



Grundstücksmarktbericht **2025** für die Stadt Lüdenscheid

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Lüdenscheid

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Geschäftsstelle

Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid
Telefon: 02351 / 17 2685, 1685, 1682
Fax: 02351 / 17 1714
E-Mail: gutachterausschuss@luedenscheid.de
Internet: www.gutachterausschuss-luedenscheid.de

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 50 EUR je Exemplar (§ 2 Abs. 7 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht 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.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	10
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.1.1	Kauffallzahlen 2015-2024	12
3.1.2	Flächenumsatz	13
3.1.3	Geldumsatz	14
3.2	unbebaute Grundstücke	15
3.3	bebaute Grundstücke	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.4.1	Wohnungseigentum	16
3.4.2	Teileigentum	17
3.4.3	Wohnungs- und Teilerbbaurecht	17
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	18
4	Unbebaute Grundstücke	19
4.1	Individueller Wohnungsbau	19
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	20
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	21
4.4.2	Forstwirtschaftliche Flächen	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.5.1	Bauerwartungsland	23
4.5.2	Rohbauland	23
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.7	Bodenrichtwerte	24
4.7.1	Definition	24
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	26
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	27
4.7.4	Indexreihen	29
4.7.5	Anmerkung zu den Bodenrichtwerten 2025	30
5	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise	31
5.1.2	Sachwertfaktoren	36
5.1.3	Liegenschaftszinssätze	40
5.1.4	Immobilienrichtwert und Umrechnungskoeffizienten	44
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	47
5.2.2	Rohertragsfaktoren	49
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe	50
6	Wohnungs- und Teileigentum	51
6.1	Wohnungseigentum	51
6.1.1	Durchschnittspreise	51

6.1.2	Indexreihen	53
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	55
6.1.4	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	56
6.2	Teileigentum	57
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	57
8	Modellbeschreibungen	58
9	Mieten und Pachten	59
10	Kontakte und Adressen	63
11	Rahmendaten	64
11.1	Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken	64
11.2	Übersichtskarte über die statistischen Bezirke	65
11.3	Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid	66
11.4	Zins und Preisentwicklungen	67
11.5	Regionale Vergleiche	69

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	keine Angabe
*	Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
BWK	Bewirtschaftungskosten
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

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.

1.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende:

Detering, Karola Dipl. Vermessungsingenieurin (FH)

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Klotz, Reinhard Dipl. Ing., Bausachverständiger
Parthesius, Reinhold Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur i. R.

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Fengler, Reiner Architekt
Günther, Jörg Architekt
Kaiser, Markus Dipl. Wirtschaftsingenieur
Kösters, Susanne Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Lohölter, Cedric Immobiliengutachter HypZert (S)
Schnürpel, Oliver Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter vom zuständigen Finanzamt Lüdenscheid:

Schnaible, Gesa Dipl. Finanzwirtin
Gräve, Matthias Dipl. Finanzwirt

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

- **Die Anzahl der Kauffälle ist 2024 stark gestiegen, der Geldumsatz ist leicht zurückgegangen**

Die Anzahl der verkauften Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um 26 % stark gestiegen. Mit insgesamt 608 Kauffällen ist wieder das zahlenmäßige Niveau der Kaufverträge von 2022 erreicht worden.

Der Geldumsatz ist leicht zurückgegangen und liegt bei 113 Millionen Euro. Großverkäufe wie im Jahr zuvor, die höhere Umsatzzahlen bewirken, gab es 2024 nicht.

- **Unveränderte Preise für Baugrundstücke**

Die Preise für Wohnbauflächen sind im Jahr 2024 weiterhin stabil geblieben. Die Anzahl der Verkaufsfälle ist sehr gering, auch aufgrund eines geringen Angebots. Neue Baugebiete wurden nicht erschlossen. Es lagen nur sechs Kauffälle im Teilbereich der Wohnbaugrundstücke vor.

- **Kein Umsatz unbebauter Gewerbeflächen**

Im Berichtsjahr wurden keine unbebauten Gewerbegrundstücke verkauft. Ein entsprechendes Angebot gab es in Lüdenscheid nicht.

- **Wertmindernde Entwicklung der Innenstadtlagen des Einzelhandels**

Aufgrund der wachsenden Anzahl an Leerständen und der rückläufigen Mieten in der Innenstadt wurden die Bodenrichtwerte in einigen Bereichen der Innenstadt gesenkt.

- **Anzahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern stabil geblieben**

Im Jahr 2024 wurden 48 Mehrfamilienhäuser verkauft. Die Anzahl war vergleichbar mit der im Vorjahr.

- **Deutlicher Anstieg von Verkaufsfällen bei Ein- und Zweifamilienhäusern**

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser erreichte 2024 mit 156 Fällen ein hohes Niveau. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Verkäufe deutlich um 53% an.

Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind wie im Vorjahr leicht gesunken. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind die Preise stabil geblieben.

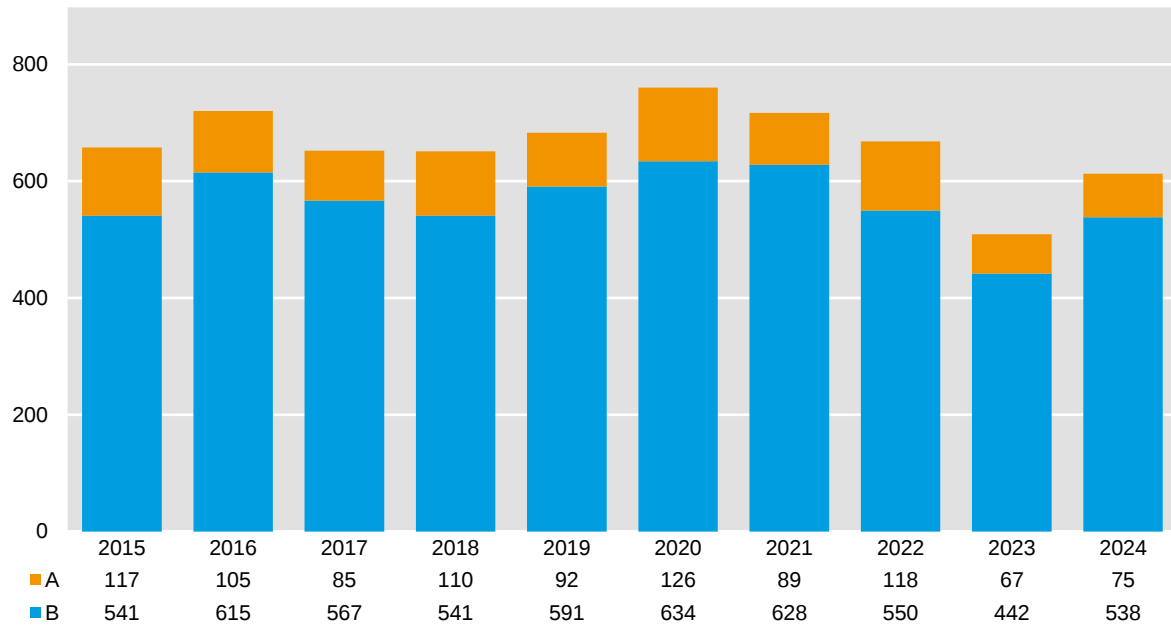
- **Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum stark gestiegen**

Nach dem erheblichen Rückgang der Verkäufe im Jahr 2023 ist die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen 2024 wieder auf das Niveau der Vorjahre angestiegen. Im Berichtsjahr gab es 258 Kauffälle, bei denen sich eine uneinheitliche Preisentwicklung feststellen ließ. Eine begründete Aussage über die Entwicklung ist nicht möglich.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

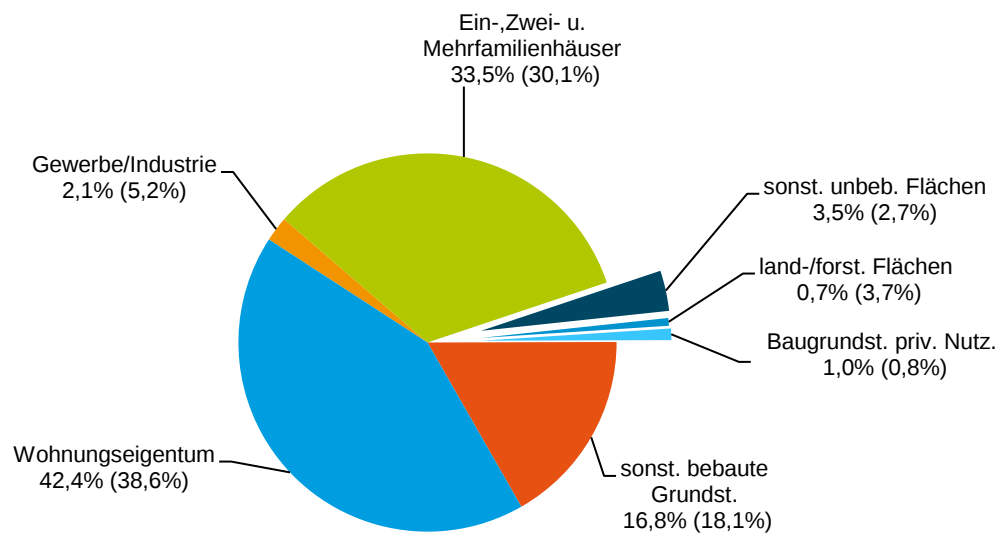
3.1.1 Kauffallzahlen 2015-2024



A: nicht zur Auswertung geeignete Vertragsurkunden

B: Anzahl der geeigneten Vertragsurkunden

Umsatzanteile der Teilmärkte



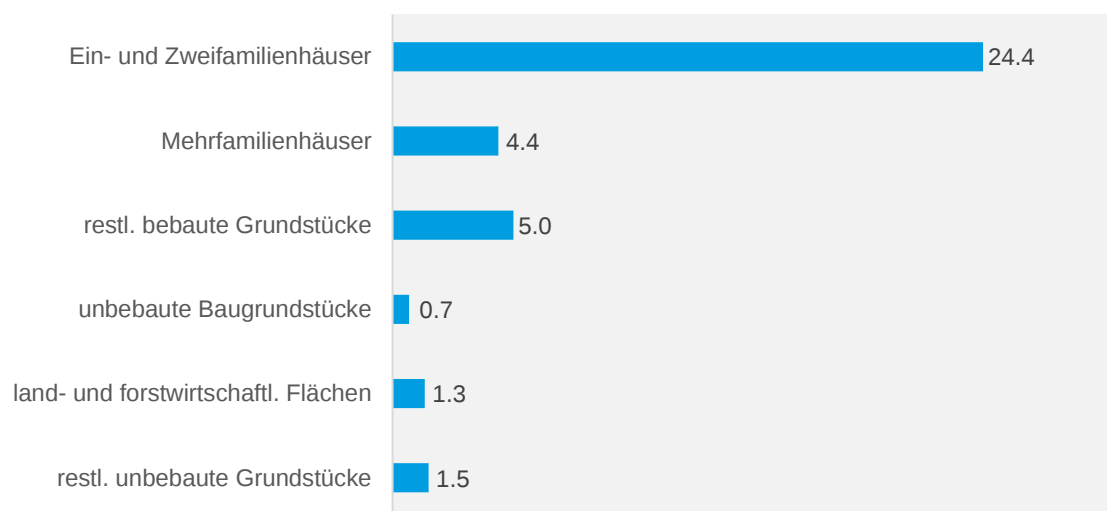
Werte des Vorjahres in Klammern

3.1.2 Flächenumsatz

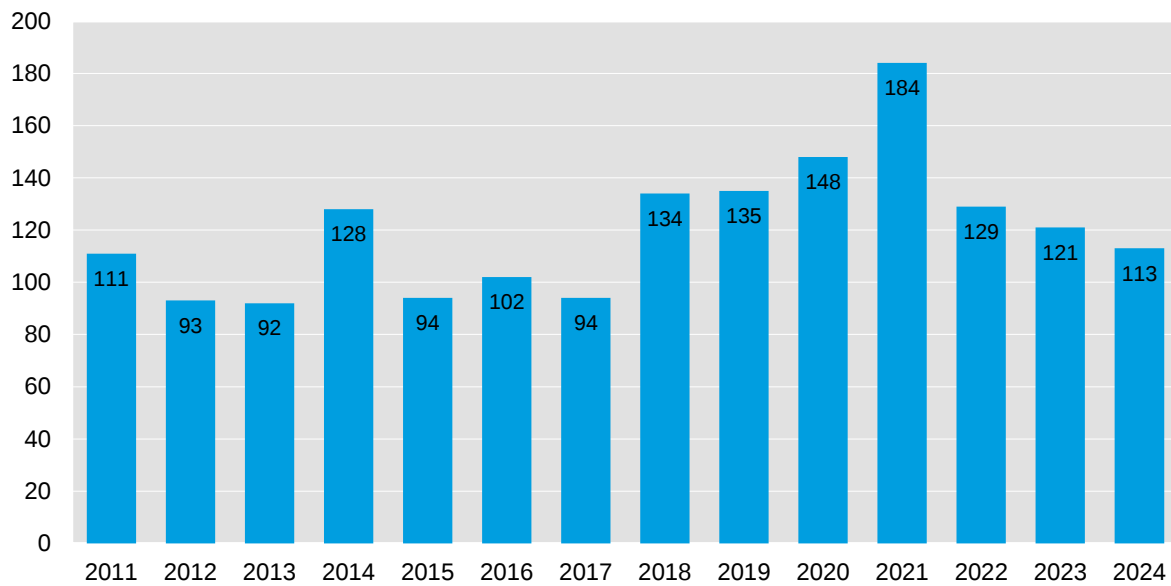
Im Berichtsjahr wurden im Bereich der Stadt Lüdenscheid insgesamt rd. 37 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

Hierbei sind Verträge zu Erbbaurechten, Wohnungs- und Teileigentum sowie zur Auswertung nicht geeignete Vorgänge wie z.B. Schenkungen oder Erbfälle (ungewöhnliche Verhältnisse) nicht erfasst.

