



Grundstücksmarktbericht **2015** für die Stadt Lüdenscheid



Grundstücksmarktbericht 2015

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: 2015

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 2014	12
4.1 Übersicht über die Kaufvertragsengänge 2000-2014	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	23
6.1.3 Reihemittelhäuser	25
6.2 Mehrfamilienhäuser	27
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	27
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	27
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	27
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	28
7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	29
8. BODENRICHTWERTE	30
8.1 Gesetzlicher Auftrag	30
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	30
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Lagewerte)	31
9. ERFORDERLICHE DATEN	33
9.1 Durchschnittlicher Bodenrichtwert und Bodenpreisindexreihe	34
9.2 Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen	35
9.2.1 Weiterverkauf	35
9.2.2 Erstverkauf	36
9.3 Liegenschaftszinssätze	37
9.4 Sachwertfaktoren	39



10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	40
10.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid.....	40
10.2 Zins und Preisentwicklungen.....	41
11. REGIONALE VERGLEICHE	40
11.1 Typische Baulandpreise	40
11.2 Wohnungseigentum	40
12. MIETEN.....	43
13. SONSTIGE ANGABEN.....	45
13.1 Gebühren.....	45
13.2 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken	46
13.3 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke	47



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

▪ **Starke Zunahme von Kaufvertragseingängen**

Im Jahr 2014 stieg die Anzahl der Grundstückskaufverträge. Insgesamt wurden **780 Kaufverträge** registriert, das bedeutet ein Plus von ca. 16,4% gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz für alle registrierten Objekte stieg auf rd. **128 Mio. €**.

Die starken Umsatzsteigerungen wurden im 4. Quartal wegen der angekündigten Erhöhung der Grunderwerbssteuer erzielt.

▪ **Steigerungen bei Baugrundstücken**

Der Geschäftsverkehr mit unbebauten Baugrundstücken fand 2014 weiterhin auf niedrigem Niveau statt. Die Anzahl der Verkaufsfälle für individuellen Wohnungsbau (i.d.R. für 1- oder 2-Familienhäuser), Geschosswohnungsbau und Gewerbe- bzw. Industrie-flächen ist gegenüber 2013 gestiegen.

Die Auswertung der entsprechenden Kaufpreise ergab kaum Veränderungen gegenüber den Werten des Vorjahres.

▪ **Umsätze bei bebauten Grundstücken stark gestiegen**

Der Umsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser lag mit 173 Kauffällen in 2014 rd. 30% über dem Niveau des Vorjahres.

Die Preise sind geringfügig gestiegen.

▪ **Markt für Wohnungseigentum weiter angestiegen**

Der Umsatz ist 2014 gegenüber dem Vorjahr mit rd. **19%** deutlich gestiegen. Insgesamt wurden **239 Wohnungen** verkauft.

Das Preisniveau für Weiterverkäufe (Wohnungsgrößen 60-100 m², Baujahr ab 1960) lag bei ca. 790–1.660 €/m² Wohnfläche.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2015 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 23.03.2015 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 Bekanntmachung vom 23. Sep. 2004 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2414) in der jeweils gültigen Fassung.
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:

Ebbinghaus, Michael, Halver
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 2014 zugesandten Kaufverträge mit Objekten ist auf Seite 14 dargestellt.



4. Grundstücksmarkt in Lüdenscheid 2014

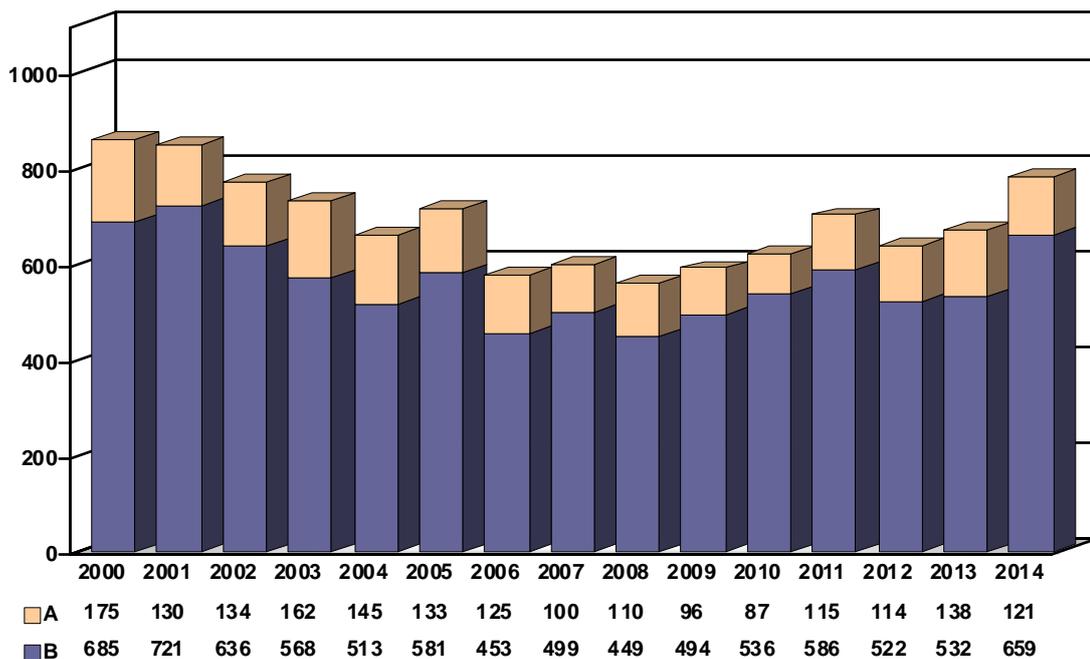
Allgemeiner Grundstücksverkehr

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 2000-2014



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



4.1.1 Kauffallverteilung nach Grundstücksgruppen (nach verkauften Objekten)

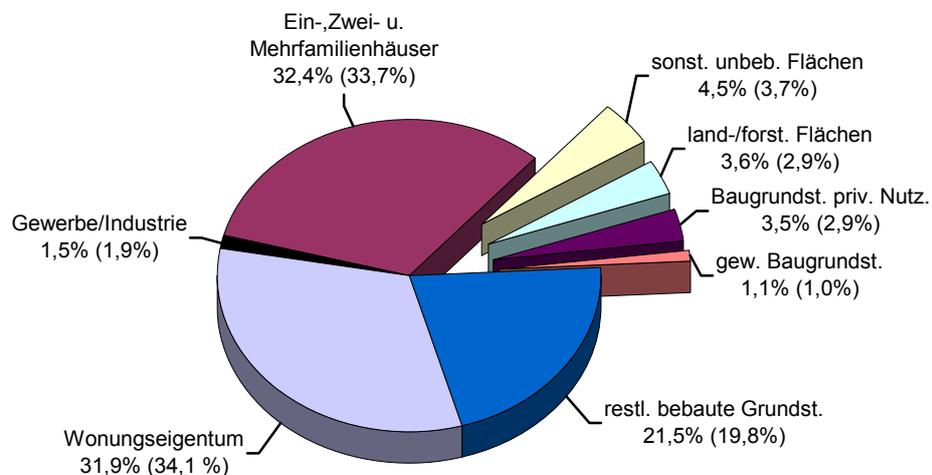
Jahr/ Vertragsgegenstand	2010	2011	2012	2013	2014
Unbebaute land-/ forstwirtschaft. Flächen	18	18	9	17	27
Baugrundstücke (priv. Nutzung)	11	15	19	17	26
Gewerbliche Baugrundstücke	7	6	6	6	8
Sonstige unbebaute Flächen	21	30	36	22	34
Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	202	214	198	199	243
Gewerbe / Industrie	17	14	13	11	11
Wohnungseigentum	193	199	169	201	239
restliche bebaute Objekte	117	146	126	117	161
Summe nach Objekten	586	642	576	590	749

