



**Marktinformationen**  
**Siegen 2011/2012**



**ENGEL & VÖLKERS**

## Der Standort

Der Wirtschaftsstandort Siegen ist ganz wesentlich durch die Metallverarbeitung und seine diesbezügliche Industrie geprägt. Trotz weit reichender Umstrukturierungen in der Montanindustrie verzeichnen die wirtschaftlichen Rahmen-daten gute Erfolge. Die positiven Impulse gehen von der boomenden Maschinenbauindustrie, der innovativen, wirtschaftsnahen Universität und vom Dienstleistungsbereich sowie von einigen bemerkenswerten Investitionen in der Unterstadt (Sieg-Carré, Apollo-Theater) und der Oberstadt (Investoren im Bereich Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser sowie Krönchen-Center) aus.

## Die begehrtesten Lagen

Innerhalb der Stadt Siegen sind nach wie vor der Siegener und Weidenauer „Giersberg“ sowie der „Wellersberg“, aber auch der Bereich um den „Goldenen Spiegel“ (1-A-Lagen) sehr begehrt. In der zweitgrößten Nachbarstadt Kreuztal sind es der „Wenige Bruch“ und „Alter Bruch“ sowie der Sonnenhang im Stadtteil Eichen. Sehr nachgefragt aber mit hohem bis höchstem Preisniveau sind die Ortsteile Rödgen und Obersdorf der Gemeinde Wilnsdorf.

## Die Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt hat in den beiden vergangenen Jahren eine insgesamt zufrieden stellende Entwicklung durchlaufen. Der Flächenanteil veräußerter Objekte hat sich leicht vergrößert, der Geldumsatz dabei leicht verringert. Dies weist zwar auf ein gesunkenes Preisniveau hin, bedarf jedoch einer genaueren Betrachtung der einzelnen Segmente.

Allgemein ist der Umsatz zwischen Februar und Oktober niedriger; das Hauptgeschäft wird in den Monaten November bis Januar getätigt. Dies hing in der Vergangenheit zum Einen mit der immer wieder neuen Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage zusammen, liegt aber auch an der „Jahresendmentalität“ der Käufer. Im Bereich

der bebaubaren Grundstücke ist die Nachfrage drastisch zurückgegangen. In den begehrten Lagen von Siegen, Wilnsdorf / Rödgen, Kreuztal sowie Netphen und Freudenberg sind zum Teil Preise von über € 125,- pro qm zu verzeichnen. Am Giersberg, Wellersberg und in Freudenberg auch € 180,- bis € 250,-, in Einzelfällen auch mehr. Im Bereich der Bestandsimmobilien findet der Hauptumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern statt. Hier stagniert der Marktpreis, vereinzelt sind auch Preisabschläge feststellbar. Ein mehr als 10 Jahre altes, gut erhaltenes, unterkellertes Einfamilienhaus in guter Lage ist für € 220.000,- bis € 250.000,- veräußerbar. Doppelhaushälften erzielen bis zu ca. € 180.000,-, Reihenhäuser bis zu ca. € 160.000,-. Größere Preisnachlässe sind dagegen bei Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Die Abschläge sind um so höher, je älter und größer eine Wohnung ist bzw. je mehr Objekte sich in einer Anlage befinden. Eigentumswohnungen in einer Anlage mit 12 und mehr Wohneinheiten haben Preisnachlässe von bis zu 30 Prozent zu verzeichnen.

## Ausblick

Der Immobilienmarkt in Siegen und Umgebung hat sein „Tief“ überwunden. Höhere Preise können zwar noch nicht oder nur unter bestimmten Voraussetzungen durchgesetzt werden, aber die Verkaufszeiträume scheinen zum Teil deutlich kürzer als noch vor 12 bis 18 Monaten zu sein. Im Bereich neu erschlossener Baugrundstücke haben nahezu alle Kommunen ihr Potential ausgeschöpft. Die hohen Erschließungskosten sowie die eintretende Sättigung der Nachfrage nach immer noch zu teuren Neubausimmobilien lassen weitere nennenswerte Expansionen nicht zu. Diese Tendenzen bieten Chancen für Bestandsimmobilien, da der Trend zum Eigentum ungebrochen ist. Allerdings wird sich der Markt ständig auf preisbewusste Käufer einzurichten haben. Da im Geschosswohnungsbau (Miete oder Eigentum) nur wenige Investitionen getätigt werden, muss der Markt auch hier im Wesentlichen auf Bestandsimmobilien zurück greifen.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro	ETW in Euro/m <sup>2</sup>	Miete in Euro/m <sup>2</sup>
Sehr gute Lage	300.000,- bis 500.000,-	2.000,- bis 2.500,-	8,- bis 10,-
Gute Lage	220.000,- bis 500.000,-	1.500,- bis 2.000,-	6,- bis 8,-
Mittlere Lage	150.000,- bis 220.000,-	1.000,- bis 1.500,-	4,- bis 6,-

IMPRESSUM Marion Dömer Immobilienhandel · Lizenzpartner der Engel&Völkers NRW GmbH · Kölner Straße 1 · 57072 Siegen  
Telefon +49-(0)271-384 56 00 · Siegen@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com · Siegen im Mai 2011

Siegen · Kölner Straße 1 · 7072 Siegen  
Lizenzpartner der Engel & Völkers NRW GmbH  
Telefon +49-(0)271-384 56 00 · Fax +49-(0)271-384 56 01  
Siegen@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com



**ENGEL & VÖLKERS**