■ Flächenumsatz in ha

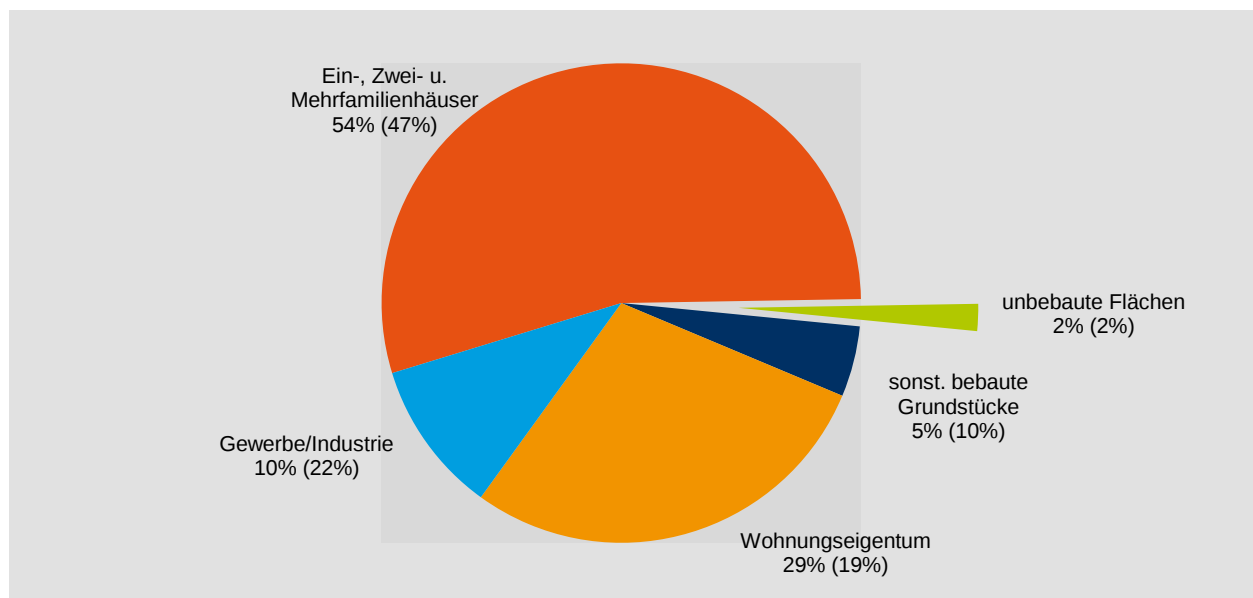


3.1.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. €

Geldumsatz nach Teilmärkten



Werte des Vorjahres in Klammern

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2024 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 31 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von rd. 3,5 Hektar ein Geldumsatz von rund 2,05 Mio. Euro erzielt.

Jahr/ Vertragsgegenstand	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Unbebaute land-/forstwirtschaftliche Flächen	14	16	19	6	8	9	7	28	18	4
Baugrundstücke (priv. Nutzung)	11	23	26	21	27	18	17	9	4	6
Gewerbliche Baugrundstücke	8	3	9	3	1	5	-	-	4	-
Sonstige unbebaute Flächen	21	47	34	31	36	31	22	10	13	21

3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 73 Mio. € bei 219 Kauffällen (2023: 87 Mio. € und 177 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2024 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

Den Anteil der Teilmärkte zeigt folgende Tabelle:

Jahr/ Vertragsgegenstand	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ein- und Zweifamilienhäuser	152	151	138	144	136	152	164	130	102	156
Mehrfamilienhäuser	50	69	78	64	71	85	71	60	43	48
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	6	11	1	10	4	6	8	3	13	4
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	11	16	12	19	11	15	13	12	9
Sonstige bebaute Grundstücke	8	19	8	9	13	14	7	6	7	2

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

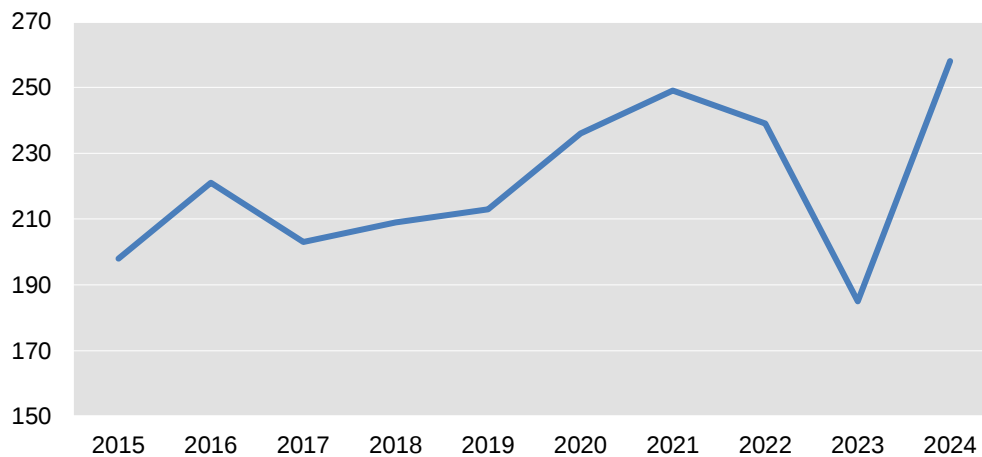
3.4.1 Wohnungseigentum

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Eigentum oder Erstverkäufe von in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen, sondern auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen, unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind.

Verkäufe von Wohnungseigentum

Vertragsjahr	Erstverkauf nach Neubau	Weiterverkauf	Umwandlung
2015	4	192	2
2016	12	207	2
2017	8	188	7
2018	-	206	3
2019	1	204	8
2020	13	218	5
2021	2	247	-
2022	15	222	2
2023	-	183	2
2024	1	231	26

Verkäufe von Wohnungseigentum Gesamt



Im Berichtsjahr wurden 258 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 32,26 Mio. € registriert.

Ausgewertet wurden

Erstverkäufe (Neubau):	1
Erstverkäufe nach Umwandlung:	26
Weiterverkäufe:	222

3.4.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 2 Teileigentume mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung verkauft.

3.4.3 Wohnungs- und Teilerbbaurecht

Mehrere Eigentümer von Wohnungen innerhalb eines Gebäudes bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Auch Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken können in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt, veräußert, beliehen und vererbt werden. Die einzelnen Eigentumswohnungen und Teileigentume auf einem Erbbaurechtsgrundstück werden auch als Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte bezeichnet. Alle Eigentümer in der Gemeinschaft zahlen anteilig den Erbbauzins für das Grundstück.

Umsatzentwicklung

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Wohnungserbbaurecht	2015	17	1,15
	2016	10	0,87
	2017	10	0,87
	2018	13	1,14
	2019	25	3,15
	2020	23	2,43
	2021	24	2,66
	2022	35	4,75
	2023	17	1,81
	2024	8	0,72
Teilerbbaurecht	2015	-	-
	2016	3	0,02
	2017	-	-
	2018	-	-
	2019	8	0,06
	2020	3	0,16
	2021	2	0,06
	2022	-	-
	2023	-	-
	2024	-	-

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Erbbaurechtsverträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeiten des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, Heimfallregelungen usw. vereinbart werden.

Es gibt drei Arten von Erbbaurechtskaufverträgen:

- Bestellung eines Erbbaurechts
- Veräußerung des i. d. R. bebauten Erbbaurechts
- Veräußerung des belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück)

Verkauf von bestehenden Erbbaurechten (Regelfall)

Der Erbbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude. Bei den verkauften Erbbaurechten handelt es sich überwiegend um Grundstücke die mit einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus bebaut sind. Weniger häufig liegt eine gewerbliche Nutzung vor.

Umsatzentwicklung

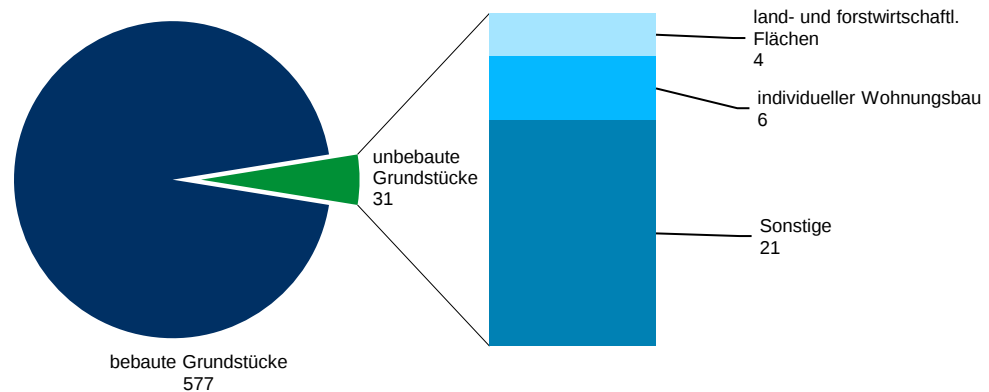
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2015	23	4,03
	2016	28	4,81
	2017	23	5,19
	2018	22	4,78
	2019	31	5,99
	2020	29	12,57
	2021	32	7,71
	2022	17	3,92
	2023	16	4,40
	2024	20	3,56

- Erbbaugrundstücke

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Erbbaugrundstück verkauft. Im Berichtsjahr 2024 wurden vier Erbbaugrundstück verkauft.

4 Unbebaute Grundstücke

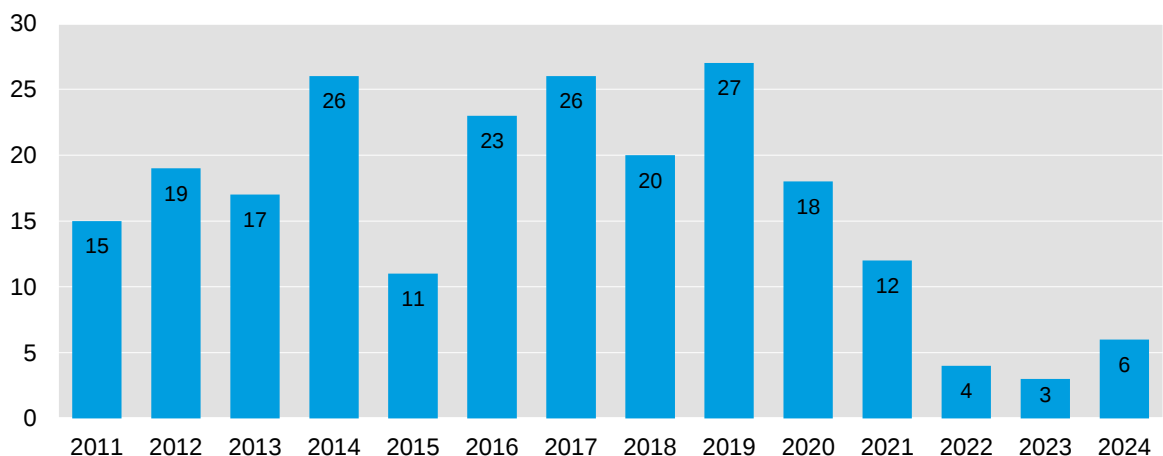
Verteilung der Kauffälle 2024



4.1 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist mit Ein- oder Zweifamilienhäusern in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung, sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

Grundstücksverkäufe



Der Absatz von baureifen Wohnbaugrundstücken für eine 1- bis 2-geschossige Bebauung (nur geeignete Kauffälle ohne Erbbaugrundstücke) verbleibt, bedingt auch aufgrund eines sehr geringen Angebots, auf sehr niedrigem Niveau.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Es werden hierbei voll erschlossene, baureife Grundstücke erfasst, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können und hauptsächlich als Miet- und Eigentumswohnungen genutzt werden.

Im Jahr 2024 wurden keine Kaufverträge für Geschosswohnungsbau abgeschlossen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Hierzu gehören neben Grundstücken in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten auch Grundstücke mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine gewerblichen Bauflächen verkauft.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurden 2024 zwei landwirtschaftliche Flächen (Grünland) mit rd. 1,16 ha für rd. 0,01 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für landwirtschaftliche Flächen in Lüdenscheid liegt bei 1,40 €/m²

Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen differenziert nach Acker- und Grünland

Kreise	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio.€]			Preisniveau [Ø €/m²]		
	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	90	23	67	77,64	23,33	54,32	4,68	2,92	1,77	6,03	12,51	3,25
Borken, Kreis	89	63	26	189,14	160,49	28,66	26,68	23,96	2,73	13,12	14,36	10,11
Coesfeld, Kreis	39	26	13	65,38	46,00	19,37	7,18	5,48	1,70	10,65	11,74	8,77
Düren, Kreis	79	74	5	129,07	125,63	3,44	13,57	13,45	0,11	10,51	10,71	3,31
Ennepe-Ruhr-Kreis	22	-	-	26,10	-	-	0,94			3,10	-	-
Euskirchen, Kreis	169	68	101	210,04	94,06	115,97	7,45			3,58	5,51	1,96
Gütersloh, Kreis	70	54	16	121,35	101,50	19,86	11,99	10,83	1,16	9,88	9,60	5,30
Heinsberg, Kreis	154	135	19	232,88	220,79	12,09	25,99	25,11	0,88	9,10	9,50	6,90
Herford, Kreis	39	32	7	70,73	62,55	8,18	4,86	4,69	0,17	-	5,96	2,18
Hochsauerlandkreis	88	33	55	112,38	50,97	61,41	2,97	1,48	1,49	2,75	2,74	2,76
Höxter, Kreis	106	55	44	150,36	99,10	43,42	5,18	4,18	0,89	-	3,44	1,90
Kleve, Kreis	93	68	25	303,73	237,80	65,93	33,15	28,65	4,49	10,17	11,45	6,68
Lippe, Kreis	76	54	22	106,31	86,40	19,92	3,70	3,29	0,41	3,23	3,69	2,10
Märkischer Kreis	50	6	22	119,02	15,03	52,19	2,59	0,63	1,21	2,18	4,16	2,32
Mettmann, Kreis	11	8	3	53,03	50,34	2,69	3,66	3,48	0,18	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	151	108	42	292,12	218,24	70,37	13,44	10,65	2,75	-	4,60	4,88
Oberbergischer Kreis	133	3	81	252,18	6,15	140,50	4,45	0,14	2,88	1,76	2,19	2,05
Olpe, Kreis	35	-	-	63,05	-	-	1,49	-	-	2,42	-	-
Paderborn, Kreis	97	74	23	173,23	151,44	21,79	13,36	12,51	0,85	6,06	6,82	3,60
Recklinghausen, Kreis	11	6	5	16,21	7,03	9,18	1,02	0,70		8,26	-	-
Rhein-Erft-Kreis	27	27	*	62,73	62,73	*	9,16	9,16	*	14,60	14,60	-
Rheinisch-Bergischer Kreis	23	*	9	37,81	*	10,74	1,03	*	0,25	2,72	*	2,34
Rhein-Kreis Neuss	80	73	7	114,14	107,64	6,50	13,07	12,55	0,52	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis	105	54	51	165,85	94,38	71,74	8,53	7,24	1,29	5,15	7,68	1,80
Siegen-Wittgenstein, Kreis	95	3	92	85,19	4,54	80,64	1,39	0,05	1,34	1,66	1,29	1,68
Soest, Kreis	103	81	18	184,89	166,99	12,97	17,50	16,63	0,57	9,46	9,96	4,36
Steinfurt, Kreis	99	71	28	226,83	186,12	40,70	23,93	22,03	1,90	8,83	10,48	4,64
Unna, Kreis	20	16	4	55,64	52,02	3,62	4,39	4,19	0,20	7,58	8,22	5,04
Viersen, Kreis	57	40	16	141,45	58,46	13,33	15,62	6,12	0,78	10,80	10,53	5,87
Warendorf, Kreis	43	41	*	127,41	123,95	*	14,43	14,16	*	11,28	11,46	*
Wesel, Kreis	96	-	-	231,43	-	-	16,32	-	-	7,66	-	-
bereinigtes Mittel										6,93	8,15	3,60

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurde 2024 eine forstwirtschaftliche Fläche mit rd. 0,15 ha für rd. 0,004 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen **ohne Aufwuchs** liegt in Lüdenscheid bei 0,50 €/m².