Erläuterungen zu

sonst. Unbebaute Flächen: Arrondierungs-, Gemeinbedarfsflächen, Erbbaugrundstücke usw.
restl. bebaute Objekte: Teileigentum, Erbbaurechte, Büro- und Geschäftshäuser, andere bebaute Objekte

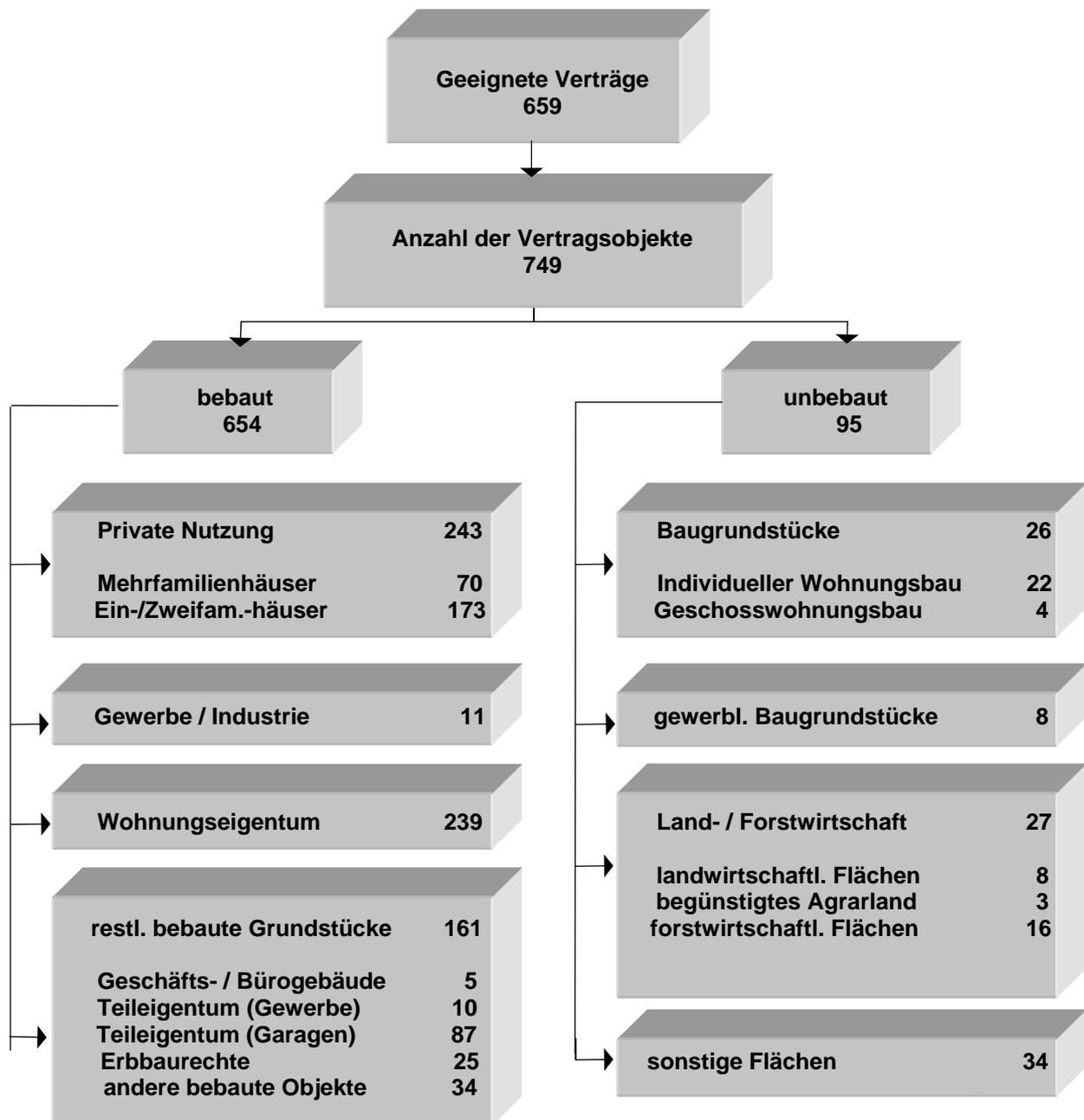
Umsatzanteile der Grundstücksgruppen

Werte des Vorjahres in Klammern





4.1.2 Aufschlüsselung der Kauffälle nach Objekten





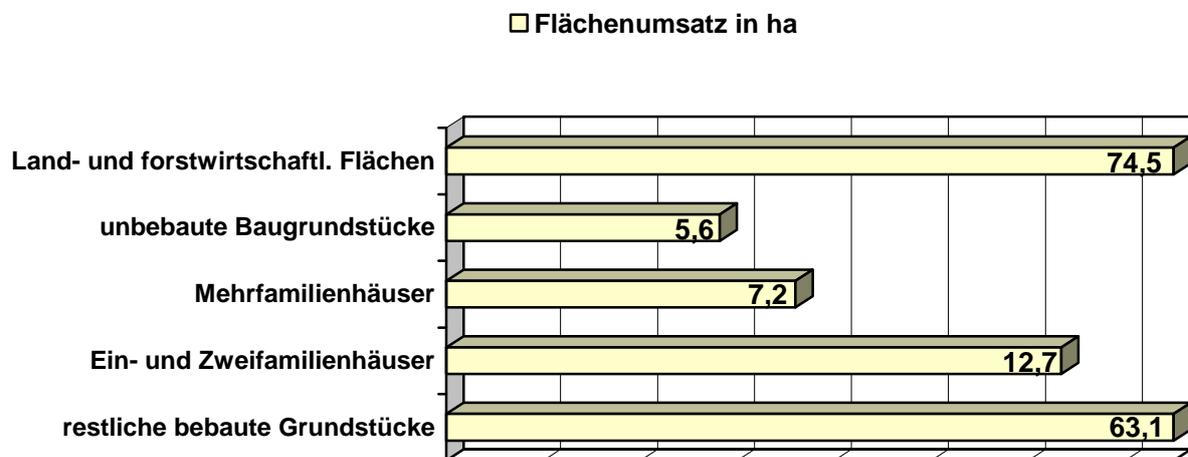
4.2 Flächenumsatz

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

164,29 ha Grundstücksfläche

umgesetzt.

