



Grundstücksmarktbericht 2020
für die Stadt Lüdenscheid

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Lüdenscheid

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Geschäftsstelle

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 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 die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.
Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	10
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.1.1	Kauffallzahlen 2009-2019	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
4	Unbebaute Grundstücke	18
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	26
4.7.4	Indexreihen	28
5	Bebaute Grundstücke	29
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
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe	38
6	Wohnungs- und Teileigentum	39
6.1	Wohnungseigentum	39
6.1.1	Durchschnittspreise	39
6.1.2	Indexreihen	40
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	42
6.2	Teileigentum	43
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	43
8	Modellbeschreibungen	44

9 Mieten und Pachten	45
10 Kontakte und Adressen	47
11 Anlagen	48
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:

N.N.

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Klotz, Reinhard	Architekt
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
Kösters, Susanne	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Schnürpel, Oliver	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter vom zuständigen Finanzamt Lüdenscheid:

Schnaible, Gesa	Dipl. Finanzwirtin
Thubauville, Marcel	Dipl. Finanzwirt

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

▪ **Gestiegene Anzahl von Kauffällen, konstant hoher Geldumsatz**

Die Anzahl der verkauften Objekte, insgesamt 658, stieg im Vergleich zum Vorjahr mit 601 Fällen um rd. 10%. Der Geldumsatz blieb weiter auf hohem Niveau.

▪ **Gestiegene Preise bei Baugrundstücken**

Nach einer Stagnation der Baulandpreise im Jahr 2018 sind die Preise für Baugrundstücke in 2019 gestiegen. Die Preissteigerung für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rd. 5%.

▪ **Wenig Umsatz an Gewerbeflächen**

Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen ist eine weitere Steigerung der Kaufpreise von Gewerbegrundstücken nicht auszumachen.

▪ **Uneinheitliche Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern**

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sind für eine Mehrzahl der Teilbereiche steigende Preise zu beobachten. Bei Reihemittelhäusern sind die Preise leicht gesunken.

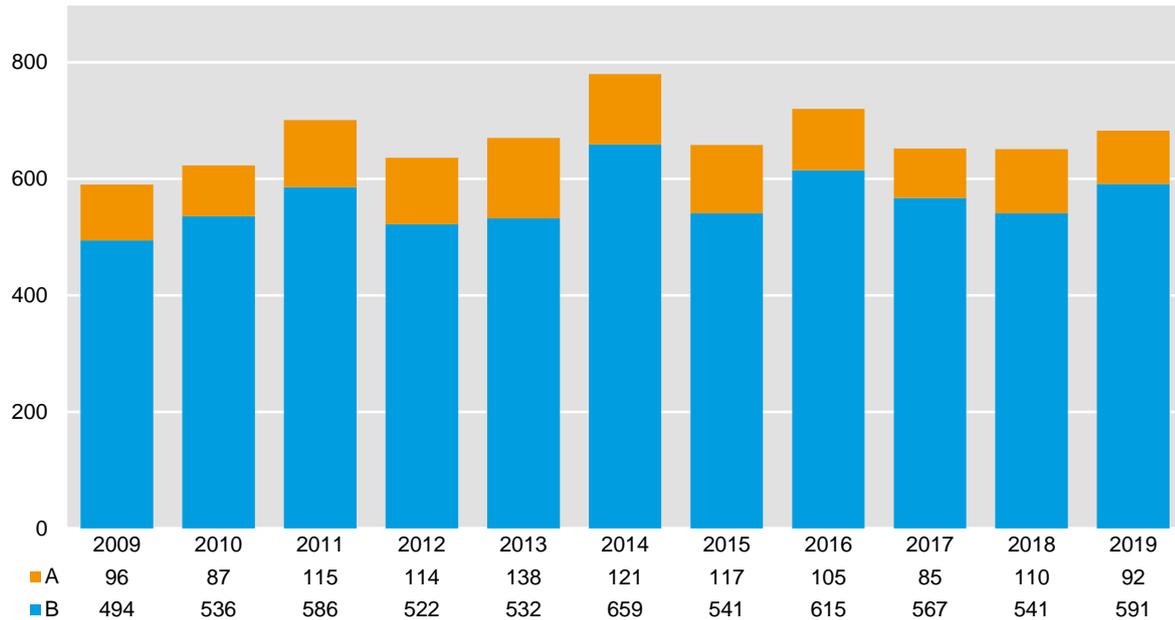
▪ **Preise für Eigentumswohnungen gestiegen**

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen blieb in 2019 stabil. Jedoch ist eine weitere Preissteigerung zu verzeichnen gewesen. Im langjährigen Mittel aller verkauften Wohnungen sind die Preise um rd. 10% gestiegen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

