



Grundstücksmarktbericht **2013** für die Stadt Lüdenscheid



Grundstücksmarktbericht 2013

Daten und Fakten des Lüdenscheider Grundstücksmarktes

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid

Geschäftsstelle: Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid
Postfach 2740, 58505 Lüdenscheid

Auskünfte: Telefon : (02351) 17 - 1498, 1685, 2685
Telefax : (02351) 17 - 1714
Zimmer : 613, 614
eMail : gutachterausschuss@luedenscheid.de
Internet : www.gutachterausschuss-luedenscheid.de

Ausgabe: 2013

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe von Auswertungsergebnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nur mit Quellenangabe gestattet.



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES | 7 |
| 2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES | 8 |
| 3. DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE | 9 |
| 3.1 Gesetzliche Grundlagen | 9 |
| 3.2 Besetzung des Gutachterausschusses | 10 |
| 3.3 Aufgaben der Gutachterausschüsse | 10 |
| 3.4 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses | 11 |
| 3.5 Kaufpreissammlung | 11 |
| 4. GRUNDSTÜCKSMARKT IN LÜDENSCHIED 2012 | 12 |
| 4.1 Übersicht über die Kaufvertragsengänge 2000-2012 | 12 |
| 4.1.1 Kauffallverteilung nach Grundstücksgruppen | 13 |
| 4.1.2 Aufschlüsselung der Kauffälle nach Objekten | 14 |
| 4.2 Flächenumsatz | 15 |
| 4.3 Geldumsatz | 16 |
| 5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE | 17 |
| 5.1 Allgemeine Angaben | 17 |
| 5.2 Landwirtschaftliche Flächen | 18 |
| 5.3 Forstwirtschaftliche Flächen | 19 |
| 6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE | 20 |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Vergleichswerte) | 21 |
| 6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 21 |
| 6.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 22 |
| 6.1.3 Reihemittelhäuser | 23 |
| 6.2 Mehrfamilienhäuser | 25 |
| 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 25 |
| 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte | 25 |
| 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke | 25 |
| 7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM | 26 |
| 7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum | 27 |
| 8. BODENRICHTWERTE | 28 |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag | 28 |
| 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland | 28 |
| 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Lagewerte) | 29 |
| 9. ERFORDERLICHE DATEN | 31 |
| 9.1 Durchschnittlicher Bodenrichtwert und Bodenpreisindexreihe | 32 |
| 9.2 Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen | 33 |
| 9.2.1 Weiterverkauf | 33 |
| 9.2.2 Erstverkauf | 34 |
| 9.3 Liegenschaftszinssätze | 35 |
| 9.4 Sachwertfaktoren | 36 |



| | |
|---|-----------|
| 10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT | 37 |
| 10.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid..... | 37 |
| 10.2 Zins und Preisentwicklungen..... | 38 |
| 11. REGIONALE VERGLEICHE | 39 |
| 11.1 Typische Baulandpreise | 39 |
| 11.2 Wohnungseigentum | 39 |
| 12. MIETEN | 41 |
| 13. SONSTIGE ANGABEN..... | 43 |
| 13.1 Gebühren..... | 43 |
| 13.2 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken | 44 |
| 13.3 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke | 45 |



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

▪ Rückgang der Kaufvertragseingänge

Im Jahr 2012 sank die Anzahl der Grundstückskaufverträge. Insgesamt wurden **636 Kaufverträge** registriert, das bedeutet ein Minus von ca. 9,3% gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz lag für alle registrierten Objekte bei rd. **93 Mio. €**, das sind rd. 19% weniger als im Jahr 2011.

▪ Geringer Geschäftsverkehr bei Baugrundstücken

Ein Geschäftsverkehr mit unbebauten Baugrundstücken fand 2012 weiterhin auf niedrigem Niveau statt. Die Anzahl der Verkaufsfälle für individuellen Wohnungsbau (i.d.R. für 1- oder 2-Familienhäuser), Geschosswohnungsbau und Gewerbe- bzw. Industrieflächen lag nur geringfügig über den Umsätzen des Vorjahres.

Die Auswertung der entsprechenden Kaufpreise ergab keine wesentliche Änderung gegenüber den Werten der Vorjahre.

▪ Umsätze bei bebauten Grundstücken leicht zurückgegangen

Der Umsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser lag mit 142 Kauffällen in 2012 rd. 5% unter dem Niveau des Vorjahres.
Die Preise blieben weitgehend stabil.

▪ Markt für Wohnungseigentum gesunken

Der Umsatz sank 2012 gegenüber dem Vorjahr um rd. **15%**.
Insgesamt wurden **169 Wohnungen** verkauft.

Das Preisniveau für Weiterverkäufe (Wohnungsgrößen 60-100 m², Baujahr ab 1960) lag bei 850–1.650 €/m² Wohnfläche.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2013 enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem hiesigen Immobilienmarkt und soll insbesondere den Marktteilnehmern, aber auch der sonstigen interessierten Öffentlichkeit zu einer besseren Einschätzung der Lüdenscheider Grundstücksmarktlage verhelfen.

Die Daten sind jedoch nicht unmittelbar für die Bewertung einzelner Grundstücke geeignet. Bei der konkreten Wertermittlung sind die speziellen Verhältnisse des Einzelfalls mit allen tatsächlichen, rechtlichen und sonstigen Umständen zu berücksichtigen.

Der Bericht wurde auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung erstellt und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 21.02.2013 beraten und beschlossen.

Anregungen zum Bericht werden gerne entgegengenommen.

gez. Breul

Vorsitzender des Gutachterausschusses



3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

ist ein unabhängiges, kollegiales Fachgremium, das auf Landesebene für den Bereich einzelner Gebietskörperschaften (Kreise, Große kreisangehörige Städte und kreisfreie Städte) gebildet wird.

Kraft Gesetzes ist der Gutachterausschuss selbständig und unabhängig und somit keinen Weisungen unterworfen; er soll seine Tätigkeiten nach bestem Wissen und Gewissen ausüben.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch die Bezirksregierung für 5 Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig. Die erforderliche Erfahrung der Gutachter in der Wertermittlung und ihre besondere Sachkunde ergeben sich aus ihren erlernten Berufen und ihren ausgeübten Tätigkeitsbereichen Architektur, Bauwirtschaft, Finanzverwaltung, Immobilien und Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Alle Mitglieder wurden bei der Bestellung darauf hingewiesen, dass beim Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid besteht aus dem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter sowie acht ehrenamtlichen Gutachtern.

Der Gutachterausschuss wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens 2 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere ehrenamtliche Gutachter hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten sowie beim Beschluss über erforderliche Daten für die Wertermittlung beschließt der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens 4 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist der als Gutachter bestellte Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde mit heranzuziehen.

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Die wesentlichen Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sep. 2004 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 1509)
Drittes Kapitel 'Sonstige Vorschriften'. Erster Teil 'Wertermittlung', §§ 192 - 199

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23.03.2004 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Seite 146) in der jeweils gültigen Fassung

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.Mai.2010 (BGBl. I S. 639)



3.2 Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender: Breul, Klaus, Lüdenscheid

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter: Parthesius, Reinhold, Lüdenscheid

Ehrenamtliche Gutachter: Fengler, Reiner, Lüdenscheid
Günther, Jörg, Lüdenscheid
Kaiser, Bernd-Jürgen, Lüdenscheid
Klotz, Reinhard, Schalksmühle
Kösters, Susanne, Hagen
Rothmann, Heinz-Roland, Lüdenscheid

Ehrenamtliche Gutachter vom zuständigen Finanzamt Lüdenscheid:

Dr. Deuerler, Johann, Iserlohn
Scheveling, Cornelia, Lüdenscheid (Stellvertreterin)

3.3 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Nach § 193 BauGB i. V. mit § 5 GAVO NW obliegen dem Gutachterausschuss im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Erstattung von Gutachten in Sanierungsgebieten
- Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
- Ermittlung der Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über Rechte an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Pachtzinsen für Kleingärtner
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte, der besonderen Bodenrichtwerte und der gebietstypischen Werte
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze u.a.
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt (Übersicht)
- Zusatzfeststellungen bei vorzeitigen Besitzeinweisungen



3.4 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft - aus organisatorischer Hinsicht beim Fachdienst Geoinformation und Grundstückswertermittlung der Stadt Lüdenscheid - eingerichtet ist. Nach Weisung des Gutachterausschusses oder ggf. des Vorsitzenden obliegt ihr neben

- Verwaltungsaufgaben insbesondere
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die vorbereitenden Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte.

3.5 Kaufpreissammlung

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüsse. Somit ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Weiterhin bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage sowohl für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als auch bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen nach gesetzlichen Vorschriften dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Nach der Auswertung der Kaufverträge sind diese zu vernichten.

Kostenpflichtige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form erteilt werden. Diese Möglichkeit wird insbesondere von Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten genutzt.

In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuss im Jahre 2012 zugesandten Kaufverträge mit Objekten ist auf Seite 14 dargestellt.



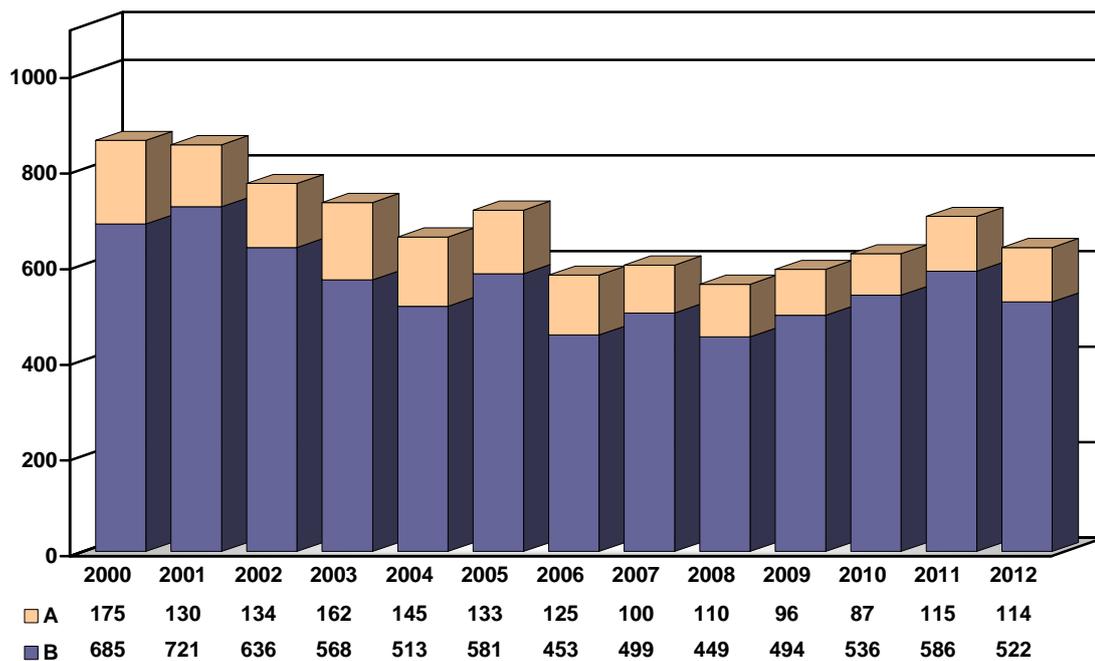
4. Grundstücksmarkt in Lüdenscheid 2012

Allgemeiner Grundstücksverkehr

Anmerkung:

Die nicht zur Auswertung geeigneten Vertragsurkunden (z.B. unentgeltliche Übertragungen) werden von der Geschäftsstelle nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Aufgrund dieser Maßnahme finden sie im Grundstücksmarktbericht keine Berücksichtigung.

