

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Siegen



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Siegen

Die Stadt



Siegen, eine traditionsreiche Stadt im Herzen Nordrhein-Westfalens, vereint Geschichte und Moderne auf einzigartige Weise. Mit über 102.000 Einwohnern bietet Siegen eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Die Stadt ist bekannt für ihre soliden Bildungsangebote und ihre Rolle als wirtschaftliches Zentrum der Region. Siegens wirtschaftliche Stabilität und die Nähe zu den Universitäten machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Studierende gleichermaßen.

Siegen auf einen Blick



Einwohner: **102.114**
Bevölkerungsdichte: **889 / km²**



Kaufpreisfaktor
17,2



Fläche
114,83 km²



Durchschnittsalter
43,1 Jahre



Wohneigentumsquote
46,4 %



Wohnungsquote
54,4 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Immobilienpreise sind vergleichsweise moderat, was sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Möglichkeiten bietet. Der Immobilienmarkt in Siegen zeigt eine stabile Entwicklung mit Potenzial für zukünftiges Wachstum. Besonders die Mietrenditen sind überdurchschnittlich, was Investitionen in den Mietmarkt lukrativ macht. Die starke Nachfrage nach Immobilien sowie die gute Infrastruktur tragen zur Attraktivität Siegens als Investitionsstandort bei. Die Kombination aus Lebensqualität und wirtschaftlicher Stärke macht Siegen zu einem unterschätzten Markt mit vielversprechenden Perspektiven.

Wohneigentumsquote Siegen

In Siegen dominiert der Mietmarkt wobei Mehrparteienhäuser mit 54,4 % vertreten sind. Dies bietet Kapitalanlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten, da die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch bleibt. Im Gegensatz dazu zeigt die Region Siegen-Wittgenstein eine höhere Eigentumsquote, was darauf hindeutet, dass in der Stadt selbst noch Potenzial für den Erwerb von Wohneigentum besteht.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

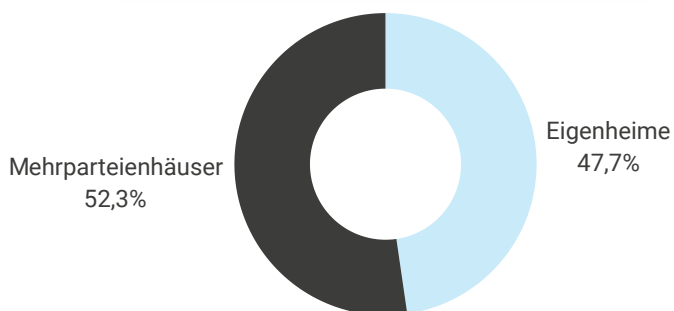
Häufigste Wohnform:

Miete



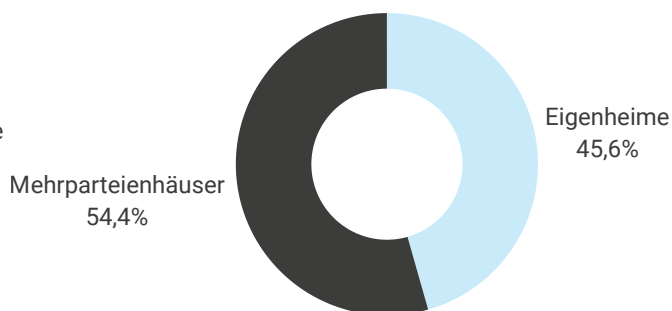
Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

