



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Lüdenscheid

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Lüdenscheid

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Geschäftsstelle

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.
Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	10
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz.....	12
3.1.1	Kauffallzahlen 2011-2021	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	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	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	30
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	30
5.1.1	Durchschnittspreise	30
5.1.2	Sachwertfaktoren	36
5.1.3	Liegenschaftszinssätze	39
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	40
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	40
5.2.2	Rohertragsfaktoren	41
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe	41
6	Wohnungs- und Teileigentum	42
6.1	Wohnungseigentum.....	42
6.1.1	Durchschnittspreise	42
6.1.2	Indexreihen	43
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	45
6.2	Teileigentum	46
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	46

8	Modellbeschreibungen.....	47
9	Mieten und Pachten	48
10	Kontakte und Adressen.....	50
11	Anlagen	51
11.1	Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken.....	51
11.2	Übersichtskarte über die statistischen Bezirke	52
11.3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	53
11.3.1	Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid	53
11.3.2	Zins und Preisentwicklungen	54
11.4	Regionale Vergleiche	55

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt 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:

Wild, Robert Städt. Baurat

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Klotz, Reinhard Architekt

Ehrenamtliche Gutachter:

Fengler, Reiner	Architekt
Günther, Jörg	Architekt
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

- **Leichter Rückgang der Kauffälle, Geldumsatz gestiegen**

Die Anzahl der verkauften Objekte, insgesamt 669, ging im Vergleich zum Vorjahr mit 680 Fällen um rd. 1,6% leicht zurück. Der Geldumsatz ist hingegen auf 184 Mio. Euro gestiegen. Dies lag unter anderem an einigen hochpreisigen Immobilien.

- **Weitere Steigerung bei Preisen für Baugrundstücke**

Die Preise für Wohnbauflächen sind auch im Jahr 2021 weiter gestiegen. Die durchschnittliche Preissteigerung lag bei rd. 7 %.

- **Kein Umsatz an unbebauten Gewerbeflächen**

Im Jahr 2021 lagen erstmals keine Kauffälle für unbebaute Gewerbegrundstücke vor.

- **Erhöhte Preise bei Mehrfamilienhäusern**

Die Preise für Mehrfamilienhäuser sind in 2021 nochmals gestiegen.

- **Weiterhin deutlicher Preisanstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern**

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sind auch 2021 für fast alle Teilbereiche steigende Preise zu beobachten. Im Mittel ergibt sich eine Steigerung von rd. 13%.

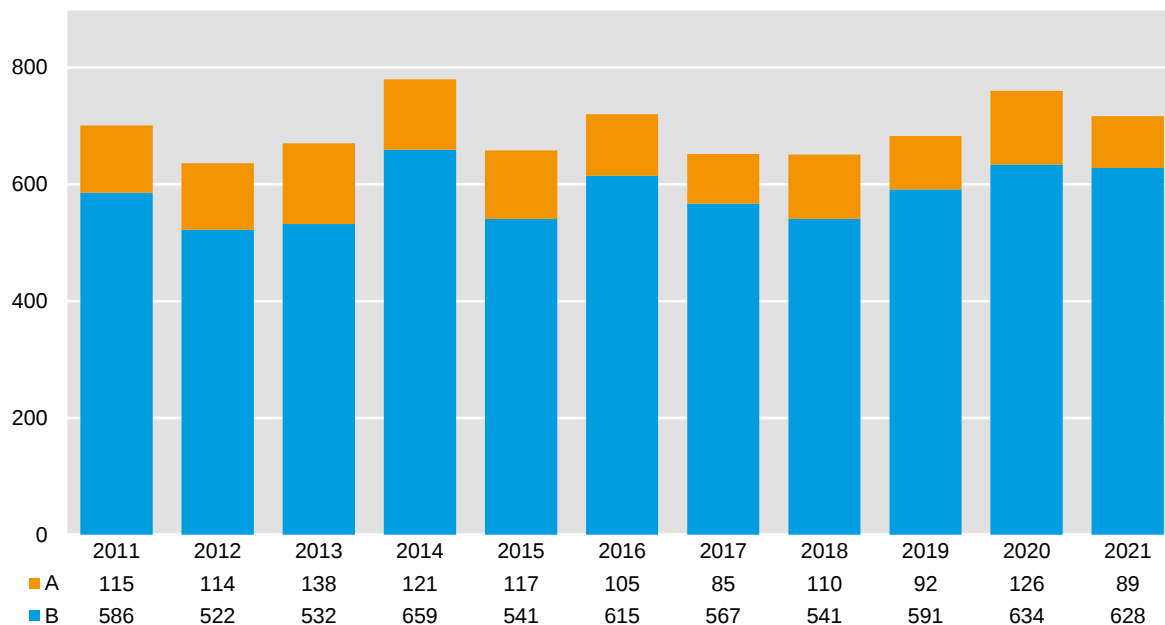
- **Preise für Eigentumswohnungen weiter gestiegen**

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2021 nochmals leicht gestiegen. Ferner ist eine weitere Preissteigerung um rd. 14% zu verzeichnen gewesen. Das Preisniveau für Weiterverkäufe (Wohnungsgrößen 60-100 m², Baujahr ab 1960) lag bei ca. 960-2200 €/m² Wohnfläche.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