4.1 Übersicht über die Kaufvertragseingänge 2000-2012



A: nicht zur Auswertung geeignete Vertragsurkunden
B: Anzahl der geeigneten Vertragsurkunden



4.1.1 Kauffallverteilung nach Grundstücksgruppen (nach verkauften Objekten)

| Jahr/ Vertragsgegenstand | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 Unbebaute land-/forstwirtschaft. Flächen | 16 | 15 | 18 | 17 | 22 | 18 | 18 | 9 |
| 2 Baugrundstücke (priv. Nutzung) | 35 | 27 | 21 | 19 | 14 | 11 | 15 | 19 |
| 3 Gewerbliche Baugrundstücke | 4 | 11 | 8 | 7 | 3 | 7 | 6 | 6 |
| 4 Sonstige unbebaute Flächen | 26 | 42 | 28 | 28 | 15 | 21 | 30 | 36 |
| 5 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser | 209 | 147 | 164 | 181 | 171 | 202 | 214 | 198 |
| 6 Gewerbe / Industrie | 9 | 21 | 15 | 14 | 11 | 17 | 14 | 13 |
| 7 Wohnungseigentum | 239 | 143 | 180 | 147 | 178 | 193 | 199 | 169 |
| 8 restliche bebaute Objekte | 146 | 101 | 123 | 88 | 139 | 117 | 146 | 126 |
| Summe nach Objekten | 684 | 507 | 557 | 501 | 553 | 586 | 642 | 576 |

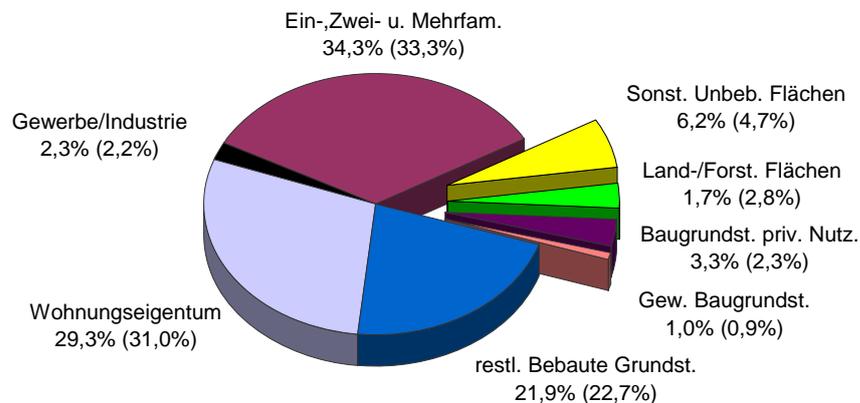
Erläuterungen zu

lfd. Nr. 4: Arrondierungs-, Gemeinbedarfsflächen, Erbbaugrundstücke usw.

lfd. Nr. 8: Teileigentum, Erbbaurechte, Büro- und Geschäftshäuser, andere bebaute Objekte

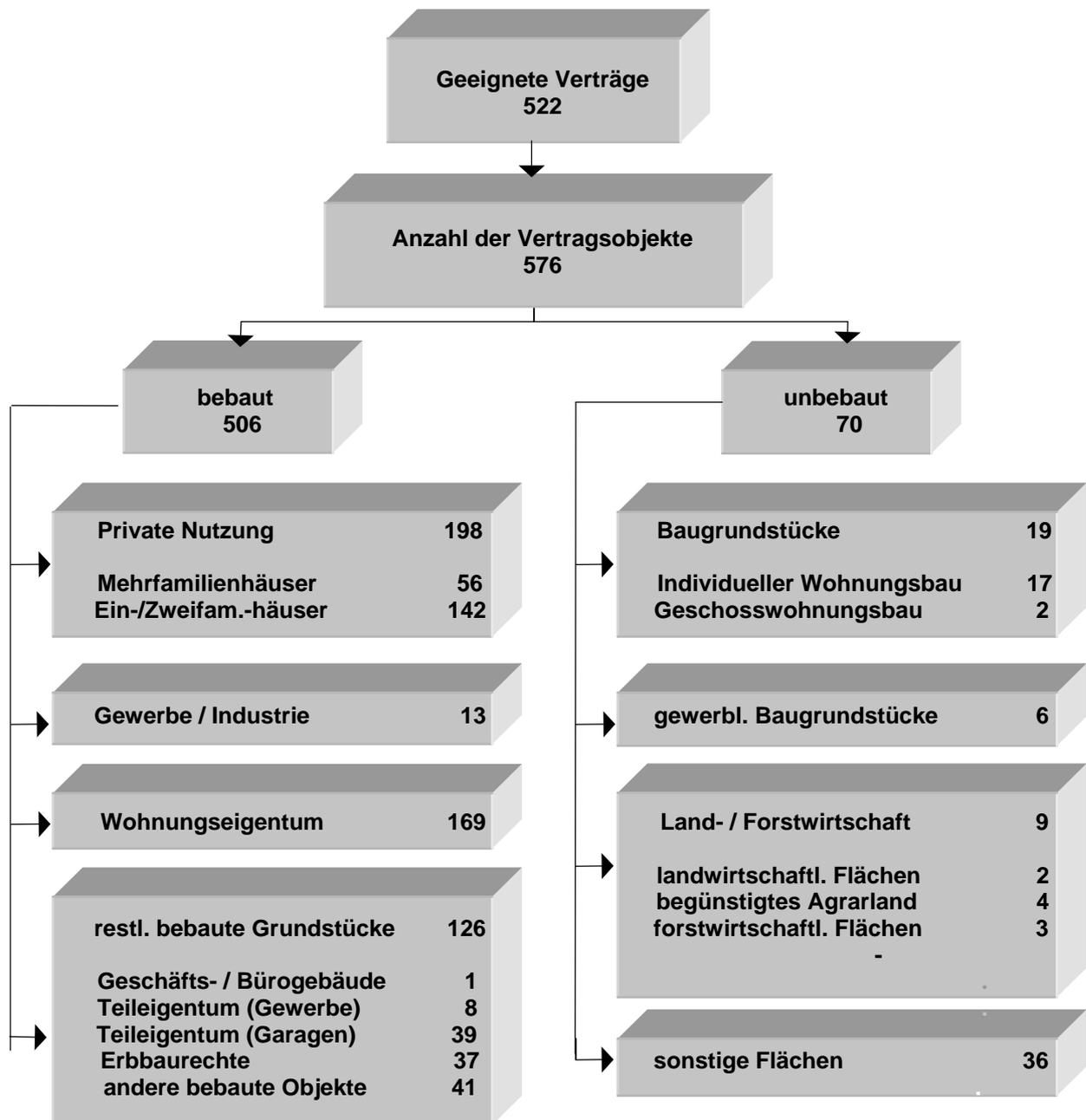
Umsatzanteile der Grundstücksgruppen

Werte des Vorjahres in Klammern





4.1.2 Aufschlüsselung der Kauffälle nach Objekten





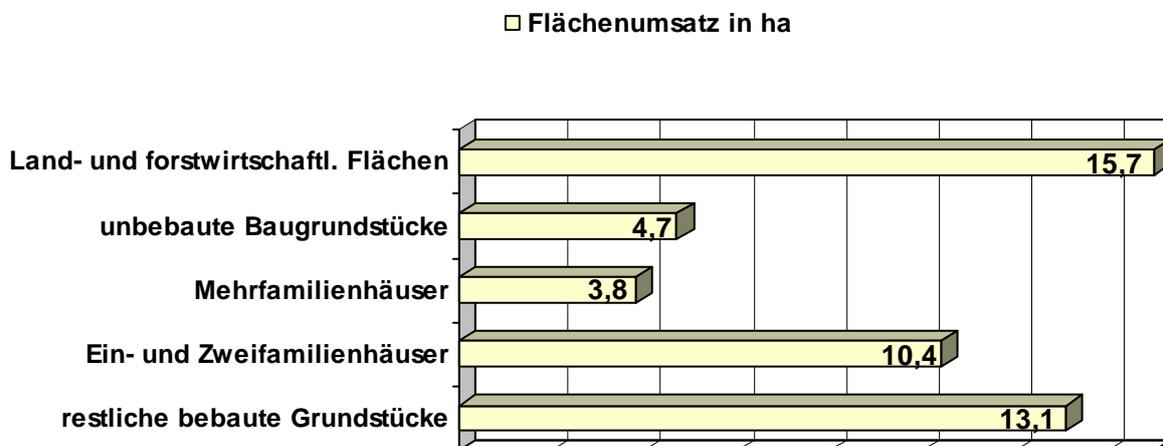
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Bereich der Stadt Lüdenscheid insgesamt (ohne Erbbaurechtsverträge, Wohnungs- und Teileigentum)

47,7 ha Grundstücksfläche

umgesetzt.

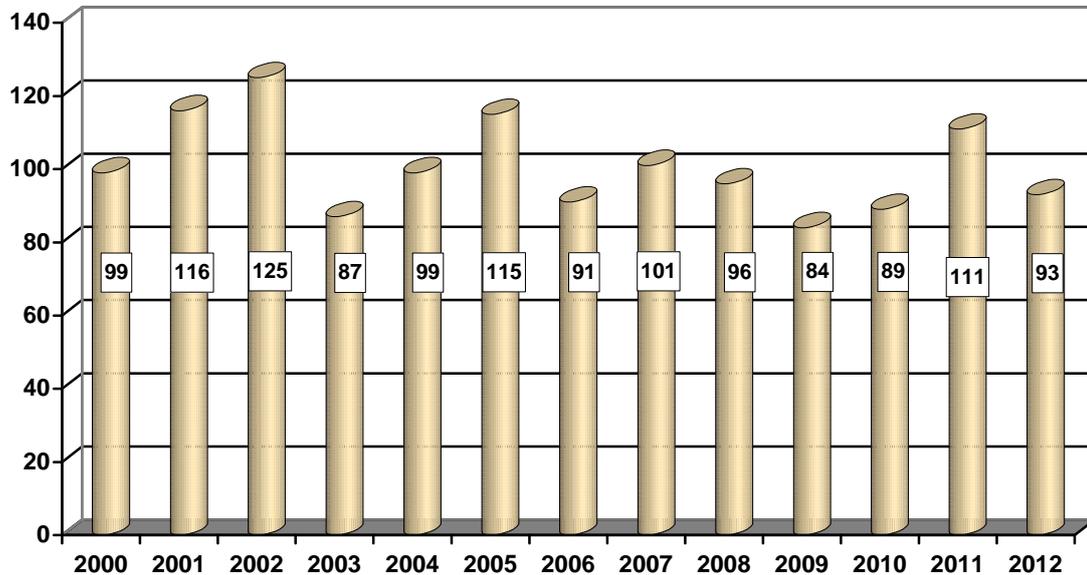
Hierbei sind Verkäufe mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen nicht erfasst.