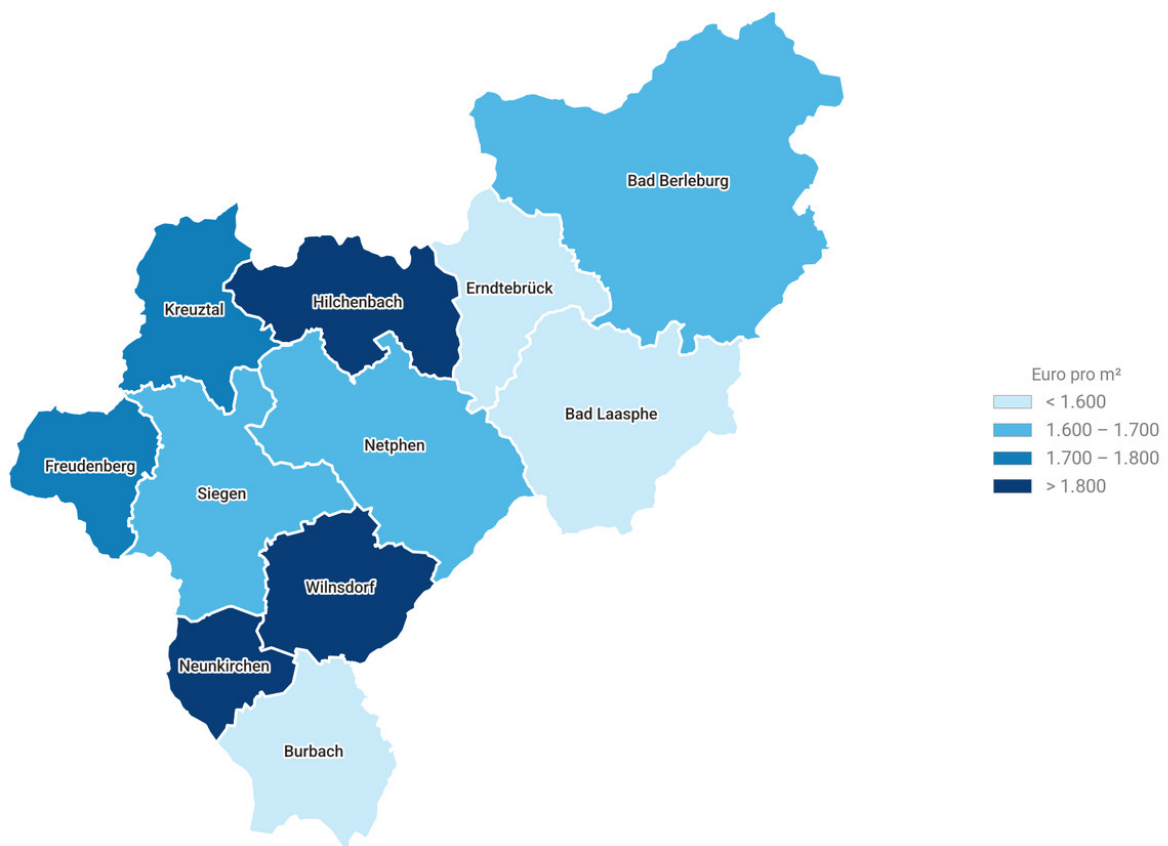
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Siegen liegt Ende 2025 bei 1.697 €/m². Im Städtevergleich ist Siegen im unteren Preissegment angesiedelt, was für Eigennutzer und Investoren attraktiv ist. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine gesunde Marktentwicklung hindeutet. Innerhalb der Stadt beeinflusst die Lage die Preise stark. Diese Unterschiede bieten Chancen für gezielte Investitionen und Selbstnutzer.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	1.709 €/m²	Kaufpreis	1.697 €/m²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,1 %



