



**Grundstücksmarktbericht 2019**  
**für die Stadt Lüdenscheid**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lüdenscheid

## Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Lüdenscheid

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lüdenscheid

### **Geschäftsstelle**

Rathausplatz 2  
58507 Lüdenscheid  
Telefon: 02351 / 17 1285, 2685, 1685  
Fax: 02351 / 17 1714  
E-Mail: [gutachterausschuss@luedenscheid.de](mailto:gutachterausschuss@luedenscheid.de)  
Internet : <http://www.gars.nrw.de/ga-luedenscheid>

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
1.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	10
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
3.1	Gesamtumsatz	12
3.1.1	Kauffallzahlen 2008-2018	12
3.1.2	Flächenumsatz	13
3.1.3	Geldumsatz	14
3.2	unbebaute Grundstücke	15
3.3	bebaute Grundstücke	15
3.4	Wohnungseigentum	16
3.5	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	17
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	20
4.4.2	Forstwirtschaftliche Flächen	21
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.5.1	Bauerwartungsland	22
4.5.2	Rohbauland	22
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	23
4.7	Bodenrichtwerte	23
4.7.1	Definition	23
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte Indexreihen	26 28
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.1	Durchschnittspreise	29
5.1.2	Sachwertfaktoren	34
5.1.3	Liegenschaftszinssätze	37
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	38
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	38
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>39</b>
6.1	Wohnungseigentum	39
6.1.1	Durchschnittspreise	39
6.1.2	Indexreihen	40
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	42
6.2	Teileigentum	43
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>44</b>

---

<b>9 Mieten und Pachten</b>	<b>45</b>
<b>10 Kontakte und Adressen</b>	<b>47</b>
<b>11 Anlagen</b>	<b>48</b>
11.1 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken	48
11.2 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke	49
11.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	50
11.3.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid	50
11.3.2 Zins und Preisentwicklungen	51
11.4 Regionale Vergleiche	52

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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



## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

## 1.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

### Vorsitzender:

Vöcks, Christian                      Städt. Oberbaurat

### Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:

Parthesius, Reinhold              Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur i.R.

### Ehrenamtliche Gutachter:

Fengler, Reiner	Architekt
Günther, Jörg	Architekt
Kaiser, Bernd-Jürgen	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Kaiser, Markus	Dipl. Wirtschaftsingenieur
Klotz, Reinhard	Architekt
Kösters, Susanne	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Rothmann, Heinz-Roland	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Schnürpel, Oliver	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

### Ehrenamtliche Gutachter vom zuständigen Finanzamt Lüdenscheid:

Ebbinghaus, Michael	Steueroberamtsrat
Thubauville, Marcel	Dipl. Finanzwirt

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### ▪ **Deutlich gesteigener Geldumsatz bei konstanter Zahl von Kaufvertragseingängen**

Im Jahr 2018 konnte ein deutlich höherer Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Mit einem Gesamtumsatz von ca. 134 Mio. € wurde gegenüber dem Vorjahr rd. 40 % mehr umgesetzt. Diese deutliche Steigerung ist überwiegend auf mehrere hochpreisige Verkäufe von Geschäftsimmobilien in der Innenstadt zurückzuführen. Die absoluten Kauffallzahlen waren dagegen mit insgesamt 651 Fällen mit denen aus dem Vorjahr (652) vergleichbar.

### ▪ **Kein weiterer Anstieg der Baulandpreise**

Während in den Jahren 2016 und 2017 eine deutliche Zunahme der Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke zu verzeichnen war, gab es im Jahr 2018 keine nennenswerte Veränderung der Baulandpreise.

### ▪ **Weiterer Anstieg der Preise für Gewerbeflächen**

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage und des relativ geringen Angebotes an Gewerbeflächen sind die Kaufpreise von Gewerbegrundstücken in Gewerbegebieten nochmals um rd. 15% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

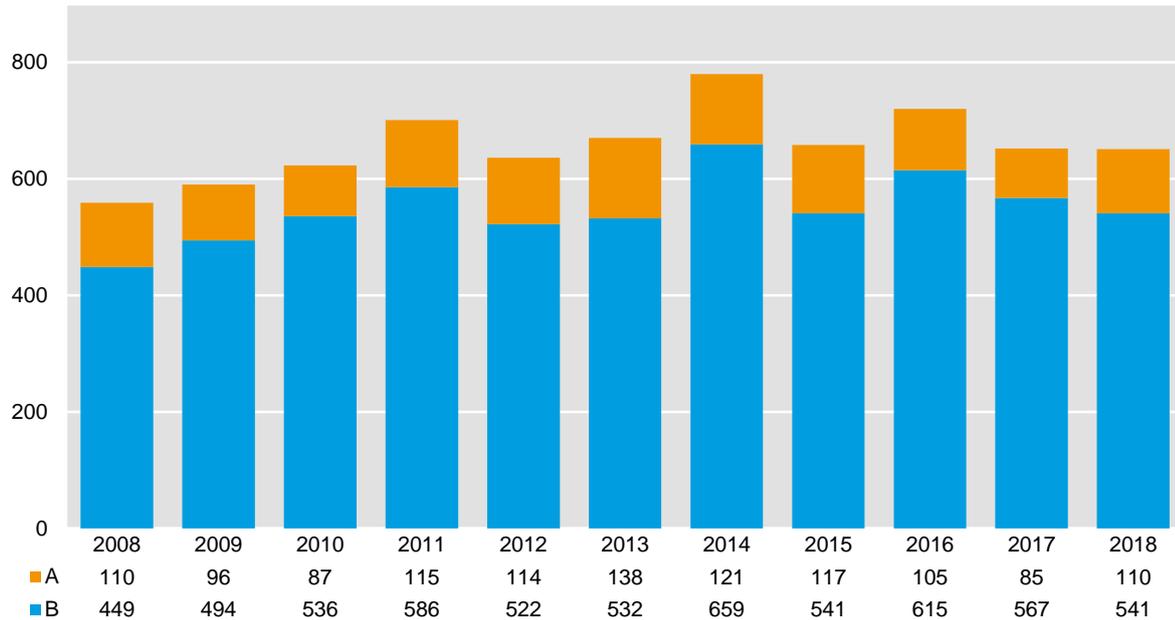
### ▪ **Stabile Preise bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen**

Im Gegensatz zum deutlichen Preisanstieg im Jahr 2017 sind die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen insgesamt relativ stabil im Vergleich zum Vorjahr. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist für ältere Immobilien (bis 1974) ein leichter Preisanstieg zu beobachten, während jüngere Häuser (ab 1975) etwas günstiger waren. Die Preise für Eigentumswohnungen sind im langjährigen Mittel aller verkauften Wohnungen leicht gestiegen.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

