanntes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal – boG zu berücksichtigen.

8.3.2 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten:	3 % des Jahresrohertrages.
Instandhaltungskosten:	Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt: <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. • 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.
Mietausfallwagnis:	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages.
Betriebskosten:	Die Festsetzungen im Mietvertrag und die damit verbundenen Regelungen hinsichtlich der enthaltenen Umlagen sind im Einzelfall zu prüfen.

8.4 Vergleichswertmodell

Der Gutachterausschuss hat folgendes Vergleichswertmodell zur Ableitung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen und Ein- / Zweifamilienhäuser beschlossen:

Einflussgrößen	Definitionen / Hinweise
Modellgrundlage:	§ 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV und dem „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 06/2021. Die abgeleiteten Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren bilden die Grundlage der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 - 26 ImmoWertV.
Datenbasis:	In die Auswertung gingen Kaufverträge aus der zentralen Kaufpreissammlung – ZKPS der Jahrgänge 2017 bis 2024 ein. Diese wurden gemäß der Modellbeschreibungen Nr. 8.1 bis 8.3 erfasst. Für die Ableitung der Vergleichsfaktoren wurden diese auf aktuelle Wertverhältnisse indexiert.
Auswertung:	Die Auswertung erfolgte per statistischer Regressionsanalyse mit Bestimmung von wertrelevanten Vergleichsfaktoren über alle Datensätzen und Jahrgänge. Diese sind unter www.boris.nrw.de – Immobilienrichtwerte veröffentlicht.

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 01.01.2023 ein Mietspiegel gemäß § 558c BGB für nicht preisgebundenen Wohnraum durch die folgenden Vereine veröffentlicht:

- **Deutscher Mieterbund Siegerland und Umgebung e. V.**
Koblenzer Straße 5, 57072 Siegen, Tel.: 0271 / 51997
E-Mail: home@mieterbund-siegerland.de
- **Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e. V.**
Oranienstraße 14, 57072 Siegen, Tel.: 0271 / 52971
E-Mail: info@hug-siegen.de
- **Haus- und Grundeigentümergeverein Hüttental und Umgebung e. V.**
Rathausstraße 7, 57078 Siegen, Tel.: 0271 / 87353
E-Mail: hausundgrundhuettental@t-online.de
- **Haus & Grund Niederschelden e. V.**
Siegentalstraße 190, 57080 Siegen, Tel.: 0271 / 3510349
E-Mail: thomas.mager@mager-stracke.de

Der Mietspiegel 2023 ist unter folgenden Links abrufbar:

www.mieterbund-siegerland.de/mietspiegel-altkreis-siegen-2023

http://www.mieterbund-siegerland.de/images/download/mietspiegel/Mietspiegel_Altkreis_Siegen_2023.pdf

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 Mietpreisspiegel für Einzelhandels-, Büro- und Praxisflächen sowie für Produktionsstätten im IHK-Bezirk. Dieser wird im zweijährigen Turnus aktualisiert und kann wie folgt kostenfrei bezogen werden:

IHK Siegen

Koblenzer Straße 121

57072 Siegen

Tel.: 0271 / 3302-315 (Herr Häger)

E-Mail: stephan.haeger@siegen.ihk.de

Internet: www.ihk-siegen.de/konjunktur-arbeitsmarkt-und-statistik/gewerblicher-mietpreisspiegel/

Der gewerbliche Mietpreisspiegel 2023 - 2025 ist auszugsweise für den Bereich der Universitätsstadt Siegen als Anlage zu diesem Grundstücksmarktbericht 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 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 städtischen 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: 0271 / 404 - 3232
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
Scheidtweiler Straße 4
50606 Köln
Tel.: 0221 / 147-3321
E-Mail: oga@bezreg-koeln.nrw.de