Ungefähr 32 % des Flächenumsatzes entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, unbebaute Baugrundstücke machen nur ca. 10 % des Umsatzes aus. Auf die bebauten Grundstücke entfällt ein Anteil von ca. 58 %.

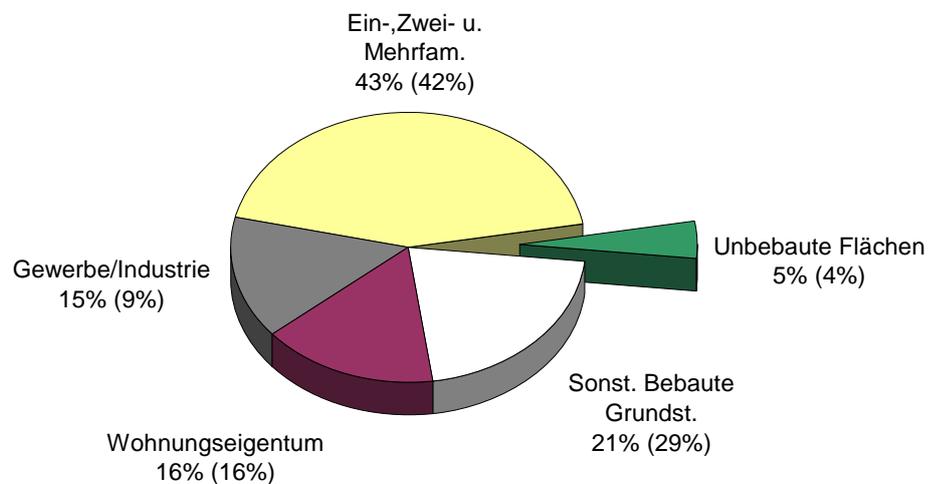


4.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. €

Geldumsatz nach Grundstücksgruppen



Werte des Vorjahres in Klammern.



5. Unbebaute Grundstücke

▪ Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Hier werden neben landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland und Ackerland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen auch Verkäufe von besonderen Flächen für die Landwirtschaft (begünstigtes Agrarland) erfasst. Abbau- und Abgrabungsflächen werden nicht berücksichtigt.

▪ Gewerbeflächen

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.

▪ Individueller Wohnungsbau

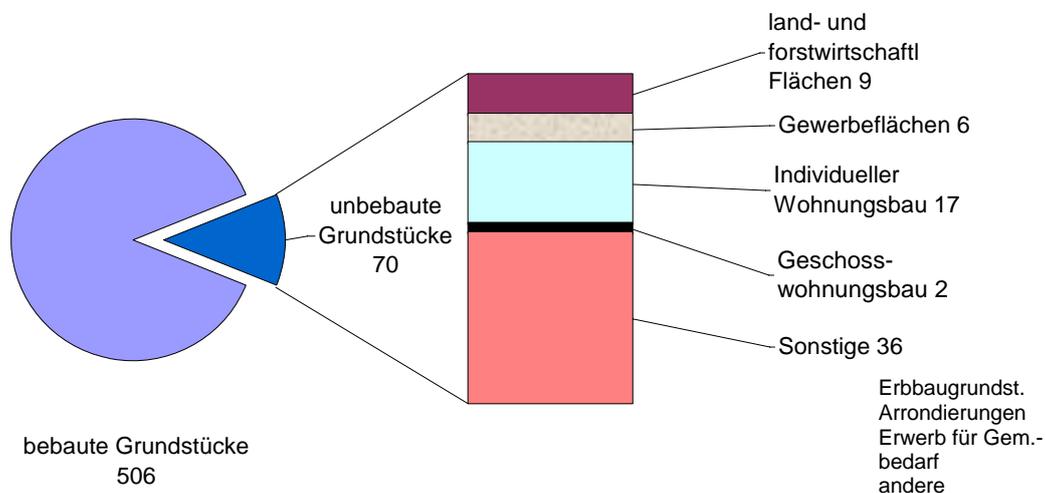
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden 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.

▪ Geschosswohnungsbau

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.

5.1 Allgemeine Angaben

Verteilung der Kauffälle 2012



Unbebaute Grundstücke



5.2 Landwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid lagen für 2012 **2 Verkäufe** von landwirtschaftlichen Flächen (Acker-/Grünland) mit folgenden Angaben vor:

3,63 ha **0,03 Mio. €**

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

| Kreise | Anzahl der Kauffälle | | | Flächenumsatz ha | | | Geldumsatz Mio. Euro | | | Preisniveau Ø €/m ² | | |
|----------------------------|----------------------|-------|------|---------------------|--------|--------|-------------------------|-------|------|-----------------------------------|-------------|-------------|
| | Ges. | Acker | Grün | Ges. | Acker | Grün | Ges. | Acker | Grün | Ges. | Acker | Grün |
| Aachen, Städteregion | 129 | 34 | 95 | 148,56 | 39,34 | 109,22 | 3,68 | 1,82 | 1,86 | 2,32 | 4,54 | 1,53 |
| Borken, Kreis | 113 | 66 | 47 | 250,55 | 153,90 | 96,66 | 13,14 | 8,53 | 4,60 | 5,08 | 5,35 | 4,71 |
| Coesfeld, Kreis | 65 | 58 | 7 | 207,74 | 194,49 | 13,26 | 8,72 | 8,29 | 0,42 | 4,16 | 4,30 | 3,01 |
| Düren, Kreis | 273 | - | - | 468,53 | - | - | 16,33 | - | - | 3,68 | - | - |
| Ennepe-Ruhr-Kreis | 31 | - | - | 74,00 | - | - | 0,98 | - | - | 1,40 | - | - |
| Euskirchen, Kreis | 317 | - | - | 826,70 | - | - | 20,00 | - | - | 2,44 | 3,23 | 0,80 |
| Gütersloh, Kreis | 56 | 42 | 14 | 195,21 | 162,40 | 32,81 | 6,14 | 5,41 | 0,73 | 2,93 | 3,18 | 2,23 |
| Heinsberg, Kreis | 282 | 234 | 48 | 307,09 | 255,93 | 51,16 | 10,87 | 9,42 | 1,45 | 3,54 | 3,68 | 2,84 |
| Herford, Kreis | 90 | 46 | 7 | 208,08 | 129,25 | 9,36 | 5,35 | 3,47 | 0,15 | - | 2,85 | 1,71 |
| Hochsauerlandkreis | 170 | 120 | 50 | 212,25 | 161,60 | 50,65 | 3,12 | 2,37 | 0,75 | 1,31 | 1,36 | 1,19 |
| Höxter, Kreis | 289 | 190 | 99 | 338,05 | 247,74 | 90,31 | 5,30 | 4,40 | 0,90 | - | 1,45 | 1,12 |
| Kleve, Kreis | 114 | 67 | 47 | 301,36 | 133,94 | 167,41 | 10,55 | 5,38 | 5,17 | 3,41 | 3,81 | 2,84 |
| Lippe, Kreis | 124 | 101 | 23 | 231,14 | 202,65 | 28,49 | 4,55 | 4,20 | 0,35 | 1,68 | 1,77 | 1,28 |
| Märkischer Kreis | 40 | 30 | 10 | 75,12 | 63,38 | 11,74 | 1,16 | 1,05 | 0,11 | 1,54 | 1,61 | 1,08 |
| Mettmann, Kreis | 3 | 2 | 1 | 7,25 | * | * | 0,22 | * | * | 2,95 | 3,42 | 1,42 |
| Minden-Lübbecke, Kreis | 303 | 220 | 83 | 549,09 | 415,50 | 133,60 | 10,62 | 8,50 | 2,12 | 1,82 | 1,93 | 1,51 |
| Oberbergischer Kreis | 162 | - | - | 154,36 | - | - | 1,98 | - | - | 1,20 | 1,20 | 1,20 |
| Olpe, Kreis | 60 | 29 | 31 | 70,98 | 38,86 | 32,11 | 1,14 | 0,67 | 0,48 | 1,53 | 1,69 | 1,47 |
| Paderborn, Kreis | 166 | 146 | 20 | 259,58 | 225,79 | 33,79 | 5,79 | 5,28 | 0,51 | 2,15 | 2,21 | 1,73 |
| Recklinghausen, Kreis | 36 | - | - | 106,81 | - | - | 2,76 | - | - | 3,68 | - | - |
| Rheinisch-Berg. Kreis | 74 | - | - | 134,42 | - | - | 1,96 | - | - | 1,35 | 1,35 | 1,35 |
| Rhein-Erft-Kreis | 89 | 89 | 0 | 195,17 | 195,17 | - | 9,51 | 9,51 | - | 4,63 | 4,63 | - |
| Rhein-Kr. Neuss | 132 | 126 | 6 | 233,72 | 231,95 | 1,77 | 10,61 | 10,54 | 0,07 | 4,54 | 4,55 | 3,91 |
| Rhein-Sieg-Kreis | 137 | 75 | 62 | 163,54 | 92,09 | 71,45 | 4,02 | 3,14 | 0,88 | 2,46 | 3,41 | 1,23 |
| Siegen-Wittgenstein, Kreis | 100 | 36 | 64 | 95,72 | 40,28 | 55,44 | 1,20 | 0,49 | 0,71 | 1,28 | 1,31 | 1,27 |
| Soest, Kreis | 158 | 130 | 28 | 381,59 | 354,55 | 27,04 | 12,87 | 12,38 | 0,49 | 3,37 | 3,49 | 1,82 |
| Steinfurt, Kreis | 168 | 136 | 32 | 377,97 | 330,23 | 47,74 | 13,78 | 12,70 | 1,08 | 3,46 | 3,74 | 2,24 |
| Unna, Kreis | 18 | - | - | 46,06 | - | - | 1,51 | - | - | 3,42 | - | - |
| Viersen, Kreis | 135 | 87 | 48 | 246,75 | 182,52 | 64,23 | 10,35 | 8,05 | 2,30 | - | 3,60 | 2,60 |
| Warendorf, Kreis | 97 | 85 | 12 | 337,77 | 312,76 | 25,01 | 12,92 | 12,10 | 0,82 | 3,82 | 3,87 | 3,27 |
| Wesel, Kreis | 115 | 82 | 33 | 212,65 | 159,08 | 53,56 | 7,13 | 5,56 | 1,58 | 3,31 | 3,49 | 2,85 |
| Mittel | | | | | | | | | | 2,76 | 3,00 | 1,84 |

* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

(Quellenangabe: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2012 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte)



5.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid lagen für 2012 **2 Verkäufe** von forstwirtschaftlichen Flächen mit folgenden Angaben vor:

10,38 ha **0,26 Mio. €**

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

Werte einschließlich Aufwuchs

| Kreise | Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. €] | Mittel [€/m*] |
|----------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| Aachen, Städteregion | 27 | 24,06 | 0,26 | 0,96 |
| Borken, Kreis | 26 | 36,26 | 0,52 | 1,39 |
| Coesfeld, Kreis | 13 | 46,71 | 0,59 | 1,47 |
| Düren, Kreis | 27 | 38,99 | 0,48 | - |
| Ennepe-Ruhr-Kreis | 39 | 65,80 | 0,59 | 0,90 |
| Euskirchen, Kreis | 98 | 151,30 | 1,47 | 0,97 |
| Gütersloh, Kreis | 7 | 18,80 | 0,31 | 1,40 |
| Heinsberg, Kreis | 50 | 97,00 | 1,14 | 1,17 |
| Herford, Kreis | 15 | 18,44 | 0,22 | 1,29 |
| Hochsauerlandkreis | 118 | 420,41 | 4,99 | 1,08 |
| Höxter, Kreis | 20 | 726,52 | 10,19 | 1,40 |
| Kleve, Kreis | 13 | 40,60 | 0,35 | 0,90 |
| Lippe, Kreis | 39 | 105,20 | 1,18 | 1,17 |
| Märkischer Kreis | 84 | 270,90 | 3,02 | 0,81 |
| Mettmann, Kreis | 6 | 24,68 | 0,24 | 0,99 |
| Minden-Lübbecke, Kreis | 66 | 75,03 | 0,83 | 1,05 |
| Oberbergischer Kreis | 348 | 315,55 | 2,88 | 0,91 |
| Olpe, Kreis | 68 | 179,79 | 2,11 | 1,03 |
| Paderborn, Kreis | 11 | 17,15 | 0,30 | 1,44 |
| Recklinghausen, Kreis | 7 | 22,09 | 0,25 | 0,99 |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 74 | 96,60 | 1,13 | 1,00 |
| Rhein-Erft-Kreis | 1 | * | * | * |
| Rhein-Kreis Neuss | 11 | 21,67 | 0,20 | 0,93 |
| Rhein-Sieg-Kreis | 74 | 104,39 | 1,00 | 0,96 |
| Siegen-Wittgenstein, Kreis | 133 | 622,07 | 5,14 | 1,06 |
| Soest, Kreis | 13 | 27,82 | 0,24 | 0,85 |
| Steinfurt, Kreis | 35 | 46,97 | 0,52 | 1,23 |
| Unna, Kreis | 5 | 5,46 | 0,06 | 1,17 |
| Viersen, Kreis | 51 | 46,17 | 0,44 | 0,90 |
| Warendorf, Kreis | 8 | 43,80 | 0,67 | 1,53 |
| Wesel, Kreis | 9 | 30,23 | 0,32 | 1,18 |
| Mittel | | | | 1,07 |

* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

(Quellenangabe: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2012 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte)



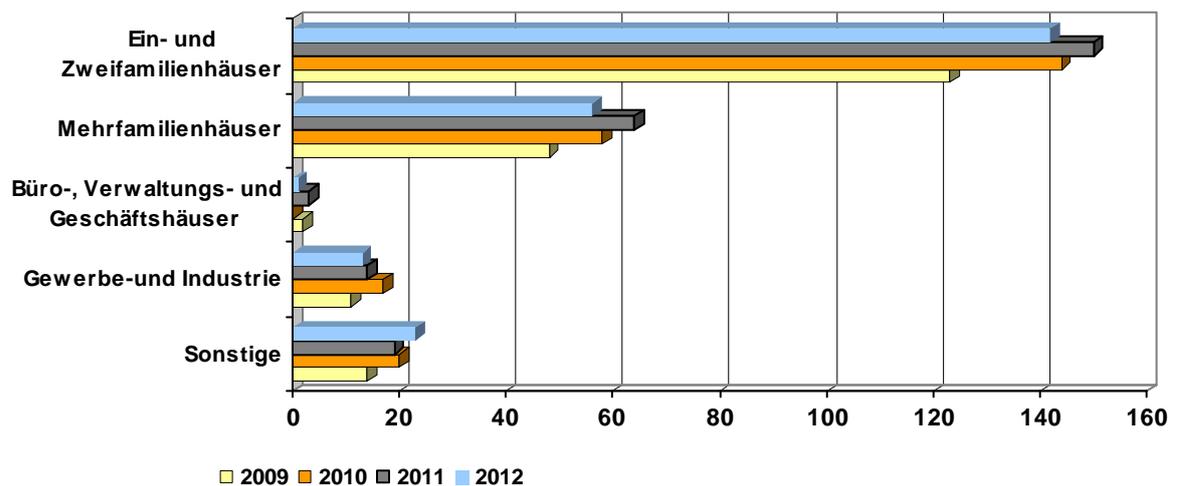
6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 64 Mio. € bei 235 Kauffällen (2011: 77 Mio. € und 249 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2012 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

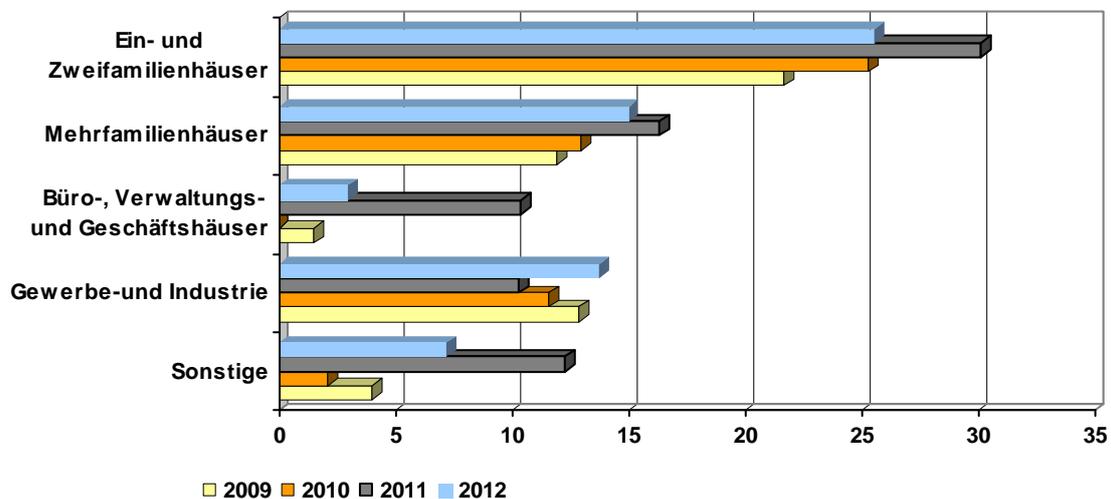
Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

zeigt folgende Abbildung:



Den Geldumsatz in Mio. € zeigt folgende Abbildung:





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Vergleichswerte)

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

€/m² Wohnfläche incl. angemessen großes Grundstück ohne außerhalb des Gebäudes liegende Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze. Es wurden nur mittlere und gute Wohnlagen berücksichtigt. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude, die vor oder nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert werden. Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben.

Nicht berücksichtigt wurde, ob die Gebäude vollständig, teilweise oder nicht unterkellert waren.

6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m². In der Kategorie Neubauten lagen keine Verkäufe vor.

| Altersklasse bis 1949 | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|-----------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2000 | 4 | 683 | 189 | 191.000 | 1.030 |
| 2001 | 4 | 604 | 181 | 226.000 | 1.250 |
| 2002 | 3 | 556 | 188 | 167.000 | 910 |
| 2003 | | | | | |
| 2004 | 6 | 597 | 178 | 187.000 | 1.080 |
| 2005 | 4 | 553 | 161 | 199.000 | 1.330 |
| 2006 | | | | | |
| 2007 | 5 | 591 | 148 | 119.500 | 860 |
| 2008 | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden | | | | |
| 2009 | | | | | |
| 2010 | | | | | |
| 2011 | | | | | |
| 2012 | | | | | |

| Altersklasse 1950-1974 | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2000 | 3 | 687 | 144 | 270.000 | 1.940 |
| 2001 | 11 | 636 | 185 | 247.000 | 1.400 |
| 2002 | 10 | 679 | 136 | 208.000 | 1.570 |
| 2003 | 13 | 646 | 130 | 211.000 | 1.750 |
| 2004 | 11 | 681 | 125 | 184.000 | 1.550 |
| 2005 | 13 | 638 | 149 | 215.000 | 1.450 |
| 2006 | 8 | 644 | 167 | 210.000 | 1.420 |
| 2007 | 16 | 657 | 147 | 231.000 | 1.570 |
| 2008 | 26 | 634 | 177 | 205.000 | 1.180 |
| 2009 | 26 | 668 | 154 | 190.000 | 1.280 |
| 2010 | 29 | 650 | 151 | 174.000 | 1.150 |
| 2011 | 25 | 673 | 154 | 190.000 | 1.280 |
| 2012 | 27 | 612 | 162 | 184.000 | 1.130 |



| Altersklasse ab 1975 | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2000 | 5 | 608 | 152 | 257.000 | 1.760 |
| 2001 | 7 | 579 | 143 | 260.000 | 1.950 |
| 2002 | 6 | 608 | 151 | 268.000 | 1.860 |
| 2003 | 4 | 594 | 130 | 244.000 | 1.890 |
| 2004 | 7 | 630 | 153 | 226.000 | 1.510 |
| 2005 | 6 | 626 | 173 | 277.000 | 1.580 |
| 2006 | 4 | 638 | 203 | 359.000 | 1.840 |
| 2007 | 6 | 565 | 138 | 254.000 | 1.880 |
| 2008 | 10 | 559 | 162 | 229.000 | 1.480 |
| 2009 | 10 | 564 | 149 | 247.000 | 1.670 |
| 2010 | 9 | 594 | 161 | 247.000 | 1.560 |
| 2011 | 16 | 595 | 183 | 256.000 | 1.440 |
| 2012 | 11 | 603 | 139 | 237.000 | 1.720 |

6.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

| Altersklasse bis 1949 | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|-----------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2000 | 4 | 397 | 121 | 151.000 | 1.320 |
| 2001 | 7 | 361 | 97 | 130.000 | 1.530 |
| 2002 | 5 | 370 | 119 | 165.000 | 1.490 |
| 2003 | 4 | 428 | 100 | 129.000 | 1.280 |
| 2004 | 5 | 348 | 103 | 124.000 | 1.330 |
| 2005 | 7 | 388 | 127 | 147.000 | 1.190 |
| 2006 | 3 | 362 | 114 | 132.000 | 1.230 |
| 2007 | 3 | 410 | 114 | 109.000 | 990 |
| 2008 | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden | | | | |
| 2009 | 3 | 409 | 103 | 77.000 | 760 |
| 2010 | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden | | | | |
| 2011 | | | | | |
| 2012 | | | | | |

| Altersklasse 1950-1974 | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2000 | 6 | 402 | 131 | 177.000 | 1.370 |
| 2001 | 8 | 361 | 107 | 170.000 | 1.700 |
| 2002 | 6 | 368 | 114 | 157.000 | 1.420 |
| 2003 | 10 | 377 | 111 | 159.000 | 1.400 |
| 2004 | 8 | 372 | 109 | 136.000 | 1.250 |
| 2005 | 7 | 392 | 107 | 148.000 | 1.350 |
| 2006 | 4 | 397 | 134 | 161.000 | 1.200 |
| 2007 | 3 | 327 | 137 | 188.000 | 1.360 |
| 2008 | 4 | 427 | 116 | 160.000 | 1.370 |
| 2009 | 8 | 390 | 124 | 136.000 | 1.130 |
| 2010 | 17 | 415 | 138 | 149.000 | 1.120 |
| 2011 | 18 | 400 | 121 | 143.000 | 1.190 |
| 2012 | 17 | 388 | 128 | 134.000 | 1.130 |



| Altersklasse ab 1975 | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2000 | 9 | 363 | 133 | 207.000 | 1.580 |
| 2001 | 13 | 336 | 121 | 206.000 | 1.750 |
| 2002 | 11 | 340 | 124 | 208.000 | 1.710 |
| 2003 | 14 | 337 | 130 | 224.000 | 1.750 |
| 2004 | 6 | 340 | 111 | 204.000 | 1.750 |
| 2005 | 10 | 358 | 124 | 215.000 | 1.720 |
| 2006 | 7 | 308 | 128 | 203.000 | 1.620 |
| 2007 | 4 | 368 | 127 | 212.000 | 1.680 |
| 2008 | 8 | 358 | 134 | 203.000 | 1.540 |
| 2009 | 12 | 298 | 132 | 192.000 | 1.480 |
| 2010 | 14 | 305 | 131 | 192.000 | 1.490 |
| 2011 | 10 | 339 | 132 | 190.000 | 1.440 |
| 2012 | 7 | 346 | 119 | 190.000 | 1.600 |

| Altersklasse Neubau | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|---------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2000 | 3 | 306 | 123 | 213.000 | 1.740 |
| 2001 | 3 | 293 | 123 | 222.000 | 1.810 |
| 2002 | 14 | 332 | 125 | 232.000 | 1.890 |
| 2003 | 5 | 369 | 115 | 226.000 | 1.980 |
| 2004 | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden | | | | |
| 2005 | 12 | 322 | 131 | 194.000 | 1.650 |
| 2006 | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden | | | | |
| 2007 | | | | | |
| 2008 | | | | | |
| 2009 | | | | | |
| 2010 | | | | | |
| 2011 | | | | | |
| 2012 | | | | | |