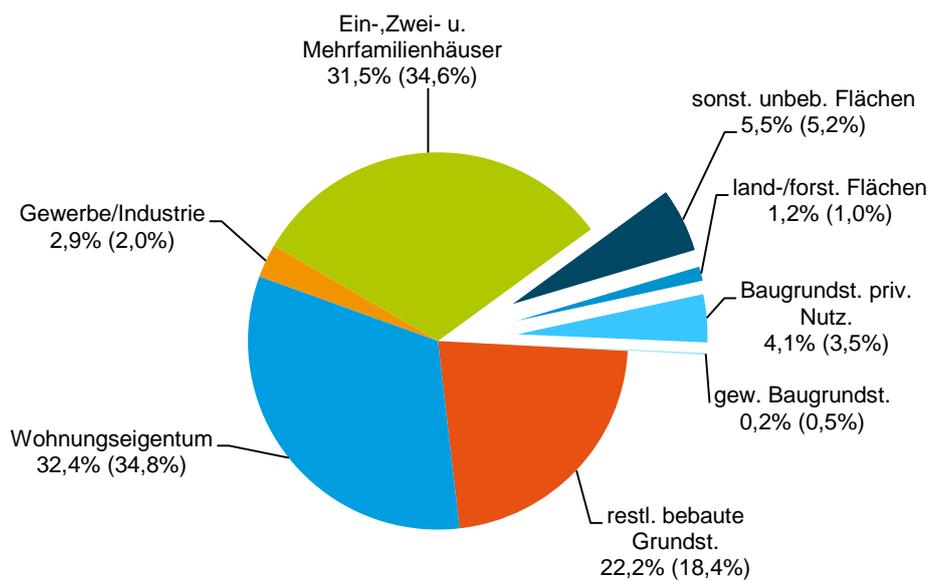
3.1.1 Kauffallzahlen 2009-2019



A: nicht zur Auswertung geeignete Vertragsurkunden

B: Anzahl der geeigneten Vertragsurkunden

Umsatzanteile der Teilmärkte

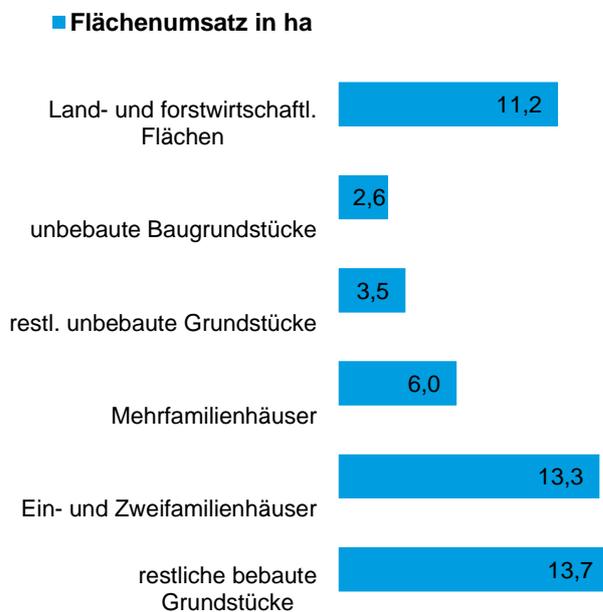


Werte des Vorjahres in Klammern

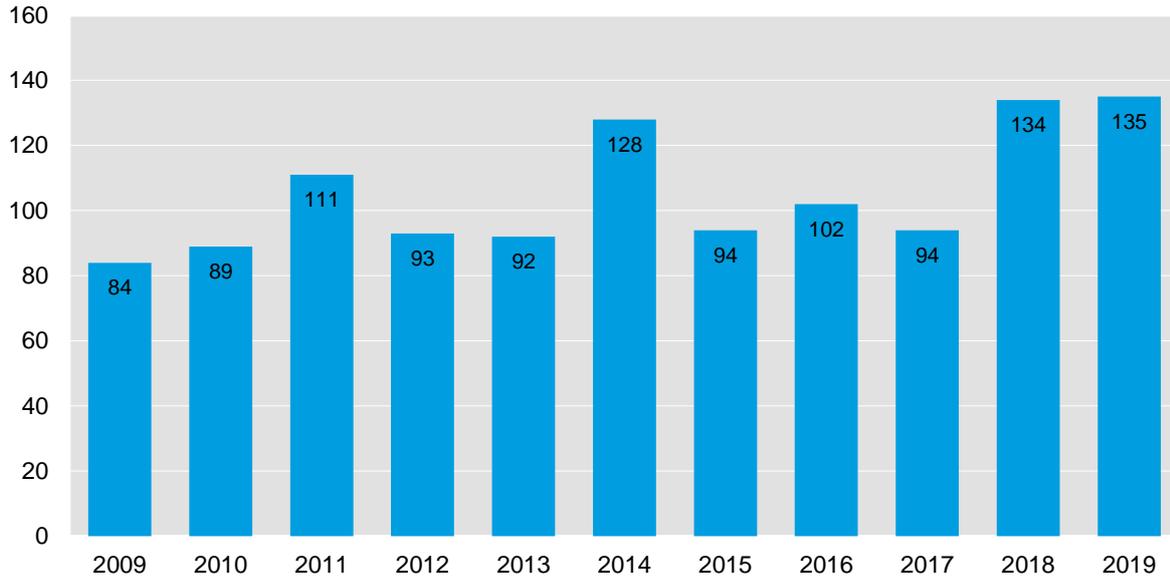
3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Bereich der Stadt Lüdenscheid insgesamt 50,21 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.

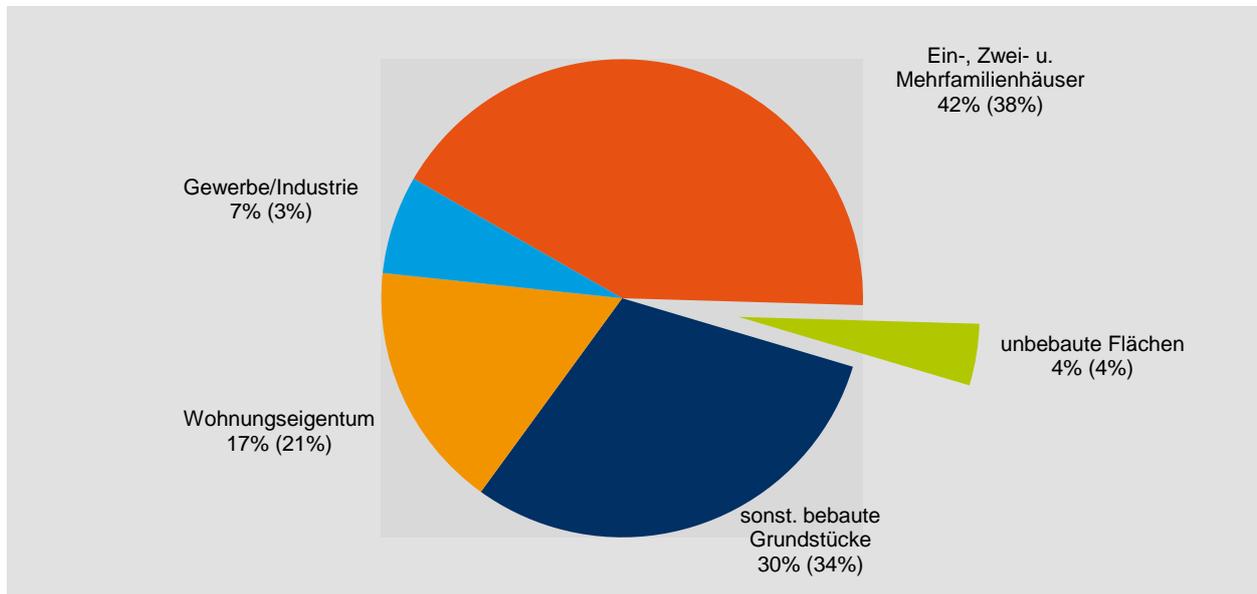


3.1.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. €

Geldumsatz nach Teilmärkten



3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2019 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 72 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von rd. 17,18 Hektar ein Geldumsatz von rund 5,64 Mio. Euro erzielt.

Jahr/ Vertragsgegenstand	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute land-/ forstwirtschaftliche Flächen	18	18	9	17	27	14	16	19	6	8
Baugrundstücke (priv. Nutzung)	11	15	19	17	26	11	23	26	21	27
Gewerbliche Baugrundstücke	7	6	6	6	8	8	3	9	3	1
Sonstige unbebaute Flächen	21	30	36	22	34	21	47	34	31	36

3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 96 Mio. € bei 243 Kauffällen (2018: 94 Mio. € und 239 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2019 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

Den Anteil der Teilmärkte zeigt folgende Tabelle:

Jahr/ Vertragsgegenstand	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ein- und Zweifamilienhäuser	144	150	142	133	173	152	151	138	144	136
Mehrfamilienhäuser	58	64	56	66	70	50	69	78	64	71
Büro-, Verwaltungs- und Ge- schäftshäuser	-	3	1	2	5	6	11	1	10	4
Gewerbe- und Industrieobjekte	17	14	13	11	11	14	11	16	12	19
Sonstige bebaute Grundstücke	20	19	23	51	13	8	19	8	9	13

3.4 Wohnungseigentum

Auf Wohnungs- und Teileigentum (ohne Garagen, Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze) entfielen im Jahr 2019

226 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 23,97 Mio. €.

Von den verkauften Objekten waren 13 Teileigentume mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung.