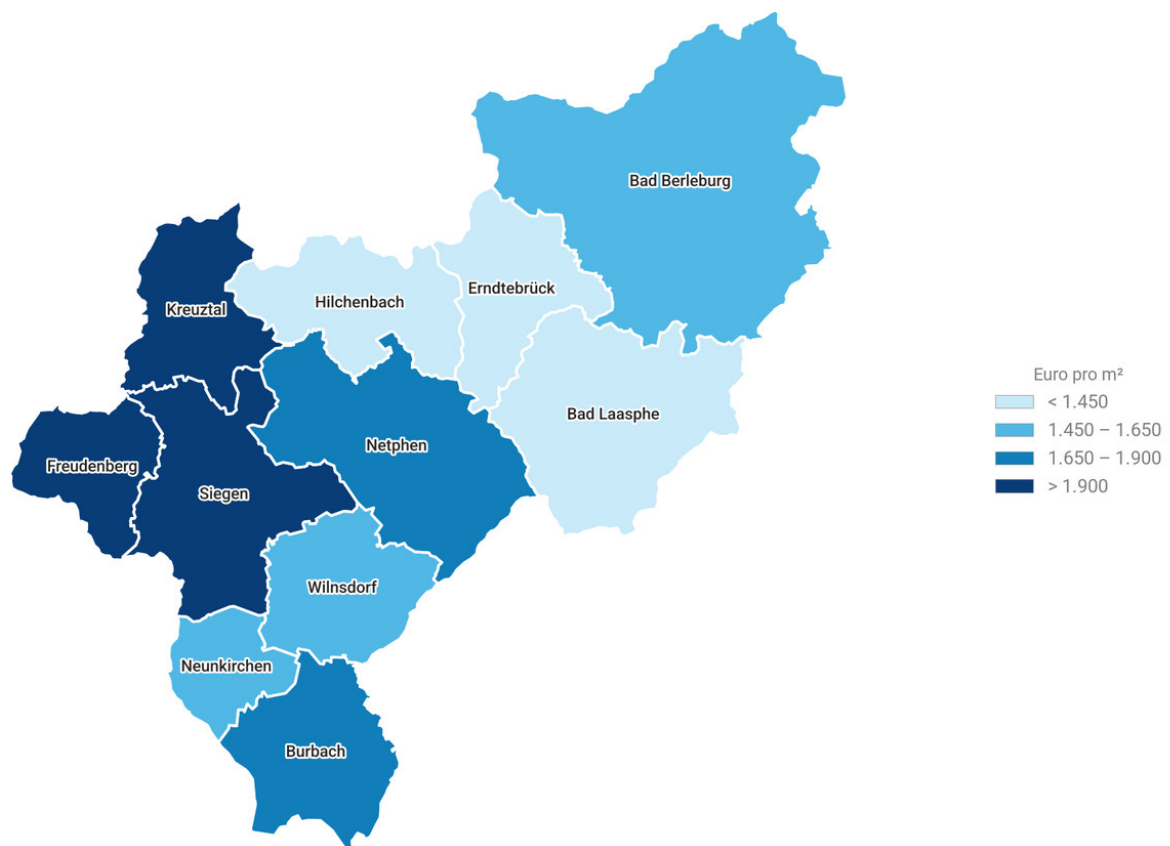
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Siegen liegt Ende 2025 bei 1.908 €/m². Dies ist im Vergleich zu anderen Städten günstig. Der Trend für 2026 zeigt einen moderaten Anstieg von 1,9 %. Innerhalb Siegens variieren die Preise je nach Stadtteil, wobei zentrale Lagen und gute Anbindung als Preistreiber fungieren. Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen bieten sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessante Chancen.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	1.799 €/m ²	Kaufpreis	1.908 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Siegen präsentiert sich vielversprechend. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 8,46 €/m², was im Städtevergleich als günstig eingestuft wird. Der Trend 2026 zeigt eine erwartete Steigerung von 6,5 %, was auf eine positive Marktdynamik hinweist. Mit einer Mietrendite von 6,0 % bietet Siegen attraktive Konditionen für Investoren.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,21 €/m ²	Mietpreis	8,46 €/m ²
Trend 2026	+6,5 %	Trend 2026	+6,5 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Siegen zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 8,79 €/m², was im Städtevergleich als moderat gilt. Der Trend 2026 weist eine erwartete Steigerung von 5,8 % auf. Diese Entwicklung bietet Kapitalanlegern interessante Renditechancen. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 8,46 €/m² liegen, bleibt das Mietniveau für Wohnungen stabil.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,13 €/m ²	Mietpreis	8,79 €/m ²
Trend 2026	+5,8 %	Trend 2026	+5,8 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne bei den Hauspreisen in Siegen reicht von 1.536 €/m² in Burbach bis 1.928 €/m² in Hilchenbach. Diese Spanne von knapp 400 €/m² zeigt, dass es sowohl günstige Einstiegsmöglichkeiten als auch höherpreisige Spitzenlagen gibt. Dies unterstreicht die Vielfalt der Wohnlagen in der Region.