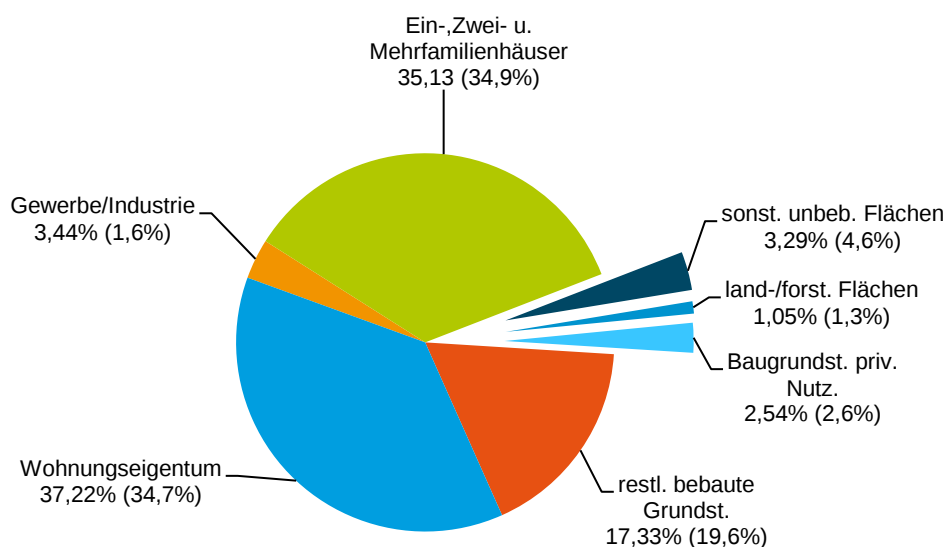
3.1.1 Kauffallzahlen 2011-2021



A: nicht zur Auswertung geeignete Vertragsurkunden

B: Anzahl der geeigneten Vertragsurkunden

Umsatzanteile der Teilmärkte



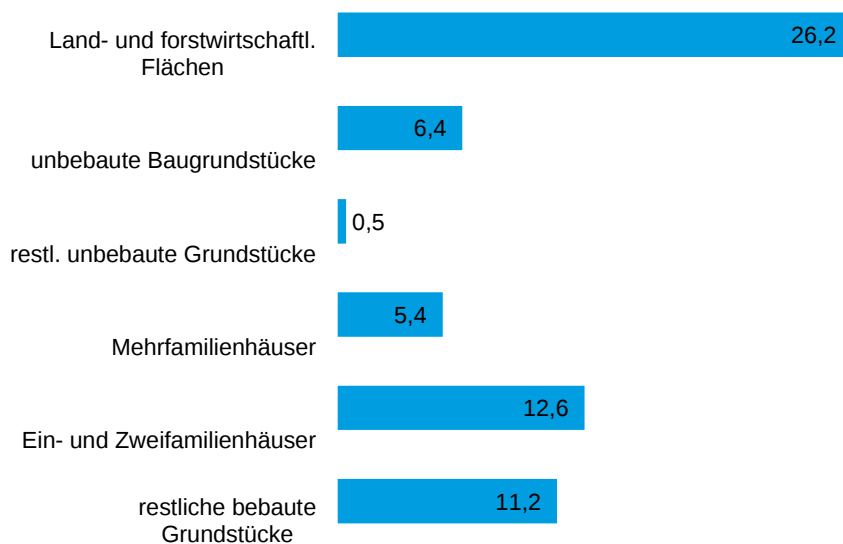
Werte des Vorjahres in Klammern

3.1.2 Flächenumsatz

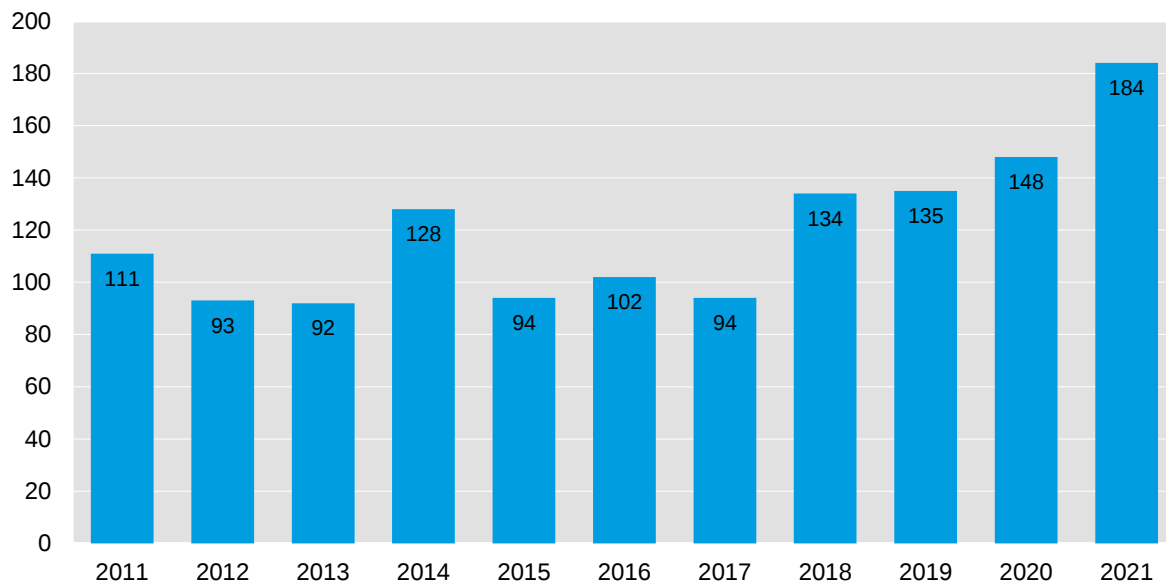
Im Berichtsjahr wurden im Bereich der Stadt Lüdenscheid insgesamt rd. 62 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

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

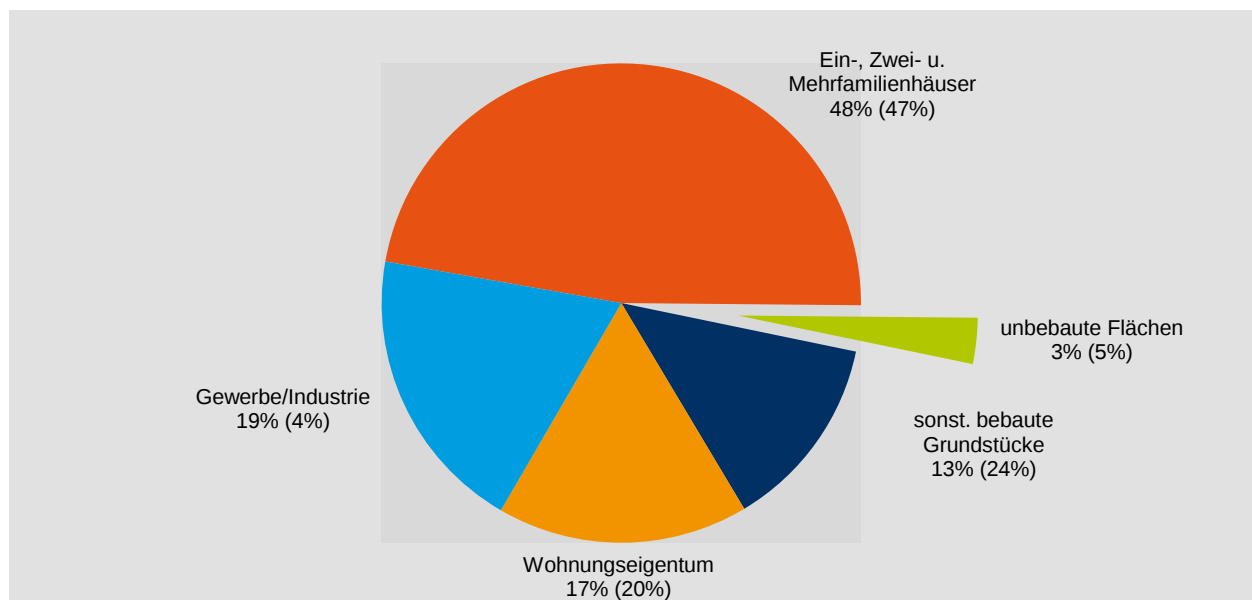


3.1.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. €

Geldumsatz nach Teilmärkten



3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2021 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 46 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von rd. 33 Hektar ein Geldumsatz von rund 5,69 Mio. Euro erzielt.

Jahr/ Vertragsgegenstand	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute land-/forstwirtschaftliche Flächen	18	9	17	27	14	16	19	6	8	9	7
Baugrundstücke (priv. Nutzung)	15	19	17	26	11	23	26	21	27	18	17
Gewerbliche Baugrundstücke	6	6	6	8	8	3	9	3	1	5	-
Sonstige unbebaute Flächen	30	36	22	34	21	47	34	31	36	31	22

3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 134 Mio. € bei 265 Kauffällen (2020: 92 Mio. € und 268 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2021 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

Den Anteil der Teilmärkte zeigt folgende Tabelle:

Jahr/ Vertragsgegenstand	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ein- und Zweifamilienhäuser	150	142	133	173	152	151	138	144	136	152	164
Mehrfamilienhäuser	64	56	66	70	50	69	78	64	71	85	71
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	3	1	2	5	6	11	1	10	4	6	8
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	13	11	11	14	11	16	12	19	11	15
Sonstige bebaute Grundstücke	19	23	51	13	8	19	8	9	13	14	7

3.4 Wohnungseigentum

Auf Wohnungs- und Teileigentum (ohne Garagen, Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze) entfielen im Jahr 2021

258 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 32,48 Mio. €.

Von den verkauften Objekten waren 9 Teileigentume mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung.