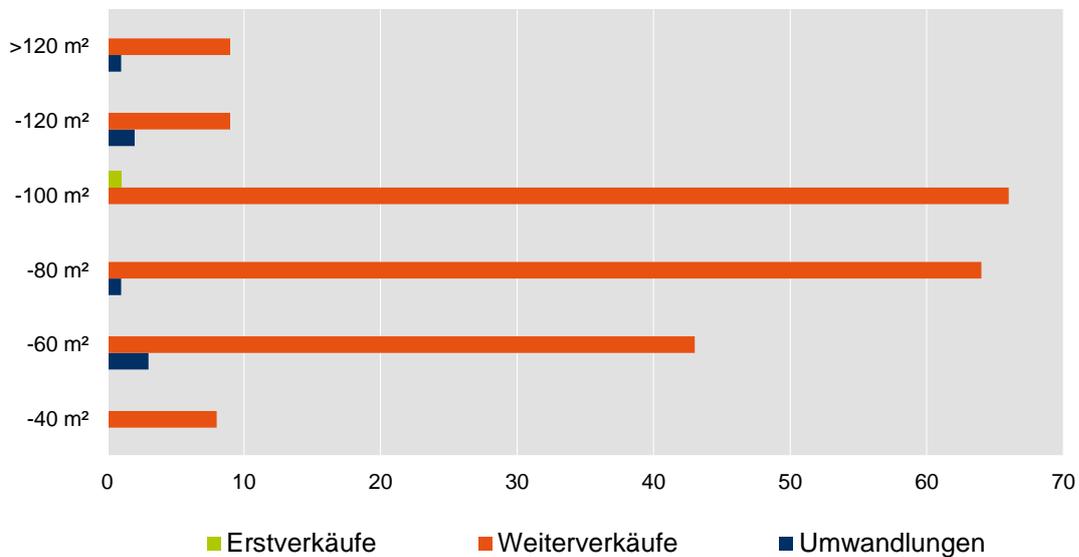
Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Eigentum oder Erstverkäufe von in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen, sondern auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen, unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung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

Ausgewertet wurden

Erstverkäufe nach Umwandlung:	7
Weiterverkäufe:	199

2019 wurde eine Wohnung in einem für 2020 geplanten Gebäude verkauft.

Die Wohnfläche (m²) 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

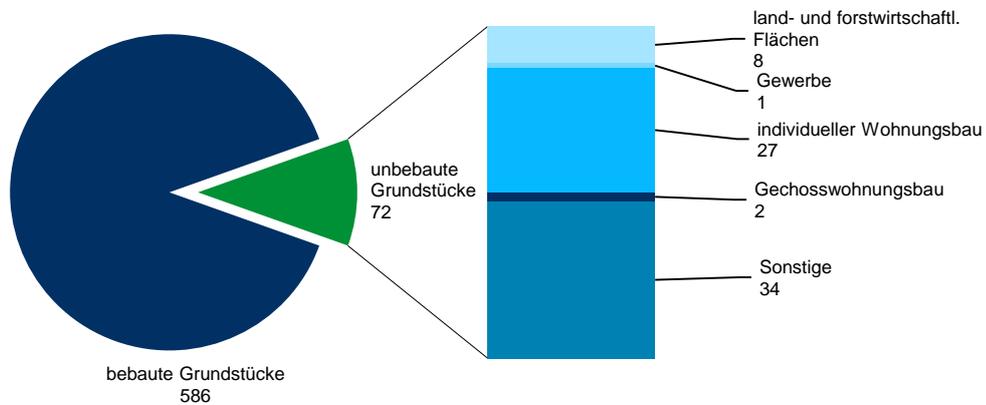
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2014	25	7,79
	2015	23	4,03
	2016	28	4,81
	2017	23	5,19
	2018	22	4,78
	2019	31	5,99
Wohnungserbbaurecht	2014	18	1,57
	2015	17	1,15
	2016	10	0,87
	2017	10	0,87
	2018	13	1,14
	2019	25	3,15

- Erbbaurechtsgrundstücke

In den Geschäftsjahren 2018 und 2019 wurden 3 bzw. 6 Erbbaugrundstücke verkauft.

4 Unbebaute Grundstücke

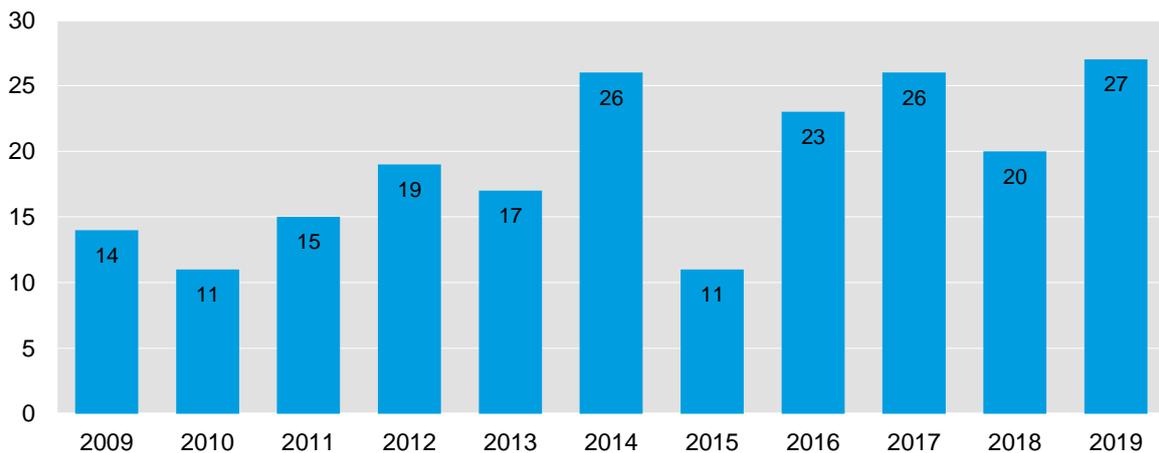
Verteilung der Kauffälle 2019



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 gestiegen.

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 2019 wurden nur zwei Kaufverträge 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 wurden 2019 nur zwei landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland) mit rd. 0,4 ha für rd. 0,01 Mio. € verkauft.

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

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

Kreise	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz			Geldumsatz			Preisniveau		
	Ges.	Acker	Grün	[ha]			[Mio.€]			[Ø €/m ²]		
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
Mittel										4,3	4,86	2,74

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2018

Vergleichszahlen für 2019 stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurden 2019 vier forstwirtschaftliche Flächen mit rd. 10,0 ha für rd. 0,10 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Lüdenscheid liegt bei 1,50 €/m².

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

(Werte einschließlich Aufwuchs)

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Preisniveau [Ø €/m ²]
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

Vergleichszahlen für 2019 stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

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

4.5.2 Rohbauland

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

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

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten (z.B. Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie unselbständige Grundstücksteile wie Hinterland, Vorgarten). Im Berichtsjahr sind 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 (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Erschließungskosten:

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

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

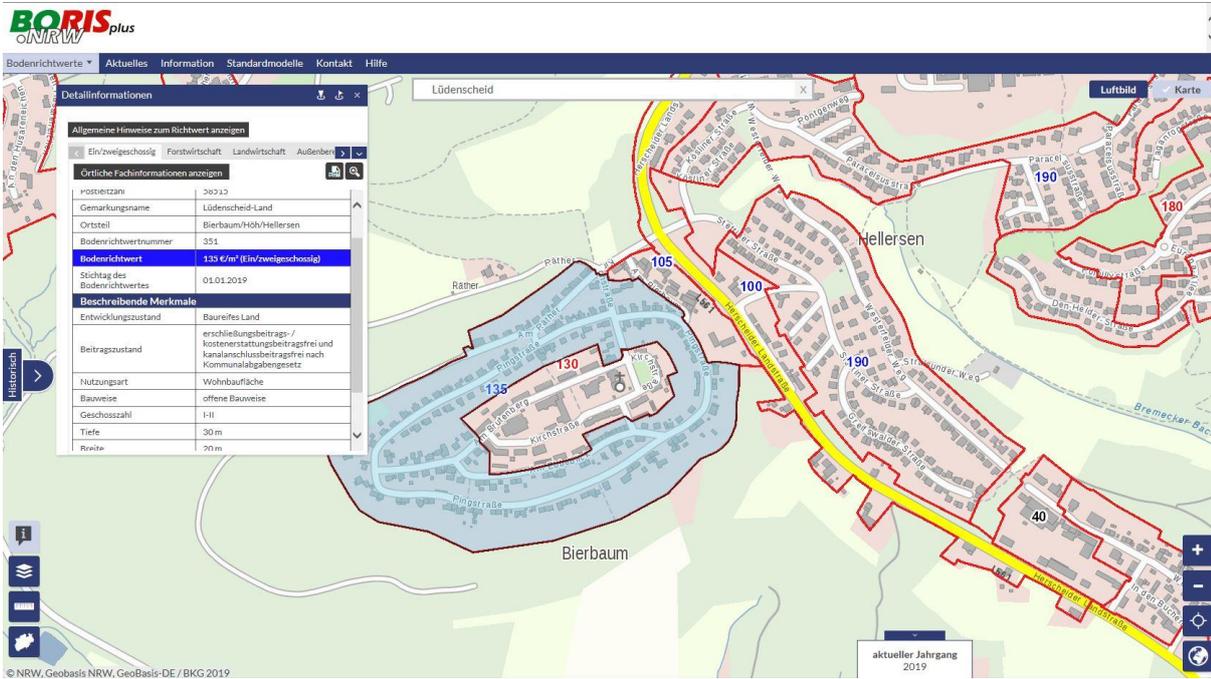
Für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gilt Erschließungsbeitragsfreiheit.

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

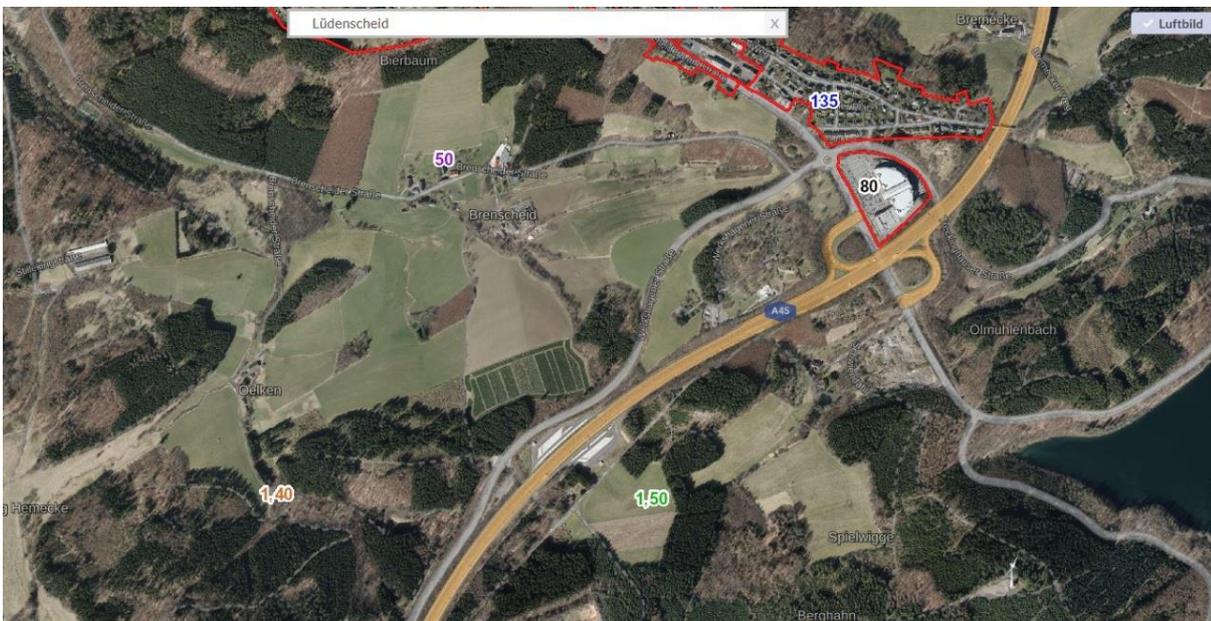
Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte

Darstellung in BORIS.NRW

Baureifes Land



Flächen im Außenbereich und Flächen der Land- und Forstwirtschaft



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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 €/m² für Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen.

Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

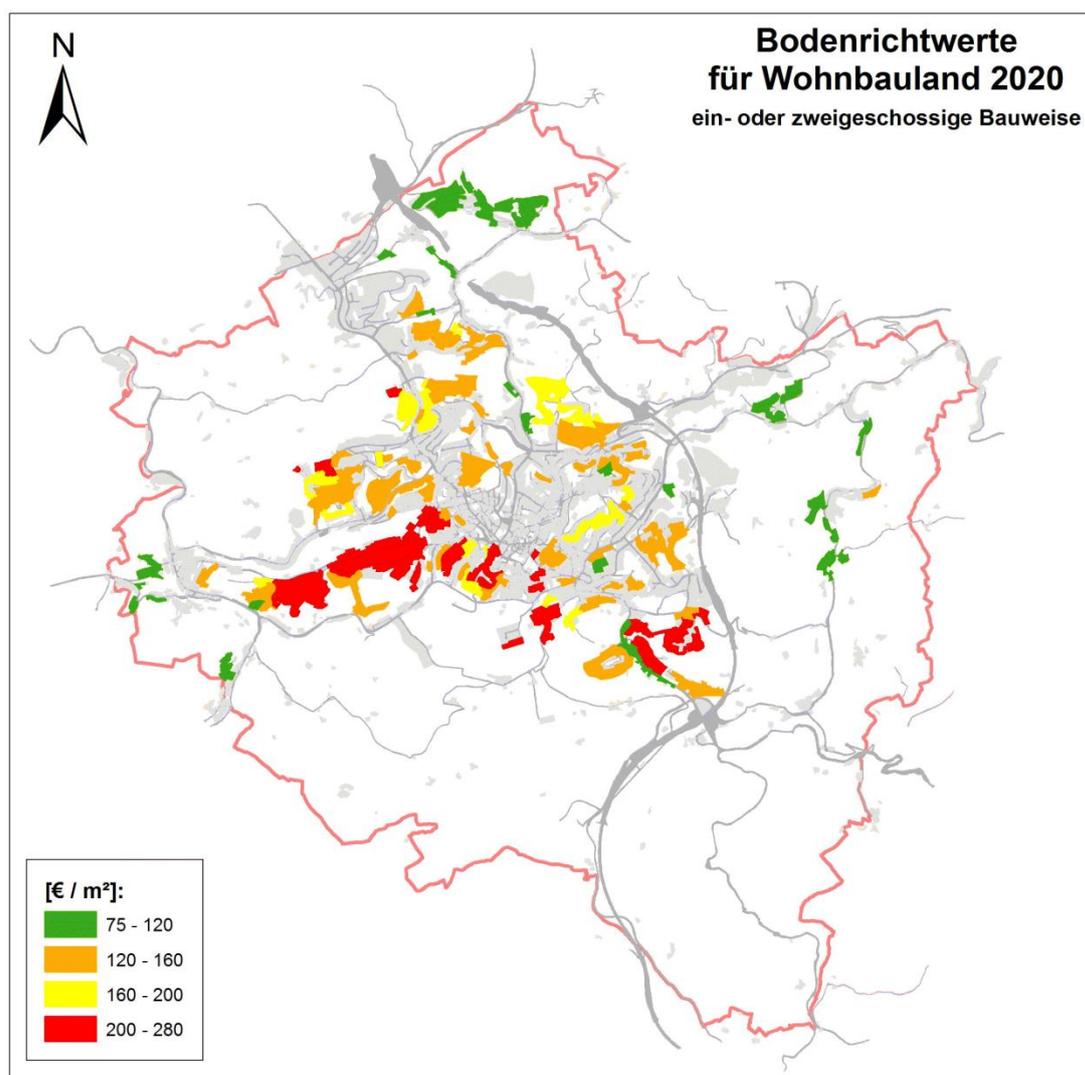
Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp		150	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	200	140	100
Grünewald	170	140	
Tinsberg/ Kluse	170	135	120
Honsel/ Eichholz		135	
Vogelberg	180	130	110
Wettringhof		110	
Kalve/ Wefelshohl		125	110
Brüninghausen/ Augustenthal			90
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	180	130	110
Brügge			105
Oeneking/ Stüttinghausen	200	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	205	155	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	210	150	100
Grünwald		140	
Tinsberg/ Kluse		140	
Honsel/ Eichholz		150	
Vogelberg	190	150	
Wettringhof		120	
Kalve/ Wefelshohl		140	
Brüninghausen/ Augustenthal			110
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	195	150	115
Brügge		140	105
Oenecking/ Stüttinghausen	235	170	
Buckesfeld/ Othlinghausen	205	150	125
Wehberg	200	150	115
Gevelndorf/ Freisenberg		145	125
Dickenberg/ Eggenscheid		115	110