Die Preise für forstwirtschaftliche Flächen inkl. Aufwuchs lagen im Schnitt bei rd. 1,50 €/m².

Hierbei ist jedoch die Qualität des Bestandes von Bedeutung für den gezahlten Kaufpreis.

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

Preisniveau einschließlich Aufwuchs

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Preisniveau [€/m ²]
Aachen, Städteregion	9	3,65	0,05	1,46
Borken, Kreis	15	182,97	3,24	1,21
Coesfeld, Kreis	6	37,04	1,20	2,64
Düren, Kreis	*	*	*	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	22	50,39	0,70	1,35
Euskirchen, Kreis	75	86,10	1,25	1,54
Gütersloh, Kreis	11	16,80	0,37	1,90
Heinsberg, Kreis	21	26,47	0,33	1,30
Herford, Kreis	13	18,76	0,35	1,70
Hochsauerlandkreis	64	96,79	1,46	1,46
Höxter, Kreis	7	7,84	0,11	1,34
Kleve, Kreis	19	14,84	0,27	1,76
Lippe, Kreis	15	20,50	0,27	0,99
Märkischer Kreis	54	189,13	2,16	1,14
Mettmann, Kreis	5	2,53	0,04	-
Minden-Lübbecke, Kr.	44	45,47	0,57	3,90
Oberbergischer Kreis	187	219,71	2,43	1,11
Olpe, Kreis	45	213,60	2,18	1,07
Paderborn, Kreis	6	8,28	0,11	1,57
Recklinghausen, Kreis	5	2,28	0,06	2,60
Rhein-Erft-Kreis	5	13,04	0,17	1,27
Rheinisch-Berg. Kreis	35	29,94	0,43	1,43
Rhein-Kreis Neuss	8	3,28	0,05	-
Rhein-Sieg-Kreis	59	56,14	0,62	1,11
Siegen-Wittgenst., Kr.	113	71,33	0,74	1,06
Soest, Kreis	6	5,06	0,16	3,24
Steinfurt, Kreis	28	44,62	0,83	1,89
Unna, Kreis	5	31,27	0,62	1,71
Viersen, Kreis	21	20,29	0,33	1,60
Warendorf, Kreis	4	8,96	0,27	1,93
Wesel, Kreis	9	8,06	0,19	2,01
bereinigtes Mittel				1,53

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

Gemäß ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

4.5.2 Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht erfolgt ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen:

Stufe	Merkmal	Wertanteil vom baureifen Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15%-40%
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25%-50%
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35%-60%
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Erschließungsgewissheit	50%-70%
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50%-70%
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60%-80%
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70%-85%
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85%-95%
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100%

Quelle: Gerady/Schulz-Kleeßen in Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten (z.B. Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie unselbständige Grundstücksteile wie Hinterland, Vorgarten). Im Berichtsjahr sind 22 Kauffälle registriert worden.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beige-fügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 GrundWertVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Erschließungskosten:

Die Bodenrichtwerte sind i.d.R. erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei ausgewiesen.

Bei Bodenrichtwerten, die erschließungsbeitragspflichtig ausgewiesen sind, können zukünftig noch Erschließungskosten anfallen. Diese liegen i.d.R. in einem Rahmen von 20 - 30 €/m². Im Einzelfall können die Erschließungskosten jedoch auch höher oder niedriger ausfallen.

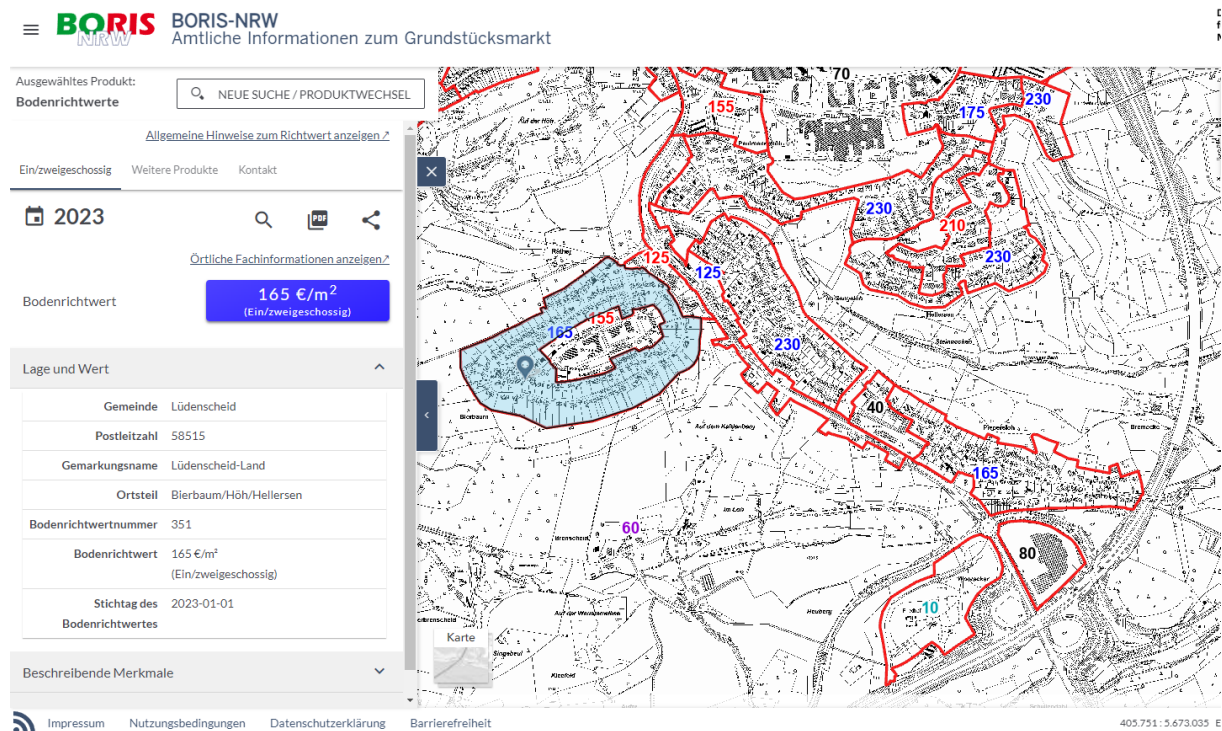
Für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gilt Erschließungsbeitragsfreiheit.

Zur Abklärung des erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustandes eines individuellen Grundstücks können Informationen bei der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauservice, eingeholt werden.

Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte

Darstellung in BORIS.NRW

Baureifes Land



Flächen im Außenbereich und Flächen der Land- und Forstwirtschaft



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Bei den Bodenrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden. Die Immobilienrichtwerte liegen nur in einigen wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen vor.

Die Grundstücksmarktberichte enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die Allgemeine Preisauskunft erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen und der Mittelwert berechnet. Bei Bedarf kann ein Ausdruck erzeugt werden, der das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt werden, enthält.

Weitere Produkte wie die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORIS-NRW erhältlich sein.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte. Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes NRW zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegeln das Wertniveau in der Stadt Lüdenscheid wider.

In den nachfolgenden Tabellen handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in €/m² für Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen.

Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

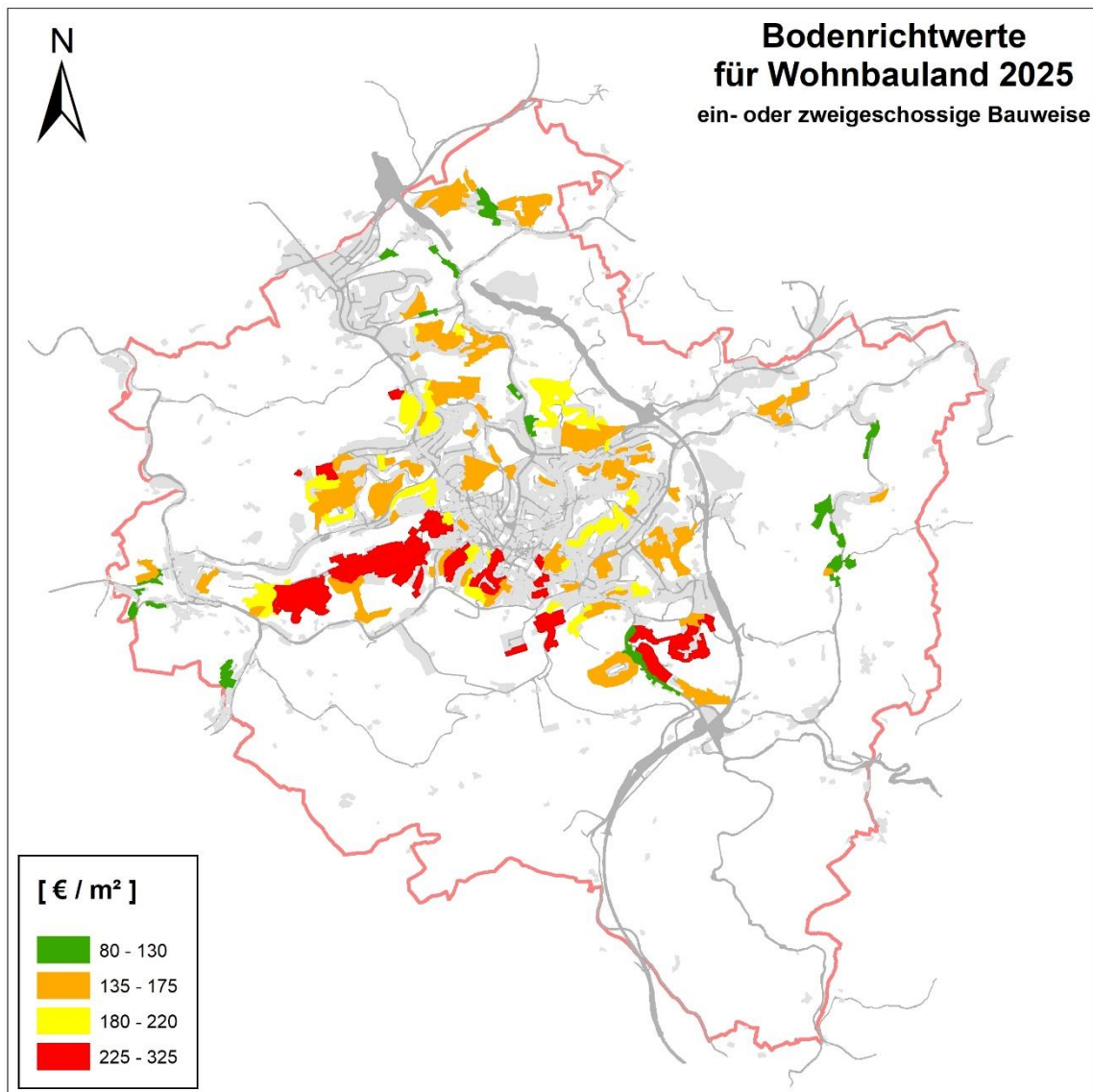
Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp		175	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	240	165	120
Grünwald	200	165	
Tinsberg/ Kluse	230	160	140
Honsel/ Eichholz		160	
Vogelberg	210	155	130
Wettringhof		130	
Kalve/ Wefelshohl		150	130
Brüninghausen/ Augustenthal			110
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	210	155	135
Brügge			125
Oeneking/ Stüttinghausen	230	165	
Buckesfeld/ Othlinghausen	220	155	130
Wehberg		185	135
Gevelndorf/ Freisenberg		145	125
Dickenberg/ Eggenscheid			120

Gewerbliche Bauflächen

Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp			
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	70	45	
Grünwald		70	
Tinsberg/ Kluse	70		
Honsel/ Eichholz		70	
Vogelberg	70	45	
Wettringhof	70	45	
Kalve/ Wefelshohl	70		
Brüninghausen/ Augustenthal		31	
Bierbaum/ Höh/ Hellersen		40	
Brügge		37	
Oeneking/ Stüttinghausen			
Buckesfeld/ Othlinghausen	70	50	
Wehberg	80	70	
Gevelndorf/ Freisenberg	75	40	
Dickenberg/ Eggenscheid	70	35	

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp	235	180	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	240	180	115
Grünwald		165	
Tinsberg/ Kluse		165	
Honsel/ Eichholz		180	
Vogelberg	220	175	
Wettringhof		140	
Kalve/ Wefelshohl		165	
Brüninghausen/ Augustenthal			130
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	225	180	140
Brügge		165	125
Oeneking/ Stüttinghausen	275	190	
Buckesfeld/ Othlinghausen	235	180	150
Wehberg	230	175	125
Gevelndorf/ Freisenberg		170	150
Dickenberg/ Eggenscheid		135	130

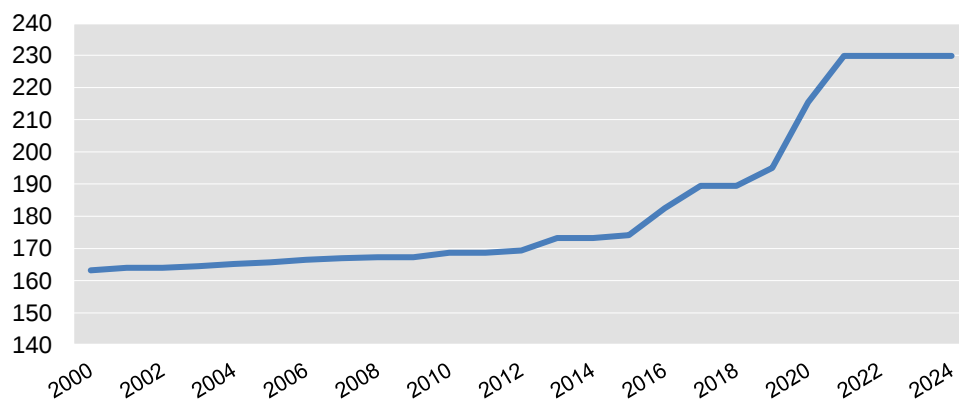


4.7.4 Indexreihen

Zum Zweck der Darstellung der Bodenpreisentwicklung in Lüdenscheld wird vom Gutachterausschuss jährlich eine Bodenpreisindexreihe beschlossen.