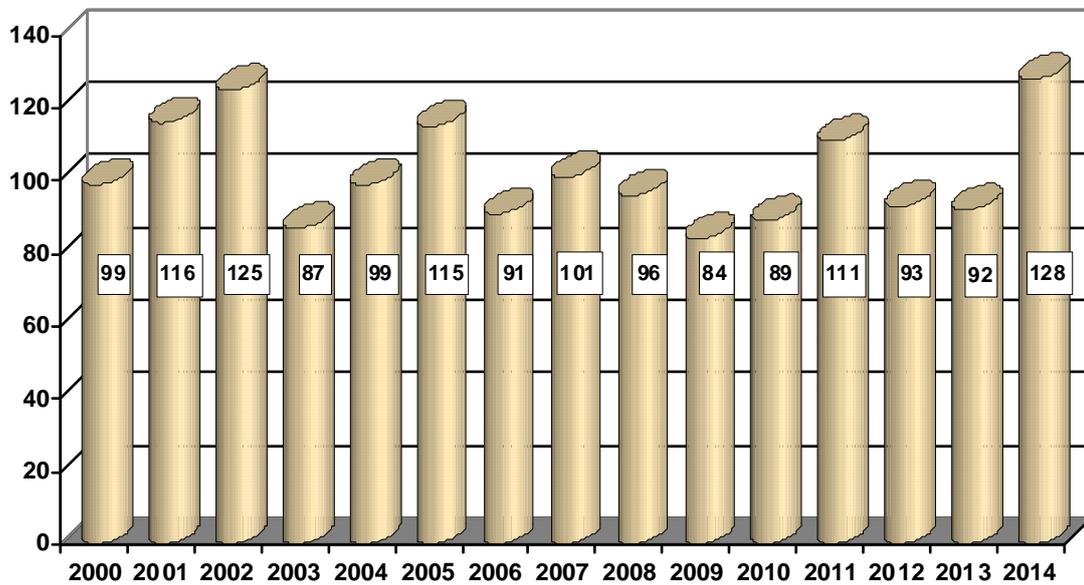
Hierbei sind Verkäufe mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen nicht erfasst.



Ungefähr 45 % des Flächenumsatzes entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, unbebaute Baugrundstücke machen nur ca. 3,4% des Umsatzes aus. Auf die bebauten Grundstücke entfällt ein Anteil von ca. 51%.

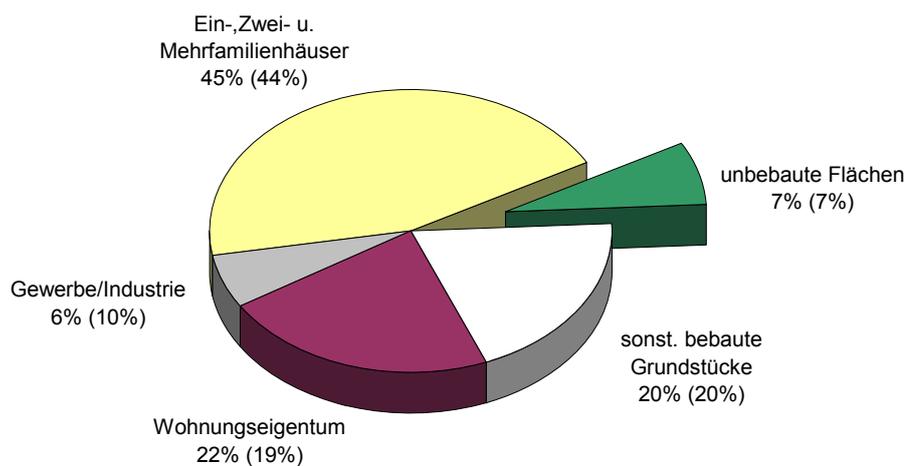


4.3 Geldumsatz



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

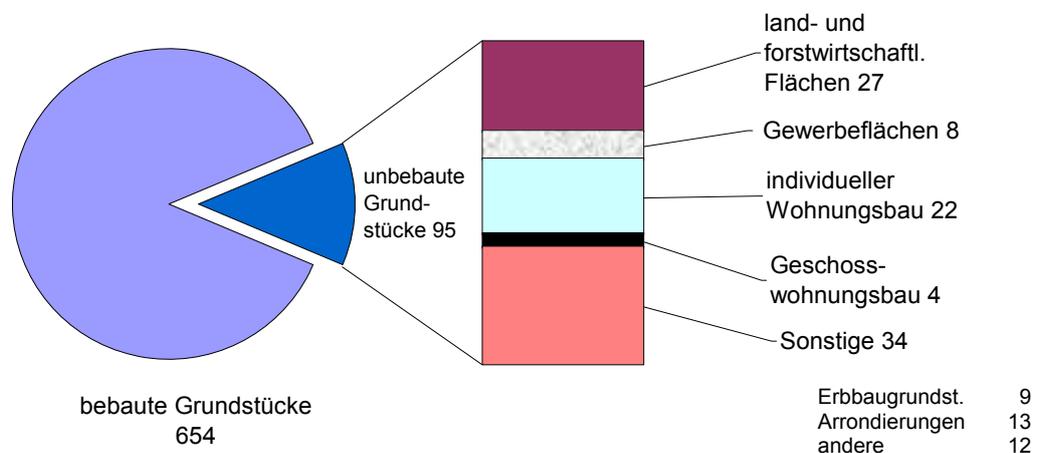
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden 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 2014





5.2 Landwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid lagen für 2014 **8 Verkäufe** von landwirtschaftlichen Flächen (Acker-/Grünland) mit folgenden Angaben vor:

26,93 ha

0,36 Mio. €

Der Richtwert für landwirtschaftliche Flächen in Lüdenscheid liegt bei 1,10 €/m².