6.1.3 Reihemittelhäuser

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

| Altersklasse 1950-1974 | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| 2000 | 4 | 215 | 105 | 171.000 | 1.640 |
| 2001 | 3 | 196 | 124 | 153.000 | 1.280 |
| 2002 | 9 | 238 | 101 | 142.000 | 1.440 |
| 2003 | 10 | 236 | 108 | 157.000 | 1.490 |
| 2004 | 8 | 216 | 97 | 137.000 | 1.420 |
| 2005 | 6 | 206 | 98 | 122.000 | 1.270 |
| 2006 | 3 | 246 | 91 | 141.000 | 1.540 |
| 2007 | 5 | 222 | 121 | 148.000 | 1.290 |
| 2008 | 12 | 246 | 103 | 140.000 | 1.350 |
| 2009 | 3 | 220 | 115 | 156.000 | 1.390 |
| 2010 | 7 | 219 | 108 | 128.000 | 1.200 |
| 2011 | 6 | 264 | 102 | 131.000 | 1.290 |
| 2012 | 14 | 232 | 111 | 126.000 | 1.150 |



| Altersklasse ab 1975 | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücks- fläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamt- kaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|-------------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| 2000 | 4 | 212 | 113 | 191.000 | 1.700 |
| 2001 | 9 | 251 | 112 | 188.000 | 1.700 |
| 2002 | 5 | 248 | 121 | 202.000 | 1.680 |
| 2003 | 3 | 219 | 105 | 174.000 | 1.660 |
| 2004 | 6 | 248 | 112 | 178.000 | 1.600 |
| 2005 | 7 | 243 | 115 | 168.000 | 1.440 |
| 2006 | 4 | 280 | 132 | 195.000 | 1.550 |
| 2007 | 3 | 219 | 146 | 161.000 | 1.110 |
| 2008 | 4 | 228 | 116 | 191.000 | 1.630 |
| 2009 | 5 | 207 | 109 | 168.000 | 1.540 |
| 2010 | 9 | 195 | 120 | 168.000 | 1.400 |
| 2011 | 6 | 189 | 119 | 173.000 | 1.460 |
| 2012 | 8 | 217 | 126 | 168.000 | 1.330 |

| Altersklasse Neubau | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücks- fläche (m ²) | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Gesamt- kaufpreis (€) | Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²) |
|------------------------|--|---|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| 2000 | 7 | 193 | 135 | 189.000 | 1.430 |
| 2001 | 9 | 179 | 120 | 201.000 | 1.680 |
| 2002 | 5 | 196 | 152 | 225.000 | 1.480 |
| 2003 | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden | | | | |
| 2004 | 3 | 191 | 134 | 192.000 | 1.420 |
| 2005 | 6 | 238 | 142 | 221.000 | 1.550 |
| 2006 | 4 | 204 | 131 | 186.000 | 1.420 |
| 2007 | 3 | 189 | 128 | 192.000 | 1.490 |
| 2008 | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden | | | | |
| 2009 | | | | | |
| 2010 | | | | | |
| 2011 | | | | | |
| 2012 | | | | | |

Anmerkung:

Der Ausbau der Dachgeschosse lässt sich nach den Akten nicht immer zweifelsfrei feststellen.



6.2 Mehrfamilienhäuser

Die 56 verkauften Mehrfamilienhäuser verteilen sich wie folgt:

- 8 Dreifamilienhäuser
- 31 Mehrfamilienhäuser und
- 17 gemischt genutzte Gebäude mit unterschiedlichen gewerblichen Anteilen

Das durchschnittliche tatsächliche Baujahr aller verkauften Gebäude liegt um 1926!

Der Geldumsatz lag bei 15,00 Mio. €

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Es wurde 1 Geschäftshaus verkauft.
Der Geldumsatz lag bei 3,00 Mio. €
Der Flächenumsatz lag bei 0,10 ha.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

In dieser Kategorie wurden 13 Gebäude verkauft.
Der Geldumsatz lag bei 13,73 Mio. €
Der Flächenumsatz lag bei 5,31 ha.

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Bei den sonstigen Gebäuden handelt es sich z.B. um Garagen oder sonstige Produktionsgebäude.

Hier wurden 23 Objekte verkauft.
Der Geldumsatz lag bei 7,21 Mio. €
Der Flächenumsatz lag bei 7,78 ha.



7. Wohnungs- und Teileigentum

Auf Wohnungs- und Teileigentum (ohne Garagen, Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze) entfielen im Jahr 2012

177 Kauffälle

mit einem Geldumsatz von

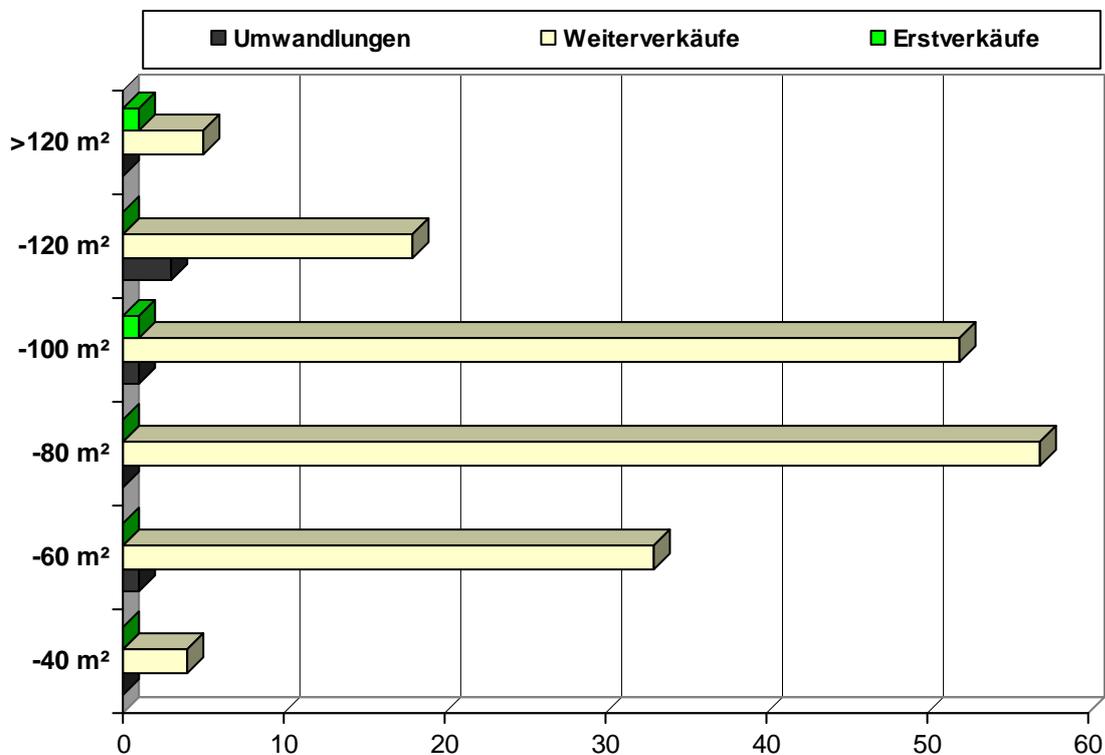
16,47 Mio. €

Von den verkauften Objekten waren 8 Teileigentume mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung.

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.

| | | |
|--------------------|-------------------------------|-----|
| Ausgewertet wurden | Erstverkäufe (Neubau): | 1 |
| | Erstverkäufe nach Umwandlung: | 1 |
| | Weiterverkäufe: | 167 |

Die Wohnfläche (m²) der zur Auswertung geeigneten Wohneigentume zeigt folgende Gliederung:

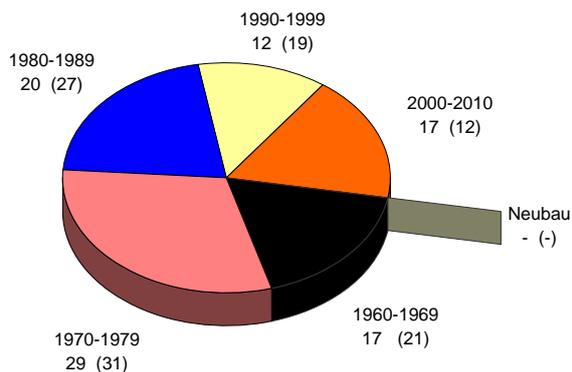




7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Sortiert nach Baujahrsgruppen

Werte des Vorjahres in Klammern.



Der Auswertung lagen Kauffälle in Wohngebäuden zugrunde, die auf folgende Normwerte abgestellt wurden:

€/m² Wohnfläche incl. Miteigentumsanteil am Grundstück, Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100m², incl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume, ohne Garagen.

Es wurde eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt.