Diese gibt die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser mit I- bzw. II-geschossiger Bauweise inkl. Erschließungskosten wider. Als Basisjahr wurde das Jahr 1991 = 100 gewählt.

Jahr	Mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	Veränderung ggü. Vorjahr (%)	Index (1991=100) Lüdenscheld
1991	78,1		100,0
1992	78,3	+ 0,2	100,2
1993	85,3	+ 8,9	109,2
1994	90,9	+ 6,6	116,4
1995	93,0	+ 2,2	119,0
1996	99,7	+ 7,3	127,6
1997	108,1	+ 8,5	138,4
1998	113,5	+ 5,0	145,3
1999	121,8	+ 7,3	155,9
2000	127,5	+ 4,7	163,2
2001	128,1	+ 0,5	164,0
2002	128,1	± 0,0	164,0
2003	128,5	+ 0,3	164,5
2004	129,0	+ 0,4	165,2
2005	129,4	+ 0,3	165,7
2006	130,1	+ 0,5	166,5
2007	130,5	+ 0,3	167,0
2008	130,7	+ 0,2	167,3
2009	130,7	± 0,0	167,3
2010	131,8	+ 0,8	168,7
2011	131,8	± 0,0	168,7
2012	132,3	+ 0,4	169,4
2013	135,3	+ 2,3	173,2
2014	135,3	± 0,0	173,2
2015	136,0	+ 0,5	174,1
2016	142,5	+ 4,8	182,5
2017	147,9	+ 3,8	189,4
2018	147,9	± 0,0	189,4
2019	152,3	+ 3,0	195,0
2020	168,2	+10,4	215,4
2021	179,5	+ 6,7	229,8
2022	179,5	± 0,0	229,8
2023	179,5	± 0,0	229,8
2024	179,5	± 0,0	229,8



4.7.5 Anmerkung zu den Bodenrichtwerten 2025

In den meisten Teilmärkten lagen im Jahr 2024 nur wenige Kauffälle vor.

Auf Grund der sehr geringen Anzahl von Transaktionen sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bleiben die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbeflächen für 2025 unverändert.

Entwicklung in Einzelhandelslagen der Innenstadt

Kauffälle unbebauter Grundstücke in der Innenstadtlage liegen nicht vor. Gleichwohl ergeben verschiedene Faktoren die Notwendigkeit die Bodenrichtwerte im Innenstadtbereich (MK-Lagen) teilweise zu senken.

Die seit Jahren rückläufigen Mieten für Ladenlokale, eine große Leerstandsquote mit z.T. langfristigen Leerständen sowie ein in Teilen unattraktiver Branchenmix begründen hier eine Absenkung der Bodenrichtwerte von bis zu 10 %.

Allgemeine Hinweise:

Sperrung der Autobahn 45

Die Auswirkungen der langfristigen Vollsperrung der Autobahn 45 und die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen und Emissionseinflüsse an den Ausweichstrecken und anderen Bereichen im Stadtgebiet von Lüdenscheid sind individuell nach Grad der Beeinträchtigung auf ein spezielles Grundstück zu beurteilen.

Hochwassergefährdung

Zur Einschätzung von Hochwasserrisiken wird die Nutzung von Hochwassergefahrenkarten empfohlen. Diese werden vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. (www.flussgebiete.nrw.de).

5 Bebaute Grundstücke

Im Folgenden werden die Angaben zu Preisniveau und Preisentwicklung und auch die Kennzahlen der Liegenschaftszinssätze beschrieben.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Die Kaufpreise wurden auf folgende Normwerte abgestellt, um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten:

- angemessen großes Grundstück
- alle Wohnlagen
- eine Garage inklusive
- Gebäude vollständig, teilweise oder nicht unterkellert
- Gebäude mit einem dem Alter entsprechenden normalen baulichen Zustand.
- Gebäude mit offensichtlich hohem Sanierungstau wurden nicht berücksichtigt.

Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m².

Datengrundlage

- 37 Kauffälle (Vertragsjahr 2024)
- Baujahr 1962 bis 2017, im Mittel 1977
- normierte Grundstücksfläche 375 bis 800 m², im Mittel 607 m²
- Wohnfläche 86 bis 263 m², im Mittel 164 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 137.500 bis 523.090 €, im Mittel 291.571 €
- normierter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche 949 bis 3099 €, im Mittel 1793 €

In der Kategorie Neubau lagen keine Verkäufe vor.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/m ²)
2014	27	640	151	185.000	1.290
2015	25	652	150	186.000	1.290
2016	31	657	151	180.000	1.220
2017	20	690	161	202.000	1.230
2018	17	663	174	251.000	1.480
2019	21	679	177	248.000	1.450
2020	24	643	150	247.000	1.660
2021	21	675	172	321.000	1.910
2022	15	649	151	261.000	1.760
2023	16	660	170	269.000	1.650
2024	18	618	145	222.000	1.600

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2014	22	610	177	262.000	1.550
2015	13	620	167	264.000	1.680
2016	14	645	186	280.000	1.610
2017	13	621	170	270.000	1.620
2018	13	637	167	237.000	1.400
2019	10	644	156	287.000	1.860
2020	20	635	186	352.000	1.980
2021	17	613	180	371.000	2.010
2022	22	612	178	380.000	2.200
2023	16	617	185	366.000	2.020
2024	17	597	185	346.000	1.880

Altersklasse 1995-2009	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2014	7	556	157	247.000	1.650
2015	4	640	199	338.000	1.830
2016	3	582	177	281.000	1.650
2017	6	560	161	308.000	1.990
2018	3	590	173	299.000	1.660
2019	5	583	195	373.000	1.890
2020		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2021	3	617	190	571.000	3.110
2022	3	647	171	481.000	2.780
2023		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2024		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			

Altersklasse 2010-2020	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2022	4	527	172	580.000	3.380
2023		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2024		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 250 und 500 m².

Datengrundlage

- 65 Kauffälle (Vertragsjahr 2024)
- Baujahr 1692 bis 2001, im Mittel 1979
- normierte Grundstücksfläche 250 bis 500 m², im Mittel 381 m²
- Wohnfläche 67 bis 205 m², im Mittel 128 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 115.408 bis 415.620 €, im Mittel 239.618 €
- normierter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche 988 bis 2.877 €, im Mittel 1.923 €

In der Kategorie Neubau lag seit 2006 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/m ²)
2014	23	410	125	145.000	1.230
2015	20	397	130	145.000	1.150
2016	13	409	134	168.000	1.290
2017	15	433	122	151.000	1.270
2018	16	393	116	174.000	1.500
2019	6	381	126	174.000	1.430
2020	13	440	124	215.000	1.800
2021	7	445	133	274.000	2.090
2022	16	440	134	248.000	1.860
2023	14	429	155	225.000	1.520
2024	23	419	129	207.000	1.660

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/m ²)
2014	18	343	134	196.000	1.470
2015	6	325	131	191.000	1.450
2016	10	367	129	207.000	1.610
2017	13	380	137	217.000	1.600
2018	10	378	145	228.000	1.630
2019	19	366	126	231.000	1.860
2020	13	416	146	278.000	1.980
2021	17	381	145	319.000	2.230
2022	13	385	134	328.000	2.530
2023	12	420	140	277.000	2.000
2024	35	375	129	251.000	2.000

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2014	8	293	128	214.000	1.680
2015	3	271	129	246.000	1.930
2016	9	330	133	241.000	1.810
2017	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2018	8	359	143	246.000	1.830
2019	4	282	117	270.000	2.340
2020	6	314	134	315.000	2.370
2021	5	381	132	362.000	2.750
2022	3	293	130	342.000	2.630
2023	6	300	123	335.000	2.720
2024	7	288	120	289.000	2.400

Reihenmittelhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 und 300 m².

Datengrundlage

- 23 Kauffälle (Vertragsjahr 2024)
- Baujahr 1965 bis 1991, im Mittel 1977
- normierte Grundstücksfläche 198 bis 300 m², im Mittel 263 m²
- Wohnfläche 85 bis 189 m², im Mittel 121 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 120.000 bis 285.300 €, im Mittel 220.528 €
- normierter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche 1.149 bis 2.692 €, im Mittel 1.849 €

In der Kategorie Neubau lag seit 2008 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2014	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2015	8	236	115	150.000	1.350
2016	8	226	99	137.000	1.390
2017	7	238	114	150.000	1.330
2018	10	262	118	157.000	1.320
2019	3	240	100	127.000	1.240
2020	9	273	115	200.000	1.780
2021	6	263	108	168.000	1.540
2022	6	207	106	209.000	2.000
2023	4	304	124	183.000	1.600
2024	7	285	112	165.000	1.490

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2014	10	250	128	173.000	1.360
2015	6	230	119	168.000	1.440
2016	8	225	117	170.000	1.460
2017	7	242	111	196.000	1.770
2018	11	243	128	205.000	1.630
2019	5	251	130	206.000	1.590
2020	8	259	124	217.000	1.770
2021	6	238	110	251.000	2.300
2022	9	258	129	277.000	2.020
2023	6	297	127	231.000	1.800
2024	16	253	124	245.000	2.010

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2014	8	216	118	200.000	1.700
2015	3	208	114	223.000	1.970
2016		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2017		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2018		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2019		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2020	6	230	124	238.000	1.920
2021	3	257	133	327.000	2.500
2022		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2023		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2024		keine Kauffälle vorhanden			

5.1.2 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des örtlichen Marktes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des vorläufigen Sachwertes erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen.

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{vorläufiger Sachwert}$$

Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Gem. §12 (6) ImmoWertV hat der Gutachterausschuss die Sachwertfaktoren für das Jahr 2024 nach dem folgenden Modell ermittelt:

Kaufpreisbereinigung

Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um:

- selbstständig nutzbare Grundstücksflächen:
 - Bauland (Bodenrichtwert)
 - Gartenland (20% vom Bodenrichtwert)
 - Verkehrsflächen (10% vom Bodenrichtwert)
 - land- und forstwirtschaftliche Flächen
(gem. 4.4.1 und 4.4.2 Grundstücksmarktbericht 2024)
- Kaufpreisannteile für Inventar (z.B. Einbauküche)
- Baumängel, Bauschäden (sachverständige Berücksichtigung als Abzug oder bei der Wahl der NHK)
- Untypische Nebengebäude (sachverständige Berücksichtigung als Abzug, keine Berücksichtigung von kleinen Schuppen, Gartenhäusern, etc.)
- Garagen und Nebengebäude:

Eine Garage ist im Sachwert enthalten.

Stehen mehrere derartige Gebäude auf dem Grundstück, so wurde der Kaufpreis wie folgt bereinigt:

 - Als Wert für eine „normal große“ Garage wurde der im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichte Durchschnittswert für Garagen, nämlich 10.300 € berücksichtigt.
 - Bei größeren Garagengebäuden (Garagen mit integriertem größerem Abstellraum, Doppelgaragen etc.) wurde sachverständig ein Abzug vom Kaufpreis berücksichtigt. Separate Garagen außerhalb des Hauptgrundstücks wurden um den im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Durchschnittswert für Garagen (10.300 €) bereinigt.

Berücksichtigung von gemischten Gebäudearten, Kellergeschossen

- Bei teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung: sachverständige Berücksichtigung als Mischkalkulation im Wertansatz der NHK
- Sachverständige Bereinigung um Aus- oder Einbauten

Berücksichtigung von Dachgeschossen, Drempel und Spitzboden

Kein ausgebautes Dachgeschoss:

- DG nicht nutzbar (unter 1,25 m): keine Anrechnung der BGF
- DG eingeschränkt nutzbar (ca. 2 m): volle Anrechnung der BGF, sachverständiger NHK-Abschlag in Höhe von 4 – 18 %
- DG nutzbar (über 2 m): volle Anrechnung der BGF

Ausgebautes Dachgeschoss:

- kein Drempel vorhanden: NHK-Abschlag -5%

Ausgebauter Spitzboden:

- NHK-Zuschlag +5%

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt unter Berücksichtigung der Angaben im Fragebogen und des Gebäudealters.

Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren und kernsanierte Gebäude wurden nicht berücksichtigt.

Denkmalgeschützte Gebäude werden berücksichtigt.

Alterswertminderung linear

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen 5% des Gebäudesachwertes

In der BGF nicht erfasste Bauteile Gaube, Balkon, Vordach je nach Art und Größe,
Treppe: 6.000 €/Stück

Bodenwert

Sachverständige Ableitung aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung

- der Größe des Grundstücks
- der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
- dem Maß der baulichen Nutzung

Regionalfaktor 1,0

Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren ist die Ermittlung der

- durchschnittlichen Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV
- Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV

erfolgt.