Die teuersten Gemeinden wie Hilchenbach und Wilnsdorf zeichnen sich durch ihre naturnahe Lage und hohe Lebensqualität aus. Für Eigennutzer bieten diese Lagen ein attraktives Wohnumfeld.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Hilchenbach	1.928 €
Wilnsdorf	1.892 €
Neunkirchen	1.858 €
Kreuztal	1.791 €
Freudenberg	1.749 €
Siegen	1.697 €
Netphen	1.628 €
Bad Berleburg	1.622 €
Erndtebrück	1.571 €
Burbach	1.536 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,3 %
3,1 %
3,3 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne bei Wohnungspreisen in Siegen reicht von 1.316 €/m² in Hilchenbach bis 2.187 €/m² in Kreuztal. Diese deutliche Spanne zeigt, dass sowohl preiswerte Einstiegsmöglichkeiten als auch exklusive Spitzenlagen vorhanden sind.



Im Umland von Siegen liegen teurere Nachbargemeinden wie Kreuztal und Freudenberg zwar außerhalb des Oberzentrums, punkten dafür aber mit besonders reizvollen Wohnumgebungen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Kreuztal	2.187 €
Freudenberg	2.035 €
Siegen	1.908 €
Netphen	1.894 €
Burbach	1.741 €
Bad Berleburg	1.647 €
Neunkirchen	1.592 €
Wilnsdorf	1.487 €
Bad Laasphe	1.394 €
Hilchenbach	1.316 €

Trend 2026

2,0 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,1 %
2,2 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Siegen bietet Ende 2025 vielseitige Gelegenheiten für Investoren und Eigennutzer. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 1.697 €/m², während Wohnungen im Schnitt 1.908 €/m² kosten. Die Mietmärkte zeigen mit 8,46 €/m² für Häuser und 8,79 €/m² für Wohnungen moderate Preisniveaus. Die Wohneigentumsquote ist vergleichsweise niedrig, was auf einen aktiven Mietmarkt hindeutet. Die Mietrendite von 6,0 % für Häuser ist überdurchschnittlich hoch und macht Investitionen in den Mietmarkt besonders attraktiv. Der Markt zeigt eine stabile Nachfrage, unterstützt durch die solide Wirtschaftsstruktur.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt Ende 2025 in Siegen 1.697 €/m².
- Für Wohnungen liegt der durchschnittliche Kaufpreis Ende 2025 bei 1.908 €/m².
- Die Mietrendite für Häuser in Siegen liegt bei beachtlichen 6,0 % und bietet Investoren attraktive Chancen.

Ausblick:

Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen. Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch die solide Wirtschaftsstruktur und Bildungsangebote. Neubauten könnten die Preisdynamik zusätzlich beeinflussen. Für Investoren bietet der Mietmarkt lukrative Renditen, während Eigennutzer von den moderaten Kaufpreisen profitieren können.

- Die Preise für Häuser und Wohnungen dürften im Jahr 2026 moderat steigen, was auf eine gesunde Nachfrage hindeutet.
- Die stabile Wirtschaftsstruktur und Bildungsangebote in Siegen unterstützen die anhaltende Nachfrage nach Immobilien.
- Investoren profitieren von einer hohen Mietrendite, während Eigennutzer von moderaten Kaufpreisen und der guten Infrastruktur angezogen werden.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Siegen überzeugt mich durch seine solide Wirtschaftsstruktur, gute Bildungsangebote und stabile Nachfrage. Die Stadt bietet ein faires Preisniveau mit Entwicklungsspielraum. Für mich ist Siegen ein unterschätzter Markt mit Substanz. Besonders der Bestand bietet Potenzial für gezielte Aufwertung.

Dr. Marie Matthiesen, PlanetHome Regionalleiterin Rheinland Süd



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