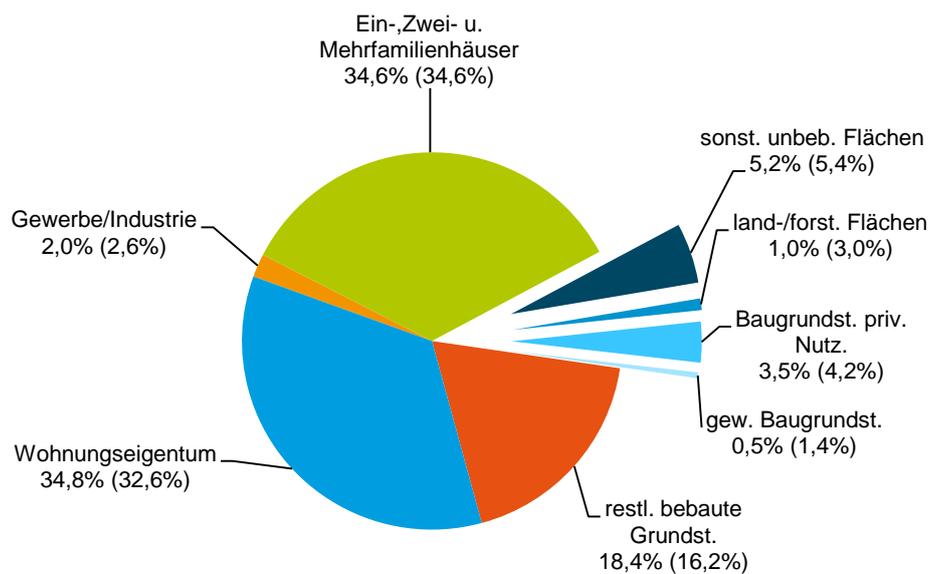
##### 3.1.1 Kauffallzahlen 2008-2018



A: nicht zur Auswertung geeignete Vertragsurkunden

B: Anzahl der geeigneten Vertragsurkunden

#### Umsatzanteile der Teilmärkte



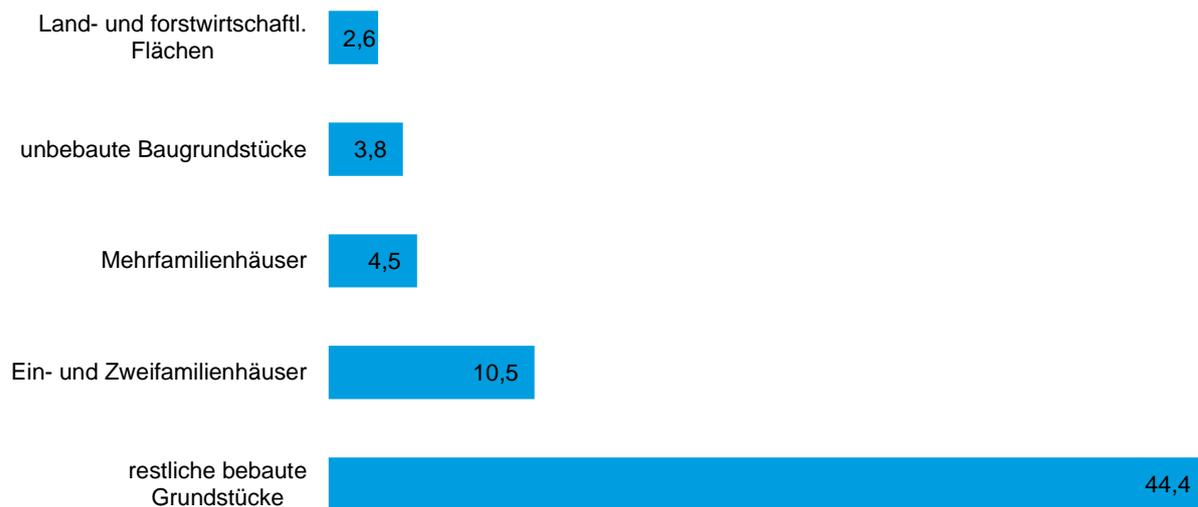
Werte des Vorjahres in Klammern

### 3.1.2 Flächenumsatz

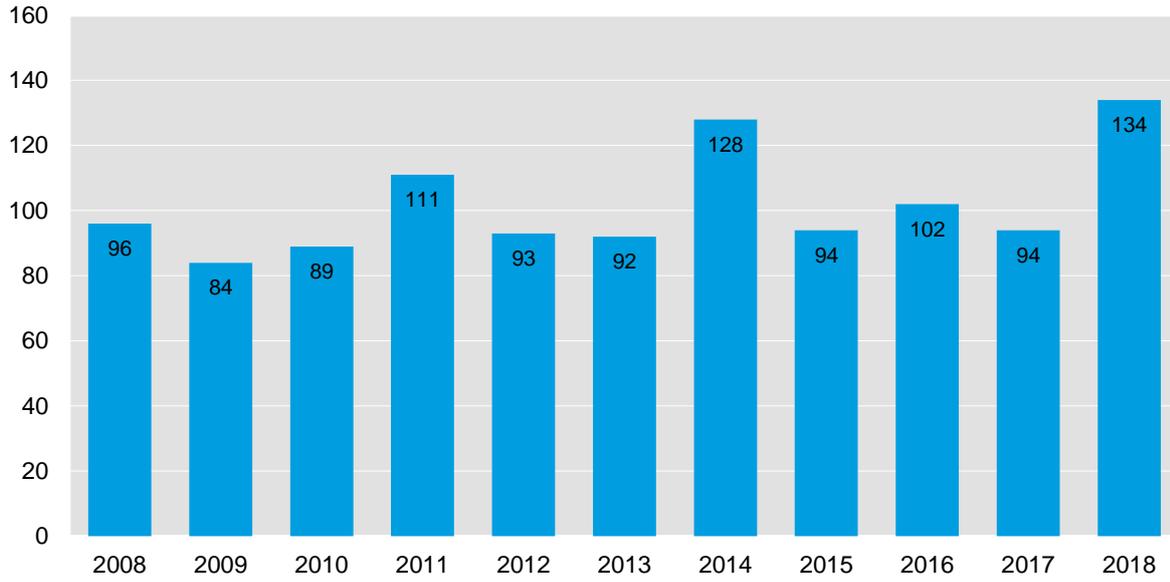
Im Berichtsjahr wurden im Bereich der Stadt Lüdenscheid insgesamt 68,10 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

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

#### ■ Flächenumsatz in ha

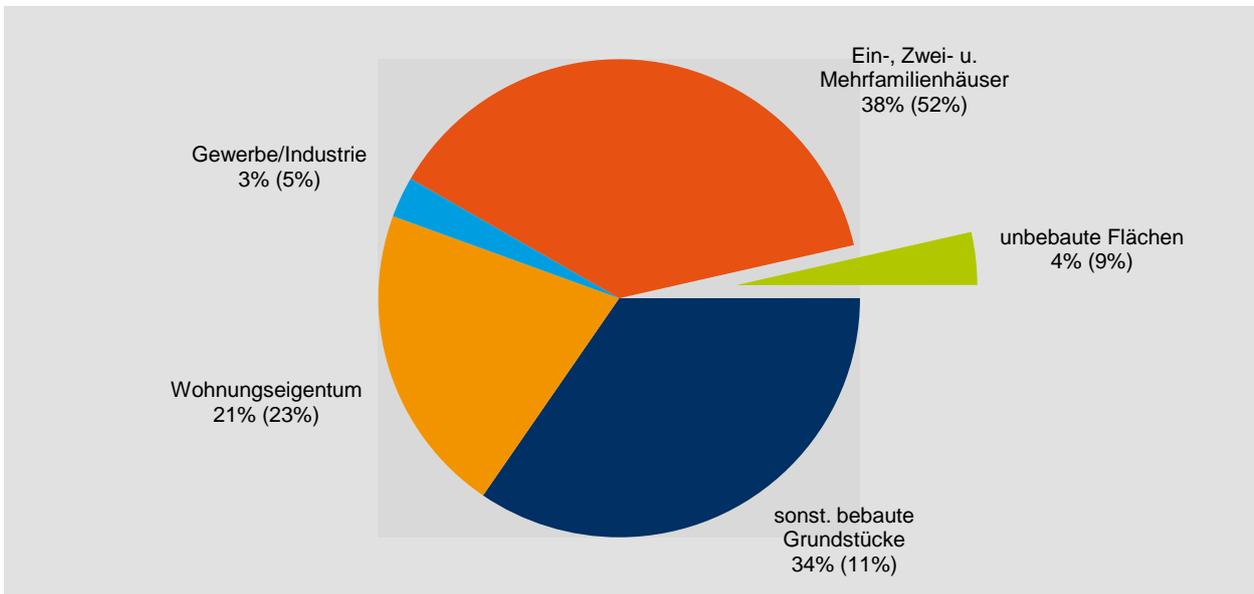


### 3.1.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. €

#### Geldumsatz nach Teilmärkten



### 3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2018 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 61 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von rd. 8,87 Hektar ein Geldumsatz von rund 4,79 Mio. Euro erzielt.

<b>Jahr/ Vertragsgegenstand</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Unbebaute land-/ forstwirtschaftliche Flächen	18	18	9	17	27	14	16	19	6
Baugrundstücke (priv. Nutzung)	11	15	19	17	26	11	23	26	21
Gewerbliche Baugrundstücke	7	6	6	6	8	8	3	9	3
Sonstige unbebaute Flächen	21	30	36	22	34	21	47	34	31

### 3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 94 Mio. € bei 239 Kauffällen (2017: 58 Mio. € und 241 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2018 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

Den Anteil der Teilmärkte zeigt folgende Tabelle:

<b>Jahr/ Vertragsgegenstand</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	144	150	142	133	173	152	151	138	144
Mehrfamilienhäuser	58	64	56	66	70	50	69	78	64
Büro-, Verwaltungs- und Geschäfts- häuser	-	3	1	2	5	6	11	1	10
Gewerbe- und Industrieobjekte	17	14	13	11	11	14	11	16	12
Sonstige bebaute Grundstücke	20	19	23	51	13	8	19	8	9

### 3.4 Wohnungseigentum

Auf Wohnungs- und Teileigentum (ohne Garagen, Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze) entfielen im Jahr 2018

217 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 29,33 Mio. €.

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

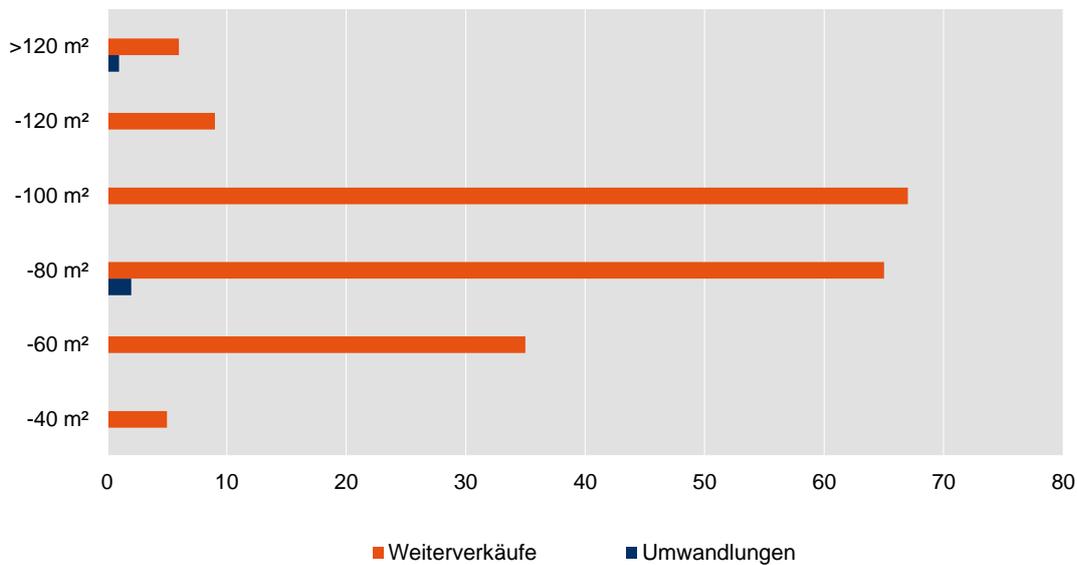
Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Eigentum oder Erstverkäufe von in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen, sondern auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen, unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung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

Ausgewertet wurden

Erstverkäufe nach Umwandlung:	3
Weiterverkäufe:	206

2018 gab es keine Verkäufe neu erstellter Wohnungen.