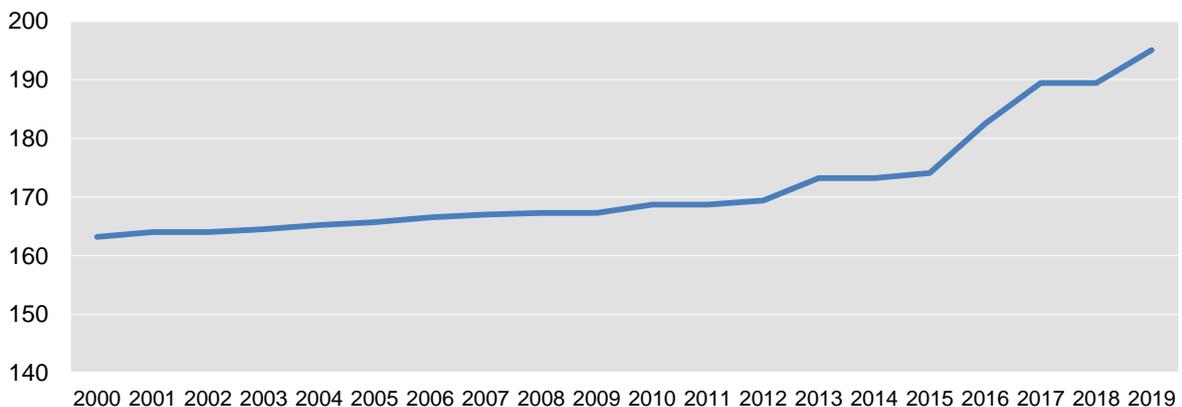
4.7.4 Indexreihen

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 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
2015	136,0	+ 0,5	174,1
2016	142,5	+ 4,8	182,5
2017	147,9	+ 3,8	189,4
2018	147,9	± 0,0	189,4
2019	158,3	+ 3,0	195,0

Nach einer Stagnation der Bodenpreise im Jahr 2018 sind diese in 2019 wieder gestiegen.



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 m².

In der Kategorie Neubau liegen keine Verkäufe vor.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/m ²)
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
2019	21	679	177	248.000	1.450

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/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 Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/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
2015	13	620	167	264.000	1.680
2016	14	645	186	280.000	1.610
2017	13	621	170	270.000	1.620
2018	13	637	167	237.000	1.400
2019	10	644	156	287.000	1.860

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/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
2015	4	640	199	338.000	1.830
2016	3	582	177	281.000	1.650
2017	6	560	161	308.000	1.990
2018	3	590	173	299.000	1.660
2019	5	583	195	373.000	1.890

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

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

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/m ²)
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
2019	6	381	126	174.000	1.430

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/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 Unten					

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/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
2015	6	325	131	191.000	1.450
2016	10	367	129	207.000	1.610
2017	13	380	137	217.000	1.600
2018	10	378	145	228.000	1.630
2019	19	366	126	231.000	1.860

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
2019	4	282	117	270.000	2.340

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
2019	3	240	100	127.000	1.240

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			

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/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
2015	6	230	119	168.000	1.440
2016	8	225	117	170.000	1.460
2017	7	242	111	196.000	1.770
2018	11	243	128	205.000	1.630
2019	5	251	130	206.000	1.590

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m ²)	Ø Wfl (m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m ² - Wfl (€/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
2015	3	208	114	223.000	1.970
2016		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2017		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2018		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			
2019		keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden			

5.1.2 Sachwertfaktoren

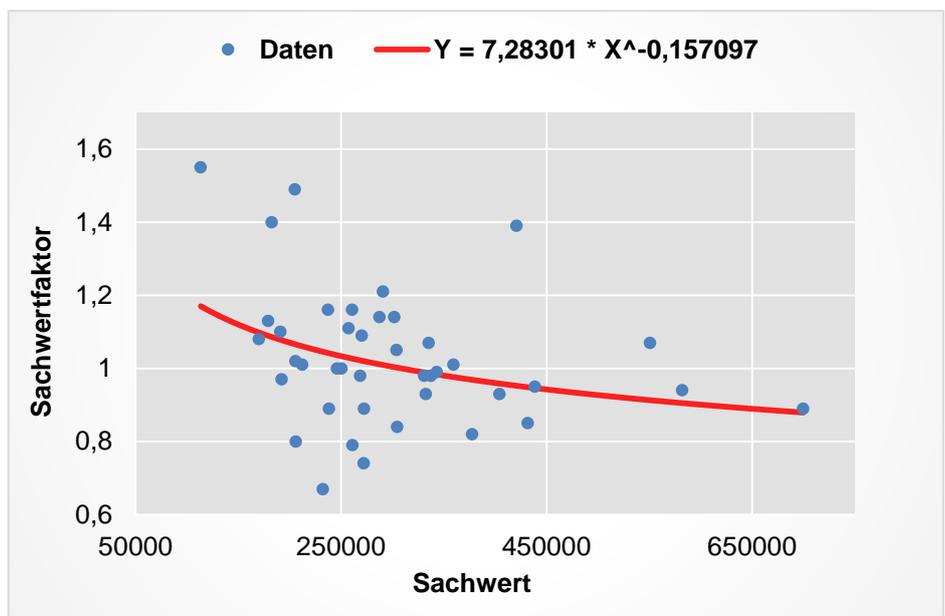
Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern des Geschäftsjahres 2019 ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten. Diese Abweichung wird als Prozentualer Zu- oder Abschlag vom Sachwert ermittelt und als **Sachwertfaktor** bezeichnet.