10.3 Fachinformationen der Universitätsstadt Siegen

Flurkartenauszug:	Abteilung 4/2-1 Vermessung und Geoinformation Tel.: 0271 / 404-3235 E-Mail: katasterauskunft@siegen.de
Baulandumlegung:	Abteilung 4/2-3 Vermessung und Geoinformation Tel.: 0271 / 404-3225 E-Mail: c.kraemer@siegen.de
Bauakten:	Abteilung 4/3 Bauaufsicht Tel.: 0271 / 404-3281 E-Mail: bauaufsicht@siegen.de
Bauberatung / Planungsauskunft:	Abteilung 4/3 Bauaufsicht Bereich Siegen - Nord und West Tel.: 0271 / 404-3291 E-Mail: c.rubertus@siegen.de
	Bereich Siegen - Mitte und Ost Tel.: 0271 / 404-3286 E-Mail: s.hahn@siegen.de
	Bereich Siegen - Süd (Eiserfeld und Eisern) Tel.: 0271 / 404-3291 E-Mail: u.manser@siegen.de
Flächennutzungsplan	https://www.siegen.de/leben-in-siegen/bauen-und-wohnen/bauleitplanung-und-uebergeordnete-planverfahren/flaechennutzungsplan
Bebauungspläne und Satzungen:	https://www.siegen.de/leben-in-siegen/bauen-und-wohnen/bauleitplanung-und-uebergeordnete-planverfahren/bebauungsplaene
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: denkmalschutz@siegen.de
Altlasten:	Abteilung 4/7 Umwelt Tel.: 0271 / 404-3450 E-Mail: umweltschutz@siegen.de
Erschließungsbeiträge:	Abteilung 4/1-2 Straßenneubau - Arbeitsteam Beiträge Tel.: 0271 / 404-3303 E-Mail: r.liebich@siegen.de
	Tel.: 0271 / 404-3261 E-Mail: c.rademacher@siegen.de

Bitte nutzen Sie auch das Serviceportal der Universitätsstadt Siegen unter <https://serviceportal.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 https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/immobilienmarktbericht_deutschland/immobilienmarktbericht-deutschland-zielsetzung-72295.html
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 <u>bzw.</u> Bezirksregierung Arnsberg Seibertzstraße 1 59821 Arnsberg www.gd.nrw.de bzw. https://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 / 404-3232
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:

- 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. §§ 192 bis 199 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:

- Eingereichte Kaufverträge werden nach Auswertung i.d.R.
innerhalb eines Jahres gelöscht / vernichtet
- Gutachten inklusive 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:

- 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° 52' 34" nördliche Breite 08° 01' 38" östliche Länge
Ortszeit:	Die Siegener Ortszeit bleibt gegenüber der MEZ (15. Längengrad) um ca. 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 über Grund (inkl. Antennenanlage)
Gebietsfläche:	114,69 km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerung:	105.388 Einwohner (Hauptwohnsitz lt. Melderegister, Stand 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	919 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: <ul style="list-style-type: none">• Kreuztal ca. 15,0 km• Netphen ca. 14,5 km• Wilnsdorf ca. 14,0 km• Neunkirchen ca. 5,0 km• Herdorf (RLP) ca. 0,1 km• Mudersbach (RLP) ca. 7,0 km• Freudenberg ca. 15,0 km• Wenden (Kreis OE) ca. 0,3 km

Bevölkerung am 31.12.2024
Langfristige Entwicklung nach Stadtteilen¹

Stadtteil	Einwohner am 31.12.					Δ 2024 zu 2020	
	2000	2010	2020	2022	2024	abs.	%
Birlenbach	952	1.039	1.060	1.055	1.122	+ 62	+ 5,8%
Breitenbach	373	351	337	344	342	+ 5	+ 1,5%
Buchen	710	766	700	706	688	- 12	- 1,7%
Bürbach	2.237	2.063	2.007	2.244	2.274	+ 267	+ 13,3%
Dillnhütten	190	268	271	253	251	- 20	- 7,4%
Eiserfeld	8.769	8.544	7.969	8.047	7.961	- 8	- 0,1%
Eisern	2.506	2.452	2.324	2.312	2.262	- 62	- 2,7%
Feuersbach	429	427	394	405	393	- 1	- 0,3%
Geisweid	14.574	13.884	13.840	13.927	13.880	+ 40	+ 0,3%
Gosenbach	2.723	2.514	2.254	2.198	2.186	- 68	- 3,0%
Kaan-Marienborn	3.648	3.879	3.461	3.542	3.543	+ 82	+ 2,4%
Langenholdinghausen	1.866	1.584	1.985	1.970	1.950	- 35	- 1,8%
Meiswinkel	681	664	625	599	614	- 11	- 1,8%
Niederschelden	5.956	5.513	5.123	5.057	5.139	+ 16	+ 0,3%
Niedersetzen	728	698	618	621	592	- 26	- 4,2%
Oberschelden	1.216	1.191	1.177	1.174	1.171	- 6	- 0,5%
Obersetzen	795	896	841	838	804	- 37	- 4,4%
Seelbach	2.435	2.349	2.125	2.199	2.182	+ 57	+ 2,7%
Siegen, Stadtteil	41.472	40.242	39.243	39.481	39.293	+ 50	+ 0,1%
Sohlbach	578	596	609	617	590	- 19	- 3,1%
Trupbach	2.170	2.020	1.773	1.765	1.781	+ 8	+ 0,5%
Volnsberg	274	264	239	230	241	+ 2	+ 0,8%
Weidenau	17.590	16.789	15.900	15.995	16.129	+ 229	+ 1,4%
keine Zuordnung	129	300	0	0	0	± 0	± 0,0%
Gesamt:	113.001	109.293	104.875	105.579	105.388	+ 513	+ 0,5%