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern des Geschäftsjahres 2024 ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten. Diese Abweichung wird als prozentualer Zu- oder Abschlag vom Sachwert ermittelt und als **Sachwertfaktor** bezeichnet.

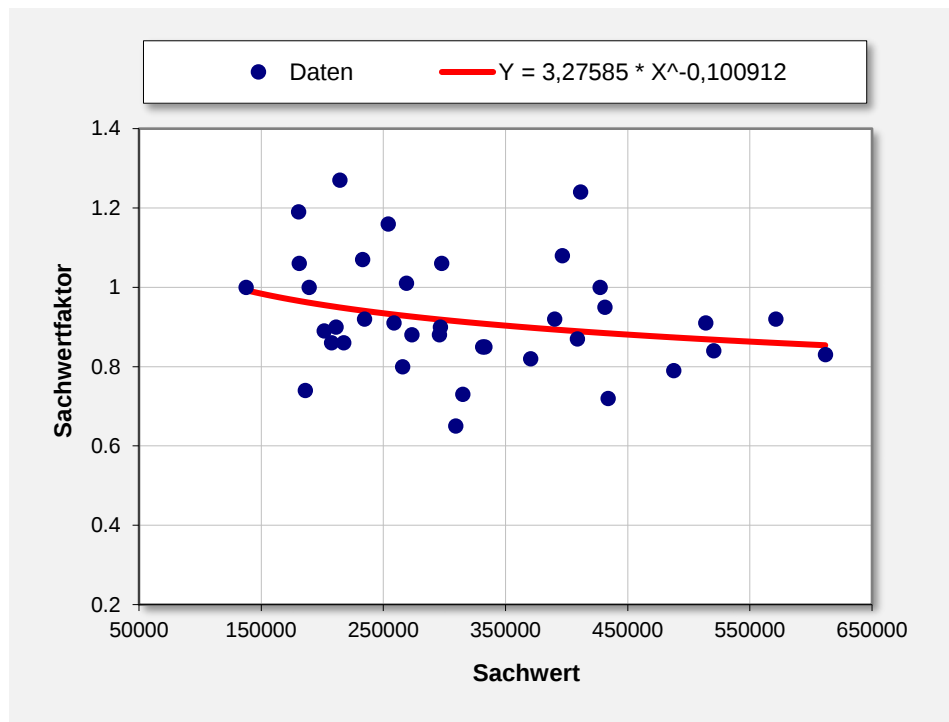
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage

- 37 Kauffälle (Vertragsjahr 2024)
- Baujahr 1962 bis 2017, im Mittel 1977
- Wohnfläche 86 bis 263 m², im Mittel 164 m²
- normierter Gesamtaufpreis 137.500 bis 523.090 €, im Mittel 295.133 €
- vorläufiger Sachwert 137.665 € bis 611.719 €, im Mittel 320.718 €
- Sachwertfaktor 0,65 bis 1,27, im Mittel 0,93

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
150.000	0,98	150
175.000	0,97	
200.000	0,96	
225.000	0,94	
250.000	0,93	
275.000	0,93	
300.000	0,92	190
325.000	0,91	
350.000	0,90	
375.000	0,90	
400.000	0,89	
425.000	0,89	
450.000	0,88	

Abhängigkeit Sachwertfaktor vom vorläufigen Sachwert



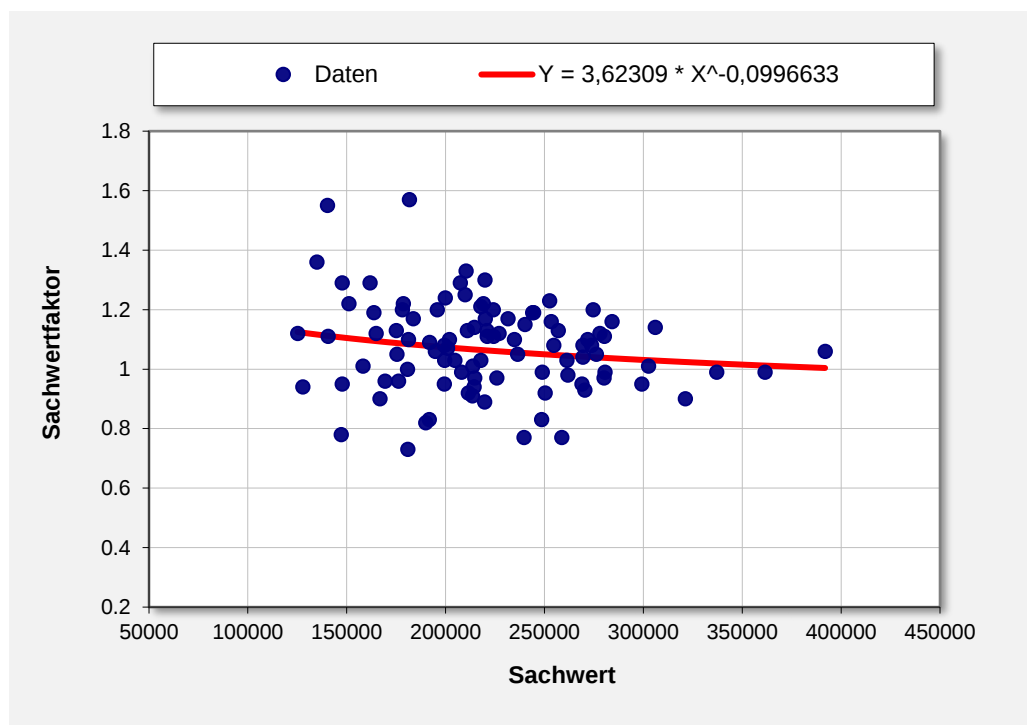
Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Datengrundlage

- 97 Kauffälle (Vertragsjahr 2024)
- Baujahr 1962 bis 2001, im Mittel 1978
- Wohnfläche 67 bis 268 m², im Mittel 127 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 115.408 bis 415.620 €, im Mittel 235.562 €
- vorläufiger Sachwert 125.121 € bis 391.886 €, im Mittel 221.740 €
- Sachwertfaktor 0,73 bis 1,57, im Mittel 1,08

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
100.000	1,15	
125.000	1,12	
150.000	1,10	
175.000	1,09	
200.000	1,07	180
225.000	1,06	
250.000	1,05	
275.000	1,04	
300.000	1,03	
350.000	1,02	

Abhängigkeit Sachwertfaktor vom vorläufigen Sachwert



5.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze erfolgte iterativ mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren in Anlehnung an das an die Inhalte der ImmoWertV angepasste Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*} \right] \times 100$$

p = Liegenschaftszinssatz in %

q = 1 + p / 100

RE = Reinertrag

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

KP* = Kaufpreis +/- boG

BW = Bodenwert

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dem Modell liegen folgende Ausgangsgrößen zugrunde:

Kaufpreis

Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um:

- selbstständig nutzbare und nicht angrenzende Flächen außerhalb des Hausgrundstücks
- Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks. Berücksichtigung in Höhe des Durchschnittswertes von 10.300 Euro, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024
- Kaufpreisanteile für Inventar

Rohrertrag

gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an Vergleichsmietentabellen.

Für die Ermittlung des Rohertrages wurden die Mieten des Mietspiegels des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.12.2023) mit einem Aufschlag von 10% herangezogen. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gemäß AGVGA-Modell je nach Wohnfläche mit einem zusätzlichen Zuschlag von 5 - 20 % versehen. Die so ermittelte Miete berücksichtigt auch die jeweilige Objektart (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften).

Mieten für Einfamilienhäuser

Stand: 01.01.2024

Baujahr	freistehende Einfamilienhäuser			Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften			Reihenmittelhäuser		
	Wohnlage			Wohnlage			Wohnlage		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
bis 1964	5,62	5,81	6,00	5,40	5,58	5,76	5,17	5,35	5,52
1965-1970	6,25	6,44	6,62	6,00	6,18	6,36	5,75	5,92	6,09
1971-1976	6,81	6,94	7,06	6,54	6,66	6,78	6,27	6,38	6,50
1977-1985	6,96	7,27	7,59	6,68	6,98	7,28	6,41	6,69	6,98
1986-1994	7,87	8,25	8,62	7,56	7,92	8,28	7,24	7,59	7,93
1995-2001	7,94	8,44	8,93	7,62	8,10	8,58	7,30	7,76	8,22
2002-2010	8,12	8,62	9,12	7,80	8,28	8,76	7,47	7,93	8,39
ab 2011	8,62	9,12	9,62	8,28	8,76	9,24	7,93	8,39	8,85

Mieten für Wohnungen

Stand 01.01.2024

Baujahr	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
bis 1964	4,95	5,11	5,28
1965-1970	5,50	5,66	5,83
1971-1976	5,99	6,10	6,21
1977-1985	6,13	6,40	6,68
1986-1994	6,93	7,26	7,59
1995-2001	6,98	7,42	7,86
2002-2010	7,15	7,59	8,03
ab 2011	7,59	8,03	8,47

Bewirtschaftungskosten

(gemäß § 32 ImmoWertV in Verbindung mit o.a. AGVGA-Modell)

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der Summe von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 i. V. m. ImmoWertA. Die Basiswerte der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de) für den Monat Oktober 2001 (Index 2020=100 = 77,1). Diese Werte sind jährlich an den aktuellen Index des Monats Oktober des Vorjahres, somit Oktober 2023 (Index 2020=100 = 117,8), anzupassen. Für das Jahr 2024 ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten: 351 Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
420 Euro je Eigentumswohnung
46 Euro je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten: 13,80 Euro / m² Wohnfläche
104,00 Euro je Garagen- oder Einstellplatz

Mietausfallwagnis I.d.R. 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages. Je nach Risikoabschätzung kann der Ansatz auch höher liegen.

Betriebskosten: Sind in der Regel umlagefähig in der Miete enthalten.

Hinweis:

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.

Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten: 3 % (in begründeten Einzelfällen 3 bis 8 %) des Jahresrohertrages.

Instandhaltungskosten: Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:

- 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 Produktions-Hallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis: 4 % des Jahresrohertrages

Betriebskosten: Die Festsetzungen im Mietvertrag und die damit verbundenen Regelungen hinsichtlich der enthaltenen Umlagen sind im Einzelfall zu prüfen.

Reinertrag

Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten

Gesamtnutzungsdauer

Für die Gesamtnutzungsdauern werden die Orientierungswerte des AGVGA-Modells zugrunde gelegt. Bei Wohnobjekten ist die Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre festgelegt.

Restnutzungsdauer

gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die „Tabellen für modifizierte Restnutzungsdauer“ des o.a. AGVGA-Modells.

Bodenwert

entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Bodenwert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Bodenwerte werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks ermittelt, es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zugrunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Kaufpreise wurden um boG bereinigt.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2024

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohnfläche (m²)	Kaufpreis (€/m²)	Miete (€/m²)	Bew. - kosten (%)	RND Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser							
Baujahr							
1950-1974	2,4	51	131	1645	6,79	23	25
Standardabweichung	1,2		36	362	0,4	2	3
1975-1994	2,9	71	142	1994	7,70	20	37
Standardabweichung	1,3		40	445	0,7	2	6
1995-2009	3,3	8	125	2426	8,92	18	56
Standardabweichung	0,5		19	272	0,3	1	3
2010-2020	*	*					
Standardabweichung							

5.1.4 Immobilienrichtwert und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und beschlossen.

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 § 20 ImmoWertV dar und somit eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen. Sie bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen, Umrechnungskoeffizienten und örtliche Fachinformationen können auf der Internetseite <https://www.boris.nrw.de> eingesehen werden.

Normobjekt(e)

Zum Stichtag 01.01.2025 wurde aus ca. 1.100 Kauffällen in den Jahren 2017 bis 2024 ein Normobjekt ermittelt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Merkmal	Definition Normobjekt
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m ²
Ausstattung	mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Keller	vorhanden
Grundstücksgröße	650 m ²

Für Reihen- und Doppelhäuser hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Merkmal	Definition Normobjekt
Baujahr	1975
Wohnfläche	130 m ²
Ausstattung	mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Keller	vorhanden
Grundstücksgröße	400 m ²

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den folgenden Immobilien-Preis-Kalkulator auf der Internetseite <https://www.boris.nrw.de> zu verwenden.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Auf der Website von BORIS-NRW steht ein Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) als Online-Service zur Verfügung. Nach Aufruf der Detailinformationen zu einem Objekt kann der Kalkulator über das rot hinterlegte Piktogramm, welches sich oben mittig in dem sich öffnenden Popup-Fenster befindet, gestartet werden. Mit dieser Anwendung wird Anwendern ermöglicht eigenverantwortlich und kostenfrei einen Immobilienpreis auf Basis von Immobilienrichtwerten zu ermitteln.

Bitte beachten Sie die entsprechenden veröffentlichten Hinweise zum Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK).

BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Navigation: Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, **Immobilien-Preis-Kalkulator**, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwertübersichten, Immobilienrichtwertübersichten, Allgemeine Preisauskunft

Formulare: Adresse, Jahr, Teilmarkt, IPK STARTEN

Text: Der Immobilien-Preis Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

BORIS-NRW Preview
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt: Immobilienrichtwerte

2025

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert: **2200 €/m²** (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Adresse: Parkstraße 115

Lage und Wert

Gemeinde	Lüdenscheid
Ortsteil	Olenking/Stüttinghausen
Immobilienrichtwertnummer	6402
Immobilienrichtwert	2200 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Map view showing property values (e.g., 1600, 2200, 2450) and a 20m scale bar.

Der Nutzer kann die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernehmen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Entsprechende den Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent berechnet und vorgenommen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienrichtwertauskunft als PDF-Dokument zur Verfügung gestellt und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Neben den Wohnlagemerkmalen können auch Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche usw.) und das Image den Wert eines Wohnquartieres beeinflussen.

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m..

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

5.2 **Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude**

Dieser Teilmarkt gliedert sich in Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil, Mehrfamilienhäuser mit einem geringen Gewerbeanteil von bis zu 20% und in Mehrfamilienhäuser mit einem deutlich höheren Gewerbeanteil von mehr als 20%. Dabei bemisst sich der prozentuale Gewerbeanteil an dem Verhältnis der Mieteinnahmen (Rohertrag).
Für alle Gruppen konnten jeweils Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum 01.01.2025 abgeleitet werden. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 48 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert.