Grundlagen:

- ◆ Modell der AGVGA-NRW zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe www.boris.nrw.de → Standardmodelle)
- ◆ 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

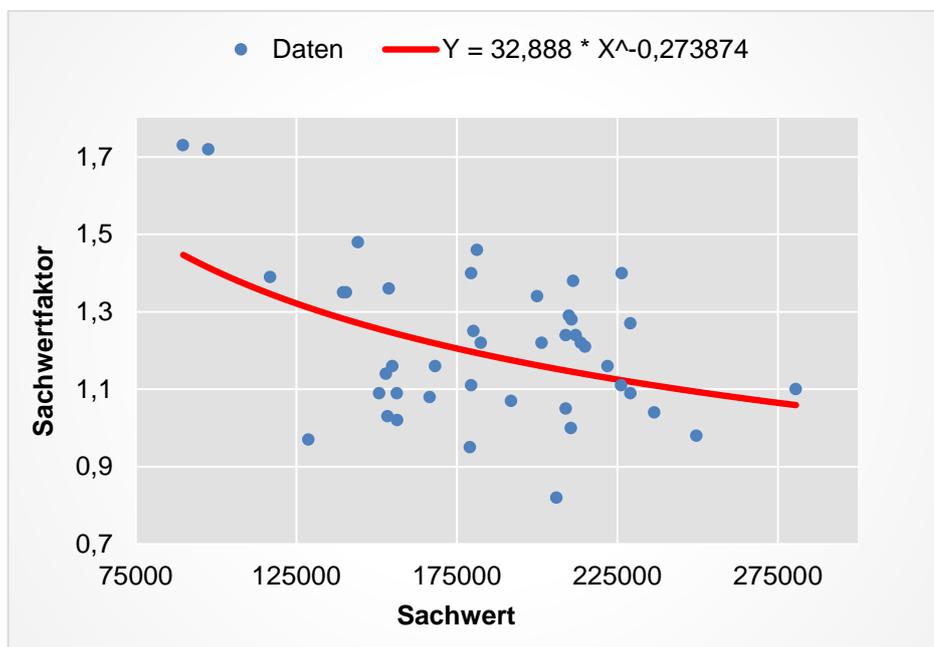
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
150.000	1,12	
175.000	1,09	
200.000	1,07	150
225.000	1,05	
250.000	1,03	
275.000	1,02	
300.000	1,00	
325.000	0,99	
350.000	0,98	170
375.000	0,97	
400.000	0,96	
425.000	0,95	
450.000	0,94	



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
100.000	1,40	
125.000	1,32	
150.000	1,26	
175.000	1,21	150
200.000	1,16	
225.000	1,13	
250.000	1,09	
275.000	1,06	



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 Vergleichsmietentabelle 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	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung	geeignete Kauf-fälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Ø Miete (€/m ²)	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr	1950-1974	26	158	1501	5,68	23	30	80
		0,9	46	415	0,5	3	4	
	1975-1994	33	136	1874	6,52	20	45	80
		0,7	27	362	0,6	2	5	
	1995-2013	10	157	2094	7,36	18	62	80
		0,7	56	383	0,2	1	4	

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 2018 und 2019 verwendet.

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung	geeignete Kauffälle	Ø Wohn-/Nutzfläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Dreifamilienhäuser	4,0 0,8	11	239 59	932 227	5,01 0,4	27 2	30 7	80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil < 20%)	5,0 1,1	32	409 143	708 163	4,96 0,4	30 3	30 5	80
Gemischt gen. Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	5,7 1,2	20	448 170	832 381	5,69 1,8	25 3	30 5	80

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe

2019 wurden 4 Geschäftshäuser und 19 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

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

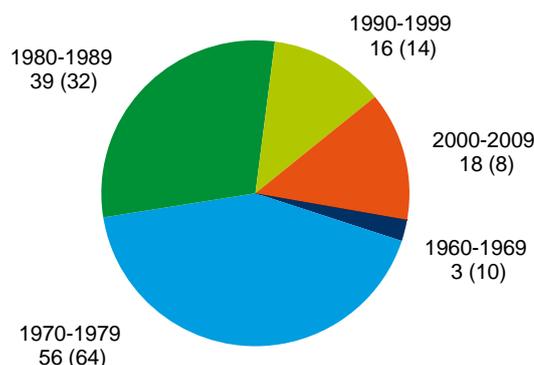
6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Sortiert nach Baujahren

Werte des Vorjahres in Klammern.



Ausgewertete Kauffälle 2019: 132 (128)

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

€/m² Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100m², 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 €/m² Wohnfläche

Baujahr	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010	Neubau
2005	1000	1225	1300	1600	1700		1975
2006	1000	1000	1300	1375	1525		1900
2007	900	950	1300	1500	1525		1900
2008	900	875	1150	1300	1500		1900
2009	875	925	1200	1300	1400		1900
2010	800	925	1100	1325	1525		-
2011	800	950	1200	1400	1650		-
2012	850	950	1100	1400	1650	-	-
2013	920	960	1060	1480	1600	-	-
2014	790	980	1120	1450	1660	-	2410
2015	830	970	1250	1440	1740	-	-
2016	810	1040	1250	1440	1620	-	2520
2017	830	1130	1300	1640	1920	-	2660
2018	750	1110	1340	1680	1780	-	-
2019	820	1110	1440	1650	1860	-	-

- 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/m² bzw. €/m² Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück
- inkl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume
- Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
- Wohnfläche 60-100 m²
- 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

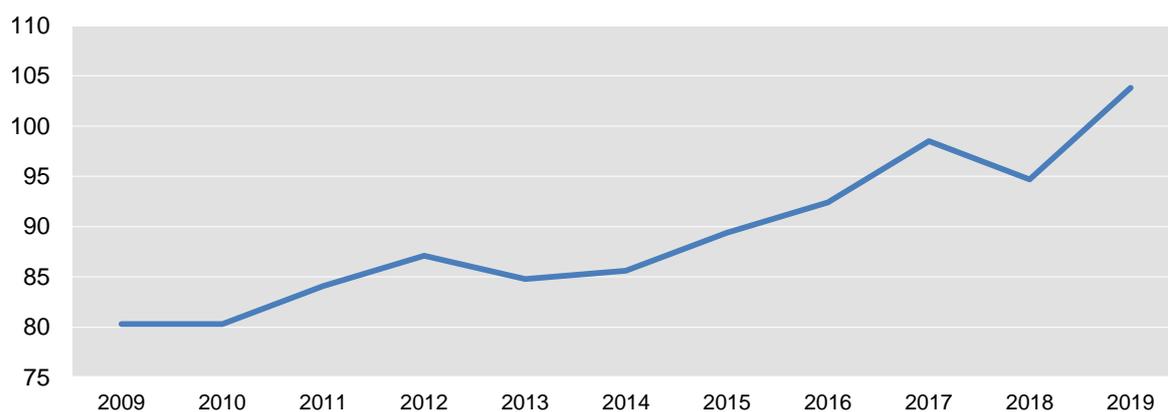
Jahr	Neubau	Index	Neubau	Index	durchschnittliche Wohnfläche
	€/m ² Wfl	2005=100		€/m ² Wfl	
	Wfl 60-100 m ²		alle Wohnungsgrößen		
2005	1975	100	2000	100	82
2006	1900	96,2	1900	95,0	97
2007	1900	96,2	1860	93,0	83
2008	1900	96,2	1880	94,0	87
2009	1900	96,2	1990	99,5	102
2010	-	96,2	-	99,5	-
2011	-	96,2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

(-) keine Verkäufe, daher keine Veränderung

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
2015	1180	89,4
2016	1220	92,4
2017	1300	98,5
2018	1250	94,7
2019	1370	103,8



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 m² in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten

Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt.