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	142	27	115	197,80	30,87	166,92	4,52	1,60	2,92	2,17	4,56	1,61
Borken, Kreis	100	84	16	235,38	207,83	27,55	16,80	15,14	1,47	6,86	7,15	5,33
Coesfeld, Kreis	57	52	5	178,89	172,93	5,96	9,75	9,54	0,21	5,27	5,43	3,52
Düren, Kreis	230	-	-	387,66	-	-	20,48	-	-	3,10	-	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	25	-	-	62,85	-	-	0,90	-	-	1,81	-	-
Euskirchen, Kreis	272	-	-	476,00	-	-	8,49	-	-	1,78	3,32	0,97
Gütersloh, Kreis	49	31	18	116,11	85,21	30,89	4,73	3,81	0,91	3,81	4,38	2,84
Heinsberg, Kreis	196	185	11	215,77	205,67	10,10	9,17	9,40	0,30	4,26	4,34	2,86
Herford, Kreis	76	60	16	143,24	125,97	17,27	3,57	3,33	0,24	-	2,90	1,55
Hochsauerlandkreis	131	86	45	187,67	139,29	48,38	3,43	2,70	0,73	1,64	1,74	1,44
Höxter, Kreis	316	206	110	300,63	206,59	94,03	5,78	4,65	1,13	-	1,90	1,25
Kleve, Kreis	83	62	21	274,74	229,17	45,57	13,43	11,94	1,49	4,63	5,08	3,29
Lippe, Kreis	150	106	44	288,80	234,90	53,90	6,12	5,37	0,75	2,04	2,26	1,50
Märkischer Kreis	39	27	12	61,36	51,85	9,51	0,94	0,85	0,09	-	1,55	1,08
Mettmann, Kreis	5	5	-	37,00	37,00	-	2,66	2,66	-	7,19	7,19	*
Minden-Lübbecke, Kreis	256	175	81	489,64	348,24	141,40	11,40	8,78	2,62	-	-	-
Oberbergischer Kreis	79	-	-	99,54	-	-	1,22	-	-	1,20	1,20	1,20
Olpe, Kreis	42	11	31	55,64	9,05	46,69	0,93	0,16	0,76	1,67	1,80	1,64
Paderborn, Kreis	100	77	23	159,16	128,56	30,60	5,37	4,77	0,61	2,75	2,96	1,98
Recklinghausen, Kreis	16	-	-	38,61	-	-	1,72	-	-	4,18	-	-
Rheinisch-Berg. Kreis	80	-	-	116,13	-	-	1,90	-	-	1,45	1,45	1,45
Rhein-Erft-Kreis	59	59	-	203,79	203,79	-	12,27	12,27	-	6,80	6,80	-
Rhein-Kr. Neuss	117	99	18	135,48	127,94	9,44	7,41	7,04	0,37	5,47	5,50	3,88
Rhein-Sieg-Kreis	134	77	57	186,98	108,46	78,52	4,75	3,85	0,89	2,54	3,55	1,14
Siegen-Wittgenstein, Kreis	83	37	46	60,76	26,45	34,31	0,76	0,37	0,38	1,32	1,47	1,20
Soest, Kreis	157	132	25	202,98	179,81	23,17	7,68	7,13	0,56	3,79	3,96	2,41
Steinfurt, Kreis	107	80	27	199,81	169,43	30,38	9,76	8,95	0,81	4,33	5,03	2,26
Unna, Kreis	24	24	-	52,35	52,35	-	2,38	2,38	-	4,55	4,55	-
Viersen, Kreis	75	57	18	132,23	112,72	19,51	6,08	5,49	0,59	-	4,40	3,20
Warendorf, Kreis	50	47	3	112,12	104,94	7,19	5,86	5,65	0,21	5,06	5,19	3,02
Wesel, Kreis	98	63	35	177,91	110,98	66,93	8,05	5,23	2,82	3,97	4,06	3,80
Mittel										3,43	3,78	2,09

* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

(Quellenangabe: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2014 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte)



5.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid lagen für 2014 **16 Verkäufe** von forstwirtschaftlichen Flächen mit folgenden Angaben vor:

47,39 ha **0,56 Mio. €**

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Lüdenscheid liegt bei 1,10 €/m².

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen Werte einschließlich Aufwuchs

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Mittel [€/m*]
Aachen, Städteregion	33	18,56	0,32	1,89
Borken, Kreis	19	23,91	0,40	1,60
Coesfeld, Kreis	12	8,20	0,15	1,86
Düren, Kreis	49	156,62	1,22	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	17	43,59	0,63	1,09
Euskirchen, Kreis	91	189,80	2,02	1,06
Gütersloh, Kreis	11	17,20	0,25	1,50
Heinsberg, Kreis	38	31,52	0,29	1,00
Herford, Kreis	7	6,57	0,09	1,33
Hochsauerlandkreis	92	243,68	3,44	1,38
Höxter, Kreis	15	19,04	0,16	0,82
Kleve, Kreis	10	16,70	0,16	0,92
Lippe, Kreis	38	37,21	0,40	1,08
Märkischer Kreis	75	132,20	1,40	1,05
Mettmann, Kreis	2	1,93	0,02	*
Minden-Lübbecke, Kreis	49	50,82	0,57	-
Oberbergischer Kreis	223	226,24	2,56	1,09
Olpe, Kreis	63	136,63	1,50	1,10
Paderborn, Kreis	4	2,88	0,03	1,12
Recklinghausen, Kreis	6	92,76	1,80	1,07
Rheinisch-Bergischer Kreis	71	64,03	0,67	1,10
Rhein-Erft-Kreis	2	2,48	0,01	*
Rhein-Kreis Neuss	12	8,75	0,08	0,98
Rhein-Sieg-Kreis	79	74,01	0,71	0,96
Siegen-Wittgenstein, Kreis	73	354,15	2,94	1,26
Soest, Kreis	13	9,31	0,15	1,65
Steinfurt, Kreis	32	34,79	0,54	1,55
Unna, Kreis	-	-	-	-
Viersen, Kreis	35	53,97	0,78	1,20
Warendorf, Kreis	9	23,05	0,59	1,89
Wesel, Kreis	17	26,08	0,36	1,42
Mittel				1,19

* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

(Quellenangabe: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2014 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte)



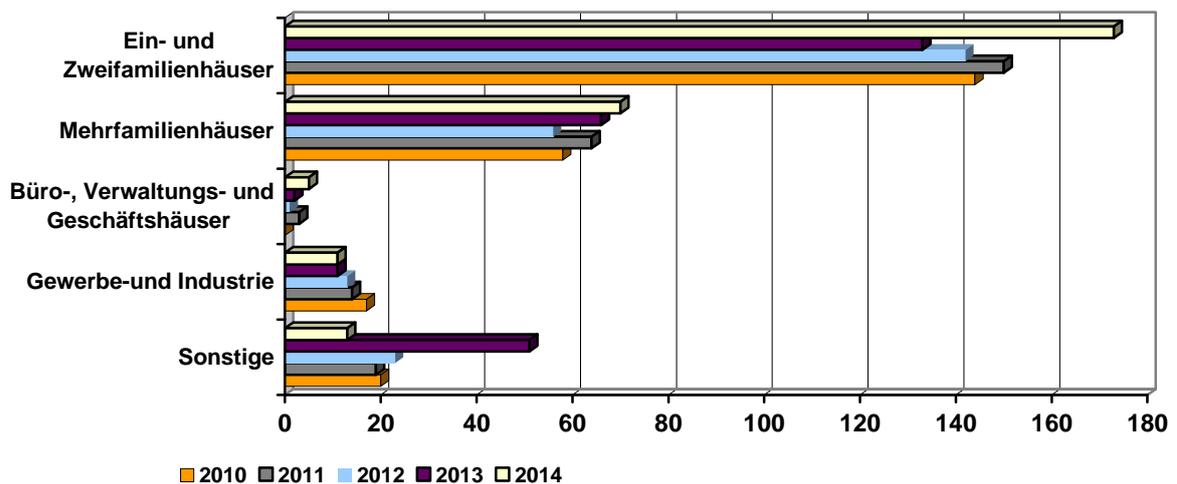
6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 75 Mio. € bei 272 Kauffällen (2013: 66 Mio. € und 263 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2014 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