Ausgewertete Kauffälle 2012: 95 (114)

Preisentwicklung Wohnungseigentum

| Baujahr | bis 1959 | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | ab 2000 | Neubau |
|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|
| 2000 | 1150 | 1100 | 1275 | 1425 | 1650 | | 1850 |
| 2001 | 1075 | 1125 | 1200 | 1425 | 1675 | | 1875 |
| 2002 | 1025 | 1200 | 1250 | 1350 | 1600 | | 1950 |
| 2003 | 1150 | 1025 | 1200 | 1425 | 1600 | | 1950 |
| 2004 | - | 1125 | 1125 | 1375 | 1525 | 1675 | 1950 |
| 2005 | 1000 | 1000 | 1225 | 1300 | 1600 | 1700 | 1975 |
| 2006 | 1200 | 1000 | 1000 | 1300 | 1375 | 1525 | 1900 |
| 2007 | 925 | 900 | 950 | 1300 | 1500 | 1525 | 1900 |
| 2008 | 1050 | 900 | 875 | 1150 | 1300 | 1500 | 1900 |
| 2009 | - | 875 | 925 | 1200 | 1300 | 1400 | 1900 |
| 2010 | 550 | 800 | 925 | 1100 | 1325 | 1525 | - |
| 2011 | * | 800 | 950 | 1200 | 1400 | 1650 | - |
| 2012 | - | 850 | 950 | 1100 | 1400 | 1650 | - |

Angaben in €/m² Wohnfläche

- keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorhanden

* keine Angabe möglich (Daten zu inhomogen)



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen jährlich ermittelt, beschlossen und veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – 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 wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone 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, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Lagewerte)

Bodenwertangaben in €/m² (Stand: 01.01.2013)

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.
Klammerwerte gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

| Statistischer Bezirk | gut | mittel | einfach |
|-----------------------------|-----|--------|---------|
| Innenstadt/ Staberg/ Knapp | 165 | 135 | |
| Ramsberg/ Hasley Baukloh | 170 | 135 | 90 |
| Grünwald | | 130 | |
| Tinsberg/ Kluse | | 130 | |
| Honsel/ Eichholz | | 135 | |
| Vogelberg | 170 | 135 | |
| Wettringhof | | 105 | |
| Kalve/ Wefelshohl | | 130 | |
| Brüninghausen/ Augustenthal | | | 95 |
| Bierbaum/ Höh/ Hellersen | 160 | 125 | 105 |
| Brügge | | 125 | 100 |
| Oeneking/ Stüttinghausen | 190 | 145 | 100 |
| Buckesfeld/ Othlinghausen | 160 | 130 | 110 |
| Wehberg | 160 | 135 | 100 |
| Gevelndorf/ Freisenberg | | 130 | 110 |
| Dickenberg/ Eggenscheid | | | 95 |



Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

| Statistischer Bezirk | gut | mittel | einfach |
|-----------------------------|-----|--------|---------|
| Innenstadt/ Staberg/ Knapp | | 145 | |
| Ramsberg/ Hasley Baukloh | 175 | 140 | 90 |
| Grünwald | 160 | 135 | |
| Tinsberg/ Kluse | 150 | 130 | 115 |
| Honsel/ Eichholz | | 130 | |
| Vogelberg | 160 | 125 | 105 |
| Wettringhof | | 105 | |
| Kalve/ Wefelshohl | | 120 | 105 |
| Brüninghausen/ Augustenthal | | | 90 |
| Bierbaum/ Höh/ Hellersen | | 125 | 100 |
| Brügge | | | 105 |
| Oeneking/ Stüttinghausen | 175 | 135 | |
| Buckesfeld/ Othlinghausen | 160 | 125 | 110 |
| Wehberg | | 155 | 105 |
| Gevelndorf/ Freisenberg | | 120 | 95 |
| Dickenberg/ Eggenscheid | | | 95 |

Gewerbliche Bauflächen

| Statistischer Bezirk | gut | mittel | einfach |
|-----------------------------|-----|--------|---------|
| Innenstadt/ Staberg/ Knapp | | | |
| Ramsberg/ Hasley Baukloh | 50 | 41 | |
| Grünwald | | 48 | |
| Tinsberg/ Kluse | 63 | | |
| Honsel/ Eichholz | | 48 | |
| Vogelberg | 58 | 45 | |
| Wettringhof | 50 | 38 | |
| Kalve/ Wefelshohl | 50 | | |
| Brüninghausen/ Augustenthal | | 31 | |
| Bierbaum/ Höh/ Hellersen | | 40 | |
| Brügge | | 37 | |
| Oeneking/ Stüttinghausen | | | |
| Buckesfeld/ Othlinghausen | 70 | 43 | |
| Wehberg | 70 | 52 | |
| Gevelndorf/ Freisenberg | 55 | 42 | |
| Dickenberg/ Eggenscheid | 50 | 35 | |



9. Erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu ermitteln. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) konkretisiert diese Aufgabe in § 9 wie folgt:

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Im Lüdenscheider Marktbericht werden Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Markt-anpassungsfaktoren veröffentlicht.

Weitere erforderliche Daten sollen sukzessive ermittelt und veröffentlicht werden.

Da vom Gutachterausschuss keine Mietwertübersichten erstellt werden, wird mit freundlicher Genehmigung des Deutschen Mieterbundes Mark –Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V.- die Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte mit allgemeinen Erläuterungen unter Punkt 12 abgedruckt.



9.1 Durchschnittlicher Bodenrichtwert und Bodenpreisindexreihe

Untersuchungsmaterial: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke incl. Erschließungskosten mit I- bzw. II-geschossiger Bauweise

Bezugszeitpunkt: Als Basisjahr für die Indexberechnung wurde das Jahr 1991 = 100 gewählt.

| Jahr | Mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²) | Veränderung ggü. Vorjahr (%) | Index (1991=100) Lüdenschied |
|------|--|------------------------------|------------------------------|
| 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 |



9.2 Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen

Die der Auswertung zugrunde liegenden Kaufpreise wurden auf folgende Normwerte abgestellt, um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten:

DM/m² bzw. €/m² Wohnfläche incl. Miteigentumsanteil am Grundstück (d.h. keine Wohnungserbbaurechte), incl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume, Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m², ohne Garagen. Es wurde eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt.

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.

9.2.1 Weiterverkauf

| Kaufjahr | Kaufpreis DM/m ² | Index 2000=100 |
|----------|--------------------------------|-------------------|
| 1995 | 2670 | 103,1 |
| 1996 | 2560 | 98,8 |
| 1997 | 2550 | 98,5 |
| 1998 | 2650 | 102,3 |
| 1999 | 2690 | 103,9 |
| 2000 | 2590 | 100,0 |
| Kaufjahr | Kaufpreis €/m ² | Index 2000=100 |
| 2001 | 1290 | 97,7 |
| 2002 | 1280 | 97,0 |
| 2003 | 1310 | 99,2 |
| 2004 | 1310 | 99,2 |
| 2005 | 1260 | 95,5 |
| 2006 | 1190 | 90,2 |
| 2007 | 1170 | 88,6 |
| 2008 | 1090 | 82,6 |
| 2009 | 1060 | 80,3 |
| 2010 | 1060 | 80,3 |
| 2011 | 1110 | 84,1 |
| 2012 | 1150 | 87,1 |



9.2.2 Erstverkauf

| Kaufjahr | Neubau DM/m ² | Index 2000=100 |
|----------|-----------------------------|-------------------|
| 1991 | 3200 | 88,9 |
| 1992 | 3700 | 102,8 |
| 1993 | 3650 | 101,4 |
| 1994 | 3800 | 105,6 |
| 1995 | 3750 | 104,2 |
| 1996 | 3600 | 100,0 |
| 1997 | 3500 | 97,2 |
| 1998 | 3650 | 101,4 |
| 1999 | 3750 | 104,2 |
| 2000 | 3600 | 100,0 |
| 2001 | 3600 | 100,0 |

| Kaufjahr | Neubau €/m ² | Index 2000=100 |
|----------|----------------------------|-------------------|
| 2001 | 1850 | 100,0 |
| 2002 | 1950 | 105,4 |
| 2003 | 1950 | 105,4 |
| 2004 | 1950 | 105,4 |
| 2005 | 1975 | 106,8 |
| 2006 | 1900 | 102,7 |
| 2007 | 1900 | 102,7 |
| 2008 | 1900 | 102,7 |
| 2009 | 1900 | 102,7 |
| 2010 | - | 102,7 |
| 2011 | - | 102,7 |
| 2012 | - | 102,7 |

Auch den Erstverkäufen liegen folgende Normwerte zu Grunde:
DM/m² bzw. €/m² Wohnfläche incl. Miteigentumsanteil am Grundstück (d.h. keine Wohnungserbbaurechte), incl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume, Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m², ohne Garagen.

In den Jahren 2010-2012 wurden 4 Neubau-Eigentumswohnungen mit mehr als 120 m² Wohnfläche pro Wohnung verkauft.
Der durchschnittliche Kaufpreis lag hier bei **2070,- €/m²** Wohnfläche.



9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze erfolgte nach der Methode „Möckel“. Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis wurde die Zweite Berechnungsverordnung – II. BV- (Anl. 3 WertR i.d.F. vom 01.03.2006; aktualisiert auf den 01.01.2011) zugrunde gelegt.

Für die Ermittlung des Rohertrages wurden die Mieten der Vergleichsmietentabelle des Mietervereins (siehe Anhang) herangezogen und für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß AGVGA-Modell je nach Wohnungsgröße mit einem Zuschlag von 5-20% versehen. Die so ermittelte Miete berücksichtigt auch die jeweilige Objektart (EFH freistehend, RH und DH).

| Lfd. Nr. | Grundstücksart | geignete Kauf-fälle | Liegenschaftszinssatz |
|----------|--|---------------------|-----------------------|
| 1 | Eigentumswohnungen | | |
| | Baujahr | | |
| | 1960-1969 | 12 | 2,3 % |
| | 1970-1979 | 27 | 3,2 % |
| | 1980-1989 | 20 | 3,7 % |
| | 1990-1999 | 7 | 3,8 % |
| | 2000-2010 | 16 | 3,4 % |
| 2 | Ein- und Zweifamilienhäuser | | |
| | Baujahr | | |
| | 1950-1974 | 60 | 2,8 % |
| | ab 1975 | 30 | 3,5 % |
| 3 | Dreifamilienhäuser | 6 | 4,4 % |
| 4 | Mehrfamilienhäuser und Objekte mit gewerblichem Anteil < 20% | 20 | 5,8 % |
| 5 | Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil > 20% | 12 | 6,9 % |

Anmerkungen

zu 1) Selbstgenutztes Wohnungseigentum, Zweitverkäufe; keine Umwandlungen, ohne Garagen/Stellplätze, Wohnungsgrößen 60-100m², Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
zu 3 und 5) Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden geeignete Fälle der Jahre 2011 und 2012 zusammengefasst.

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der für die Auswertung verwendbaren Objekte liegt nur bei 27 Jahren.

Während die Liegenschaftszinssätze in einfachen Wohnlagen eher nach oben tendieren, ist für gute Wohnlagen ein Abschlag vom o. a. Mittelwert vertretbar.



9.4 Sachwertfaktoren

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern des Geschäftsjahres 2012 ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte von der Geschäftsstelle in Anlehnung an das SW-Modell der AGVGA-NRW ermittelten Sachwerten. Diese Abweichung wird als prozentualer Zu- oder Abschlag vom Sachwert ermittelt und als **Sachwertfaktor** bezeichnet.