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- nun- gen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nun- gen	Wohn- fläche	Ge- bäude	Woh- nun- gen	Wohn- fläche	
Anzahl	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	An- zahl	Anzahl	m ²	An- zahl	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	
2020	23.892	52.679	4.599.535	13.034	1.646.812	6.178	12.356	1.135.430	4.642	25.725	1.768.778	
2021	23.942	52.857	4.613.451	13.068	1.653.342	6.180	12.360	1.136.537	4.655	25.792	1.773.369	
2022	23.977	52.967	4.624.760	13.080	1.656.374	6.190	12.308	1.138.879	4.668	25.870	1.779.304	
2023	24.022	53.168	4.642.102	13.096	1.659.942	6.199	12.398	1.141.132	4.668	26.037	1.790.825	

Genehmigte Wohngebäude / Wohnungen (Neubau) langfristige Entwicklung

Jahr	Wohngebäude (inkl. Wohnheime) insgesamt	davon Wohngebäude mit				Wohnungen insgesamt	davon in Wohngebäuden mit		
		1 Woh- nung	2 Woh- nun- gen	3 und mehr Woh- nun- gen	Wohn- heime		1 Woh- nung	2 Woh- nungen	3 und mehr Wohnun- gen
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
2020	69	44	5	19	1	253	44	10	199
2021	58	32	15	11	-	132	32	30	70
2022	48	25	9	13	1	130	25	18	87
2023	24	12	2	9	1	88	12	4	72

11.2 Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten ergeben sich gemäß der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 1. März 2020 (GV. NRW. 2019 S. 966); geändert durch Verordnung vom 16. September 2020 (GV. NRW. S. 907), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020; Verordnung vom 15. September 2021 (GV. NRW. S. 1102), in Kraft getreten am 1. Januar 2022; Verordnung vom 21. Dezember 2022 (GV. NRW. 2023 S. 32), in Kraft getreten am 7. Januar 2023; Verordnung vom 31. Juli 2024 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 1. Januar 2025., 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 einschließlich 1 Mio. Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.400 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis einschließlich 10 Mio. Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.400 Euro
- c) Wert über 10 Mio. Euro
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9.400 Euro.

Es ist maximal ein Wert von 100 Millionen, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.

Tarifstelle 5.1.2.

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 von Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens oder Verwendung von Leistungen in mehreren Gutachten) können sich auch Abschläge von der vorgenannten Gebühr ergeben.

Tarifstelle 5.1.4

Mehrausfertigungen

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.

Den ermittelten Gebühren ist die gesetzliche **Umsatzsteuer** hinzuzurechnen.

11.3 Gewerblicher Mietspiegel 2023 - 2025 der IHK Siegen (Auszug)

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



INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER SIEGEN

Gewerblicher Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Siegen

2023-2025

■ ERLÄUTERUNGEN

Kaltmiete

In den Mietpreistabellen sind die Spannen der Kaltmieten in Euro pro m² aufgeführt, d. h. Mieten ohne Mehrwertsteuer, ohne Betriebskosten und ohne sonstige Nebenkosten.

Die angegebenen Mietpreisspannen 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 an Mietverträgen mit Umsatzmieten zu. Dabei setzt sich die Gesamtmiete aus einer relativ geringen Grundmiete zuzüglich eines bestimmten Umsatzanteils zusammen. Auch können besonders wertsteigernde oder wertmindernde Faktoren zu Abweichungen führen. 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. Ursächlich hierfür sind die besonderen Anforderungen an die Ausstattung.