Die Wohnfläche (m<sup>2</sup>) der zur Auswertung geeigneten Wohneigentume zeigt folgende Gliederung:



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Es gibt drei Arten von Erbbaurechtskaufverträgen:

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

Verkauf von bestehenden Erbbaurechten (Regelfall)

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

Wohnungserbbaurecht

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

#### Umsatzentwicklung

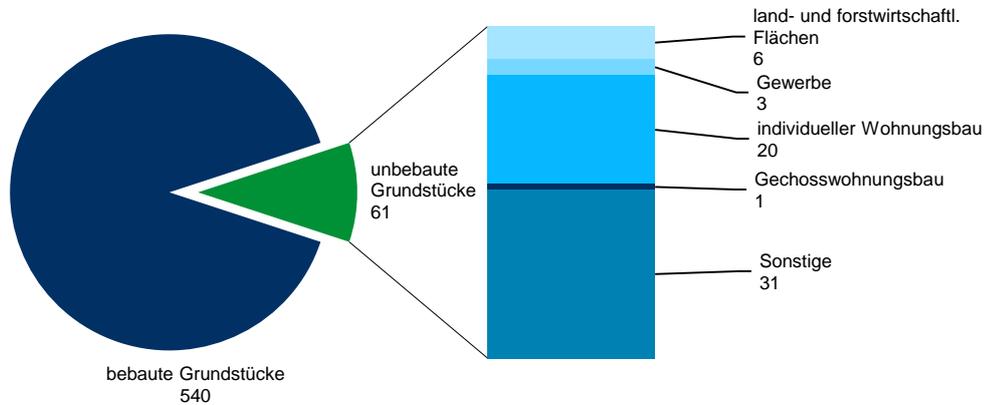
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2014	25	7,79
	2015	23	4,03
	2016	28	4,81
	2017	23	5,19
	<b>2018</b>	<b>22</b>	<b>4,78</b>
Wohnungserbbaurecht	2014	18	1,57
	2015	17	1,15
	2016	10	0,87
	2017	10	0,87
	<b>2018</b>	<b>13</b>	<b>1,14</b>

Erbbaurechtsgrundstücke

In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 wurden 7 bzw. 3 Erbbaugrundstücke verkauft.

## 4 Unbebaute Grundstücke

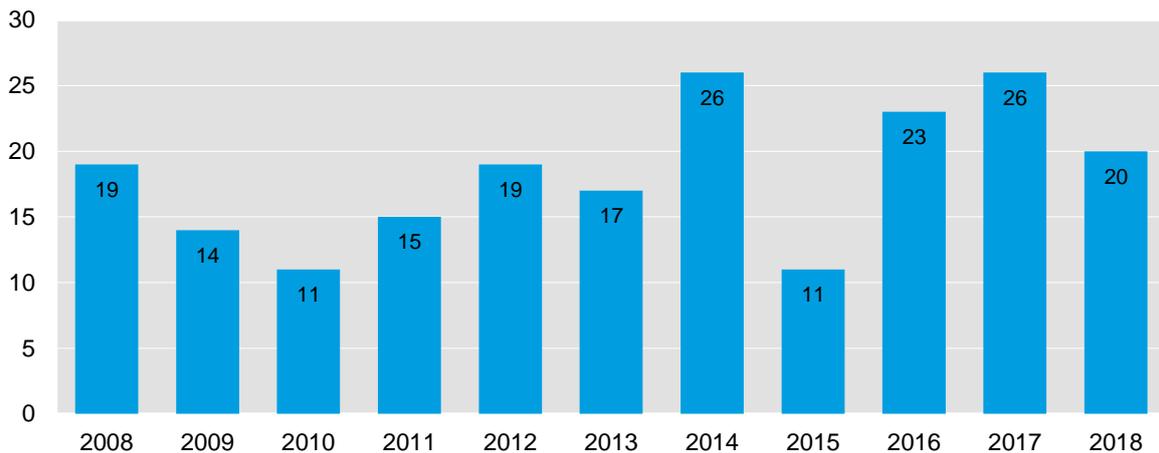
Verteilung der Kauffälle 2018



### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist mit Ein- oder Zweifamilienhäusern in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine 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.

Grundstücksverkäufe



Der Absatz von baureifen Wohnbaugrundstücken für eine 1- bis 2-geschossige Bebauung (nur geeignete Kauffälle ohne Erbbaugrundstücke) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

## **4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke**

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

Der Geschosswohnungsbau bewegt sich derzeit in Lüdenscheid auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2018 wurde nur ein Kaufvertrag abgeschlossen.

## **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

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

Der Umsatz sowie das Angebot an gewerblichen Bauflächen sind weiterhin sehr gering.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurde 2018 nur eine landwirtschaftliche Fläche (Acker-/Grünland) mit rd. 1,18 ha für rd. 0,02 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für landwirtschaftliche Flächen in Lüdenscheid liegt bei 1,40 €/m<sup>2</sup>.

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

Kreise	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz			Geldumsatz			Preisniveau		
	Ges.	Acker	Grün	[ha]			[Mio.€]			[Ø €/m <sup>2</sup> ]		
Aachen, Städteregion	118	21	97	196,71	88,75	107,97	7,93	5,69	2,24	3,08	8,66	1,76
Borken, Kreis	63	49	14	123,79	107,81	15,98	11,9	10,65	1,25	9,23	9,68	7,66
Coesfeld, Kreis	32	27	5	60,87	54,42	6,46	4,55	4,25	0,3	7,4	7,92	4,62
Düren, Kreis	225	-	-	468,35	-	-	30,45	-	-	5,18	-	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	16	-	-	20,51	-	-	0,46	-	-	2,15	-	-
Euskirchen, Kreis	192	72	120	349,1	146,47	202,63	9,38	6,08	3,3	2,69	4,15	1,63
Gütersloh, Kreis	49	33	16	117,95	92,4	25,55	7,27	6,24	1,03	5,21	6	3,6
Heinsberg, Kreis	137	128	9	224,11	217,71	6,4	15,31	14,96	0,35	5,85	6	4,8
Herford, Kreis	47	34	13	79,47	65,41	14,06	2,61	2,38	0,22	-	3,69	1,6
Hochsauerlandkreis	118	48	70	153,94	72,17	81,77	3,48	1,82	1,66	1,88	2,04	1,78
Höxter, Kreis	172	108	64	241,24	150,4	90,84	6,23	5,04	1,19	-	2,74	1,49
Kleve, Kreis	73	52	21	175,09	126,79	48,31	11,07	8,55	2,51	6,44	6,94	5,2
Lippe, Kreis	117	87	30	274,89	243,77	31,12	8,35	7,84	0,52	2,65	2,93	1,83
Märkischer Kreis	31	20	11	55,77	39,18	16,59	1,11	0,81	0,3	-	1,81	1,51
Mettmann, Kreis	12	7	5	46,73	36,39	10,34	2,55	2,08	0,47	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	189	123	66	385,19	259,91	125,29	13,16	9,48	3,68	3,15	3,5	1,7
Oberbergischer Kreis	185	-	-	129,5	-	-	2,36	-	-	1,4	1,4	1,4
Olpe, Kreis	58	-	-	62,86	-	-	1,32	-	-	1,89	-	-
Paderborn, Kreis	97	72	25	130,94	108,24	22,7	5,81	5,11	0,71	3,72	3,89	3,23
Recklinghausen, Kreis	14	14	0	32,8	32,8	-	2,33	2,33	-	5,81	-	-
Rhein-Erft-Kreis	58	58	0	133,19	133,19	-	11,21	11,21	-	7,19	7,19	-
Rheinisch-Bergischer Kreis	10	0	10	9,01	-	9,01	0,13	-	0,13	1,6	1,6	1,6
Rhein-Kreis Neuss	99	91	8	106,51	102,29	4,22	8,17	7,81	0,36	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis	165	98	67	268,18	141,03	127,14	7,72	5,44	2,28	2,88	3,86	1,8
Siegen-Wittgenstein, Kreis	96	24	72	71,01	14,43	56,58	0,95	0,23	0,73	1,46	1,61	1,41
Soest, Kreis	130	108	22	224,95	195,53	29,41	13,27	12,25	1,02	5,9	6,27	3,47
Steinfurt, Kreis	102	78	24	208,7	171,69	37,01	14,81	13,47	1,34	6,51	7,44	3,5
Unna, Kreis	22	17	5	36,5	32,55	3,95	1,92	1,77	0,14	4,91	5,09	4,3
Viersen, Kreis	76	45	31	98,84	72,55	26,29	6,09	4,47	1,62	6,17	6,17	6,16
Warendorf, Kreis	44	42	2	120,85	115,53	5,32	8,12	7,83	0,3	-	6,89	-
Wesel, Kreis	114	69	45	189,04	132,21	56,83	10,32	7,49	2,82	5,46	5,31	4,72
<b>Mittel</b>										<b>4,3</b>	<b>4,86</b>	<b>2,74</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2018

#### 4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurden 2018 zwei forstwirtschaftliche Flächen mit rd. 1,40 ha für rd. 0,01 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Lüdenscheid liegt bei 1,50 €/m<sup>2</sup>.

#### Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

(Werte einschließlich Aufwuchs)

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Preisniveau [Ø €/m <sup>2</sup> ]
Aachen, Städteregion	26	34,11	0,37	1,26
Borken, Kreis	4	3,68	0,05	1,60
Coesfeld, Kreis	6	9,25	0,21	2,55
Düren, Kreis	23	11,31	0,14	1,39
Ennepe-Ruhr-Kreis	23	23,27	0,51	1,25
Euskirchen, Kreis	78	98,80	1,35	1,36
Gütersloh, Kreis	9	11,72	0,51	2,10
Heinsberg, Kreis	36	28,01	0,23	1,10
Herford, Kreis	12	10,88	0,15	-
Hochsauerlandkreis	66	141,97	2,48	1,71
Höxter, Kreis	20	28,96	0,23	0,79
Kleve, Kreis	19	20,86	0,28	1,29
Lippe, Kreis	26	58,27	0,66	1,60
Märkischer Kreis	60	92,49	1,29	1,38
Mettmann, Kreis	2	*	*	-
Minden-Lübbecke, Kr.	44	43,40	0,68	1,50
Oberbergischer Kreis	289	226,50	3,16	1,40
Olpe, Kreis	47	62,50	0,89	1,44
Paderborn, Kreis	2	*	*	-
Recklinghausen, Kreis	8	28,01	0,44	1,50
Rhein-Erft-Kreis	10	16,91	0,27	2,02
Rheinisch-Berg. Kreis	42	63,99	0,90	1,30
Rhein-Kreis Neuss	7	10,49	0,35	-
Rhein-Sieg-Kreis	80	81,92	1,13	1,38
Siegen-Wittgenst., Kr.	84	31,23	0,43	1,64
Soest, Kreis	10	9,43	0,26	2,75
Steinfurt, Kreis	19	12,63	0,27	1,87
Unna, Kreis	4	17,43	0,24	1,49
Viersen, Kreis	19	17,37	0,27	1,66
Warendorf, Kreis	7	23,88	0,55	1,89
Wesel, Kreis	21	49,40	0,97	1,95
Mittel				1,60

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2018

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### 4.5.1 Bauerwartungsland

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

### 4.5.2 Rohbauland

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

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

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

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

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten (z.B. Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie unselbständige Grundstücksteile wie Hinterland, Vorgarten). Im Berichtsjahr sind 34 Kauffälle registriert worden.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 GAVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

### **Erschließungskosten:**

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

Bei Bodenrichtwerten, die erschließungsbeitragspflichtig ausgewiesen sind, können zukünftig noch Erschließungskosten anfallen. Diese liegen i.d.R. in einem Rahmen von 20 - 30 €/m<sup>2</sup>. Im Einzelfall können die Erschließungskosten jedoch auch höher oder niedriger ausfallen.

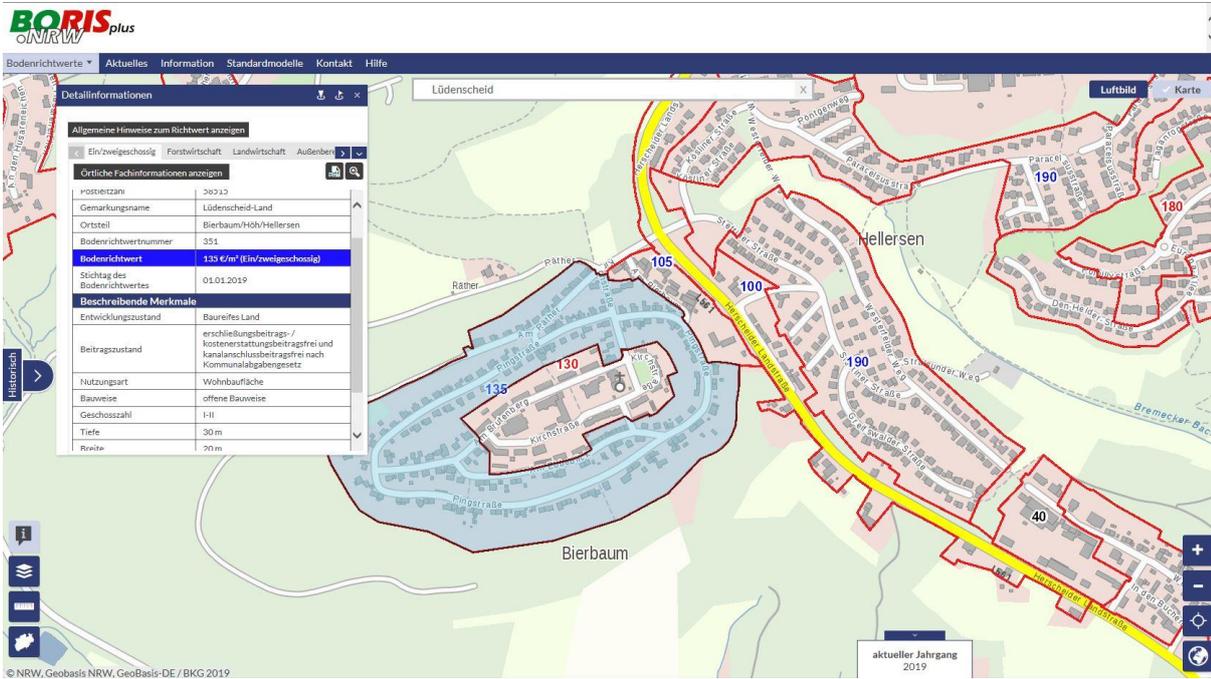
Für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gilt Erschließungsbeitragsfreiheit.

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

### Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte

Darstellung in BORIS.NRW

#### Baureifes Land



#### Flächen im Außenbereich und Flächen der Land- und Forstwirtschaft



#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Es enthält derzeit:

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

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

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

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

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

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

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

In den nachfolgenden Tabellen handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in €/m<sup>2</sup> für Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen.

#### Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

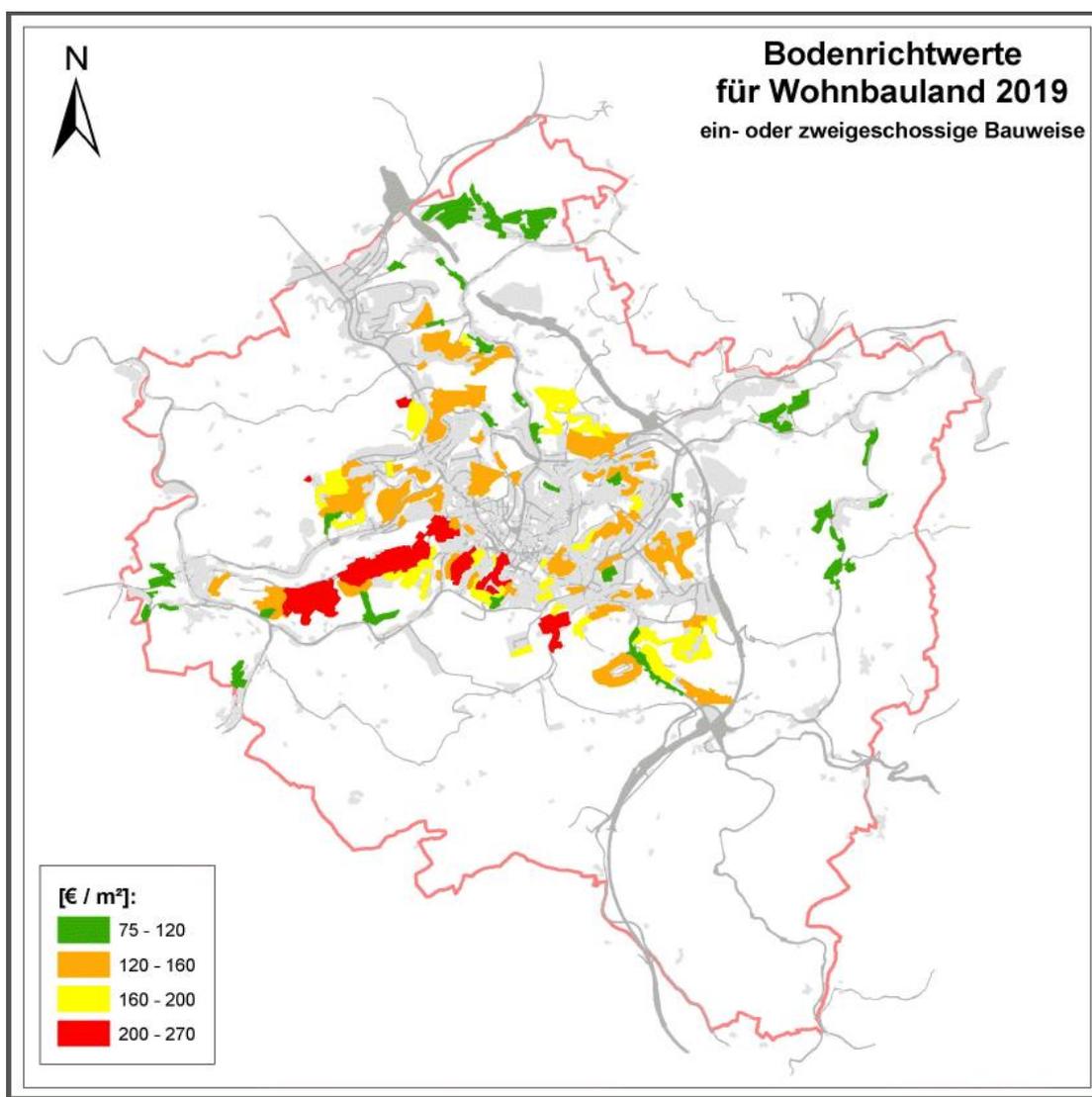
Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp		150	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	200	140	100
Grünewald	170	140	
Tinsberg/ Kluse	170	135	120
Honsel/ Eichholz		135	
Vogelberg	180	130	110
Wettringhof		110	
Kalve/ Wefelshohl		125	110
Brüninghausen/ Augustenthal			90
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	180	130	110
Brügge			105
Oeneking/ Stüttinghausen	195	140	
Bucklesfeld/ Othlinghausen	190	130	110
Wehberg		160	110
Gevelndorf/ Freisenberg		125	105
Dickenberg/ Eggenscheid			100

#### Gewerbliche Bauflächen

Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp			
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	70	41	
Grünewald		70	
Tinsberg/ Kluse	70		
Honsel/ Eichholz		70	
Vogelberg	70	45	
Wettringhof	70	45	
Kalve/ Wefelshohl	70		
Brüninghausen/ Augustenthal		31	
Bierbaum/ Höh/ Hellersen		40	
Brügge		37	
Oeneking/ Stüttinghausen			
Bucklesfeld/ Othlinghausen	70	40	
Wehberg	80	70	
Gevelndorf/ Freisenberg	75	40	
Dickenberg/ Eggenscheid	70	35	

**Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)**

Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp	195	150	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	200	150	95
Grünwald		140	
Tinsberg/ Kluse		140	
Honsel/ Eichholz		150	
Vogelberg	190	145	
Wettringhof		115	
Kalve/ Wefelshohl		140	
Brüninghausen/ Augustenthal			105
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	190	145	115
Brügge		135	100
Oenecking/ Stüttinghausen	225	165	
Buckesfeld/ Othlinghausen	195	145	120
Wehberg	190	145	105
Gevelndorf/ Freisenberg		140	120
Dickenberg/ Eggenscheid		110	105



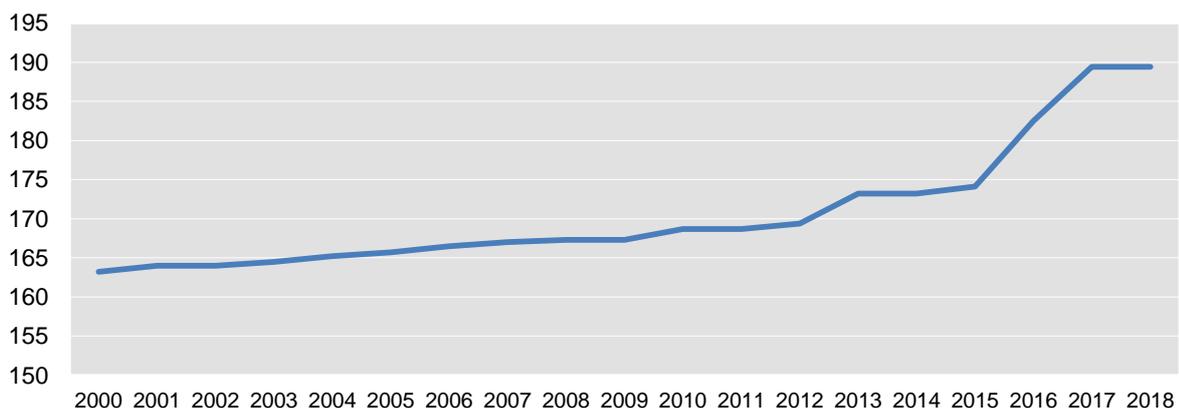
## Indexreihen

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

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

Jahr	Mittlerer Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	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
2015	136,0	+ 0,5	174,1
2016	142,5	+ 4,8	182,5
2017	147,9	+ 3,8	189,4
2018	147,9	± 0,0	189,4

Nach deutlichen Bodenpreissteigerungen in den Jahren 2016 und 2017 hat sich das Preisniveau 2018 stabil dargestellt.



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

- angemessen großes Grundstück
- mittlere und gute Wohnlagen
- bis 2013 ohne außerhalb des Gebäudes liegende Garagen und Tiefgaragenstellplätze

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.

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

**Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m<sup>2</sup>.**

In der Kategorie Neubau liegen keine Verkäufe vor.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )	Ø Wfl (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wfl (€/m <sup>2</sup> )
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
2015	25	652	150	186.000	1.290
2016	31	657	151	180.000	1.220
2017	20	690	161	202.000	1.230
2018	17	663	174	251.000	1.480

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )	Ø Wfl (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wfl (€/m <sup>2</sup> )
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
<b>Neue Altersklasseneinteilung siehe unten</b>					

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )	Ø Wfl (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wfl (€/m <sup>2</sup> )
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
2015	13	620	167	264.000	1.680
2016	14	645	186	280.000	1.610
2017	13	621	170	270.000	1.620
2018	13	637	167	237.000	1.400

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )	Ø Wfl (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wfl (€/m <sup>2</sup> )
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
2015	4	640	199	338.000	1.830
2016	3	582	177	281.000	1.650
2017	6	560	161	308.000	1.990
2018	3	590	173	299.000	1.660

## Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup>.

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

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )	Ø Wfl (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wfl (€/m <sup>2</sup> )
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
2015	20	397	130	145.000	1.150
2016	13	409	134	168.000	1.290
2017	15	433	122	151.000	1.270
2018	16	393	116	174.000	1.500

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )	Ø Wfl (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wfl (€/m <sup>2</sup> )
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
<b>Neue Altersklasseneinteilung siehe Unten</b>					

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )	Ø Wfl (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wfl (€/m <sup>2</sup> )
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
2015	6	325	131	191.000	1.450
2016	10	367	129	207.000	1.610
2017	13	380	137	217.000	1.600
2018	10	378	145	228.000	1.630

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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
2015	3	271	129	246.000	1.930
2016	9	330	133	241.000	1.810
2017	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2018	8	359	143	246.000	1.830

## Reihenmittelhäuser

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

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

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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				
2015	8	236	115	150.000	1.350
2016	8	226	99	137.000	1.390
2017	7	238	114	150.000	1.330
2018	10	262	118	157.000	1.320

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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		

<b>Altersklasse 1975-1994</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Gfl (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Wfl (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Gesamt- kaufpreis (€)</b>	<b>Ø Preis/m<sup>2</sup> - Wfl (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>2013</b>	6	215	123	177.000	1.470
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
<b>2014</b>	10	250	128	173.000	1.360
<b>2015</b>	6	230	119	168.000	1.440
<b>2016</b>	8	225	117	170.000	1.460
<b>2017</b>	7	242	111	196.000	1.770
<b>2018</b>	11	243	128	205.000	1.630

<b>Altersklasse ab 1995</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Gfl (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Wfl (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Gesamt- kaufpreis (€)</b>	<b>Ø Preis/m<sup>2</sup> - Wfl (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>2013</b>	4	200	145	237.000	1.610
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
<b>2014</b>	8	216	118	200.000	1.700
<b>2015</b>	3	208	114	223.000	1.970
<b>2016</b>	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
<b>2017</b>	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
<b>2018</b>	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				

### 5.1.2 Sachwertfaktoren

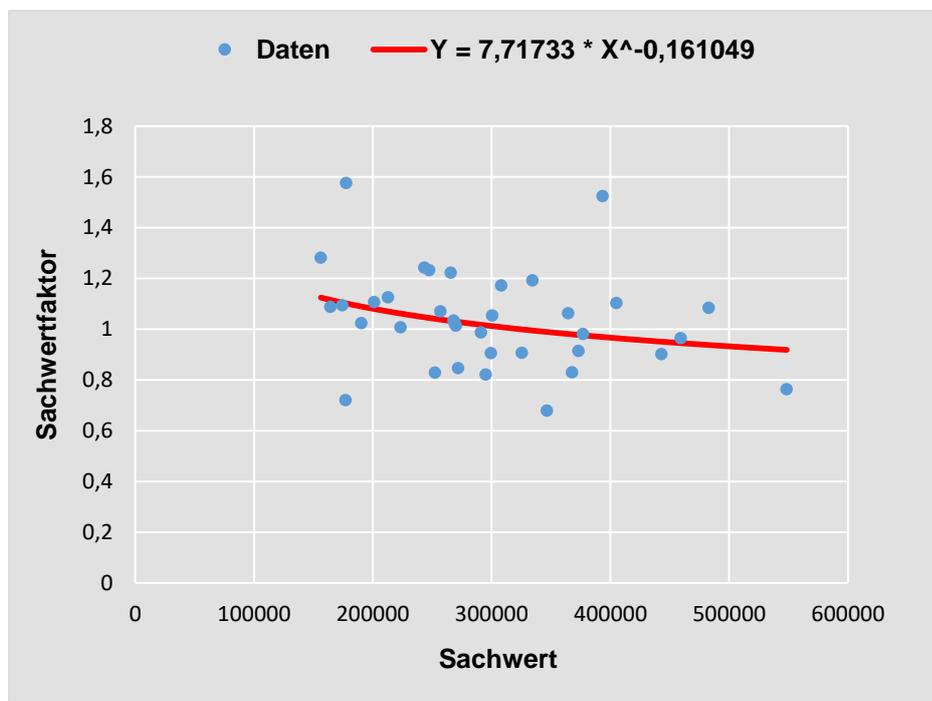
Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern des Geschäftsjahres 2018 ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten. Diese Abweichung wird als Prozentualer Zu- oder Abschlag vom Sachwert ermittelt und als **Sachwertfaktor** bezeichnet.

#### Grundlagen:

- ◆ Modell der AGVGA-NRW zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) → Standardmodelle)
- ◆ Normierter Kaufpreis (Gebäude inkl. einer Garage), bereinigt um die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wie z.B. Wintergärten oder sonstige Nebenanlagen
- ◆ Ermittlung der Sachwerte auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF)
- ◆ Restnutzungsdauer gemäß § 6 ImmoWertV:  
in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 4 „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Sachwertrichtlinie SW-RL
- ◆ lineare Alterswertminderung
- ◆ keine Landes- bzw. Regionalfaktoren
- ◆ Baupreisindex Bund 2010=100
- ◆ Die Bodenwerte werden von den Bodenrichtwerten abgeleitet. Es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zugrunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität sind als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis berücksichtigt
- ◆ Berechnung der Marktanpassung als Faktor mittels potenzieller Regression