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

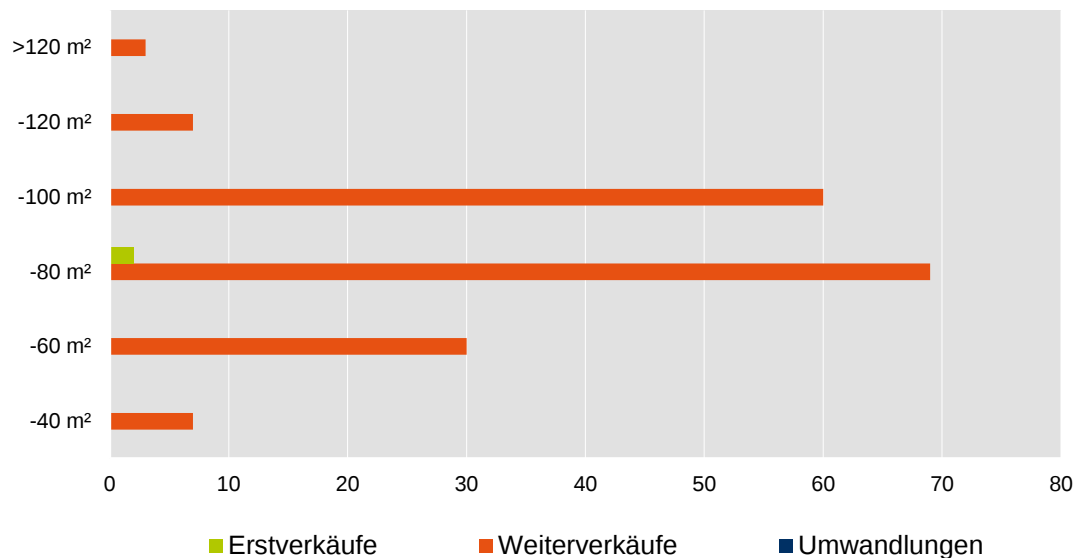
Ausgewertet wurden

Erstverkäufe (Neubau) 2

Erstverkäufe nach Umwandlung: -

Weiterverkäufe: 176

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

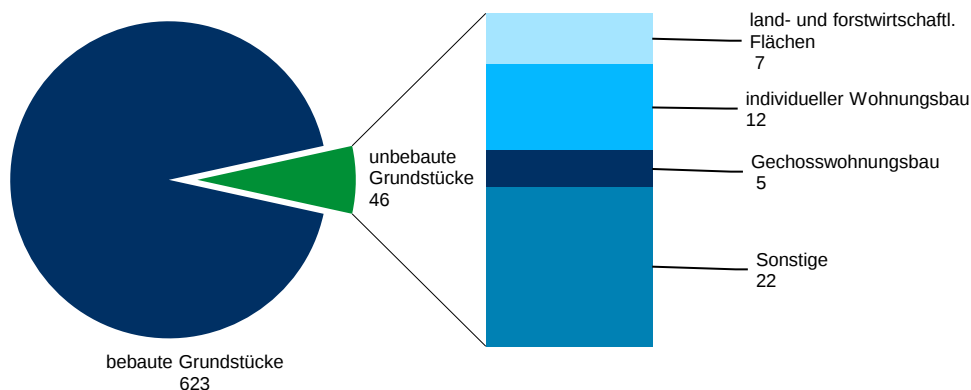
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2015	23	4,03
	2016	28	4,81
	2017	23	5,19
	2018	22	4,78
	2019	31	5,99
	2020	29	12,57
	2021	32	7,71
Wohnungserbbaurecht	2015	17	1,15
	2016	10	0,87
	2017	10	0,87
	2018	13	1,14
	2019	25	3,15
	2020	23	2,43
	2021	24	2,66

- Erbbaurechtsgrundstücke

In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 wurden 7 bzw. 5 Erbbaugrundstücke verkauft.

4 Unbebaute Grundstücke

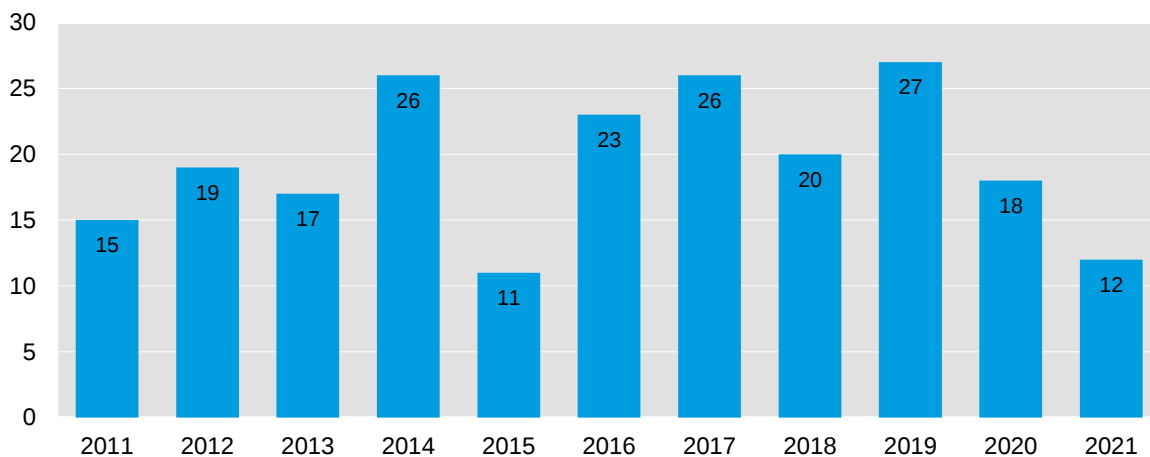
Verteilung der Kauffälle 2021



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 Reihenhausbauung 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 stark gesunken und bleibt auf niedrigem Niveau.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

Der Geschosswohnungsbau bewegt sich in Lüdenscheid weiterhin auf niedrigem Niveau.
Im Jahr 2021 wurden nur fünf Kaufverträge abgeschlossen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Im Jahr 2021 lagen erstmals keine Kauffälle für unbebaute Gewerbegrundstücke vor.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurden 2021 nur zwei landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland) mit rd. 3,6 ha für rd. 0,06 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 [Ø €/m ²]		
	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	132	14	112	180,37	39,67	137,26	6,68	2,78	3,85	3,70	7,02	2,80
Borken, Kreis	69	58	11	164,15	151,44	12,71	18,75	17,85	0,90	11,20	11,87	7,70
Coesfeld, Kreis	31	22	9	55,78	48,45	7,33	5,09	4,65	0,44	8,42	9,43	5,93
Düren, Kreis	214	182	31	300,22	268,64	30,87	21,87	20,86	0,95	7,29	7,77	3,06
Ennepe-Ruhr-Kreis	24	-	-	29,30	-	-	1,16	-	-	2,70	-	-
Euskirchen, Kreis	195	64	131	320,09	125,79	194,30	8,65	5,34	3,31	2,70	4,25	1,70
Gütersloh, Kreis	43	29	14	85,24	64,32	20,92	6,21	5,30	0,91	6,94	7,50	4,50
Heinsberg, Kreis	124	107	17	172,11	156,98	15,13	12,83	12,05	0,78	6,80	7,10	5,10
Herford, Kreis	108	85	23	122,51	102,75	19,76	4,64	4,38	0,26	-	4,30	1,70
Hochsauerlandkreis	114	58	56	192,74	111,34	81,40	4,95	3,38	1,57	2,26	2,49	2,02
Höxter, Kreis	186	149	37	239,91	207,52	32,39	7,29	6,72	0,57	-	3,15	1,81
Kleve, Kreis	108	74	34	297,34	230,44	66,90	26,61	22,69	3,92	7,87	8,85	5,76
Lippe, Kreis	95	69	26	269,42	221,24	48,48	7,78	6,74	1,04	2,75	2,99	2,09
Märkischer Kreis	28	6	22	35,51	14,81	20,70	0,79	0,50	0,29	-	2,36	1,58
Mettmann, Kreis	8	5	3	25,02	18,70	6,31	1,77	1,62	0,15	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	163	108	55	283,50	216,64	66,87	12,16	10,42	1,74	3,57	4,21	1,97
Oberbergischer Kreis	130	7	73	229,06	11,98	104,26	3,50	0,20	1,78	1,53	1,67	1,71
Olpe, Kreis	44	-	-	62,45	-	-	1,41	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	89	71	18	174,75	130,26	44,48	8,82	7,31	1,52	4,37	4,70	3,95
Recklinghausen, Kreis	15	12	3	41,48	35,19	6,29	2,94	2,50	0,45	7,18	-	-
Rhein-Erft-Kreis	47	45	-	91,32	79,07	*	7,57	7,48	-	8,04	8,13	*
Rheinisch-Bergischer Kreis	15	*	14	20,17	*	18,73	0,59	*	0,54	2,50	*	2,50
Rhein-Kreis Neuss	47	34	-	51,41	27,29	-	6,69	3,06	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis	151	71	80	223,12	119,02	104,11	9,11	7,06	2,06	4,08	5,93	1,98
Siegen-Wittgenstein, Kreis	100	3	97	97,00	3,00	94,00	1,41	0,06	1,34	1,59	1,91	1,58
Soest, Kreis	94	71	22	175,55	157,51	21,74	13,27	12,51	0,76	7,56	8,15	3,51
Steinfurt, Kreis	130	99	31	296,25	153,51	35,68	26,06	24,31	1,75	7,84	8,85	4,62
Unna, Kreis	16	10	6	47,72	36,89	10,83	3,33	2,81	0,52	5,86	6,62	4,60
Viersen, Kreis	54	31	23	110,59	95,60	14,99	13,22	12,14	1,09	9,29	10,38	7,59
Warendorf, Kreis	33	29	4	89,80	84,49	5,31	8,99	8,73	0,26	8,93	9,61	4,02
Wesel, Kreis	86	59	27	150,15	104,67	45,49	9,85	7,16	2,69	6,56	6,84	5,92
bereinigtes Mittel										5,64	6,26	3,29

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2021

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurden 2021 drei forstwirtschaftliche Flächen mit rd. 22 ha für rd. 0,19 Mio. € verkauft.