Einzelhandelslagen

Gute bis sehr gute Lagen: 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.

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 Backshop in einem Supermarkt o. Ä. Für derartige Standorte können die vorhandenen Mieten auch oberhalb der lokal üblichen Mietspannen liegen.

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

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

Nutzwert und Qualität bei Büro- und Praxisflächen

Guter Nutzwert und Qualität: 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 sowie ausreichend Pkw-Stellplätze. 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.

Mittlerer Nutzwert und Qualität: Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab 2. OG mit Aufzug sowie ausreichend Pkw-Stellplätzen.

Einfacher Nutzwert und Qualität: Altbau oder Gebäude ohne durchgreifende Modernisierung mit einfacher Haustechnik, einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen sowie ungünstiger Raumaufteilung.

Nutzwert und Lage bei Produktions- und Lagerhallen

Nutzungswert:

Guter Nutzwert: Warmhalle, mit Kranbahnanlage, Qualität der Halle bietet uneingeschränkte Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten, zeitgemäße Büro- und Sozialräume sowie ausreichend Parkflächen

Mittlerer Nutzwert: Kalt- oder Warmhalle, ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen, Büro- und Sozialräume sind vorhanden

Einfacher Nutzwert: Kalthalle (inkl. alter Fabrikhallen), ohne Kranbahnanlage, mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten

Lage:

Gute Lage: Gute bis sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (die besten Lagen sind mit Autobahnanschluss), gute bis sehr gute gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten

Mittlere Lage: Günstige Verkehrsanbindung, ohne wesentliche gewerbliche Nutzungsbeschränkungen

Einfache Lage: Dezentrale Lage, ungünstige Verkehrsanbindung, eingeschränkte gewerbliche Nutzung

Allgemeine Kaufkraft*

Die allgemeine Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inklusive empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region/Kommune. Regional zugeordnet wird die Kaufkraft nach dem Wohnort des Konsumenten.

Bei der Ermittlung der allgemeinen Kaufkraft werden berücksichtigt:

- Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken
- Sonstige Erwerbseinkommen
- Renten und Pensionen
- Arbeitslosengeld und Arbeitslosengeld II
- Kindergeld
- Sozialhilfe
- BAföG (ohne Darlehen)
- Wohngeld

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Anteil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Es handelt sich also hierbei um den Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, von dem die Einkäufe im Einzelhandel (inklusive Versand- und Internethandel) getätigt werden.

Einzelhandelsumsatz*

Für die Ermittlung des Einzelhandelsumsatzes wird der im stationären Einzelhandel (inklusive Apotheken, Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien) erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen zugrunde gelegt. Er wird am Einkaufsort der Konsumenten (Point of Sale) erfasst. Nicht enthalten sind die Umsätze des Einzelhandels mit Kfz und Krafträdern, Tankstellen sowie Versand- und Internethandel.

Zentralitätskennziffer*

Die Zentralitätskennziffer ist ein Indikator für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Die Zentralität des Einzelhandels ermittelt sich aus Division des Einzelhandelsumsatzes durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100. Ein Wert über 100 bedeutet eine überdurchschnittliche, ein Wert unter 100 eine unterdurchschnittliche Attraktivität.

Kaufkraftbindung

Während die Zentralitätskennziffer ein Indikator für die Attraktivität ist, kann anhand der Kaufkraftbindungsquote aufgezeigt werden, ob und in welchem Maß Kaufkraft vor Ort gebunden bzw. Kaufkraft in andere Kommunen sowie in den Online- und Versandhandel abfließt. Die Kaufkraftbindungsquote ergibt sich aus dem Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und dem vor Ort erzielten Einzelhandelsumsatz. Ein Wert über 100 bedeutet, dass in dieser Kommune oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgeben kann. Es findet somit ein Kaufkraftzufluss aus anderen Kommunen statt.

* Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023



Siegen

Bevölkerung (31.12.2021) ¹	101.516
Fläche in km ² (31.12.2021) ¹	114,7
Bevölkerungsdichte 2021 (Einwohner/km ²)	885,1
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2022) ¹	52.228
Berufseinpender (30.06.2021) ¹	37.003
Berufsauspender (30.06.2021) ¹	22.425
Hebesatz Gewerbesteuer 2023	495
Hebesatz Grundsteuer B 2023	585
Allgemeine Kaufkraft je Einwohner in Euro ²	24.921
Allgemeine Kaufkraft / Index (D=100) ²	92,7
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in Euro ²	7.045
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft / Index (D=100) ²	94,4
Einzelhandelsumsatz je Einwohner in Euro ²	8.848
Zentralitätskennziffer (D=100) ²	149,0
Kaufkraftbindungsquote in Prozent ²	126

Mietpreisspannen Einzelhandelsflächen/Ladenlokale

	Kaltmiete (Netto) in € je m ²		
	Siegen Eiserfeld / Niederschelden*	Siegen-Geisweid	Siegen-Ost / Kaan-Marienborn
sehr gute Lage	-	-	-
gute Lage	5,00 – 12,50	6,00 – 11,00	-
mittlere Lage	5,00 – 9,00	5,00 – 8,00	5,00 – 10,50
einfache Lage	3,50 – 6,00	4,00 – 6,00	4,00 – 6,00

* In Siegen-Niederschelden sind in der Regel etwas niedrigere Mietpreisspannen anzusetzen als in Siegen-Eiserfeld.

Siegen - Mitte	Kaltmiete (Netto) in € je m ²		
	bis 100 m ² Verkaufsfläche	101 – 300 m ² Verkaufsfläche	über 300 m ² Verkaufsfläche
sehr gute Lage	30,00 – 55,00	25,00 – 45,00	20,00 – 40,00
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	

Siegen - Weidenau	Kaltmiete (Netto) in € je m ²		
	bis 100 m ² Verkaufsfläche	101 – 300 m ² Verkaufsfläche	über 300 m ² Verkaufsfläche
sehr gute Lage	-	-	-
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 ist vor allem die Lage. Zudem spielt die Qualität der Immobilie im Einzelhandel eine entscheidende Rolle (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.). Je besser die Lage und je höher die Qualität, desto höher fällt tendenziell die Miete aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich (vgl. hierzu die Hinweise auf den Seiten 4 und 5).

* Quellen: ¹ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

² Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023

Mietpreisspannen Büro-/Praxisflächen

Siegen - Eiserfeld / Niederschelden	Kaltmiete (Netto) in € je m ²		
	Qualität/Nutzwert		
	gut	mittel	einfach
gute Lage	6,00 – 9,50	5,00 – 8,50	4,50 – 6,50
mittlere Lage			
einfache Lage			

Siegen - Geisweid	Kaltmiete (Netto) in € je m ²		
	Qualität/Nutzwert		
	gut	mittel	einfach
gute Lage	6,00 – 10,00	5,00 – 9,00	4,50 – 6,50
mittlere Lage			
einfache Lage			

Siegen - Mitte	Kaltmiete (Netto) in € je m ²		
	Qualität/Nutzwert		
	gut	mittel	einfach
gute Lage	7,00 – 12,50	6,00 – 9,50	5,00 – 8,00
mittlere Lage			
einfache Lage			

Siegen - Ost / Kaan-Marienborn	Kaltmiete (Netto) in € je m ²		
	Qualität/Nutzwert		
	gut	mittel	einfach
gute Lage	6,00 – 9,50	5,00 – 8,50	4,50 – 6,50
mittlere Lage			
einfache Lage			

Siegen - Weidenau	Kaltmiete (Netto) in € je m ²		
	Qualität/Nutzwert		
	gut	mittel	einfach
gute Lage	6,00 – 11,00	5,00 – 9,00	4,50 – 6,50
mittlere Lage			
einfache Lage			

Entscheidend für die Mieten von Büro- und Praxisflächen sind neben der Lage vor allem die Qualität bzw. der Nutzwert der Immobilie (Barrierefreiheit, Schaufenster, Aufteilung, Bausubstanz, Innenausstattung, Energetik, Parkplätze etc.). Je höher die Qualität bzw. der Nutzwert, desto höher fällt tendenziell die Miete aus. Bei besonders positiven oder negativen Kriterien sind Ausnahmen möglich. Da die Anforderungen für die Ausstattung von Praxisflächen oftmals höher sind als die für Büroflächen, fallen die Mieten für Praxisflächen oft höher aus als die für Büroobjekte in der gleichen Lage.

* Quellen: ¹ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

² Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Universitätsstadt Siegen

www.boris.nrw.de