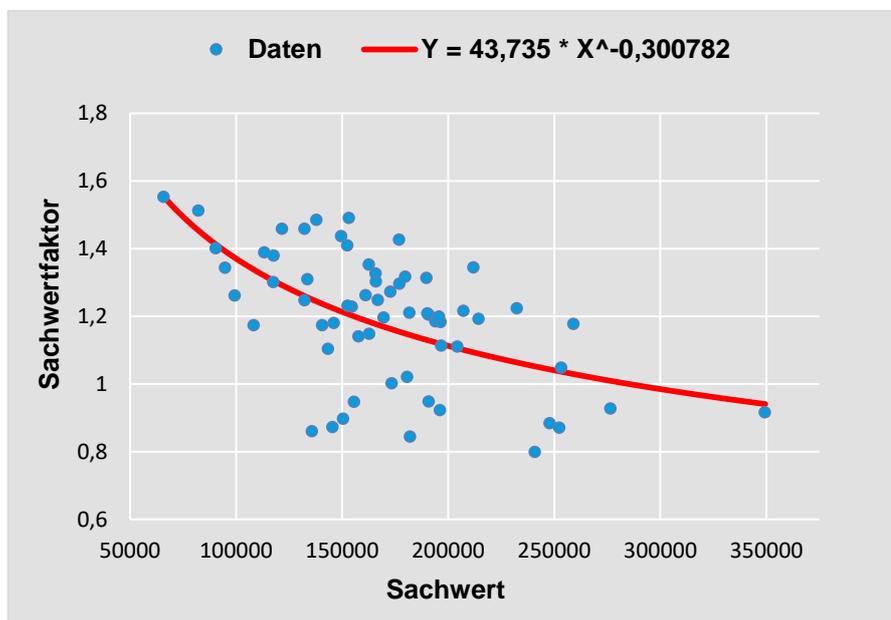
**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
150.000	1,13	
175.000	1,10	
200.000	1,08	160
225.000	1,06	
250.000	1,04	
275.000	1,03	
300.000	1,01	
325.000	1,00	
350.000	0,99	185
375.000	0,98	
400.000	0,97	
425.000	0,96	
450.000	0,95	



### Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
100.000	1,37	
125.000	1,28	
150.000	1,21	
175.000	1,16	140
200.000	1,11	
225.000	1,07	
250.000	1,04	
275.000	1,01	



### 5.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

Die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze erfolgte 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 Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2016) herangezogen und für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß AGVGA-Modell je nach Wohnfläche mit einem Zuschlag von 5 - 20 % versehen. Die so ermittelte Miete berücksichtigt auch die jeweilige Objektart (EFH freistehend, RH und DH).

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz  Mittelwert und Stan- dard- abweichung	geeig- nete Kauf- fälle	Ø Wohn- fläche  (m <sup>2</sup> )	Ø Kauf- preis  (€/m <sup>2</sup> )	Ø Miete  (€/m <sup>2</sup> )	Ø BWK  (%)	Ø RND  Jahre	Ø GND  Jahre
Ein- und Zwei- familienhäuser Baujahr	1950-1974	27	139	1497	5,48	23	30	80
			43	284	0,36	2	4	
	1975-1994	31	155	1627	6,15	20	41	80
			44	307	0,5	2	6	
	1995-2013	10	129	1983	6,99	18	64	80
			30	394	0,2	1	5	

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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 Vergleichsmietentabelle des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2016) herangezogen.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern inkl. gewerblichem Anteil bis 20 % vom Rohertrag und gemischt genutzten Gebäuden mit gewerblichem Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag wurden geeignete Fälle der Jahre 2017 und 2018 verwendet.

			<b>Kennzahlen</b> (Mittelwert und Standardabweichung)					
<b>Gebäudeart</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>  Mittelwert und Standardabweichung	geeignete Kauffälle	Ø Wohn-/Nutzfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>4,6</b> 0,8	11	236 60	804 249	4,78 0,5	28 3	30 7	80
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil &lt; 20%)</b>	<b>5,4</b> 1,1	30	459 280	706 194	4,93 0,5	29 3	32 8	80
<b>Gemischt gen. Gebäude (gewerblicher Anteil &gt; 20%)</b>	<b>5,6</b> 1,3	11	404 139	747 213	5,19 0,7	25 3	29 5	80

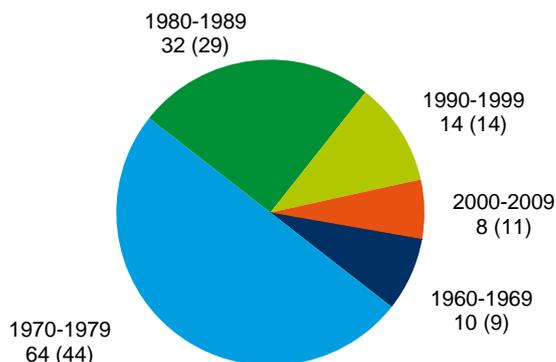
## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

##### Sortiert nach Baujahren

Werte des Vorjahres in Klammern.



Ausgewertete Kauffälle 2018: 128 (110)

Der Auswertung liegen Kauffälle zugrunde, die auf folgende Normwerte abgestellt wurden:

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100m<sup>2</sup>, inkl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume, ohne Garagen.

Es wurde eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt.

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

Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010	Neubau
2005	1000	1225	1300	1600	1700		1975
2006	1000	1000	1300	1375	1525		1900
2007	900	950	1300	1500	1525		1900
2008	900	875	1150	1300	1500		1900
2009	875	925	1200	1300	1400		1900
2010	800	925	1100	1325	1525		-
2011	800	950	1200	1400	1650		-
2012	850	950	1100	1400	1650	-	-
2013	920	960	1060	1480	1600	-	-
2014	790	980	1120	1450	1660	-	2410
2015	830	970	1250	1440	1740	-	-
2016	810	1040	1250	1440	1620	-	2520
2017	830	1130	1300	1640	1920	-	2660
2018	750	1110	1340	1680	1780	-	-

- keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorhanden

## 6.1.2 Indexreihen

### Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen

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

- DM/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück
- inkl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume
- Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
- Wohnfläche 60-100 m<sup>2</sup>
- ohne Garagen und Stellplätze
- zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten

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

### Erstverkauf

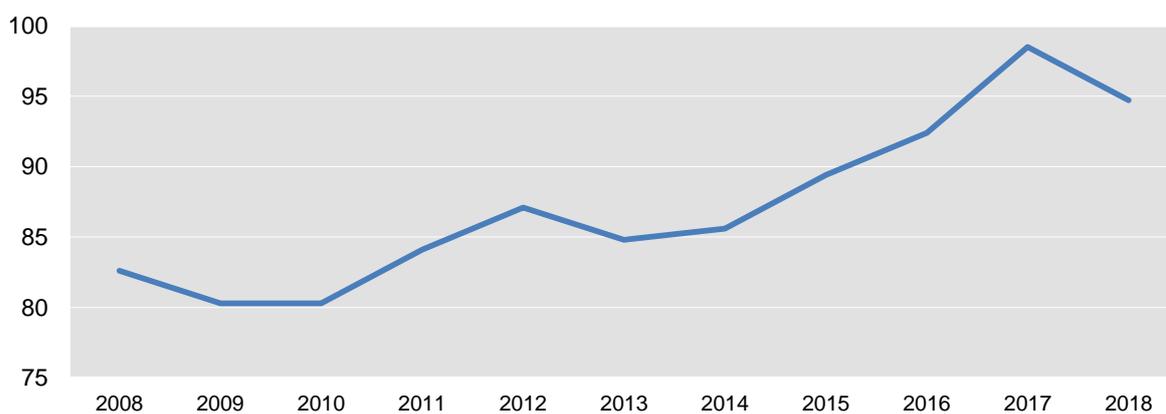
Jahr	Neubau	Index	Neubau	Index	durchschnittliche Wohnfläche
	€/m <sup>2</sup> Wfl	2005=100		€/m <sup>2</sup> Wfl	
	Wfl 60-100 m <sup>2</sup>		alle Wohnungsgrößen		
2005	1975	100	2000	100	82
2006	1900	96,2	1900	95,0	97
2007	1900	96,2	1860	93,0	83
2008	1900	96,2	1880	94,0	87
2009	1900	96,2	1990	99,5	102
2010	-	96,2	-	99,5	-
2011	-	96,2	2020	101,0	120
2012	-	96,2	-	101,0	-
2013	-	96,2	-	101,0	-
2014	2410	122,0	2800	140,0	134
2015	-	122,0	2630	131,5	116
2016	2520	127,6	2750	137,5	121
2017	2660	134,7	2640	137,5	112
2018	-	134,7	-	132,0	-

(-) keine Verkäufe, daher keine Veränderung

**Weiterverkauf**

Kaufjahr	Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>	Index 2000=100
<b>1995</b>	2670	<b>103,1</b>
<b>1996</b>	2560	<b>98,8</b>
<b>1997</b>	2550	<b>98,5</b>
<b>1998</b>	2650	<b>102,3</b>
<b>1999</b>	2690	<b>103,9</b>
<b>2000</b>	2590	<b>100,0</b>

Kaufjahr	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Index 2000=100
<b>2001</b>	1290	<b>97,7</b>
<b>2002</b>	1280	<b>97,0</b>
<b>2003</b>	1310	<b>99,2</b>
<b>2004</b>	1310	<b>99,2</b>
<b>2005</b>	1260	<b>95,5</b>
<b>2006</b>	1190	<b>90,2</b>
<b>2007</b>	1170	<b>88,6</b>
<b>2008</b>	1090	<b>82,6</b>
<b>2009</b>	1060	<b>80,3</b>
<b>2010</b>	1060	<b>80,3</b>
<b>2011</b>	1110	<b>84,1</b>
<b>2012</b>	1150	<b>87,1</b>
<b>2013</b>	1120	<b>84,8</b>
<b>2014</b>	1130	<b>85,6</b>
<b>2015</b>	1180	<b>89,4</b>
<b>2016</b>	1220	<b>92,4</b>
<b>2017</b>	1300	<b>98,5</b>
<b>2018</b>	1250	<b>94,7</b>



### 6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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 Vergleichsmietentabelle des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2016) herangezogen.

Bei den Eigentumswohnungen wurde nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe berücksichtigt. Die Kaufpreise enthalten keine Garagen oder Stellplätze. Berücksichtigt wurden Wohnungen mit Wohnflächen von 60 – 100 m<sup>2</sup> in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten

Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt.