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

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

Preisniveau einschließlich Aufwuchs

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Preisniveau [€/m²]
Aachen, Städteregion	23	73,40	0,57	0,78
Borken, Kreis	20	35,04	0,68	1,78
Coesfeld, Kreis	11	4,49	0,12	4,09
Düren, Kreis	*	*	*	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	27	33,51	0,56	0,95
Euskirchen, Kreis	81	150,76	1,37	1,43
Gütersloh, Kreis	11	17,46	0,46	2,10
Heinsberg, Kreis	44	18,17	0,24	1,30
Herford, Kreis	16	14,66	0,23	1,30
Hochsauerlandkreis	67	369,89	6,71	1,61
Höxter, Kreis	9	112,03	3,10	2,77
Kleve, Kreis	34	58,35	0,92	1,63
Lippe, Kreis	31	51,02	0,80	1,28
Märkischer Kreis	47	276,06	3,99	1,24
Mettmann, Kreis	*	*	*	-
Minden-Lübbecke, Kr.	53	57,19	1,23	1,55
Oberbergischer Kreis	156	195,37	1,58	0,81
Olpe, Kreis	42	80,94	0,93	-
Paderborn, Kreis	10	74,07	1,68	2,73
Recklinghausen, Kreis	6	8,98	0,16	1,56
Rhein-Erft-Kreis	*	*	*	*
Rheinisch-Berg. Kreis	39	41,43	0,47	1,30
Rhein-Kreis Neuss	*	*	*	-
Rhein-Sieg-Kreis	104	201,66	2,85	1,41
Siegen-Wittgenst., Kr.	65	43,12	0,45	1,09
Soest, Kreis	19	46,40	0,85	1,83
Steinfurt, Kreis	46	72,27	1,21	2,03
Unna, Kreis	4	4,59	0,09	2,01
Viersen, Kreis	37	18,34	0,31	1,81
Warendorf, Kreis	4	14,22	0,29	1,81
Wesel, Kreis	13	19,25	0,33	1,71
bereinigtes Mittel				1,59

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

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

4.5.2 Rohbauland

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

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

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

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

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

Erschließungskosten:

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

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

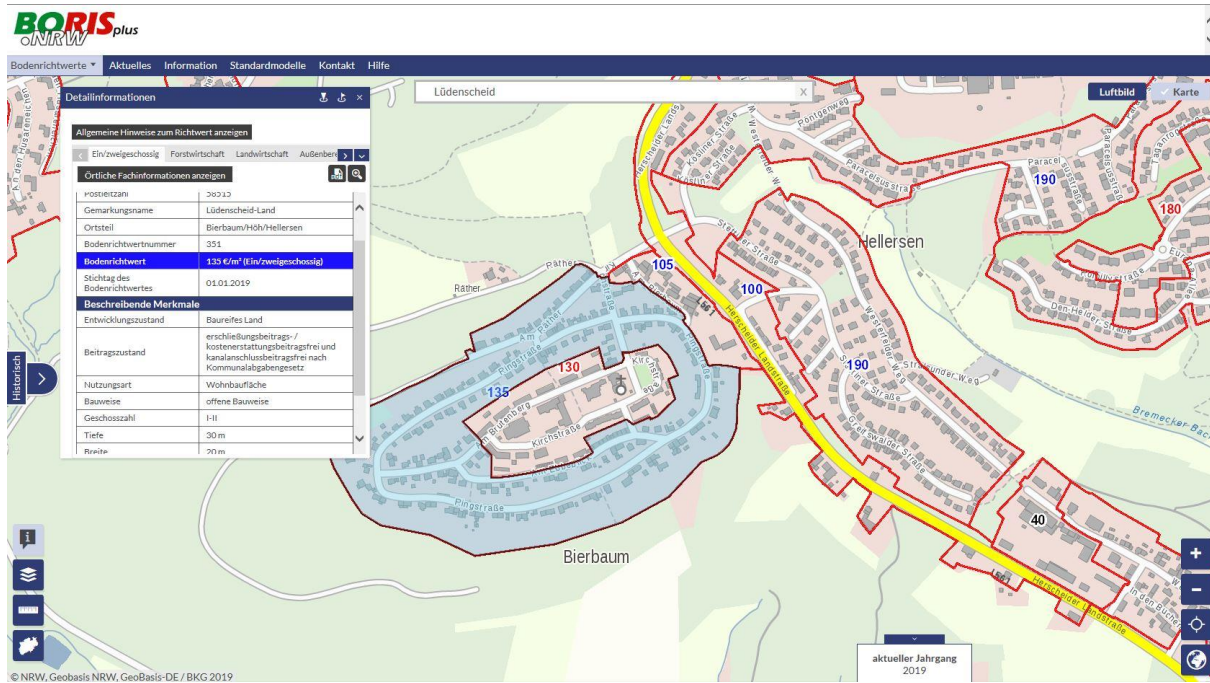
Für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gilt Erschließungsbeitragsfreiheit.

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

Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte

Darstellung in BORIS.NRW

Baureifes Land



Flächen im Außenbereich und Flächen der Land- und Forstwirtschaft



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

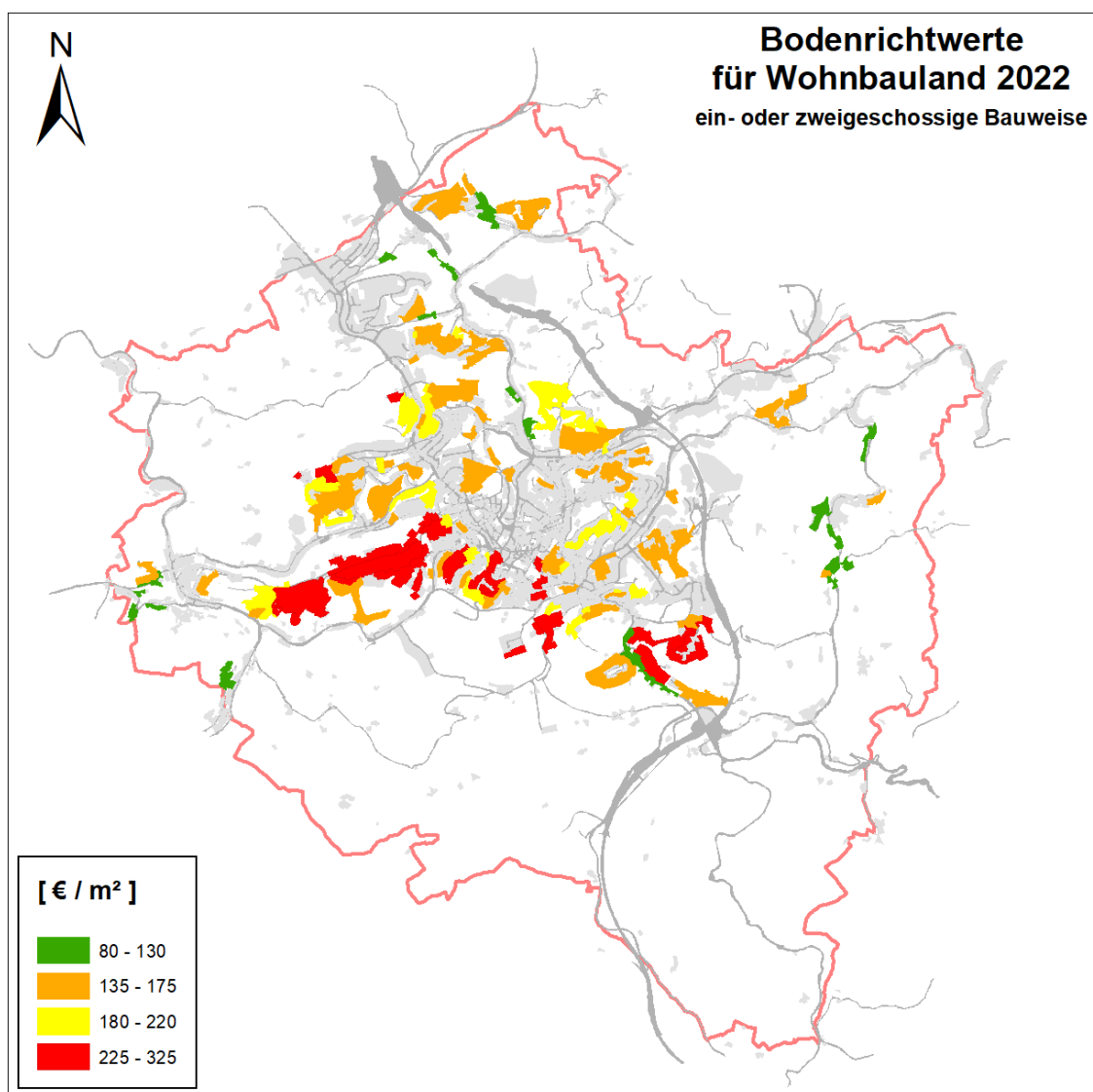
Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp		175	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	240	165	120
Grünwald	200	165	
Tinsberg/ Kluse	230	160	140
Honsel/ Eichholz		160	
Vogelberg	210	155	130
Wettringhof		130	
Kalve/ Wefelshohl		150	130
Brüninghausen/ Augustenthal			110
Bierbaum/ Höh/ Hellersen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