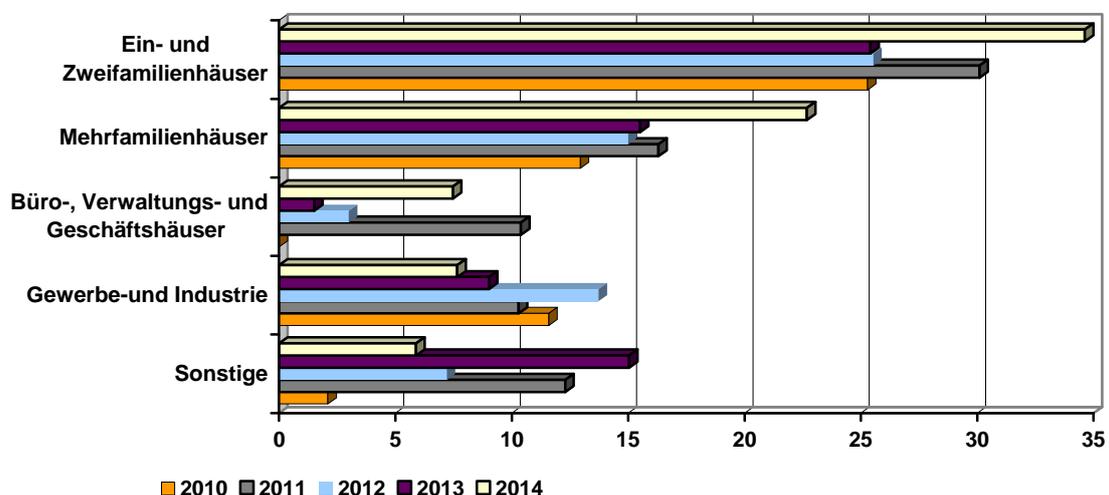
Den Anteil der Teilmärkte

- 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, **bis 2013 ohne** außerhalb des Gebäudes liegende Garagen und Tiefgaragenstellplätze. 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.

Die Werte ab 2013 sind nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar, da die Restnutzungsdauern neu nach der Sachwertrichtlinie –SW-RL vom 05.09.2012 bzw. dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern der AGVGA-NRW berechnet wurden. Da durchgreifend modernisierte Objekte einer jüngeren Altersklasse zugeordnet werden, ergeben sich hierdurch leichte Unterschiede.

Die normierten Kaufpreise werden ab 2014 inklusive Garagen ermittelt.

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 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	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
2013	19	627	142	175.000	1.270
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	27	640	151	185.000	1.290



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	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
Neue Altersklasseneinteilung siehe unten					

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²)
2013	7	508	193	289.000	1.500
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	22	610	177	262.000	1.550

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²)
2013	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	7	556	157	247.000	1.650



6.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	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
2013	15	395	132	143.000	1.130
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	23	410	125	145.000	1.230

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	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
Neue Altersklasseneinteilung siehe nächste Seite					



Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²)
2013	12	372	138	207.000	1.520
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	18	343	134	196.000	1.470

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²)
2013	5	306	126	229.000	1.820
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	8	293	128	214.000	1.680

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	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					
2013					
2014					



6.1.3 Reihemittelhäuser

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

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	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
2013	6	248	94	129.000	1.390
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				

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
Neue Altersklasseneinteilung siehe nächste Seite					



Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²)
2013	6	215	123	177.000	1.470
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	10	250	128	173.000	1.360

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wohnfläche (€/m ²)
2013	4	200	145	237.000	1.610
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	8	216	118	200.000	1.700

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					
2013					
2014					

Anmerkung:

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



6.2 Mehrfamilienhäuser

Die 70 verkauften Mehrfamilienhäuser verteilen sich wie folgt:

- 8 Dreifamilienhäuser
- 32 Mehrfamilienhäuser und
- 30 gemischt genutzte Gebäude mit unterschiedlichen gewerblichen Anteilen

Das durchschnittliche tatsächliche Baujahr aller verkauften Gebäude liegt um 1924!

Der Geldumsatz lag bei 22,68 Mio. €.

Umsatzentwicklung

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kauffälle	56	47	64	73	48	58	64	56	66	70
Flächenumsatz ha	4,46	4,79	5,90	8,87	4,29	5,43	5,81	3,80	5,14	7,20
Geldumsatz Mio. €	12,58	17,34	23,22	16,22	11,95	12,95	16,26	15,00	15,51	22,68

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Es wurden 3 Geschäftshäuser und 2 Bürogebäude verkauft.

Der Geldumsatz lag bei 7,47 Mio. €.

Der Flächenumsatz lag bei 1,50 ha.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

In dieser Kategorie wurden 11 Gebäude verkauft.

Der Geldumsatz lag bei 7,66 Mio. €.

Der Flächenumsatz lag bei 6,05 ha.

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

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

Hier wurden 13 Objekte verkauft.

Der Geldumsatz lag bei 5,89 Mio. €.

Der Flächenumsatz lag bei 55,50 ha.



7. Wohnungs- und Teileigentum

Auf Wohnungs- und Teileigentum (ohne Garagen, Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze) entfielen im Jahr 2014

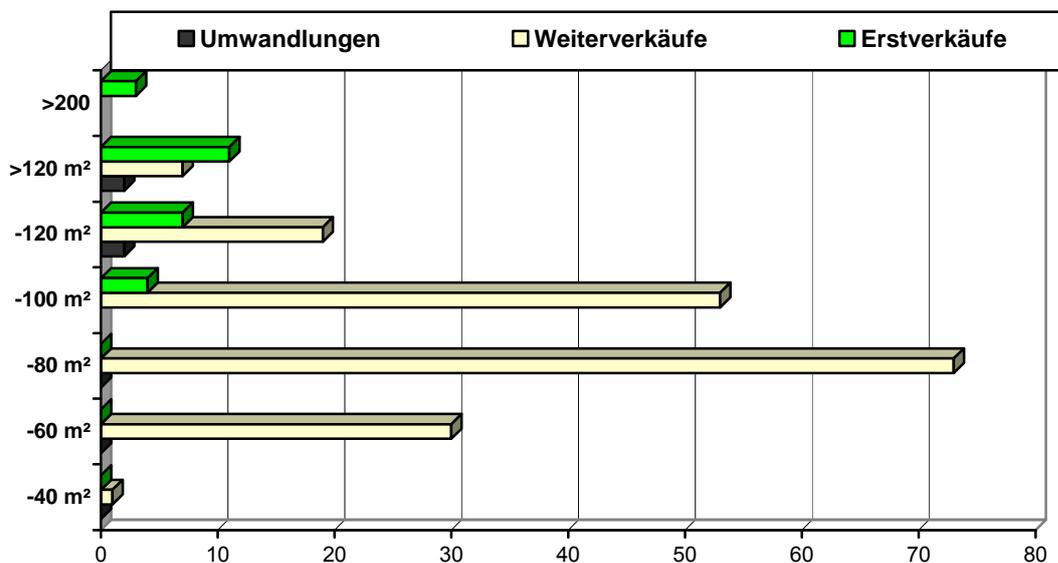
249 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 29,94 Mio. €.

Von den verkauften Objekten waren 10 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):	25
	Erstverkäufe nach Umwandlung:	4
	Weiterverkäufe:	183

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



Preisentwicklung Wohnungseigentum

Die obenstehende Grafik zeigt, gerade auch bei Neubauten, einen deutlichen Trend zu größeren Eigentumswohnungen.

Wohnungen über 100 m² Wohnfläche entsprechen jedoch nicht den Normwerten für die Ermittlung der Vergleichswertfaktoren (siehe 7.1) und sind folglich nicht in der Preisentwicklung enthalten.