			<b>Kennzahlen</b> (Mittelwert und Standardabweichung)					
<b>Gebäudeart</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>	geeignete Kauffälle	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (€/m <sup>2</sup> )	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
	Mittelwert und Standardabweichung							
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>								
<b>Baujahr</b>								
<b>1960-1969</b>	<b>3,2</b> 1,0	8	75 9	740 93	4,54 0,3	31 2	26 3	80
<b>1970-1979</b>	<b>2,9</b> 1,0	51	78 11	1135 212	5,31 0,3	27 2	37 4	80
<b>1980-1989</b>	<b>2,7</b> 0,6	26	77 10	1375 168	5,65 0,3	25 2	44 3	80
<b>1990-1999</b>	<b>3,2</b> 0,4	12	79 8	1669 203	6,53 0,3	22 1	57 4	80
<b>2000-2013</b>	<b>3,1</b> 0,6	8	86 12	1777 298	6,60 0,3	21 1	63 2	80

## **6.2 Teileigentum**

Auf Teileigentum mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung entfielen im Jahr 2018 8 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,09 Mio. €.

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

Weiterhin wurden 48 Teileigentume in Form von Garagen, oberirdischen und Tiefgaragenstellplätzen verkauft.

## **7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

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

## 8 Modellbeschreibungen

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Absatz 5 BauGB werden regelmäßig vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreisdaten abgeleitet und beschlossen. Hierzu zählen:

- Bodenpreisindexreihe unbebauter Grundstücke (Bauplätze Einfamilienhäuser)
- Liegenschaftszinssätze für verschiedene Gebäude- und Nutzungstypen
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum

Bei der Auswertung werden die Standardmodelle der AGVGA.NRW angewendet.

Die Beschreibungen der Standardmodelle stehen mit Excel-Anwendungen (z.B. zur Sachwertberechnung nach der SW-RL) als gebührenfreier Download unter <http://www.boris.nrw.de> unter der Rubrik „Standardmodelle“ zur Verfügung.

### Modellkonformität beachten

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

# 9 Mieten und Pachten

## Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte

gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch den

Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V.  
 Hochstr. 87a  
 58095 Hagen  
 Telefon: (02331) 29096  
 Telefax: (02331) 182606  
 info@haus-und-grund-westfalen.de  
 www.haus-und-grund-westfalen.de

nebst angeschlossenen Vereinen sowie die Mietervereine

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

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

Mark - Lüdenscheid und Umgegend e.V.  
 Lösenbacher Str. 3  
 58507 Lüdenscheid  
 Telefon: (02351) 22461  
 Telefax: (02351) 39450  
 mail@mieterbund-mark.de

organisiert im Deutschen Mieterbund NRW e.V., Oststr. 55, 40211 Düsseldorf.  
 Der Mietspiegel ist gültig ab 01.01.2016.

Nachdruck und Vervielfältigung jeglicher Art ist verboten.

Baujahr	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
bis 1964	€ 3,65 - € 4,05 M: € 3,85	€ 3,80 - € 4,20 M: € 4,00	€ 3,95 - € 4,35 M: € 4,15
1965 - 1970	€ 4,09 - € 4,49 M: € 4,29	€ 4,25 - € 4,65 M: € 4,45	€ 4,41 - € 4,81 M: € 4,61
1971 - 1976	€ 4,44 - € 4,94 M: € 4,69	€ 4,55 - € 5,05 M: € 4,80	€ 4,66 - € 5,16 M: € 4,91
1977 - 1985	€ 4,51 - € 5,01 M: € 4,76	€ 4,75 - € 5,25 M: € 5,00	4,99 - 5,49 M: € 5,24
1986 - 1994	€ 5,20 - € 5,66 M: € 5,43	€ 5,50 - € 5,95 M: € 5,73	€ 5,80 - € 6,26 M: € 6,03
1995 - 2001	€ 5,38 - € 5,63 M: € 5,50	€ 5,75 - € 6,00 M: € 5,87	€ 6,10 - € 6,36 M: € 6,23
ab 2002	€ 5,50 - € 5,75 M: € 5,62	€ 5,85 - € 6,10 M: € 5,98	€ 6,22 - € 6,47 M: € 6,34

„M“ = Mittelwert

Die Preise beziehen sich auf Wohnraum

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

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

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

Baujahre bis 1976: € 0,25  
 Baujahre 1977-1985: € 0,27  
 Baujahre ab 1986: € 0,30

Zuschläge	
zusätzliche Toilette / Gäste WC	4-8 %
Wohnfläche bis 45 qm	5 %
alleinige Gartennutzung	5 %
Balkon oder Terrasse mindestens 6 Quadratmeter	5 %
Dusche und Badewanne getrennt voneinander	2 %
überwiegend Parkettfußboden oder hochwertige Bodenfliesen	3 %
3-fach verglaste Isolierfenster gemäß EnEV 2009 *	6 %
Fassadendämmung gemäß EnEV 2009 *	6 %
Dämmung des Daches gemäß EnEV 2009 *	6 %
Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung und/oder Aufzug	5 %

\* = soweit wegen Durchführung dieser Maßnahmen keine

Modernisierungsmietererhöhung gem. § 559 BGB vorgenommen wird.

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

#### Allgemeine Erläuterungen

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

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

#### Wohnlagen

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

#### Einfache Wohnlage

Wohnlagen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungenügende 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 auflockerer Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzung an Straßen bzw. Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### Miete

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

#### Modernisierte Wohnungen

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

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

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

#### Komfortwohnungen

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

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

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Errichtung der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und ganz erheblich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen. Zuschläge bis maximal 10 Prozent sind möglich.

## 10 Kontakte und Adressen

### Geschäftsstelle Lüdenscheid

	Stadt Lüdenscheid – Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation	
	Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid	Fax 02351 / 17-1714
	<a href="http://www.gutachterausschuss-luedenscheid.de">www.gutachterausschuss-luedenscheid.de</a>	
	<a href="mailto:gutachterausschuss@luedenscheid.de">gutachterausschuss@luedenscheid.de</a>	
Geschäftsführer:	Christian Vöcks	Tel. 17-1285
Geschäftsstelle:	Kerstin Florin	17-1685
	Stefan Hilmert	17-2685
	Andrea Hübner	17-1670

### Benachbarte Gutachterausschüsse

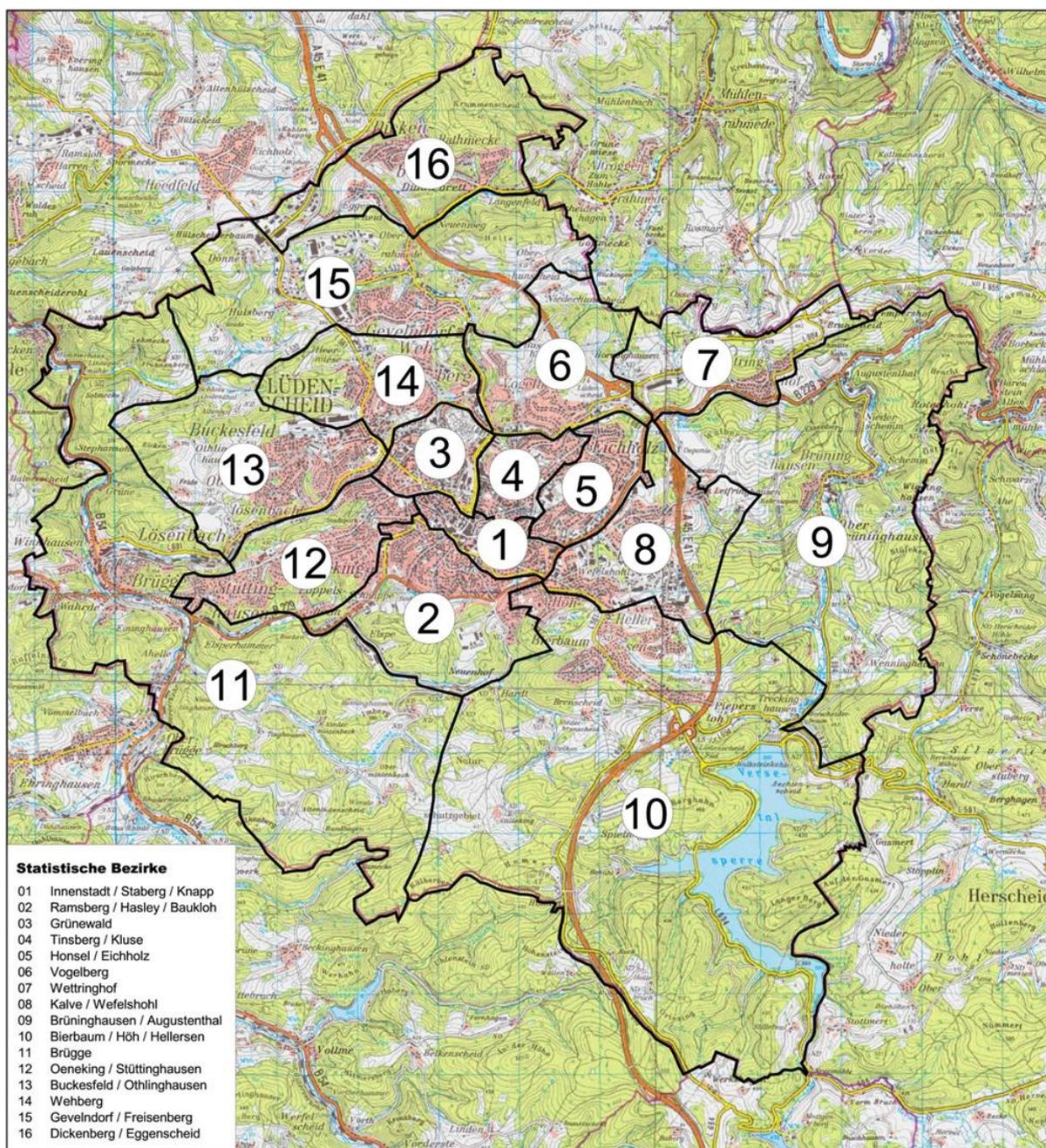
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn	Tel. 02371 / 217 2465
	<a href="http://www.gars.nrw.de/ga-iserlohn/">www.gars.nrw.de/ga-iserlohn/</a>	
	<a href="mailto:gutachterausschuss@iserlohn.de">gutachterausschuss@iserlohn.de</a>	
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid	Tel. 02351 / 966 6675
	<a href="http://www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis/">www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis/</a>	
	<a href="mailto:gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de">gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de</a>	