Gewerbliche Bauflächen

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

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

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



4.7.4 Indexreihen

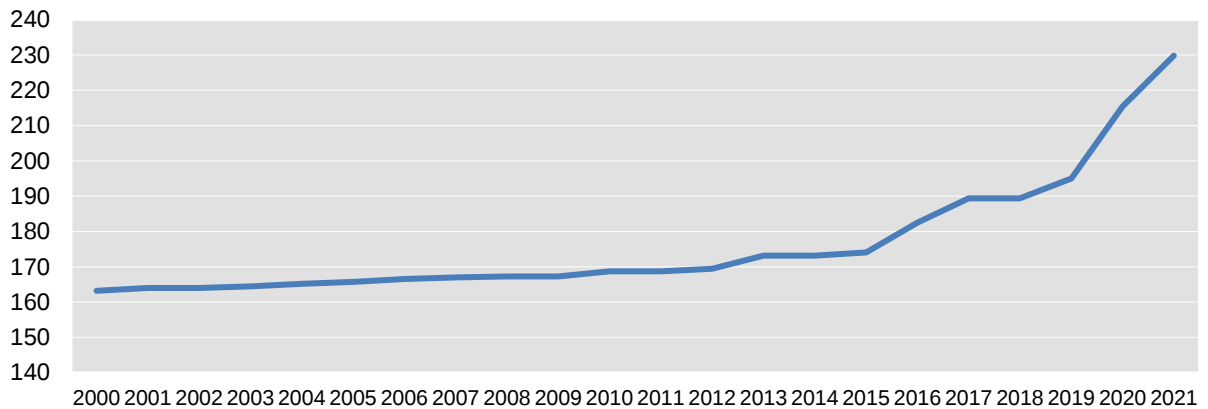
Zum Zweck der Darstellung der Bodenpreisentwicklung in Lüdenscheid wird vom Gutachterausschuss jährlich eine Bodenpreisindexreihe beschlossen.

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 (€/m²)	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	152,3	+ 3,0	195,0
2020	168,2	+10,4	215,4
2021	179,5	+ 6,7	229,8

Indexreihe der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen mit I-II geschossiger Bebauung

Die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke sind im Jahr 2021 weiter angestiegen. Die Erhöhung der Bodenrichtwerte betrug rd. 6,7%.



Allgemeine Hinweise:

Sperrung der Autobahn 45

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

Hochwassergefährdung

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

5 Bebaute Grundstücke

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 (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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
2020	24	643	150	247.000	1.660
2021	21	675	172	321.000	1.910

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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 (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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
2020	20	635	186	352.000	1.980
2021	17	613	180	371.000	2.010

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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
2020	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2021	3	617	190	571.000	3.110

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
2020	13	440	124	215.000	1.800
2021	7	445	133	274.000	2.090

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 nächste Seite			

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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
2020	13	416	146	278.000	1.980
2021	17	381	145	319.000	2.230

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	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
2020	6	314	134	315.000	2.370
2021	5	381	132	362.000	2.750

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 Gesamt- kaufpreis (€)	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 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden					
2014					
2015	8	236	115	150.000	1.350
2016	8	226	99	137.000	1.390
2017	7	238	114	150.000	1.330
2018	10	262	118	157.000	1.320
2019	3	240	100	127.000	1.240
2020	9	273	115	200.000	1.780
2021	6	263	108	168.000	1.540

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	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 (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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
2020	8	259	124	217.000	1.770
2021	6	238	110	251.000	2.300

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
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			
2020	6	230	124	238.000	1.920
2021	3	257	133	327.000	2.500

5.1.2 Sachwertfaktoren

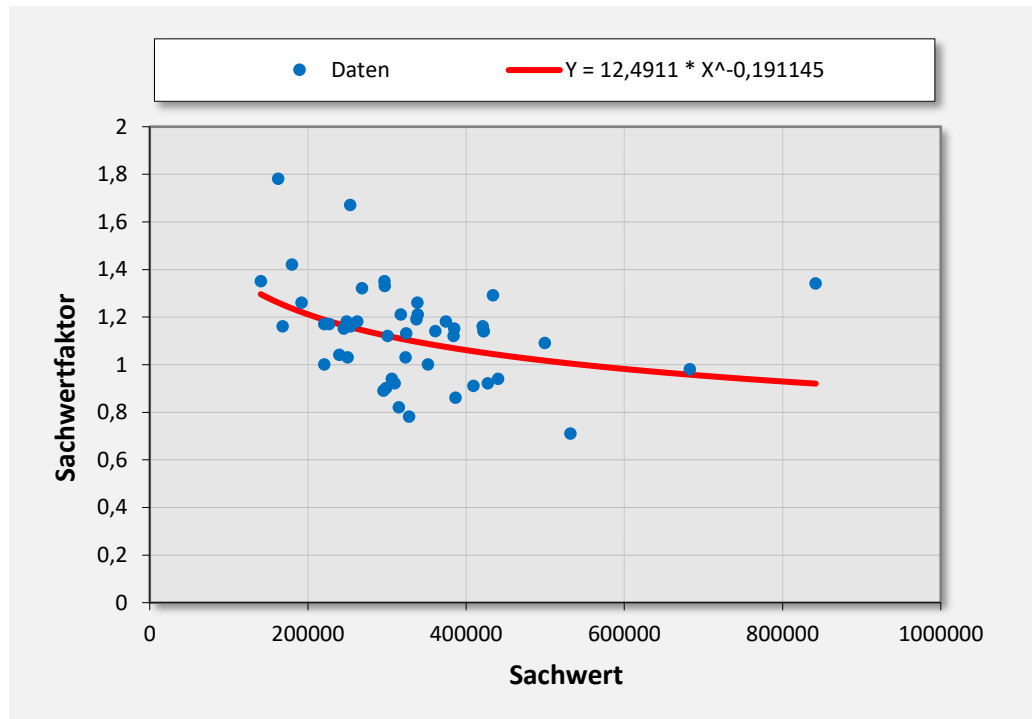
Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern des Geschäftsjahres 2021 ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten. Diese Abweichung wird als prozentualer Zu- oder Abschlag vom Sachwert ermittelt 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