Grundlagen:

- ◆ Weiterverkäufe (Neubauten wurden ausgeschlossen).
- ◆ Ermittlung der Sachwerte auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2000) über die Bruttogrundfläche (BGF) bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und linearer Alterswertminderung.
- ◆ Keine Landes- bzw. Regionalfaktoren
- ◆ Baupreisindex NRW
- ◆ Die Bodenwerte wurden von den Bodenrichtwerten abgeleitet.
- ◆ Berechnung der Marktanpassung in % mittels linearer Regression.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| Sachwert € | Marktanpassung % | durchschnittlicher Bodenwert |
|---------------|---------------------|---------------------------------|
| 100.000 | + 4 | 120 |
| 125.000 | + 2 | |
| 150.000 | 0 | |
| 175.000 | - 2 | |
| 200.000 | - 4 | |
| 225.000 | - 6 | 155 |
| 250.000 | - 7 | |
| 275.000 | - 9 | |
| 300.000 | -11 | |
| 325.000 | -13 | 160 |
| 350.000 | -15 | |
| 375.000 | -16 | |
| 400.000 | -18 | |

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

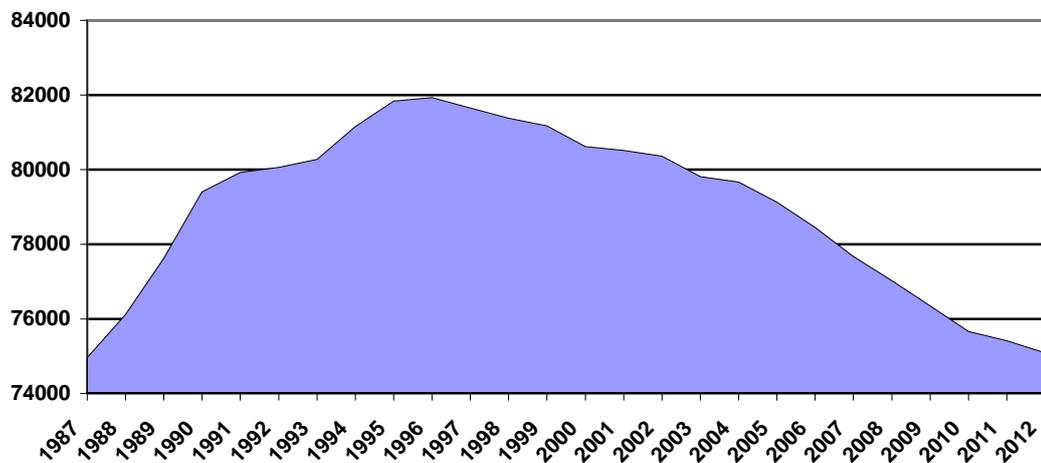
| Sachwert € | Marktanpassung % | durchschnittlicher Bodenwert |
|---------------|---------------------|---------------------------------|
| 100.000 | +21 | 130 |
| 125.000 | +15 | |
| 150.000 | + 9 | |
| 175.000 | + 4 | |
| 200.000 | - 2 | |
| 225.000 | - 8 | |
| 250.000 | -13 | |
| 275.000 | -19 | |



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

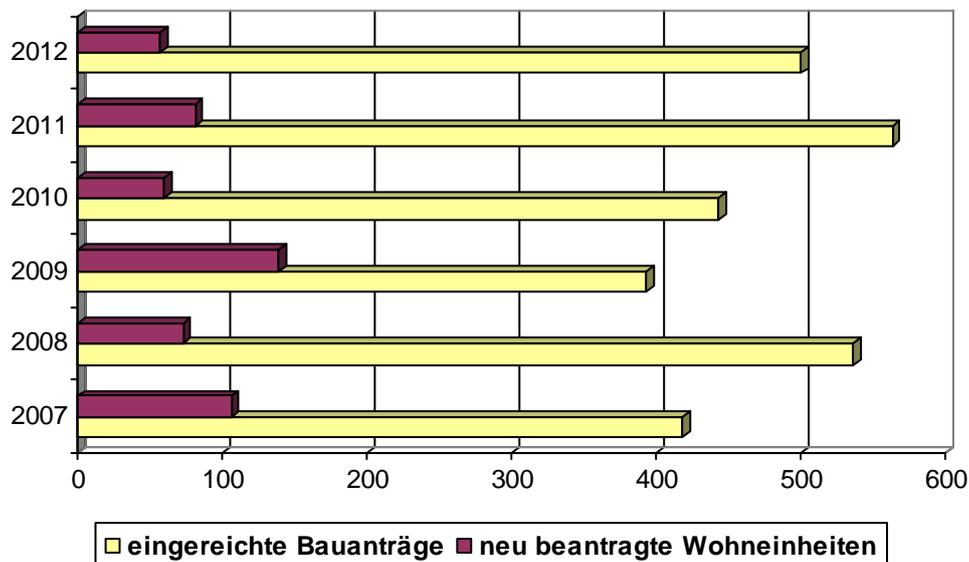
Einwohnerzahlen für Lüdenscheid
ab Volkszählung 1987



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

Bauanträge

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

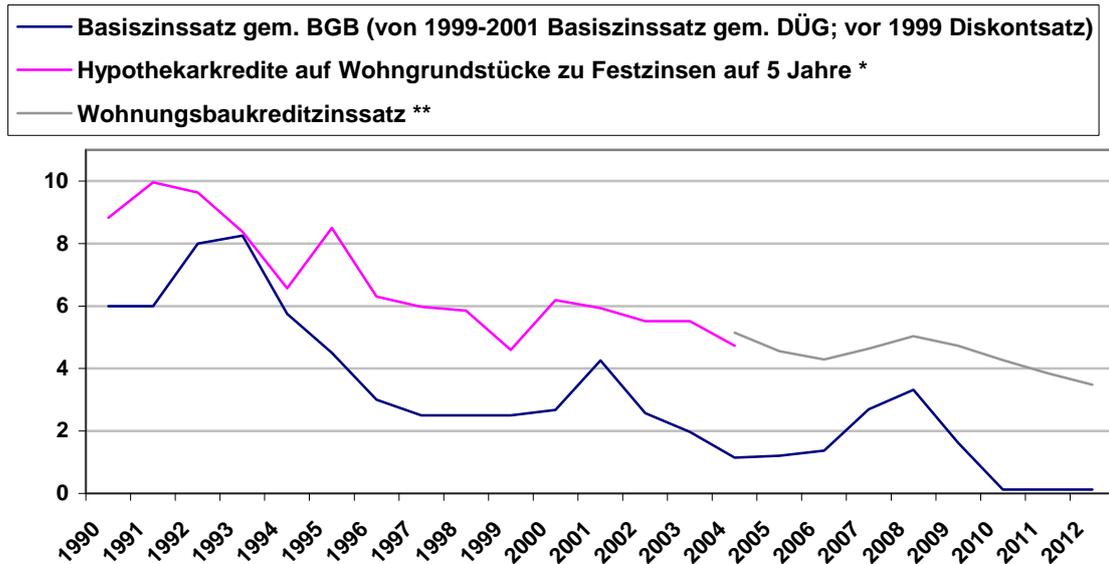


Quelle: Stadt Lüdenscheid Fachdienst Bauordnung



10.2 Zins und Preisentwicklungen

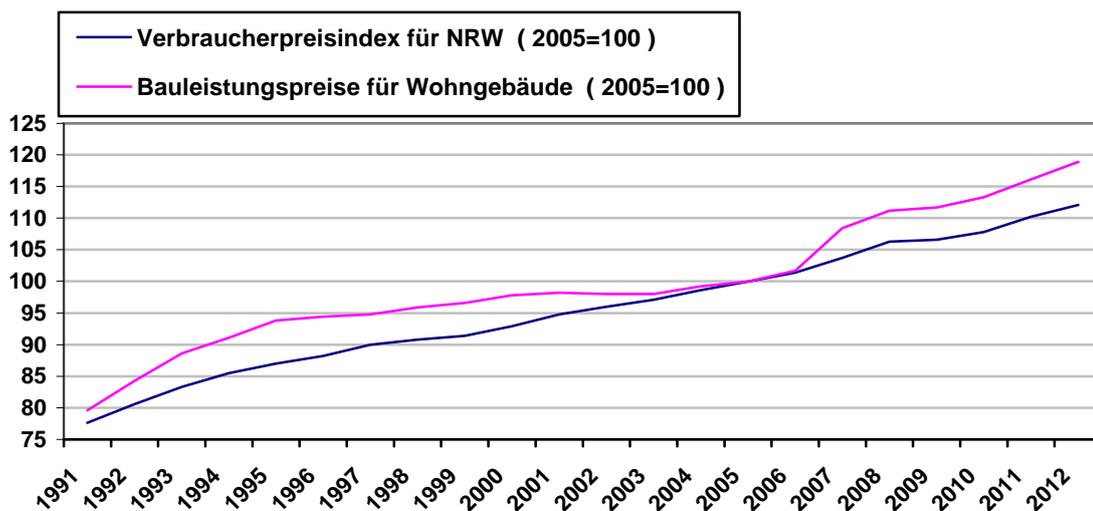
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von verschiedenen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Faktoren dargestellt.



* 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)



11. Regionale Vergleiche

11.1 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 | 150 | 115 | 80 |
| Iserlohn | 195 | 160 | 125 |
| Lippstadt | 175 | 140 | 100 |
| Lüdenscheid | 170 | 130 | 100 |
| Lünen | 240 | 175 | 140 |
| Siegen | 180 | 140 | 90 |
| Unna | 210 | 180 | 140 |
| Witten | 220 | 190 | 180 |
| Hagen | 240 | 160 | 110 |

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW **2012** des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

11.2 Wohnungseigentum

Preise für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen

| | |
|------------------|------|
| Arnsberg | 1875 |
| Iserlohn | - |
| Lippstadt | 1697 |
| Lüdenscheid | - |
| Lünen | - |
| Siegen | 1930 |
| Unna | 2420 |
| Witten | 1945 |
| Hagen | 2250 |
| Märkischer Kreis | 1771 |

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW **2012** des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Den Erstverkäufen liegen folgende Normwerte zu Grunde:
€/m² Wohnfläche incl. Miteigentumsanteil am Grundstück (d.h. keine Wohnungserbaurechte),
incl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume, Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten,
Wohnfläche 60-100 m², ohne Garagen.

In den Jahren 2010-2012 wurden in Lüdenscheid 4 Neubau-Eigentumswohnungen mit mehr als 120 m² Wohnfläche pro Wohnung verkauft.
Der durchschnittliche Kaufpreis lag hier bei **2070,- €/m²** Wohnfläche.



12. Mieten

Vergleichsmietentabelle

gültig vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2012

für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte
gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch
den Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V., Dahlemparkstr. 5, 58 095 Hagen nebst angeschlossenen Vereinen
sowie den Deutschen Mieterbund NRW e.V., Oststr. 55, 40211 Düsseldorf nebst Mietervereine
Iserlohn, Lemetal, Lüdenscheid, Sauerland, Schwerte, Siegerland und Soest.