## 11 Anlagen

### 11.1 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken

Nr.	Statistischer Bezirk	Gesamtzahl der verkauften Objekte	davon:		Wohnungs-/ Teileigentum
			<i>unbebaut</i>	bebaut	
01	Innenstadt/ Staberg/ Knapp	47	-	24	23
02	Ramsberg/ Hasley/Baukloh	73	2	27	44
03	Grünewald	27	6	11	10
04	Tinsberg/ Kluse	34	-	21	13
05	Honsel/ Eichholz	42	-	12	30
06	Vogelberg	22	3	12	7
07	Wettringhof	7	1	5	1
08	Kalve/ Wefelshohl	36	3	21	12
09	Brüninghausen/ Augustenthal	12	3	1	8
10	Bierbaum/ Höh/ Hellersen	28	6	16	6
11	Brügge	39	9	18	12
12	Oeneking/ Stüttinghausen	75	9	27	39
13	Bucklesfeld/ Othlinghausen	58	12	30	16
14	Wehberg	41	2	22	17
15	Gevelndorf/ Freisenberg	39	4	13	22
16	Dickenberg/ Eggenscheid	21	1	15	5

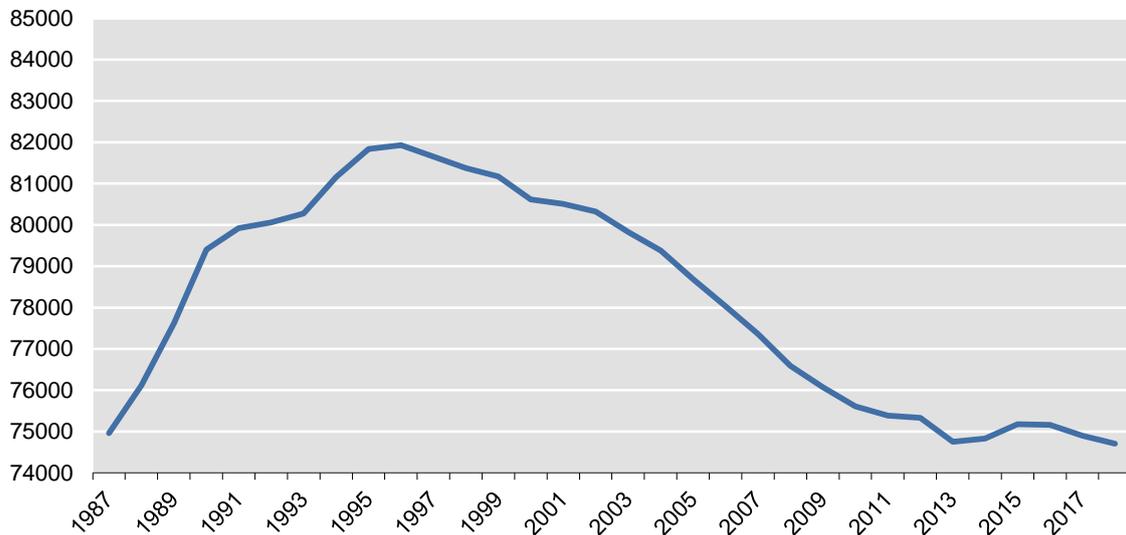
## 11.2 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



## 11.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 11.3.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

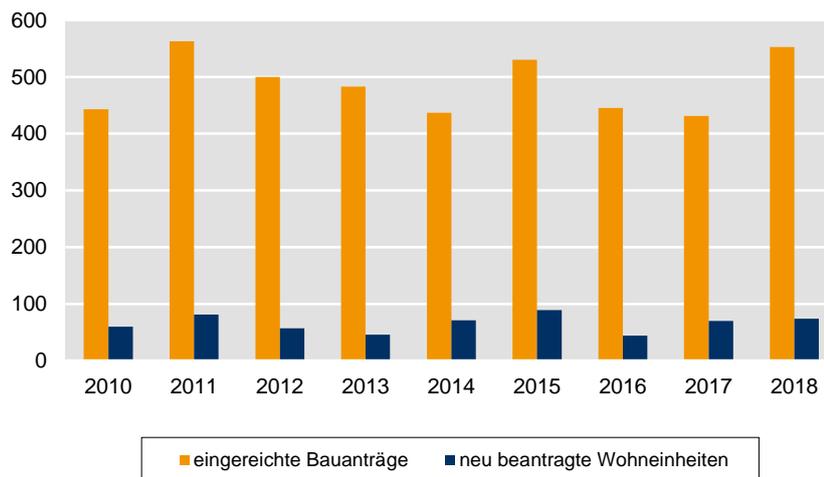
#### Einwohnerzahlen für Lüdenscheid ab Volkszählung 1987



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

#### Bauanträge

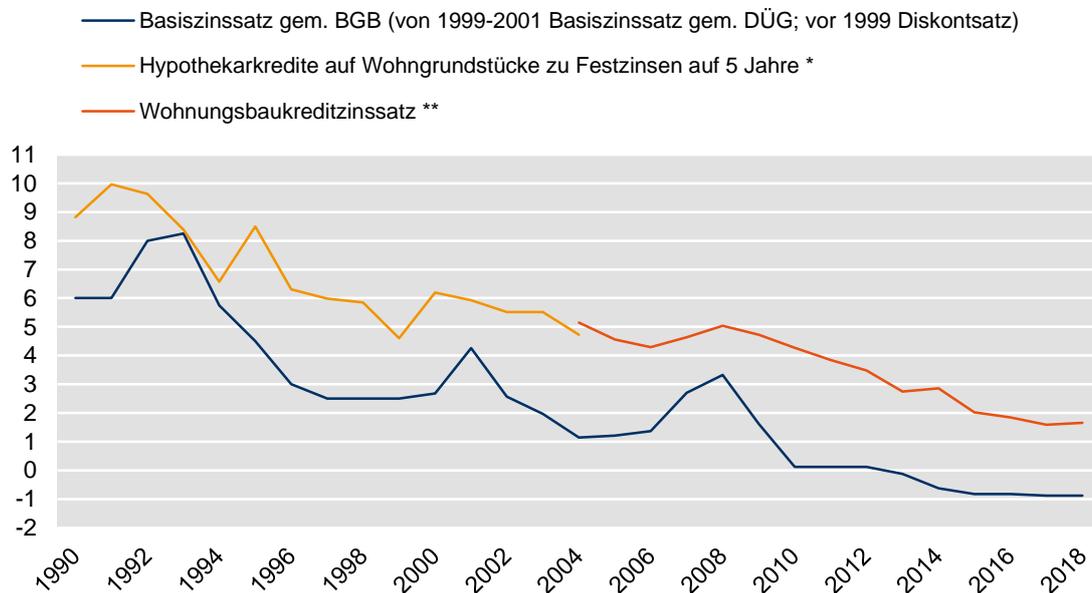
(die Zahl aller eingereichten Bauanträge beinhaltet unter anderem z.B. auch Anträge auf Abriss, Nutzungsänderungen oder Erweiterung von Wohngebäuden)



Quelle: Stadt Lüdenscheid Fachdienst Bauordnung

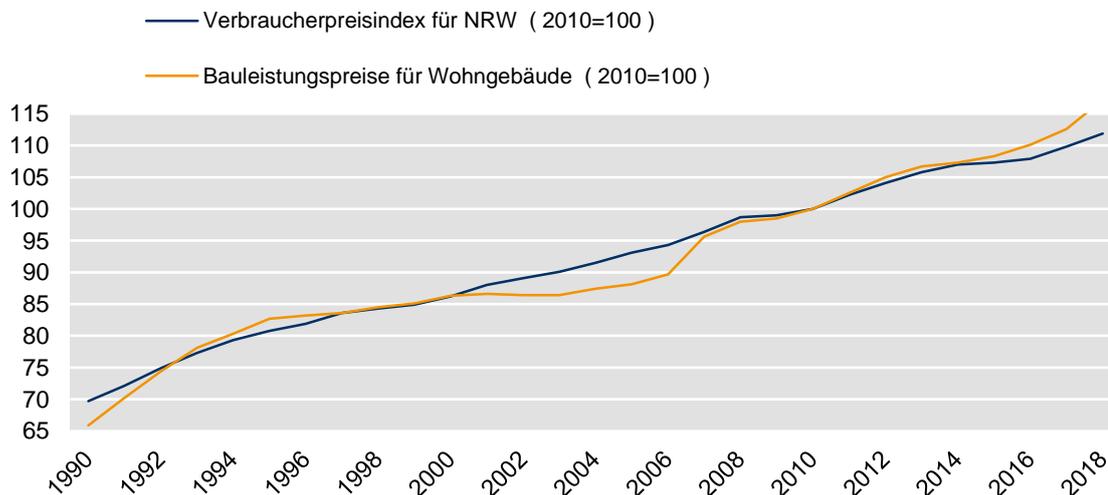
### 11.3.2 Zins und Preisentwicklungen

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)

## 11.4 Regionale Vergleiche

### Typische Baulandpreise

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Arnsberg	170	125	80
Iserlohn	200	165	130
Lippstadt	210	160	115
Lüdenscheid	200	140	110
Lünen	260	200	155
Siegen	180	140	100
Unna	260	200	160
Witten	230	190	160
Hagen	265	185	115

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

### Wohnungseigentum

Preise für Erstverkäufe in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittleren Wohnlagen

Arnsberg	2650
Iserlohn	-
Lippstadt	2408
Lüdenscheid	*
Lünen	-
Siegen	2520
Unna	2610
Witten	2520
Hagen	-
Märkischer Kreis	2580

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Lüdenscheid

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