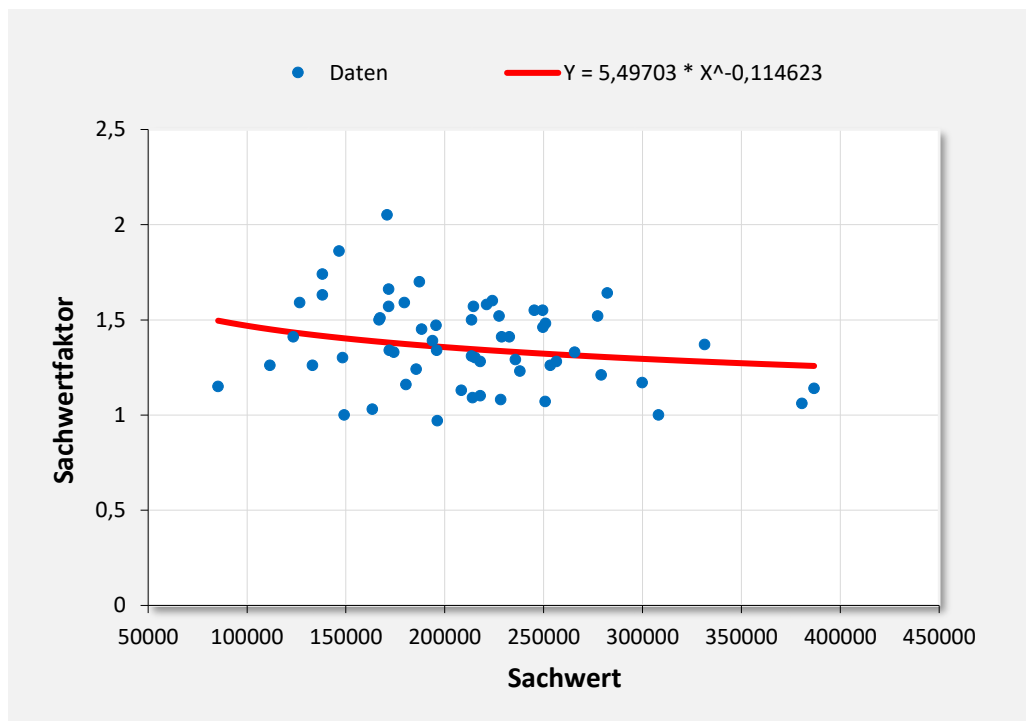
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
150.000	1,28	
175.000	1,24	
200.000	1,21	
225.000	1,18	160
250.000	1,16	
275.000	1,14	
300.000	1,12	
325.000	1,10	
350.000	1,09	
375.000	1,07	210
400.000	1,06	
425.000	1,05	
450.000	1,04	



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
100.000	1,47	
125.000	1,43	
150.000	1,40	
175.000	1,38	
200.000	1,36	170
225.000	1,34	
250.000	1,32	
275.000	1,31	
300.000	1,30	



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 des Mietspiegels des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2021) mit einem Aufschlag von 10% herangezogen. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gemäß AGVGA-Modell je nach Wohnfläche mit einem zusätzlichen Zuschlag von 5 - 20 % versehen. Die so ermittelte Miete berücksichtigt auch die jeweilige Objektart (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften).

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert und Stan- dardabwei- chung	geeig- nete Kauf- fälle	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Ein- und Zwei- familienhäuser Baujahr								
	1950-1974	2,0 0,9	34	150 44	1881 489	6,50 0,4	21 2	28 4
	1975-1994	2,6 1,0	42	156 44	2099 386	7,34 0,6	18 1	41 5
	1995-2013	2,7 0,5	13	145 36	2787 443	8,50 0,4	16 1	59 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 des Mietspiegels des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2021) mit einem Aufschlag von 10% 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 2020 und 2021 verwendet.

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert und Stan- dardabwei- chung	geeig- nete Kauf- fälle	Ø Wohn- /Nutz- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Dreifamilien- häuser	3,3 1,1	14	275 67	1258 380	5,96 1,1	24 4	31 5	80
Mehrfamilien- häuser (inkl. gewerblichem Anteil < 20%)	4,1 1,6	54	416 233	1075 355	5,82 0,6	26 3	33 8	80
Gemischt gen. Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	5,1 1,2	16	483 381	927 365	6,12 1,1	23 3	28 5	80

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	Rohertragsfaktor	geeignete Kauf-fälle	Ø Wohn-/Nutz-fläche (m²)	Ø Kauf-preis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Dreifamilien-häuser								
2020	16,0 2,6	8	284 74	1178 406	5,87 1,4	24 5	30 6	80
2021	16,4 5,1	7	260 62	1253 470	5,93 0,6	23 2	31 5	80
Mehrfamilien-häuser (inkl. gewerblichem Anteil < 20%)								
2020	13,3 2,9	25	385 159	963 281	5,64 0,6	27 3	32 7	80
2021	14,7 3,3	28	453 286	1081 286	5,84 0,5	26 3	32 9	80
Gemischt gen. Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)								
2020	11,2 1,2	8	537 512	770 266	5,72 1,2	25 3	28 4	80
2021	11,0 3,0	3	632 303	915 476	6,35 1,2	21 3	26 4	80

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe

2021 wurden 8 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie 15 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

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

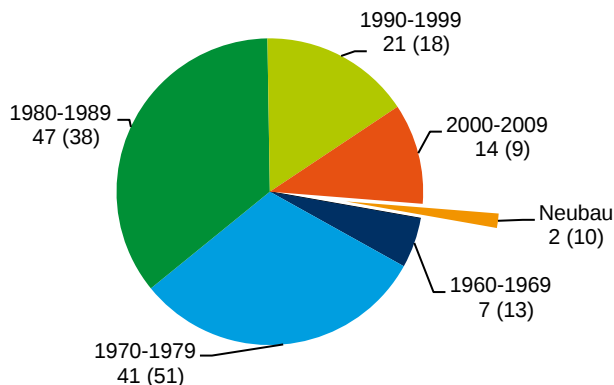
6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Sortiert nach Baujahren

Werte des Vorjahres in Klammern.



Ausgewertete Kauffälle 2021: 132 (139)

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	*	*
2020	950	1130	1520	1730	1910	*	3355
2021	960	1380	1610	1980	2200	*	*

* keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorhanden

2021 wurden zwei Neubauwohnungen verkauft.
Der Mittelwert lag bei 3350 €/m² Wohnfläche.

6.1.2 Indexreihen

Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen

Die der Auswertung zugrundeliegenden 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

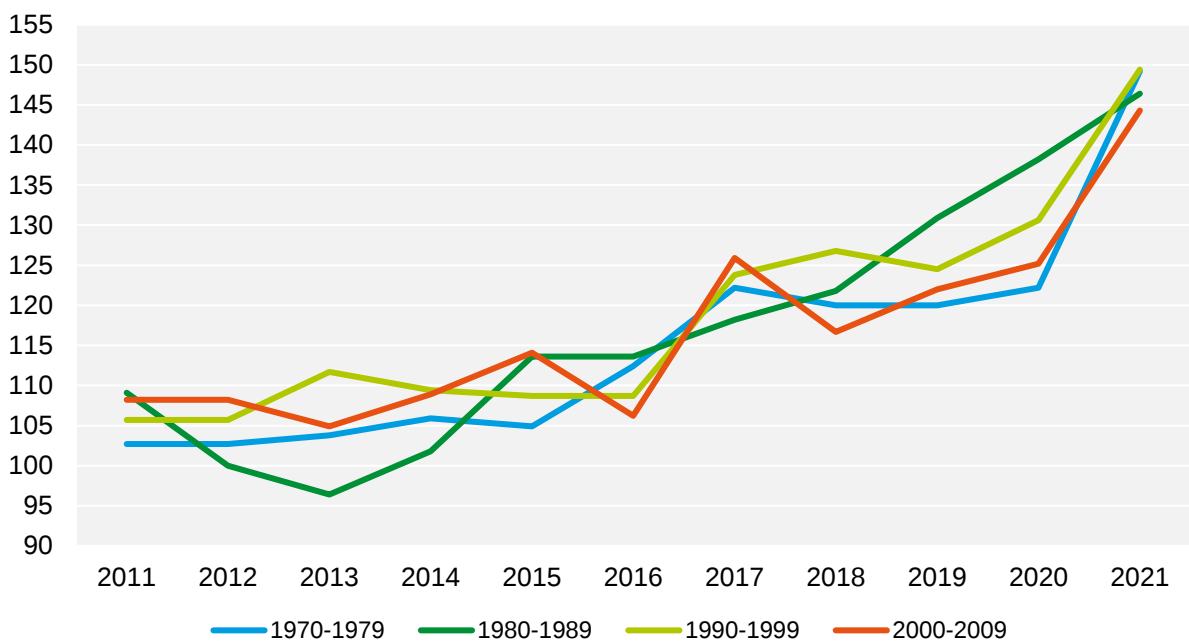
Jahr	Neubau €/m ² Wfl	Index 2005=100	Neubau €/m ² Wfl	Index 2005=100	durchschnittliche Wohnfläche
	Wfl 60-100 m ²		alle Wohnungsgrößen		
2005	1975	100	2000	100	82
2006	1900	96,2	1900	95,0	97
2007	1900	96,2	1860	93,0	83
2008	1900	96,2	1880	94,0	87
2009	1900	96,2	1990	99,5	102
2010	-	96,2	-	99,5	-
2011	-	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	-
2020	3360	170,1	3340	167,0	94
2021	*	170,1	*	167,0	-