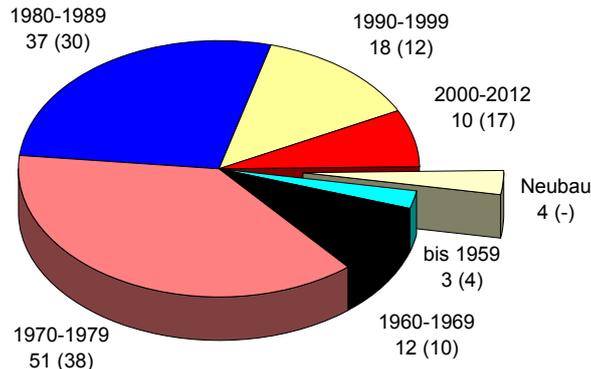
Von hier kann jedoch festgestellt werden, dass die Preise pro m²/Wohnfläche in allen Baujahresklassen für Wohnungen kleiner 60 m² unter und die von Wohnungen über 100 m² über den Vergleichswerten liegen.



7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Sortiert nach Baujahrsgruppen

Werte des Vorjahres in Klammern.



Der Auswertung liegen Kauffälle 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 2014: 135 (111)

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.

Baujahr	bis 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	ab 2000	Neubau
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	-
2013	520	920	960	1060	1480	1600	-
2014	450	790	980	1120	1450	1660	2410

Angaben in €/m² Wohnfläche

- keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorhanden

* keine Angabe möglich (Daten zu inhomogen)

Neubau

2014 wurden insgesamt 25 Neubau-Eigentumswohnungen verkauft.

21 Wohnungen entsprechen mit jeweils teils deutlich über 100 m² Wohnfläche nicht den Normwerten und konnten daher bei der oben stehenden Auswertung nicht berücksichtigt werden.

Der Durchschnittswert aller 25 verkauften Neubauobjekte liegt mit 2815,- €/m² Wohnfläche deutlich über dem Vergleichswert.



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 wertrelevante Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche und die 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: 01.01.2015)

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp	175	140	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	180	140	90
Grünwald		130	
Tinsberg/ Kluse		130	
Honsel/ Eichholz		135	
Vogelberg	175	135	
Wettringhof		105	
Kalve/ Wefelshohl		125	
Brüninghausen/ Augustenthal			95
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	170	130	105
Brügge		125	95
Oenecking/ Stüttinghausen	195	150	
Buckesfeld/ Othlinghausen	170	130	110
Wehberg	170	135	100
Gevelndorf/ Freisenberg		130	110
Dickenberg/ Eggenscheid		100	95



Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp		145	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	180	135	95
Grünwald	160	135	
Tinsberg/ Kluse	160	130	115
Honsel/ Eichholz		125	
Vogelberg	170	125	105
Wettringhof		105	
Kalve/ Wefelshohl		120	105
Brüninghausen/ Augustenthal			80
Bierbaum/ Höh/ Hellersen		125	105
Brügge			100
Oeneking/ Stüttinghausen	185	135	
Buckesfeld/ Othlinghausen	170	125	105
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	65		
Honsel/ Eichholz		50	
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) Lüdenscheid
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



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
2013	1120	84,8
2014	1130	85,6



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
2013	-	102,7
2014	2410	130,3

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.

2014 wurden insgesamt 25 Neubau-Eigentumswohnungen verkauft. Nur 4 davon entsprachen den Normwerten. 21 Wohnungen waren über 100 m² groß.
Der durchschnittliche Kaufpreis aller verkauften Objekte lag bei **2815,- €/m²** Wohnfläche.



9.3 Liegenschaftszinssätze

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes:

§14 Abs. 3 ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) 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 nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

Für die Ermittlung des Rohertrages wurden die Mieten der Vergleichsmientabelle 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).

Anmerkungen:

- Bei den Eigentumswohnungen wurde nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe berücksichtigt. Die Kaufpreise enthalten keine Garagen oder Stellplätze. Berücksichtigt wurden Wohnungen mit Wohnflächen von 60-100m² in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten. Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt.
- Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern incl. gewerblichem Anteil bis 20% vom Rohertrag und gemischt genutzten Gebäuden mit gewerblichem Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag wurden geeignete Fälle der Jahre 2013 und 2014 verwendet.



Liegenschaftszinssätze

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standard- abweichung	geeignete Kauf- fälle	Ø Wohn- /Nutz- fläche (m ²)	Ø Kauf- preis (€/m ²)	Ø Miete (€/m ²)	Ø Bew.- kosten (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigen- tum								
Baujahr								
1960-1969	3,1 0,55	10	81 12,79	816 109,42	4,35 0,17	31 2,21	32 2,28	80
1970-1979	3,4 0,96	43	76 12,65	1014 168,80	4,97 0,33	28 2,15	41 3,00	80
1980-1989	3,8 0,79	33	80 12,30	1137 175,07	5,47 0,36	25 1,70	48 2,69	80
1990-1999	3,9 0,38	16	81 8,15	1447 85,29	6,34 0,23	19 1,48	61 3,45	80
2000-2012	3,5 0,33	6	75 13,65	1640 161,60	6,48 0,47	19 1,92	68 1,79	80
Ein- und Zwei- familienhäuser								
Baujahr								
1950-1974	2,9 1,00	46	140 42,91	1178 296,34	5,00 0,30	24 1,74	30 5,55	78 4,36
1975-1994	3,5 0,88	50	150 48,10	1519 310,12	6,16 0,61	20 2,22	49 6,34	81 2,42
1995-2012	3,8 0,51	19	125 18,25	1815 274,81	6,87 0,33	16 0,71	67 3,63	80
Dreifamilien- häuser	4,9 0,96	7	235 31,81	748 171,87	4,69 0,45	28 2,05	34 7,40	80
Mehrfamilien- häuser (incl. gewerblichem Anteil < 20%)	5,9 1,21	44	539 407,34	610 174,78	4,61 0,48	30 3,28	35 8,28	80
Gemischt gen. Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	6,1 1,51	8	346 124,85	727 226,09	4,78 0,47	25 2,54	34 7,22	80



9.4 Sachwertfaktoren

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern des Geschäftsjahres 2014 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.