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	geeignete Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis (€/m ²)	Ø Miete (€/m ²)	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
	Mittelwert und Standardabweichung							
Selbstgenutztes Wohnungseigentum								
Baujahr								
1970-1979	2,9 0,8	44	79 12	1109 173	5,41 0,2	27 2	35 3	80
1980-1989	2,7 0,6	36	77 10	1433 243	5,88 0,4	25 2	44 2	80
1990-1999	3,2 0,6	15	75 15	1684 286	6,67 0,4	22 2	56 2	80
2000-2013	3,0 0,5	18	80 10	1857 301	6,84 0,4	22 2	63 2	80

6.2 Teileigentum

Auf Teileigentum mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung entfielen im Jahr 2019 13 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,35 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 53 Teileigentume in Form von Garagen, oberirdischen und Tiefgaragenstellplätzen verkauft.

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 8000,- Euro.

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

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

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.
 Telefon: (02331) 29096
 Telefax: (02331) 182606
 info@haus-und-grund-westfalen.de
 www.haus-und-grund-westfalen.de

Hochstr. 87a
 58095 Hagen

nebst angeschlossenen Vereinen sowie die Mietervereine

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

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

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

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 (freifinanzierte) 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 Verkehrsmitel 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.

Hinweis:

In Lüdenscheid liegen keine Vergleichsmieten für Gewerbeobjekte vor.
Hilfsweise können der Gewerbliche Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Siegen und der Gewerbliche Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Arnsberg herangezogen werden.

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle Lüdenscheid

	Stadt Lüdenscheid – Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid www.gutachterausschuss-luedenscheid.de gutachterausschuss@luedenscheid.de	Fax 02351 / 17-1714
Geschäftsführer:	N.N.	Tel. 17- -
Geschäftsstelle:	Kerstin Florin Stefan Hilmert	17-1685 17-2685

Benachbarte Gutachterausschüsse

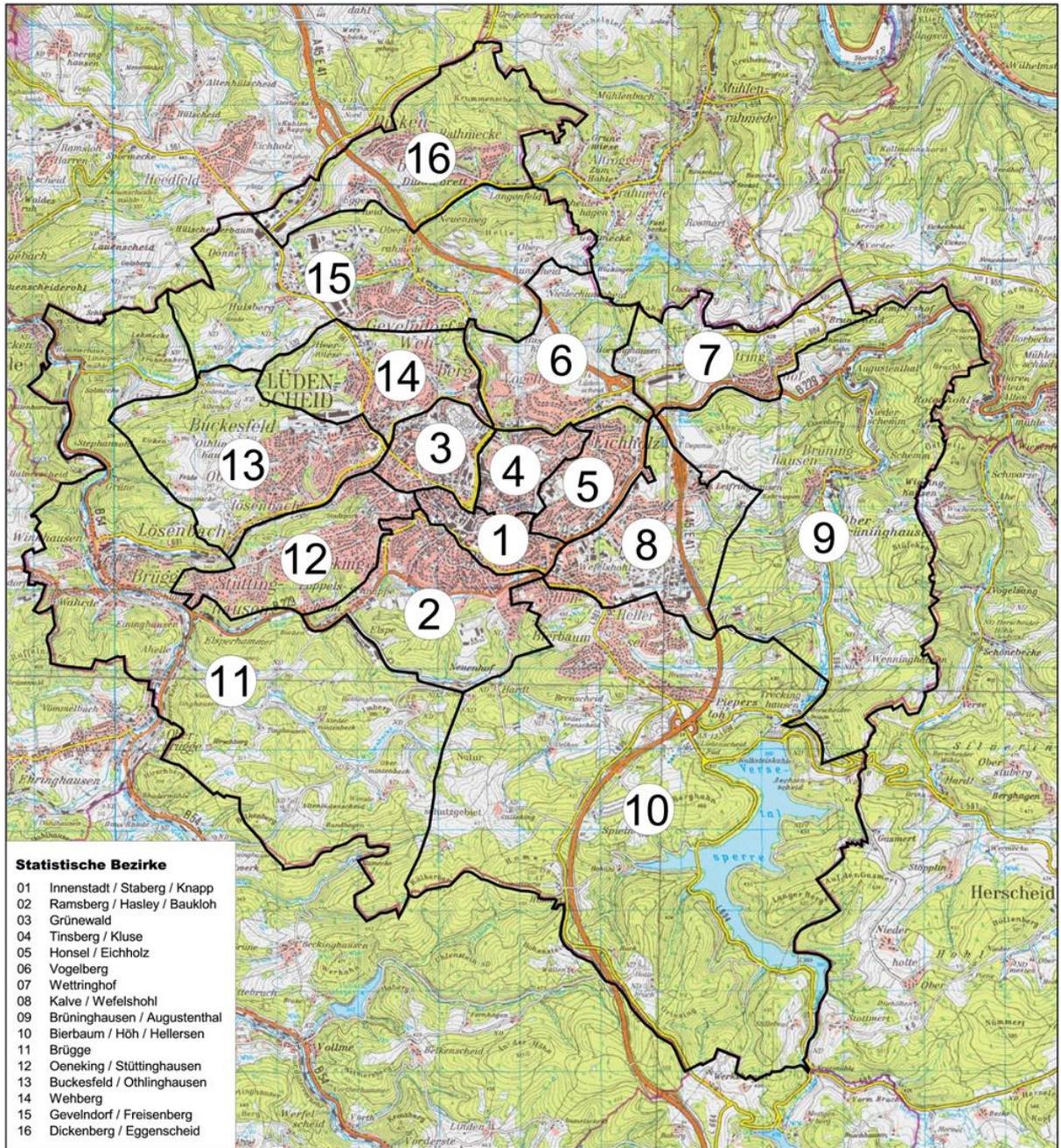
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn www.gars.nrw.de/ga-iserlohn/ gutachterausschuss@iserlohn.de	Tel. 02371 / 217 2465
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis/ gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de	Tel. 02351 / 966 6675

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	63	4	20	39
02	Ramsberg/ Hasley/Baukloh	50	2	17	31
03	Grünewald	38	2	12	24
04	Tinsberg/ Kluse	69	3	36	30
05	Honsel/ Eichholz	31	1	14	16
06	Vogelberg	38	19	14	5
07	Wettringhof	4	-	4	-
08	Kalve/ Wefelshohl	52	4	21	27
09	Brüninghausen/ Augustenthal	17	8	5	4
10	Bierbaum/ Höh/ Hellersen	31	4	17	106
11	Brügge	29	4	19	6
12	Oeneking/ Stüttinghausen	63	6	25	32
13	Bucklesfeld/ Othlinghausen	45	9	18	18
14	Wehberg	47	2	16	29
15	Gevelndorf/ Freisenberg	36	1	15	20
16	Dickenberg/ Eggenscheid	45	3	21	21