(-) keine Verkäufe, daher keine Veränderung

Weiterverkauf

Index 2010=100

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



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 des Mietspiegels des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2021) mit einem Aufschlag von 10% 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	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert und Stan- dardabwei- chung	geeig- nete Kauf- fälle	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø BWK (%)	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigen- tum Baujahr								
1970-1979	2,4 0,7	37	79 11	1386 187	6,15 0,2	24 1	33 2	80
1980-1989	2,7 0,6	43	79 11	1608 175	6,61 0,4	23 1	42 3	80
1990-1999	3,2 0,7	13	77 10	1956 346	7,58 0,3	20 1	54 3	80
2000-2010	2,7 0,7	8	82 9	2349 452	7,83 0,2	19 1	60 1	80

6.2 Teileigentum

Auf Teileigentum mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung entfielen im Jahr 2021 neun Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,39 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 42 Teileigentume in Form von Garagen, oberirdischen und Tiefgaragenstellplätzen verkauft.

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 8300,- 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 zugrundeliegenden Modelle sind jeweils bei den einzelnen Teilmärkten beschrieben. Die sonstigen erforderlichen Daten haben danach nur Gültigkeit, wenn der Einzelfall, auf den sie angewendet werden, dem vorgegebenen 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

nebst angeschlossenen Vereinen
sowie die Mietervereine

Iserlohn und Umgebung e.V.

Vinckestr. 8

58636 Iserlohn

Telefon: (02371) 23489

Telefax: (02371) 774944

info@mieterverein-iserlohn.info

Lennetal und Umgebung e.V.

Frankfurter Str. 74

58095 Hagen

Telefon: (02331) 20436-0

Telefax: (02331) 20436-29

info@mietervereine-hagen.de

Mark - Lüdenscheld und Umgegend e.V.

Lösenbacher Str. 3

58507 Lüdenscheld

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 01.01.2021.

Nachdruck und Vervielfältigung jeglicher Art ist verboten.

- 1 -

Wohnlagen

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

Einfache Wohnlage

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

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb eines Wohngebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normatwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.

Gute Wohnlage

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

Miete

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

Modernisierte Wohnungen

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

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

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

Konfortwohnungen

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 Konfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Konfortmerkmale 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.

- 4 -

Baujahr	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
bis 1964	€ 3,85 - € 4,25 M: € 4,05	€ 4,00 - € 4,40 M: € 4,20	€ 4,15 - € 4,55 M: € 4,35
1965 - 1970	€ 4,35 - € 4,75 M: € 4,55	€ 4,50 - € 4,90 M: € 4,70	€ 4,65 - € 5,05 M: € 4,85
1971 - 1976	€ 4,80 - € 5,20 M: € 5,00	€ 4,90 - € 5,30 M: € 5,10	€ 5,00 - € 5,40 M: € 5,20
1977 - 1985	€ 4,90 - € 5,30 M: € 5,10	€ 5,15 - € 5,55 M: € 5,35	€ 5,40 - € 5,80 M: € 5,60
1986 - 1994	€ 5,60 - € 6,00 M: € 5,80	€ 5,90 - € 6,30 M: € 6,10	€ 6,20 - € 6,60 M: € 6,40
1995 - 2001	€ 5,65 - € 6,05 M: € 5,85	€ 6,05 - € 6,45 M: € 6,25	€ 6,45 - € 6,85 M: € 6,65
2002 - 2010	€ 5,80 - € 6,20 M: € 6,00	€ 6,20 - € 6,60 M: € 6,40	€ 6,60 - € 7,00 M: € 6,80
ab 2011	€ 6,20 - € 6,60 M: € 6,40	€ 6,60 - € 7,00 M: € 6,80	€ 7,00 - € 7,40 M: € 7,20

M: Mittelwert

Die Preise beziehen sich auf Wohnraum

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

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

Für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheld, 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 Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB vorgenommen wird.

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

Allgemeine Erläuterungen

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

Diese Vergleichsmietentabelle stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte im Sinne der §§ 558 Absatz 2 und 558e 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.

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 Fax 02351 / 17 1714 www.gutachterausschuss-luedenscheid.de gutachterausschuss@luedenscheid.de	
Geschäftsführer:	Robert Wild	17 1285
Geschäftsstelle:	Kerstin Florin	17 1685
	Stefan Hilmert	17 2685
	Tanja Mudrovic	17 2669
	Dennis von Schamann	17 1682

Benachbarte Gutachterausschüsse

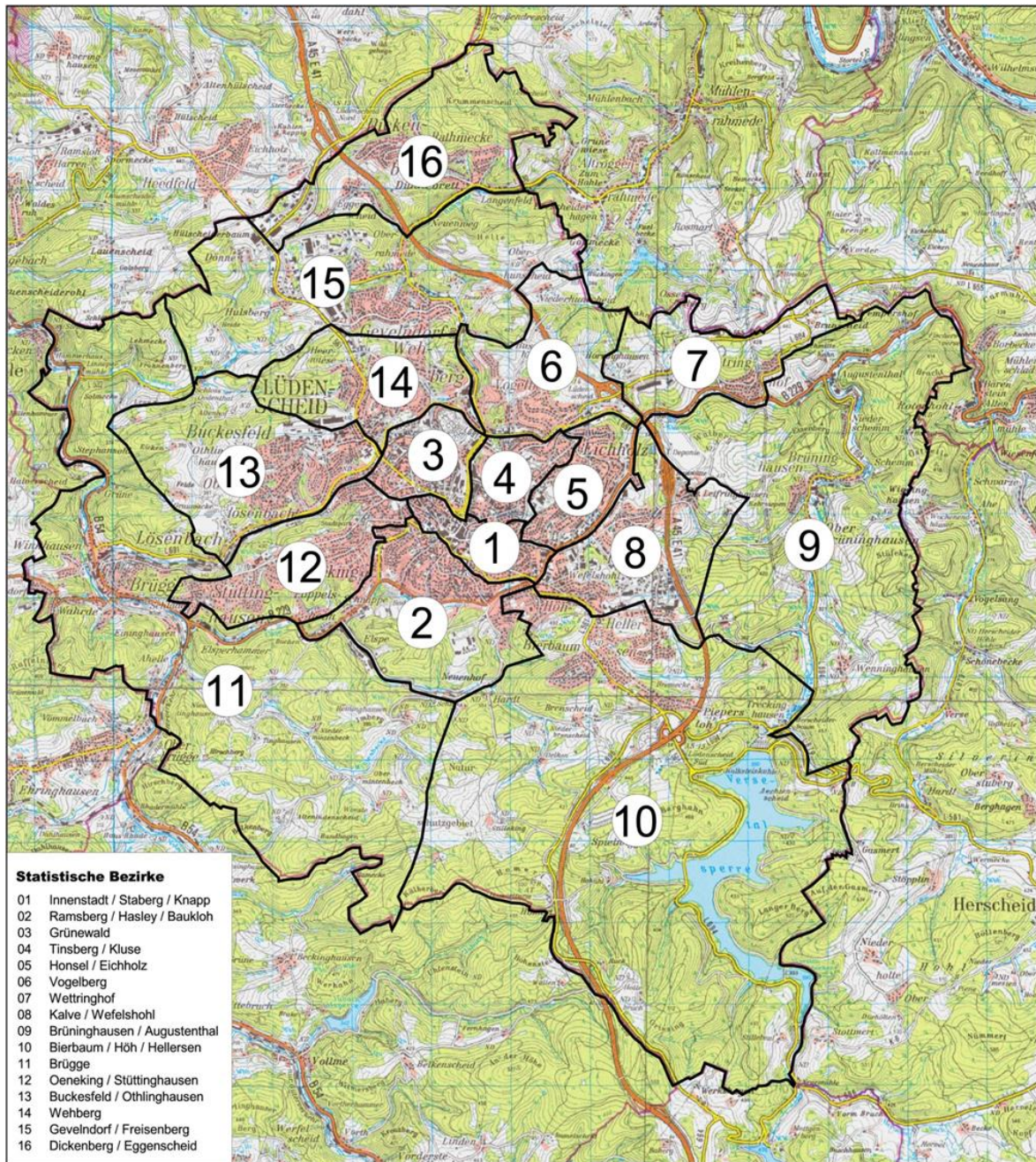
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn www.gars.nrw.de/ga-iserlohn/ https://www.gars.nrw/iserlohn	Tel. 02371 / 217 2465
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid https://www.gars.nrw/maerkischer-kreis gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de	Tel. 02351 / 966 6675