5.2.1 **Liegenschaftszinssätze**

Von den 91 Kaufverträgen aus den Jahren 2023 und 2024 standen 59 Kaufpreise über Immobilien mit Wohn- und Nutzflächen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zur Verfügung.
Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV:
Die Immobilien, aus denen die Liegenschaftszinssätze ermittelt wurden, hatten folgende Merkmale:

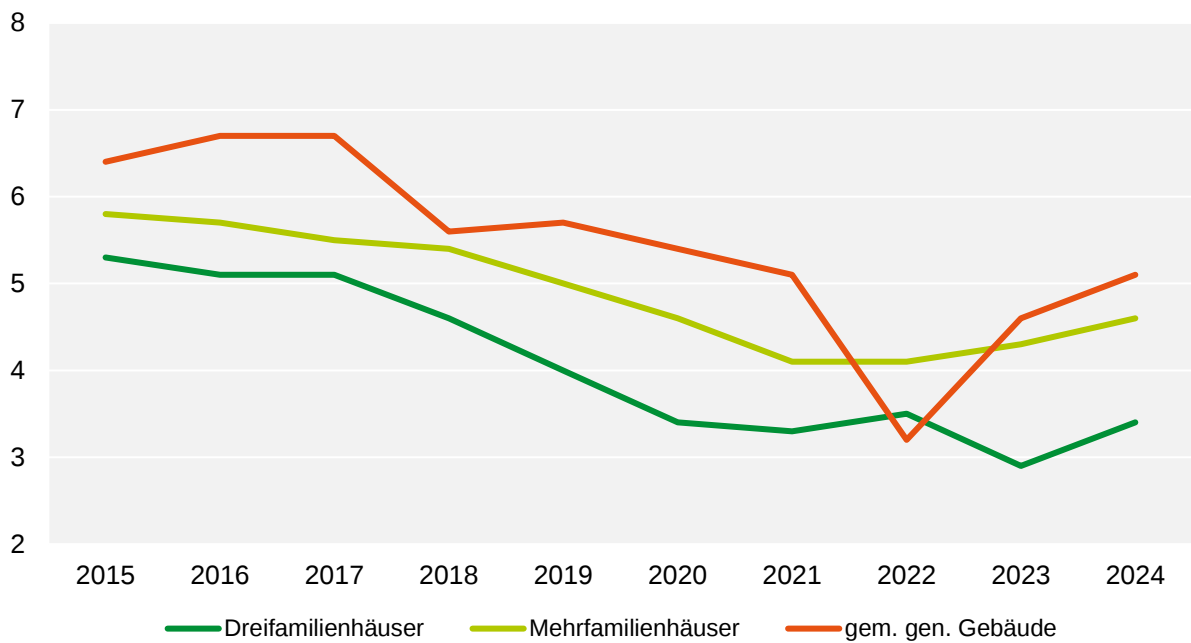
- Vertragsjahr 2023 und 2024
- Wohn- / Nutzfläche alle Größen
- Garage im Rohertrag können Erträge von Garagen und Stellplätzen enthalten sein

Nach der unter 5.1.3 dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude:

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauf- fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohn- /Nutz- fläche (m²)	Kaufpreis (€/m²)	Miete (€/m²)	Bew. - kosten (%)	RND Jahre
Dreifamilien häuser	3,4	13	228	1217	6,26	27	30
	Standardabweichung		63	307	0,9	4	9
Mehrfamilien- häuser mit ge- werblichem Anteil < 20%	4,6	42	530	918	6,03	29	29
	Standardabweichung		481	228	0,6	3	9
Gemischt gen. Gebäude mit ge- werblichem Anteil > 20%	(5,1)	4	825	949	6,19	29	25
	Standardabweichung		729	806	2,5	5	6

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den letzten 10 Jahren

Gebäudeart	Liegenschaftzinssatz									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dreifamilienhäuser	5,3	5,1	5,1	4,6	4,0	3,4	3,3	3,5	2,9	3,4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil < 20%)	5,8	5,7	5,5	5,4	5,0	4,6	4,1	4,1	4,3	4,6
Gemischt gen. Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	6,4	6,7	6,7	5,6	5,7	5,4	5,1	3,2	(4,6)	(5,1)



5.2.2 Rohertragsfaktoren

Der Wert von Immobilien bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht kann mit Hilfe des Rohertragsfaktors (Verhältnis Kaufpreis zum Jahresrohertrag) überschlägig ermittelt werden. Der Jahresrohertrag ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstückes (u.a. Mieten und Pachten) und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht enthalten.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	geeignete Kauf-fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohn-/Nutz-fläche (m²)	Kaufpreis (€/m²)	Miete (€/m²)	Bew. – kosten (%)	RND Jahre	GND Jahre
Dreifamilienhäuser								
2020	16,0	8	284	1178	5,87	24	30	80
Standardabweichung	2,6		74	406	1,4	5	6	
2021	16,4	7	260	1253	5,93	23	31	80
Standardabweichung	5,1		62	470	0,6	2	5	
2022	17,1	9	240	1346	6,07	25	32	80
Standardabweichung	4,9		62	436	0,6	2	7	
2023	16,9	13	218	1310	6,00	27	30	80
Standardabweichung	3,5		95	326	0,6	4	7	
2024	15,2	13	228	1217	6,26	27	30	80
Standardabweichung	2,2		63	307	0,9	4	7	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil < 20%								
2020	13,3	25	385	963	5,64	27	32	80
Standardabweichung	2,9		159	281	0,6	3	7	
2021	14,7	28	453	1081	5,84	26	32	80
Standardabweichung	3,3		286	286	0,5	3	9	
2022	14,4	21	461	1175	6,14	25	35	80
Standardabweichung	4,9		261	692	1,4	4	16	
2023	13,4	43	449	1039	5,96	27	32	80
Standardabweichung	3,9		207	519	1,0	4	13	
2024	12,1	42	530	918	6,03	29	29	80
Standardabweichung	2,5		481	228	0,6	3	9	

Gebäudeart	Roher- trags- faktor	geeig- nete Kauf- fälle	Kennzahlen					
			(Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø Wohn- /Nutz- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø Bew. – kosten (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Gemischt gen. Gebäude mit gewerblichem Anteil > 20%								
2020	11,2	8	537	770	5,72	25	28	80
Standardabweichung	1,2		512	266	1,2	3	4	
2021	11,0	3	632	915	6,35	21	26	80
Standardabweichung	3,0		303	476	1,2	3	4	
2022	17,5	6	376	1365	6,27	25	32	80
Standardabweichung	3,6		182	439	0,6	3	9	
2023	12,6 ¹		384	1367	6,58	26	31	80
Standardabweichung	2,0	8	162	501	1,3	4	8	
2024	11,4	4	825	949	6,19	29	25	80
Standardabweichung	3,2		729	806	2,5	5	6	

¹Unter Berücksichtigung der Marktlage wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2023 besonders gewichtet.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe

2024 wurden 4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie 9 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

Aufgrund der Inhomogenität und der geringen Anzahl der Daten können keine Aussagen zu Liegenschaftszinssätzen für Gewerbeobjekte gemacht werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Wohnfläche von 60 bis 100 m².

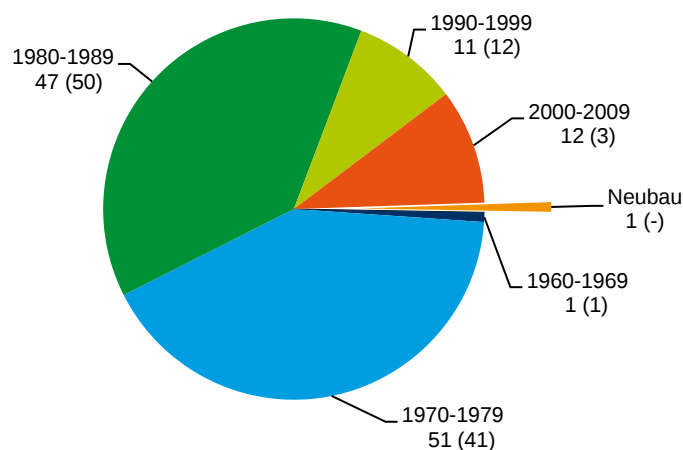
Datengrundlage

- Teilmarkt: Weiterverkauf
- 122 Kauffälle (Vertragsjahr 2024)
- Baujahr 1968 bis 2001, im Mittel 1983
- Wohnfläche 60 bis 99 m², im Mittel 77 m²
- Gebäude mit mehr als drei 3 Wohneinheiten
- bereinigt um Garagen und Stellplätze
- zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten

Kaufverträge bei denen mehrere Eigentumswohnungen mit nur einem Gesamtkaufpreis beurkundet wurden sowie Zwangsversteigerungen blieben unberücksichtigt.

2024 lag ein Kaufvertrag über Neubau vor.

Kauffälle sortiert nach Baujahren
Werte des Vorjahres in Klammern.



Ausgewertete Kauffälle 2024: 122 (107)

Die Werte ab 2013 sind nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar, da die Restnutzungsdauer neu nach der Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.09.2012 berechnet wurde. Die Gesamtnutzungsdauer wurde von 70 Jahre auf 80 Jahre angehoben.

Angaben in €/m² Wohnfläche

Baujahr	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2009	ab 2010	Neubau
2005	1000	1225	1300	1600	1700		1975
2006	1000	1000	1300	1375	1525		1900
2007	900	950	1300	1500	1525		1900
2008	900	875	1150	1300	1500		1900
2009	875	925	1200	1300	1400		1900
2010	800	925	1100	1325	1525		*
2011	800	950	1200	1400	1650		*
2012	850	950	1100	1400	1650	*	*
2013	920	960	1060	1480	1600	*	*
2014	790	980	1120	1450	1660	*	2410
2015	830	970	1250	1440	1740	*	*
2016	810	1040	1250	1440	1620	*	2520
2017	830	1130	1300	1640	1920	*	2660
2018	750	1110	1340	1680	1780	*	*
2019	820	1110	1440	1650	1860	*	*
2020	950	1130	1520	1730	1910	*	3355
2021	960	1380	1610	1980	2200	*	*
2022	1260	1470	1900	2130	2240	*	3980
2023	*	1320	1670	2170	*	*	-
2024	*	1420	1690	1860	2070	-	*

* keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorhanden

6.1.2 Indexreihen

Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen

Die der Auswertung zugrundeliegenden Kaufpreise wurden auf folgende Normwerte abgestellt:

- €/m² Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück
- inkl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume
- Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
- Wohnfläche 60-100 m²
- bereinigt um Garagen und Stellplätze
- zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten

Es wurden hier nur die Haupteinflussfaktoren, Baujahr und Wohnfläche, in der mathematisch-statistischen Auswertung berücksichtigt. Der Einfluss weiterer Faktoren, wie Anzahl der Wohneinheiten, Geschosslage etc., wurde nicht untersucht.

Erstverkauf

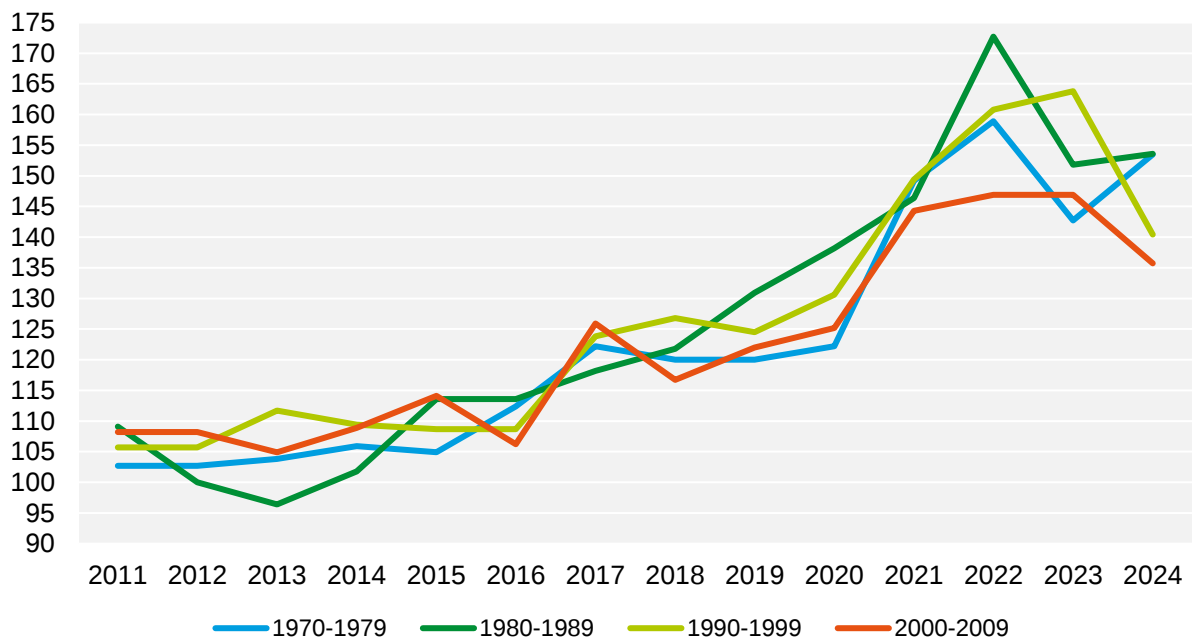
Jahr	Neubau €/m² Wfl	Index 2005=100	Neubau €/m² Wfl	Index 2005=100	durchschnittliche Wohnfläche
Wfl 60-100 m²			alle Wohnungsgrößen		
2005	1975	100	2000	100	82
2006	1900	96,2	1900	95,0	97
2007	1900	96,2	1860	93,0	83
2008	1900	96,2	1880	94,0	87
2009	1900	96,2	1990	99,5	102
2010	-	96,2	-	99,5	-
2011	-	96,2	2020	101,0	120
2012	-	96,2	-	101,0	-
2013	-	96,2	-	101,0	-
2014	2410	122,0	2800	140,0	134
2015	-	122,0	2630	131,5	116
2016	2520	127,6	2750	137,5	121
2017	2660	134,7	2640	137,5	112
2018	-	134,7	-	132,0	-
2019	-	134,7	-	132,0	-
2020	3360	170,1	3340	167,0	94
2021	*	170,1	*	167,0	-
2022	3980	201,5	4080	204,0	79
2023	-	201,5	-	204,0	-
2024	*	201,5	*	204,0	-

(-) keine Verkäufe, daher keine Veränderung

Weiterverkauf

Index 2010=100

Baujahr	1970-1979 Kaufpreis €/m²WF	Index	1980-1989 Kaufpreis €/m²WF	Index	1990-1999 Kaufpreis €/m²WF	Index	2000-2009 Kaufpreis €/m²WF	Index
Kaufjahr								
2010	925	100	1100	100	1325	100	1525	100
2011	950	102,7	1200	109,1	1400	105,7	1650	108,2
2012	950	102,7	1100	100,0	1400	105,7	1650	108,2
2013	960	103,8	1060	96,4	1480	111,7	1600	104,9
2014	980	105,9	1120	101,8	1450	109,4	1660	108,9
2015	970	104,9	1250	113,6	1440	108,7	1740	114,1
2016	1040	112,4	1250	113,6	1440	108,7	1620	106,2
2017	1130	122,2	1300	118,2	1640	123,8	1920	125,9
2018	1110	120,0	1340	121,8	1680	126,8	1780	116,7
2019	1110	120,0	1440	130,9	1650	124,5	1860	122,0
2020	1130	122,2	1520	138,2	1730	130,6	1910	125,2
2021	1380	149,2	1610	146,4	1980	149,4	2200	144,3
2022	1470	158,9	1900	172,7	2130	160,8	2240	146,9
2023	1320	142,7	1670	151,8	2170	163,8	*	146,9
2024	1420	153,5	1690	153,6	1860	140,4	2070	135,7



6.1.3 **Liegenschaftszinssätze**

Die Ableitung erfolgte nach dem unter 5.1.3 beschriebenen Modell.