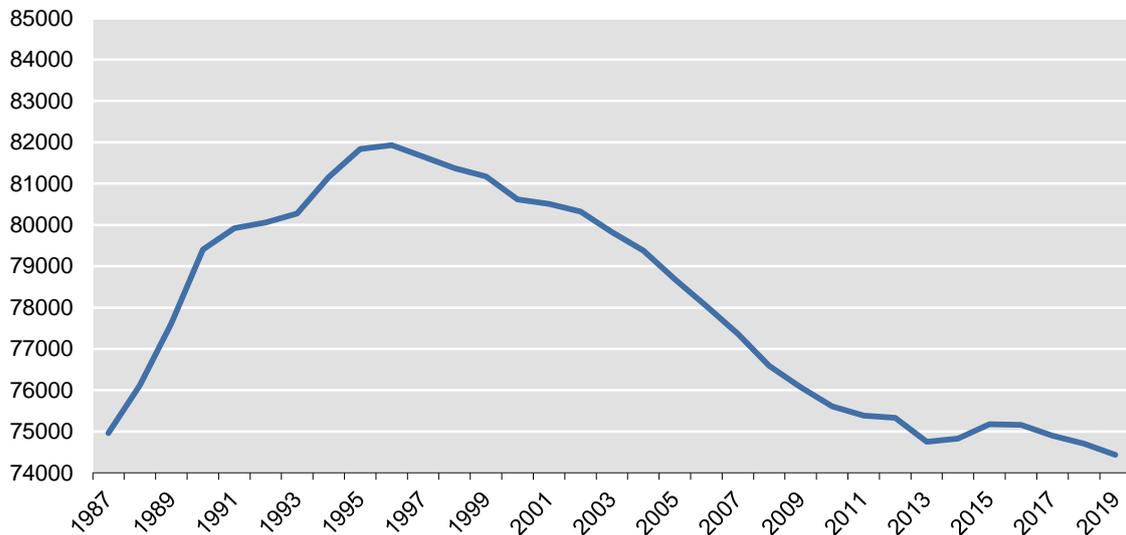
11.2 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



11.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

11.3.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

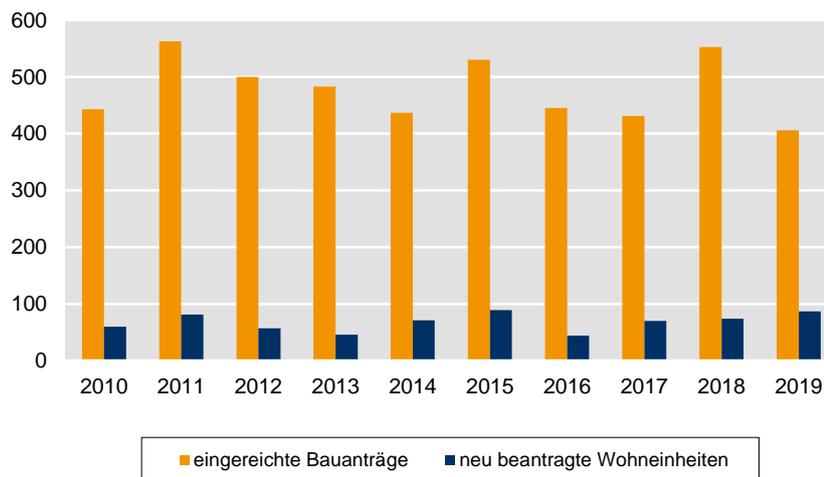
Einwohnerzahlen für Lüdenscheid ab Volkszählung 1987



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

Bauanträge

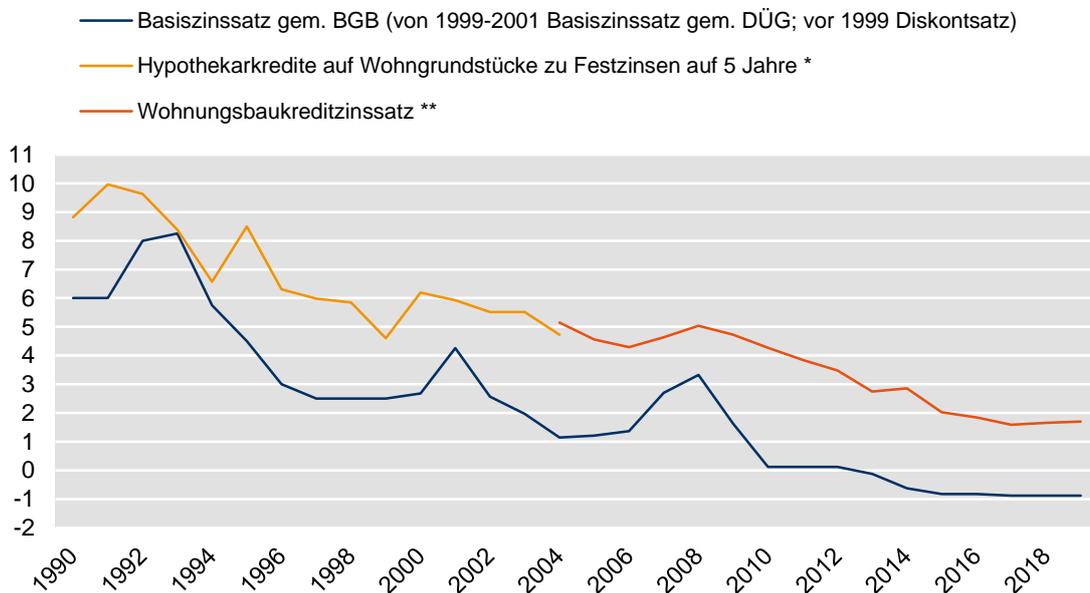
(die Zahl aller eingereichten Bauanträge beinhaltet unter anderem z.B. auch Anträge auf Abriss, Nutzungsänderungen oder Erweiterung von Wohngebäuden)



Quelle: Stadt Lüdenscheid Fachdienst Bauordnung

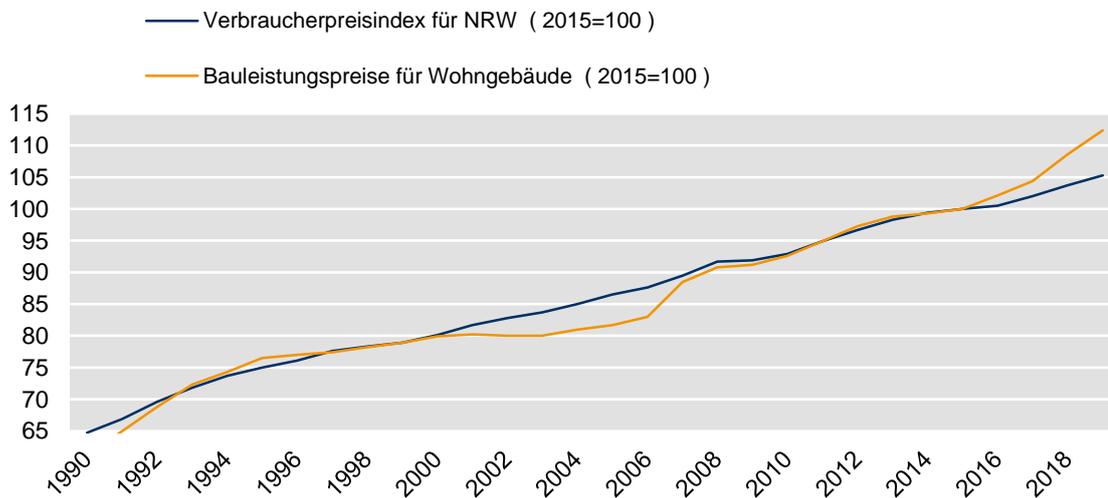
11.3.2 Zins und Preisentwicklungen

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 ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
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
Vergleichszahlen für 2019 stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

		gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
2019	Lüdenscheid	200	140	110
2020	Lüdenscheid	205	145	115

Wohnungseigentum

Preise für Erstverkäufe in €/m² 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
Vergleichszahlen für 2019 stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

www.boris.nrw.de