Grundlagen:

- ◆ Modell der AGVGA-NRW zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe www.boris.nrw.de → Standardmodelle der AGVGA-NRW)
- ◆ Ermittlung der Sachwerte auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF)
- ◆ lineare Alterswertminderung
- ◆ Keine Landes- bzw. Regionalfaktoren
- ◆ Baupreisindex Bund 2010=100
- ◆ 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	- 3	120
125.000	- 4	
150.000	- 5	
175.000	- 6	
200.000	- 7	
225.000	- 9	
250.000	-10	150
275.000	-11	
300.000	-12	
325.000	-13	
350.000	-15	
375.000	-16	
400.000	-17	

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

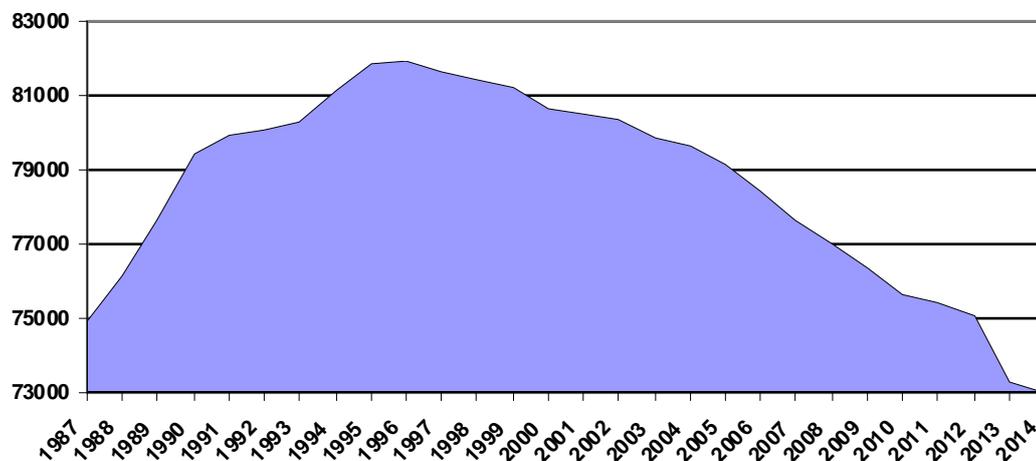
Sachwert €	Marktanpassung %	durchschnittlicher Bodenwert
100.000	+ 18	130
125.000	+ 14	
150.000	+ 10	
175.000	+ 6	
200.000	+ 3	
225.000	- 1	155
250.000	- 5	
275.000	- 9	
300.000	-12	



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

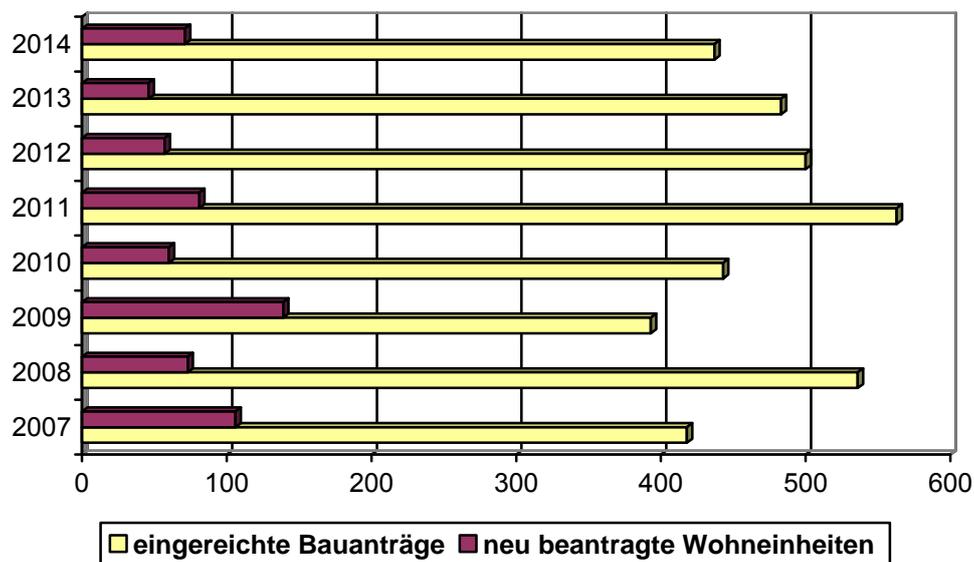
Einwohnerzahlen für Lüdenscheid
ab Volkszählung 1987



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)

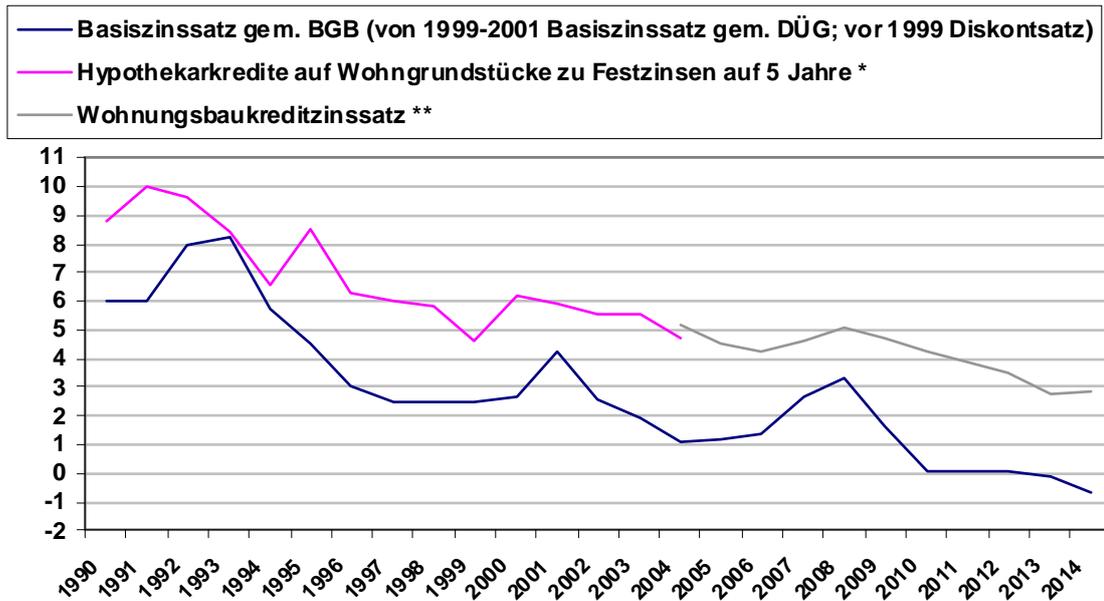


Quelle: Stadt Lüdenscheid Fachdienst Bauordnung

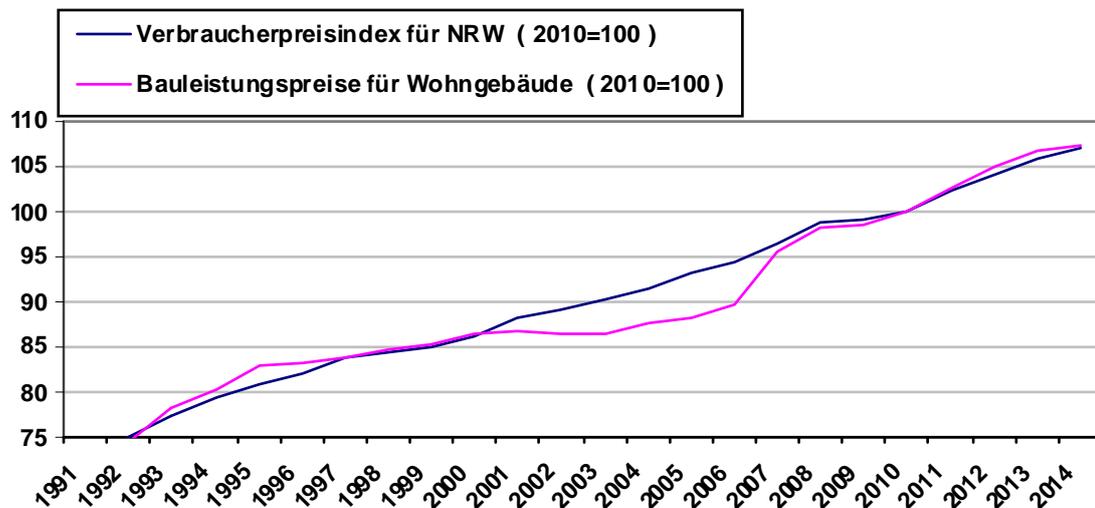


10.2 Zins und Preisentwicklungen

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	155	115	80
Iserlohn	195	160	125
Lippstadt	175	140	100
Lüdenscheid	175	130	100
Lünen	240	175	140
Siegen	180	140	90
Unna	250	190	150
Witten	220	190	180
Hagen	225	155	135