Datengrundlage

- 106 Kauffälle (Vertragsjahr 2024)
- Teilmarkt Weiterverkauf
- Wohnfläche 60 bis 100 m²
- Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
- bereinigt um Garagen und Stellplätze
- zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten

Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt.

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauf- fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohn- fläche (m²)	Kaufpreis (€/m²)	Miete (€/m²)	Bew. - kosten (%)	RND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigen- tum							
Baujahr							
1970-1979	2,4	47	79	1427	6,60	26	31
Standardabweichung	0,9		12	209	0,3	2	2
1980-1989	2,9	41	79	1688	7,22	24	40
Standardabweichung	0,8		11	277	0,5	2	3
1990-1999	3,6	9	75	1780	8,13	22	51
Standardabweichung	0,7		10	261	0,3	1	2
2000-2009	3,3	9	72	2046	8,31	22	56
Standardabweichung	0,5		8	197	0,3	1	1

6.1.4 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen.

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 § 20 ImmoWertV dar und somit eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen. Sie bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen, Umrechnungskoeffizienten und örtliche Fachinformationen können auf der Internetseite <https://www.boris.nrw.de> eingesehen werden.

Normobjekt

Zum Stichtag 01.01.2025 wurde aus ca. 2.100 Kauffällen in den Jahren 2015 bis 2024 ein Normobjekt ermittelt.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Merkmal	Definition Normobjekt
Baujahr	1977
Wohnfläche	73 m ²
Ausstattung	mittel
Balkon / Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 - 24
Mietsituation	unvermietet

Immobilien-Preis-Kalkulator

Für Umrechnungen und zur Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators siehe Punkt 5.1.4.

6.2 Teileigentum

Auf Teileigentum mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung entfielen im Jahr 2024 zwei Kauffälle mit einem Geldumsatz von 0,21 Mio. €.

Das Marktsegment Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) ist somit in Lüdenscheid nicht besonders ausgeprägt. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten.

Weiterhin wurden 70 Teileigentume in Form von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen verkauft.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen lag bei rd. 10.500,- Euro.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Zu diesem Marktsegment werden aufgrund der fehlenden Datenbasis keine Marktdaten veröffentlicht.

8 Modellbeschreibungen

Die Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erfolgt auf Basis der Modelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren Stand vom 11. Juli 2017
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand vom 21. Juni 2016

Informationen und Erläuterungen zu diesen Modellen sind unter stehen <http://www.boris.nrw.de> unter der Rubrik Standardmodelle zu finden.

Modellkonformität beachten

Bei Verwendung der erforderlichen Daten ist zu beachten, dass sich die abgeleiteten und veröffentlichten Durchschnittswerte auf ein genau definiertes Auswertungsmodell beziehen. Die den erforderlichen Daten zugrundeliegenden Modelle sind jeweils bei den einzelnen Teilmärkten beschrieben. Die sonstigen erforderlichen Daten haben danach nur Gültigkeit, wenn der Einzelfall, auf den sie angewendet werden, dem vorgegebenen Auswertemodell entspricht. Abweichungen des Einzelfalls vom Modell können Abweichungen von den angegebenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergeben.

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel Stand: 01.12.2023 (gültig für zwei Jahre)

Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg)

gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch
den

Landesverband
Haus & Grund Westfalen e.V.

Hochstr. 87a
58095 Hagen

Telefon: (02331) 29096
Telefax: (02331) 182606

info@haus-und-grund-westfalen.de
www.haus-und-grund-westfalen.de

nebst angeschlossenen Vereinen

sowie die Mietervereine

Iserlohn und Umgebung e.V.
Vinckestr. 8
58636 Iserlohn
Telefon: (02371) 23489
Telefax: (02371) 774944
info@mieterverein-iserlohn.info

Lennetal und Umgebung e.V.
Frankfurter Str. 74
58095 Hagen
Telefon: (02331) 20436-0
Telefax: (02331) 20436-29
info@mietervereine-hagen.de

Mark - Lüdenscheid und Umgegend e.V.
Friedrichstr. 9a
58507 Lüdenscheid
Telefon: (02351) 22461
Telefax: (02351) 9894911
mail@mieterbund-mark.de

Sauerland und Umgebung e.V.
Frankfurter Str. 74
58095 Hagen
Telefon: (02331) 20436-0
Telefax: (02331) 20436-29
info@mietervereine-hagen.de

Schwerte und Umgebung e.V.
Bahnhofstraße 1
58239 Schwerte
Telefon: (02304) 15889
Telefax: (02304) 3098423
info@mieterverein-schwerte.de

Soest und Umgebung e. V.
Ulricherstraße 37
59494 Soest
Telefon: (02921) 14500
Telefax: (02921) 346101
info@mieterverein-soest.de

organisiert im Deutschen Mieterbund NRW e.V., Oststr. 55, 40211 Düsseldorf.

Der Mietspiegel ist gültig ab 01.12.2023.

Baujahr	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
bis 1964	€ 4,12 - € 4,55 M: € 4,34	€ 4,28 - € 4,71 M: € 4,50	€ 4,44 - € 4,87 M: € 4,67
1965 - 1970	€ 4,65 - € 5,08 M: € 4,87	€ 4,81 - € 5,24 M: € 5,03	€ 4,98 - € 5,40 M: € 5,19
1971 - 1976	€ 5,14 - € 5,56 M: € 5,35	€ 5,24 - € 5,67 M: € 5,46	€ 5,35 - € 5,78 M: € 5,57
1977 - 1985	€ 5,24 - € 5,67 M: € 5,46	€ 5,51 - € 5,93 M: € 5,72	€ 5,78 - € 6,21 M: € 6,00
1986 - 1994	€ 5,99 - € 6,42 M: € 6,21	€ 6,31 - € 6,74 M: € 6,53	€ 6,63 - € 7,06 M: € 6,85
1995 - 2001	€ 6,05 - € 6,47 M: € 6,26	€ 6,47 - € 6,90 M: € 6,69	€ 6,90 - € 7,33 M: € 7,12
2002 - 2010	€ 6,21 - € 6,63 M: € 6,42	€ 6,63 - € 7,06 M: € 6,85	€ 7,06 - € 7,49 M: € 7,28
ab 2011	€ 6,63 - € 7,06 M: € 6,85	€ 7,06 - € 7,49 M: € 7,28	€ 7,49 - € 7,92 M: € 7,71

„M“ = Mittelwert

Die Preise beziehen sich auf Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 bis 100 qm
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet

Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für die Städte Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte können pro Quadratmeter folgende Zuschläge verlangt werden:

Baujahre bis 1976: € 0,27
 Baujahre 1977-1985: € 0,29
 Baujahre ab 1986: € 0,32

Zuschläge	
zusätzliche Toilette / Gäste WC	4-8 %
Wohnfläche bis 45 qm	5 %
alleinige Gartennutzung	5 %
Balkon oder Terrasse mindestens 6 Quadratmeter	5 %
Dusche und Badewanne getrennt voneinander	2 %
überwiegend Parkettfußboden oder hochwertige Bodenfliesen	3 %
3-fach verglaste Isolierfenster *	6 %
Fassadendämmung *	6 %
Dämmung des Daches *	6 %
Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung und/oder Aufzug	5 %

* = soweit wegen Durchführung dieser Maßnahmen keine Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB vorgenommen wird.

Abschläge	
Wohnfläche größer als 100 qm	5 %
Wohnfläche größer als 120 qm	10 %
fehlende Beheizung	40 %
einziges WC außerhalb der Wohnung	25 %
ländliche Lage	10 %
einfache Verglasung	5 %
fehlender Kellerraum oder Abstellraum	3 %
gewerbliche Wärmelieferung in Form des Contractings (Abschlag pro Quadratmeter)	€ 0,15

Allgemeine Erläuterungen

Die §§ 557, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für preisfreie (freifinanzierte) Mietwohnungen. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Diese Vergleichsmietentabelle stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte im Sinne der §§ 558 Absatz 2 und 558c BGB dar. Sie ist durch Befragungen von Mietern und Vermietern sowie der Beobachtung der Marktlage insgesamt und durch Erhebungen der beteiligten Verbände festgestellt worden sowie unter Beachtung der Empfehlungen, welche von der Bundesregierung herausgegeben worden sind.

Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

Einfache Wohnlage

Wohnlagen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb eines Wohngebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf.

Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen bzw. Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Miete

Die Tabellen-Werte sind Nettomieten ohne die Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung. Diese können nur dann erhoben werden, soweit dies vertraglich vereinbart worden ist. Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Grundlage der umseitigen Mietspiegelwerte ist, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden. Nachspeicheröfen in allen Räumen mit Ausnahme des Bades gelten als Heizung.

Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisselegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheinen.

In diesem Falle kann es zulässig sein, das Haus in eine „höhere“ Baujahresgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht.

Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die angegebenen Baujahresgruppen schließt die Erhebung von Modernisierungszuschlägen gem. §§ 559 ff. BGB aus.

Komfortwohnungen

Es handelt sich hierbei um Wohnungen mit besonderer Ausstattung im Sanitärbereich, bei Wärme- und Schallschutz, bei der Beheizung und der Gestaltung der Einrichtungen.

Dabei sind baurechtliche Notwendigkeiten (z.B. zusätzliche Toilette ab bestimmter Wohnungsgröße) nicht zu berücksichtigen.

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Örtlichkeit bei Errichtung der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und ganz erheblich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen.

Zuschläge bis maximal 10 Prozent sind möglich.

Hinweis:

In Lüdenscheid liegen keine Vergleichsmieten für Gewerbeobjekte vor.

Hilfsweise können der Gewerbliche Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Siegen und der Gewerbliche Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Arnsberg herangezogen werden.

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle Lüdenscheid

	Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid www.gars.nrw/luedenscheid gutachterausschuss@luedenscheid.de	Fax 02351 / 17 1714
Geschäftsführung:	Stefan Hilmert	17 2685
Geschäftsstelle:	Kerstin Florin Tanja Mudrovic Dennis von Schamann	17 1685 17 2669 17 1682

Benachbarte Gutachterausschüsse

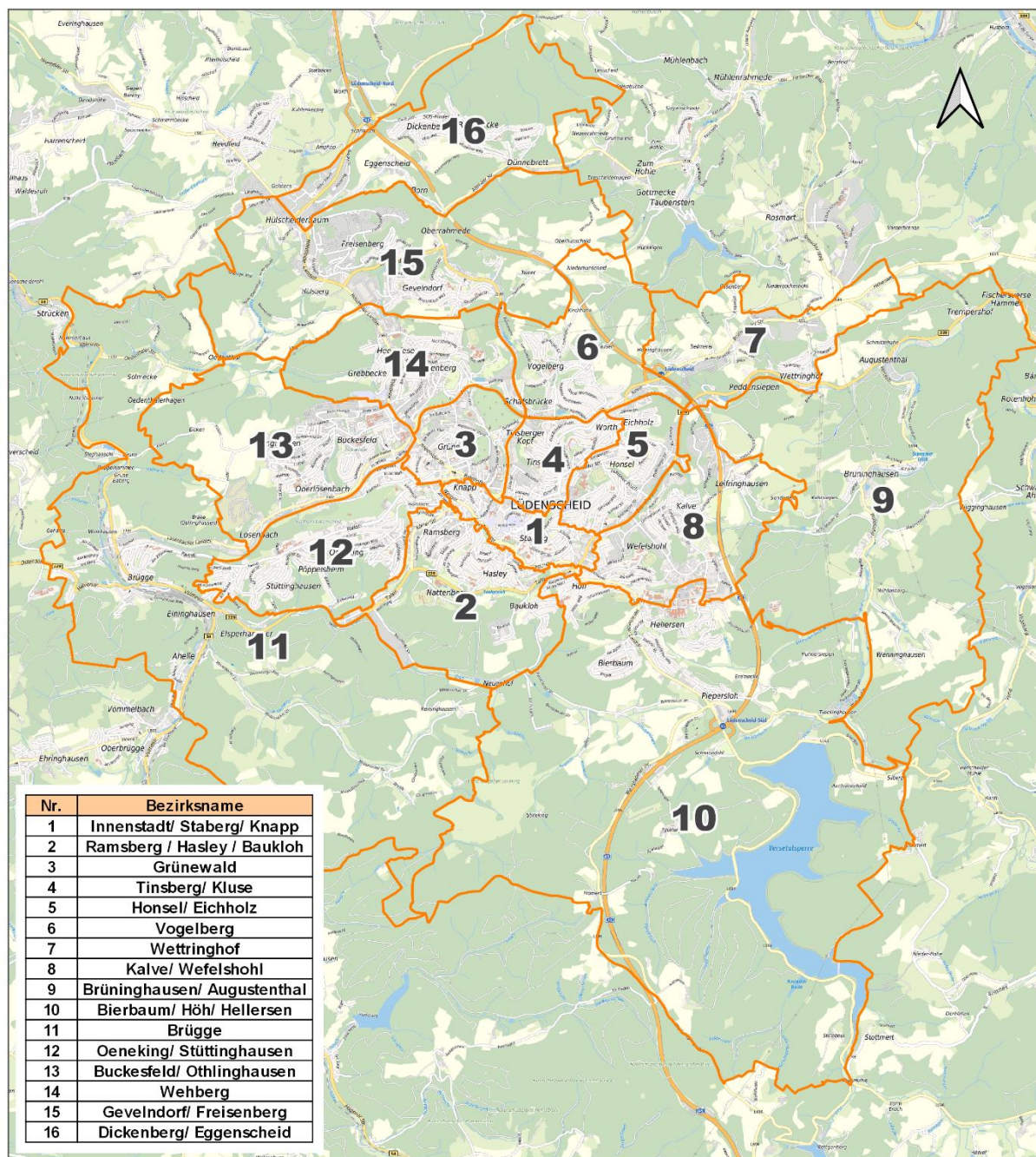
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn www.gars.nrw.de/ga-iserlohn https://www.gars.nrw/iserlohn	Tel. 02371 / 217 2465
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid https://www.gars.nrw/maerkischer-kreis gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de	Tel. 02351 / 966 6680