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Lüdenscheid e.V.
Lösenbacher Str. 3 · 55507 Lüdenscheid
Tel. (02351) 22461 · Fax (02351) 39450

Landesverband Haus & Grund Westfalen
Lösenbacher Str. 5 · 58095 Hagen
Tel. (02351) 22461 · Fax (02351) 39450

Deutscher Mieterbund
Lösenbacher Str. 3 · 55507 Lüdenscheid
Tel. (02351) 22461 · Fax (02351) 39450

*ist bis auf
Winters gültig*

Deutscher Mieterbund S.A.13

| Baujahr | A = einfache Wohnlage | | | B = mittlere Wohnlage | | | C = gute Wohnlage | | | ab 1991 | | |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 1948 | 1949-64 | 1965-70 | 1971-74 | 1975-80 | 1981-85 | 1986-90 | 1991 | 1991 | 1991 | 1991 | 1991 |
| Ausstattung | A 2,49 B 2,54 C 2,64 | A 2,90 B 3,06 C 3,16 | A 3,32 B 3,37 C 3,47 | A 4,10 B 4,25 C 4,41 | A 4,51 B 4,67 C 4,82 | A 4,87 B 5,08 C 5,29 | A 5,13 B 5,29 C 5,45 | A 5,29 B 5,45 C 5,61 | A 5,60 B 5,76 C 5,92 |
| WC im Treppenhaus | 2,64 2,75 2,85 | 3,16 3,27 | 3,47 3,58 3,68 | 4,10 4,25 4,41 | 4,51 4,67 4,82 | 4,87 5,08 5,29 | 5,13 5,29 5,45 | 5,45 5,61 5,77 | 5,76 5,92 6,08 | 5,76 5,92 6,08 | 5,76 5,92 6,08 | 5,76 5,92 6,08 |
| WC in der Wohnung | 2,85 2,96 3,11 | 3,16 3,27 | 3,47 3,58 3,68 | 4,10 4,25 4,41 | 4,51 4,67 4,82 | 4,87 5,08 5,29 | 5,13 5,29 5,45 | 5,45 5,61 5,77 | 5,76 5,92 6,08 | 5,76 5,92 6,08 | 5,76 5,92 6,08 | 5,76 5,92 6,08 |
| mit Heizung oder Bad, WC | 3,06 3,11 3,21 | 3,32 3,37 3,47 | 3,68 3,79 3,89 | 4,41 4,56 4,71 | 4,82 4,97 5,12 | 5,13 5,28 5,43 | 5,44 5,59 5,74 | 5,75 5,90 6,05 | 6,06 6,21 6,36 | 6,06 6,21 6,36 | 6,06 6,21 6,36 | 6,06 6,21 6,36 |
| mit Heizung, Bad und WC | 3,58 3,68 3,78 | 3,94 4,04 4,14 | 4,25 4,35 4,45 | 5,06 5,16 5,26 | 5,37 5,47 5,57 | 5,68 5,78 5,88 | 5,99 6,09 6,19 | 6,30 6,40 6,50 | 6,61 6,71 6,81 | 6,61 6,71 6,81 | 6,61 6,71 6,81 | 6,61 6,71 6,81 |

Für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Mendern und Schwerte gilt als ortstübliche Vergleichsmiete der obige Tabellenatz zuzüglich folgenden Zuschlags:

a) für die Baujahre bis 1974 von 0,21 € b) für die Baujahre von 1975-80 von 0,24 € c) für die Baujahre ab 1981 von 0,27 €

Wichtige Hinweise bezüglich weiterer Zu- und Abschläge für Komfortwohnungen, Wohnungsgrößen und ländliche Gemeinden befinden sich auf der Rückseite

Für diesen Mietenspiegel wird eine Schutzgebühr erhoben. © Landesverband Haus & Grund Westfalen Nachdruck und Vervielfältigung jeglicher Art ist verboten.
© Deutscher Mieterbund NRW



Allgemeine Erläuterungen

zur Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte

1. Die Paragraphen 557, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung vom 1.1.2002 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.
2. 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.
- II.
1. **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.
2. **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. Nachspeicherlöfen in allen Räumen mit Ausnahme des Bades gelten als Heizung.

3. **Modernisierte Wohnungen**
Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrislegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint.
In diesem Falle kann es zulässig sein, das Haus in eine „höhere“ Baujahresgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht. Dann muss aber die Modernisierung dazu geführt haben, dass die Wohnung bei den Bewertungskriterien in allen Punkten dem Zustand entspricht, der bei Neubauten der „höheren“ Baujahresgruppe vorliegt. Dabei sind strenge Maßstäbe anzulegen. 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.
4. **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 Üblichkeit bei Errichtung der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und nicht nur bezüglich einzelner Kriterien wesentlich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen.
Zuschläge bis maximal 10 Prozent sind möglich.
5. **Wohnungsgröße**
Bei Wohnungen bis 45 m² ist es gerechtfertigt, die Mietpreisspanne um bis zu 5 Prozent zu überschreiten.
Bei Wohnungen über 100 m², die bis zum 31. Dezember 1974 bezugsfertig geworden sind, ist regelmäßig ein Abschlag von dem Tabellenwert in Höhe von 5 Prozent vorzunehmen.
Bei einer Wohnungsgröße von 100,1 m² bis 106 m² einschließlich darf die Miete trotz Abschlag nicht geringer sein als für eine Wohnung von 100 m².
6. **Ländliche Gemeinden**
Bei ländlichen Gemeinden ist im Regelfall ein Abschlag bis zu 13 Prozent vorzunehmen.
III.
Diese Vergleichsmietentabelle hat Gültigkeit ab 01.01.2011.
Hagen und Düsseldorf, den 16.12.2010.



13. Sonstige Angaben

13.1 Gebühren

für Gutachten

Die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens ist nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) in der Fassung vom 05.07.2010 (GV. NW. 2010 S. 390) gebührenpflichtig. Die Gebühr ist abhängig vom ermittelten Verkehrswert.

Hierzu einige Beispiele:

| Verkehrswert € | Gebühr* € |
|-------------------|--------------|
| 50.000 | 1.100 |
| 100.000 | 1.200 |
| 150.000 | 1.300 |
| 200.000 | 1.400 |
| 300.000 | 1.600 |
| 500.000 | 2.000 |

*Gebühr zzgl. Mehrwertsteuer

für die Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf der Grundlage von Geobasisdaten erfasst und dargestellt. Mündliche Auskünfte zu Richtwerten werden von der Geschäftsstelle kostenfrei erteilt.

Die Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte über BORISplus.NRW.de ist ebenfalls gebührenfrei. Hier sind auch standardisierte DIN A4 Auszüge gegen eine Gebühr von 6,- €/Abruf erhältlich.

Für eine Gebühr von 8,- € wird dieser Auszug auch durch die Geschäftsstelle erteilt.

für den Grundstücksmarktbericht

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht (Format DIN A4) ist gegen eine Gebühr von 52,- € erhältlich. Über BORISplus.NRW.de ist er für 39,- € abrufbar.

Nähere Informationen zu den Gebühren erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

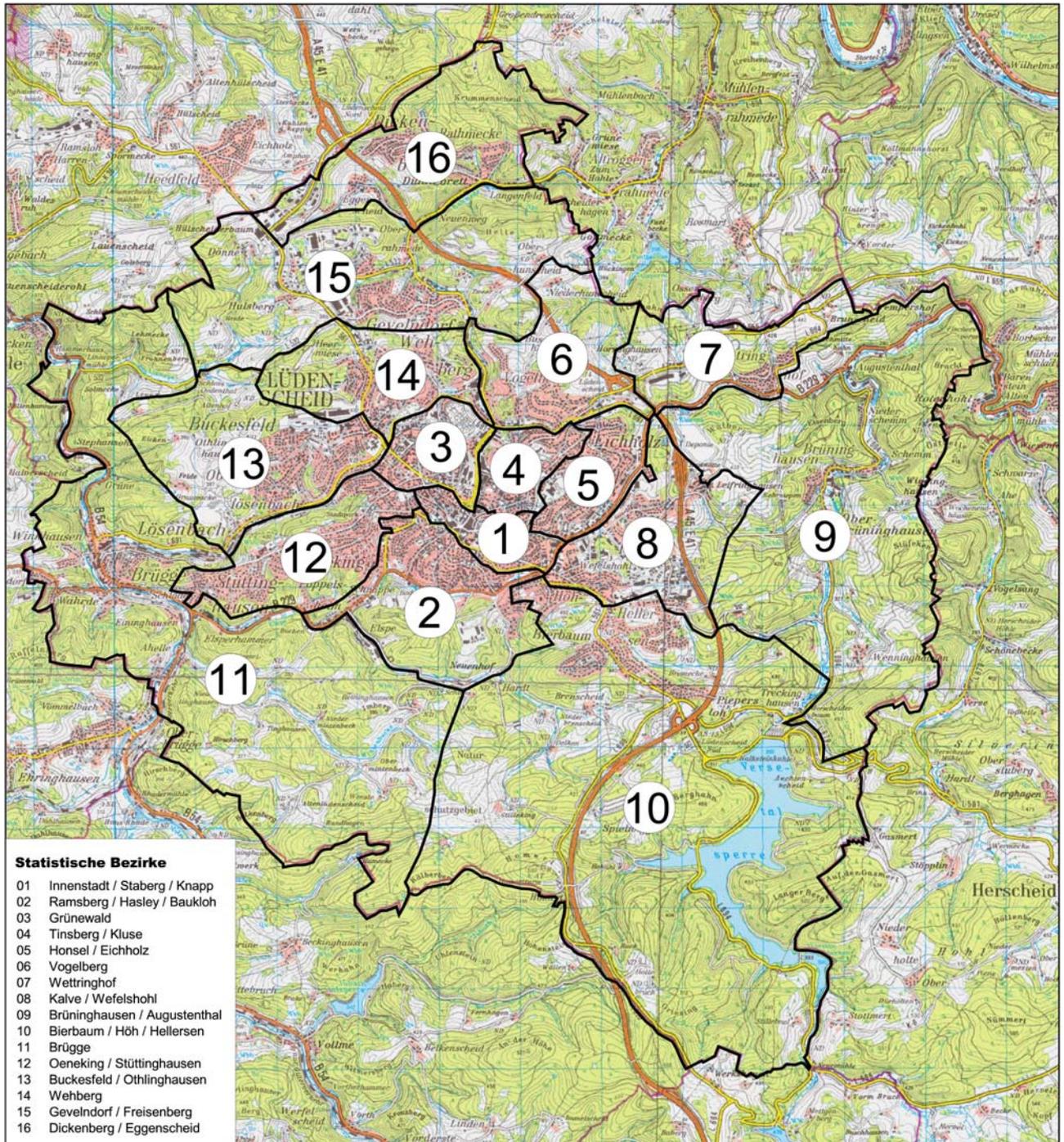


13.2 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken

| Nr. | Statistischer Bezirk | Gesamtzahl der verkauften Objekte | davon: | | Wohnungs-/ Teileigentum |
|-----|-----------------------------|-----------------------------------|----------|--------|-------------------------|
| | | | unbebaut | bebaut | |
| 01 | Innenstadt/ Staberg/ Knapp | 54 | 3 | 16 | 35 |
| 02 | Ramsberg/ Hasley/ Baukloh | 73 | 9 | 22 | 42 |
| 03 | Grünwald | 29 | 3 | 14 | 12 |
| 04 | Tinsberg/ Kluse | 53 | 2 | 29 | 22 |
| 05 | Honsel/ Eichholz | 44 | 1 | 21 | 22 |
| 06 | Vogelberg | 30 | 9 | 15 | 6 |
| 07 | Wettringhof | 10 | 2 | 6 | 2 |
| 08 | Kalve/ Wefelshohl | 50 | 17 | 25 | 8 |
| 09 | Brüninghausen/ Augustenthal | 11 | 5 | 5 | 1 |
| 10 | Bierbaum/ Höh/ Hellersen | 23 | 2 | 20 | 1 |
| 11 | Brügge | 11 | 2 | 5 | 4 |
| 12 | Oeneking/ Stüttinghausen | 60 | 4 | 31 | 25 |
| 13 | Buckesfeld/ Othlinghausen | 43 | 3 | 23 | 17 |
| 14 | Wehberg | 38 | 2 | 13 | 23 |
| 15 | Gevelndorf/ Freisenberg | 30 | 4 | 15 | 11 |
| 16 | Dickenberg/ Eggenscheid | 17 | 2 | 13 | 2 |



13.3 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



www.gutachterausschuss-luedenscheid.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

NRW.