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2014 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

11.2 Wohnungseigentum

Preise für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen

Arnsberg	2050
Iserlohn	1734
Lippstadt	1895
Lüdenscheid	-
Lünen	2595
Siegen	2410
Unna	2420
Witten	2295
Hagen	2000
Märkischer Kreis	2247

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2014 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.

2014 wurden in Lüdenscheid insgesamt 25 Neubau-Eigentumswohnungen verkauft.. Nur 4 davon entsprachen den Normwerten. 21 Wohnungen waren über 100 m² groß. Der durchschnittliche Kaufpreis aller verkauften Objekte lag bei **2815,- €/m²** Wohnfläche.



Allgemeine Erläuterungen

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

- I.
 1. Die Paragraphen 557, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung vom 1.1.2002 regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für preisfreie (Hrefinanzierte) 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 festgelegt 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 Geruchsbelastungen, 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 einseitigen Mietpreiswerte ist, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden. Nachspätscherofen in allen Räumen mit Ausnahme des Bades gelten als Heizung.
3. **Modernisierte Wohnungen**
Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisslegung 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, der bei Neubauten 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 Übelkeit 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 1,5 Prozent vorzunehmen.

III.

Diese Vergleichsmietentabelle hat Gültigkeit ab 01.01.2013.



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 Bodenrichtwerte

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.

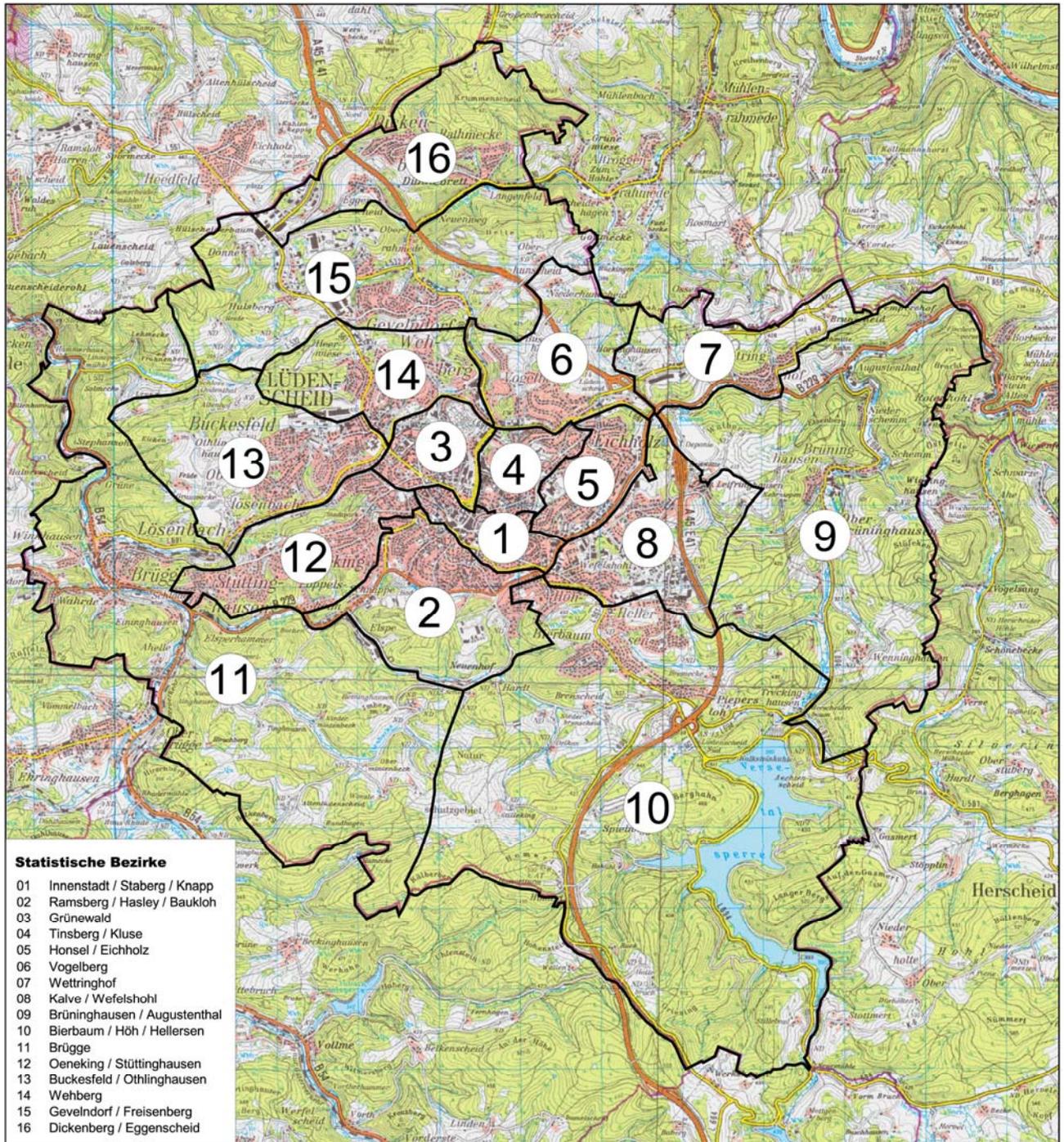


13.2 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken

Nr.	Statistischer Bezirk	Gesamtzahl der verkauften Objekte	davon:		Wohnungs-/ Teileigentum
			unbebaut	bebaut	
01	Innenstadt/ Staberg/ Knapp	65	1	28	36
02	Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	144	15	23	106
03	Grünwald	30	4	8	18
04	Tinsberg/ Kluse	57	2	30	25
05	Honsel/ Eichholz	44	1	13	30
06	Vogelberg	29	4	17	8
07	Wettringhof	16	9	5	2
08	Kalve/ Wefelshohl	39	5	23	11
09	Brüninghausen/ Augustenthal	15	9	6	-
10	Bierbaum/ Höh/ Hellersen	27	3	23	1
11	Brügge	25	5	13	7
12	Oeneking/ Stüttinghausen	61	8	22	31
13	Bucklesfeld/ Othlinghausen	84	14	39	31
14	Wehberg	52	3	14	35
15	Gevelndorf/ Freisenberg	32	7	19	6
16	Dickenberg/ Eggenscheid	29	5	14	10



13.3 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



www.gutachterausschuss-luedenscheid.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

NRW.