11 Rahmendaten

11.1 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken

Nr.	Statistischer Bezirk	Gesamtzahl der verkauften Objekte	unbebaut	davon: bebaut	Wohnungs-/ Teileigentum
01	Innenstadt/ Staberg/ Knapp	49	4	14	31
02	Ramsberg/ Hasley/Baukloh	62	2	14	46
03	Grünwald	20	1	11	8
04	Tinsberg/ Kluse	39	1	13	25
05	Honsel/ Eichholz	47	1	19	27
06	Vogelberg	15	1	8	6
07	Wettringhof	7	-	6	1
08	Kalve/ Wefelshohl	29	2	11	16
09	Brüninghausen/ Augustenthal	11	3	4	4
10	Bierbaum/ Höh/ Hellersen	42	1	29	12
11	Brügge	24	7	10	7
12	Oeneking/ Stüttinghausen	66	2	28	36
13	Buckesfeld/ Othlinghausen	32	-	24	8
14	Wehberg	68	1	17	50
15	Gevelndorf/ Freisenberg	35	4	13	18
16	Dickenberg/ Eggenscheid	62	1	18	43

11.2 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



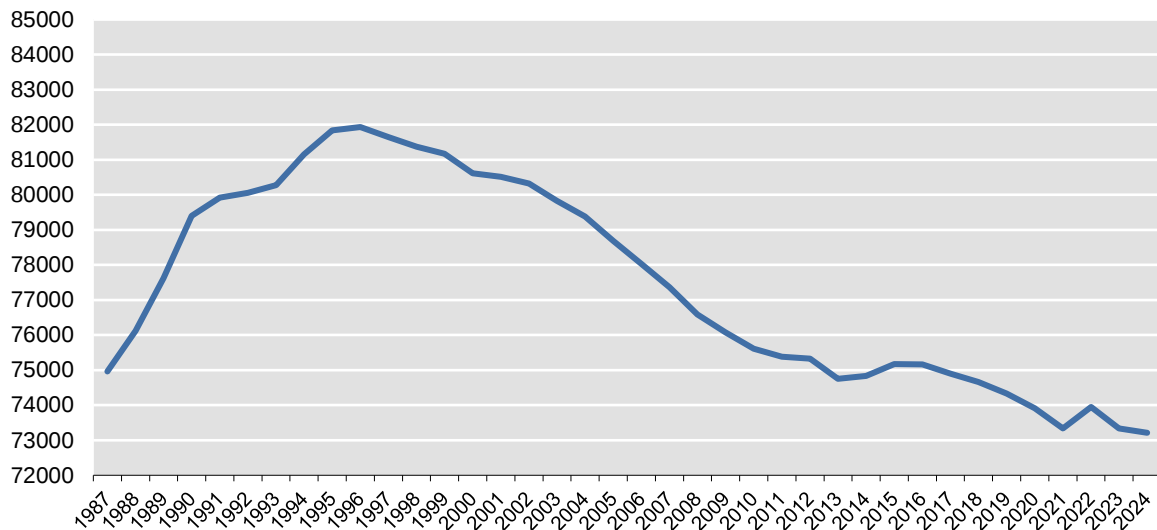
Datenlizenz Hintergrundkarte:

Stadtplanwerk Ruhrgebiet 2.0 © Regionalverband Ruhr und Kooperationspartner (Lizenz: dl-de/by-2-0),

Datengrundlagen: ALKIS, ATKIS - Land NRW/Katasterämter (Lizenz: dl-de/zero-2-0) und © OpenStreetMap – Mitwirkende (License: ODbL)

11.3 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

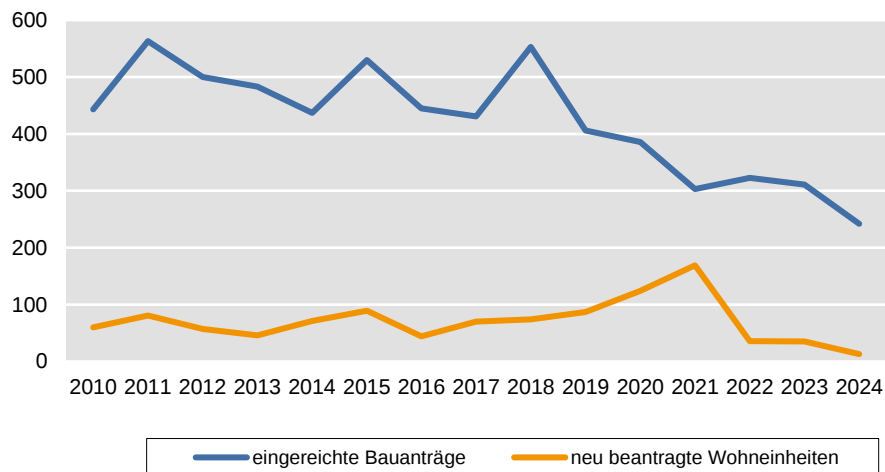
Einwohnerzahlen für Lüdenscheid ab Volkszählung 1987



Quellen: - Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen IT.NRW (bis 2008)
- Melderegister Lüdenscheid (ab 2009)

Bauanträge

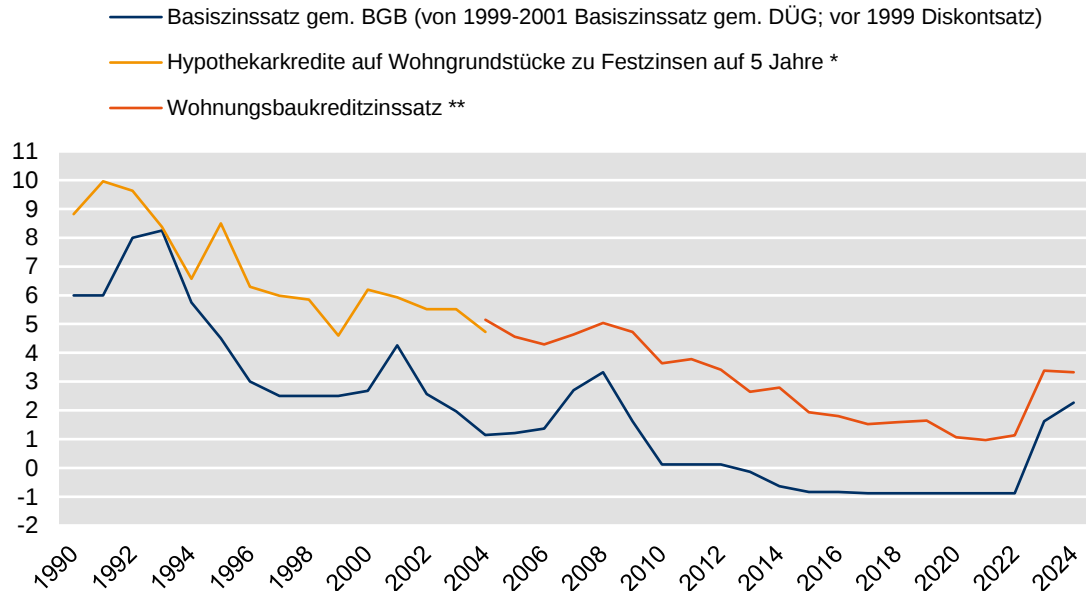
(die Zahl aller eingereichten Bauanträge beinhaltet unter anderem z.B. auch Anträge auf Abriss, Nutzungsänderungen oder Erweiterung von Wohngebäuden)



Quelle: Stadt Lüdenscheid Fachdienst Bauordnung

11.4 Zins und Preisentwicklungen

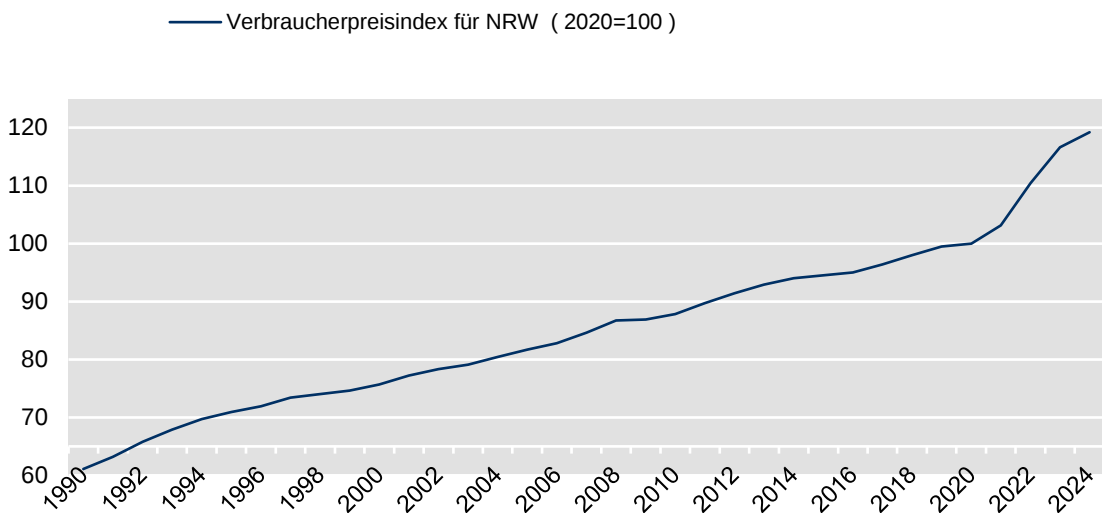
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von verschiedenen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Faktoren dargestellt.



* die Zeitreihe Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke wurde am 30.06.2003 eingestellt

** Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5-10 Jahre

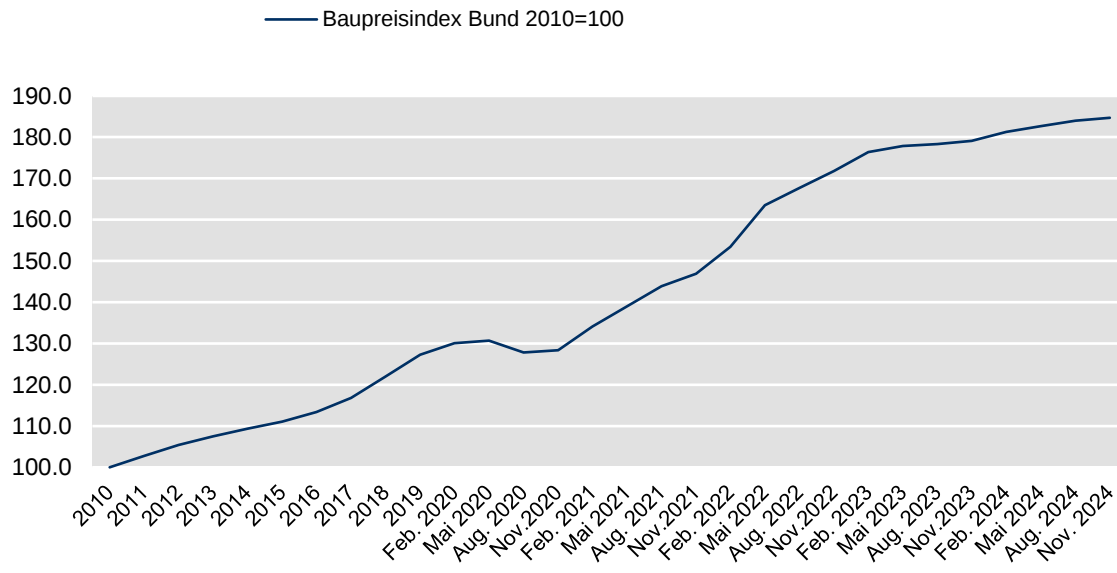
Quelle: Deutsche Bundesbank



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Baupreisindex Bund

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Indizes für Bauleistungspreise stellen die Entwicklung der Preise für den konventionell gefertigten Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden dar. In der Wertermittlung werden diese benötigt, um die Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.



11.5 Regionale Vergleiche

Typische Baulandpreise

für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in großen kreisangehörigen Städten im Regierungsbezirk Arnsberg sowie der Stadt Hagen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Arnsberg	260	210	140
Iserlohn	220	180	145
Lippstadt	320	250	160
Lüdenscheid	235	170	135
Lünen	345	280	250
Siegen	250	190	105
Witten	295	245	205

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2024 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Lüdenscheid	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
2019	200	140	110
2020	205	145	115
2021	225	160	125
2022	235	170	135
2023	235	170	135
2024	235	170	135

Wohnungseigentum

Preise für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen

Arnsberg	4850
Iserlohn	-
Lippstadt	3734
Lüdenscheid	-
Märkischer Kreis	-

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2024 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

www.boris.nrw.de