11 Anlagen

11.1 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken

Nr.	Statistischer Bezirk	Gesamtzahl der verkauften Objekte	davon:		Wohnungs-/ Teileigentum
			unbebaut	bebaut	
01	Innenstadt/ Staberg/ Knapp	69	1	30	38
02	Ramsberg/ Hasley/Baukloh	59	6	22	31
03	Grünwald	38	-	14	24
04	Tinsberg/ Kluse	51	4	23	24
05	Honsel/ Eichholz	48	2	18	28
06	Vogelberg	29	5	10	14
07	Wettringhof	5	1	3	1
08	Kalve/ Wefelshohl	37	-	24	13
09	Brüninghausen/ Augustenthal	17	2	6	9
10	Bierbaum/ Höh/ Hellersen	42	2	26	14
11	Brügge	33	10	16	7
12	Oeneking/ Stüttinghausen	94	5	35	54
13	Buckesfeld/ Othlinghausen	43	4	22	17
14	Wehberg	50	1	12	37
15	Gevelndorf/ Freisenberg	27	2	17	8
16	Dickenberg/ Eggenscheid	27	1	19	7

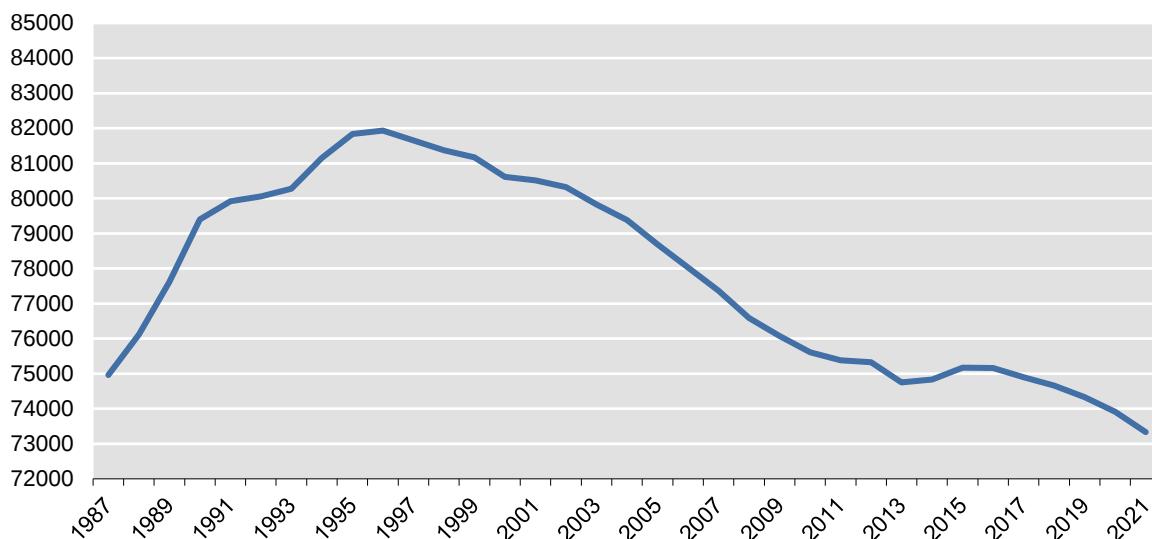
11.2 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



11.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

11.3.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

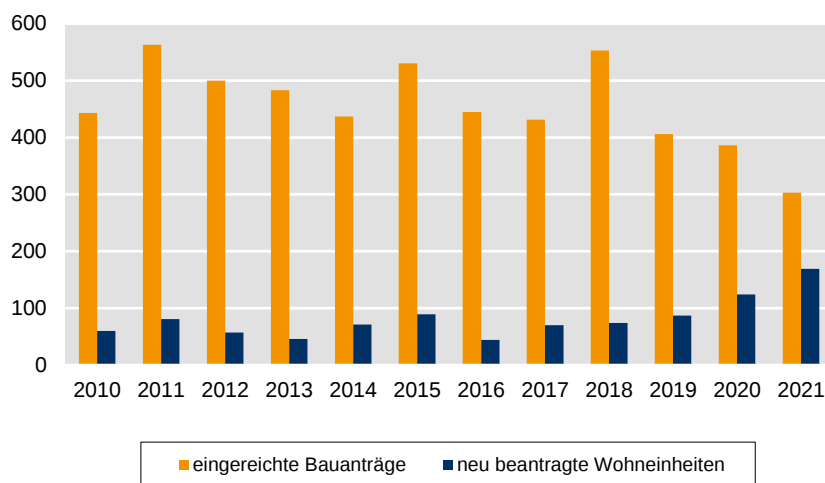
Einwohnerzahlen für Lüdenscheid ab Volkszählung 1987



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

Bauanträge

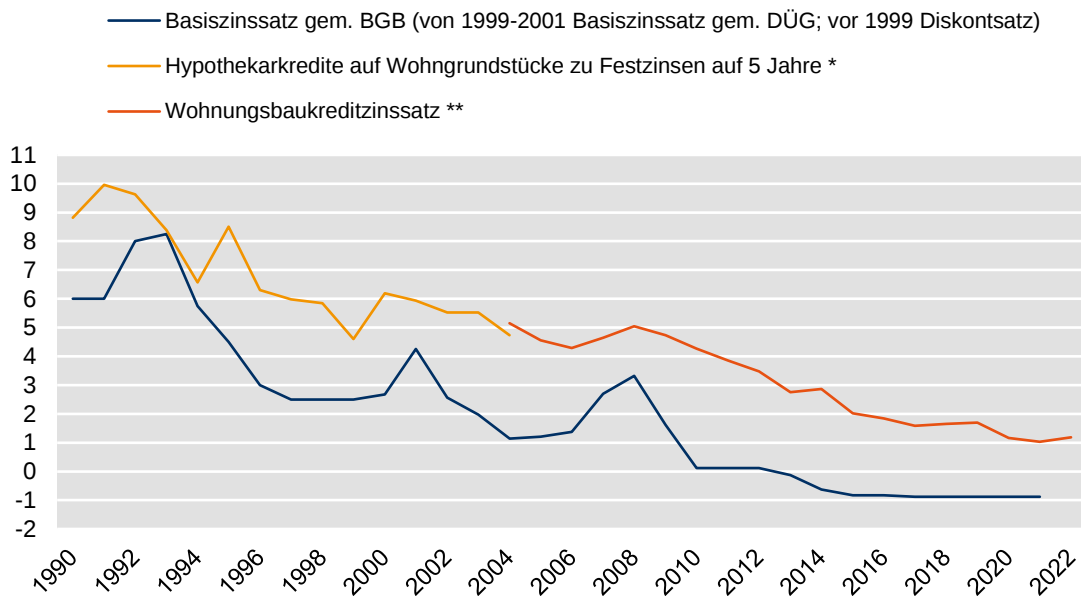
(die Zahl aller eingereichten Bauanträge beinhaltet unter anderem z.B. auch Anträge auf Abriss, Nutzungsänderungen oder Erweiterung von Wohngebäuden)



Quelle: Stadt Lüdenscheid Fachdienst Bauordnung

11.3.2 Zins und Preisentwicklungen

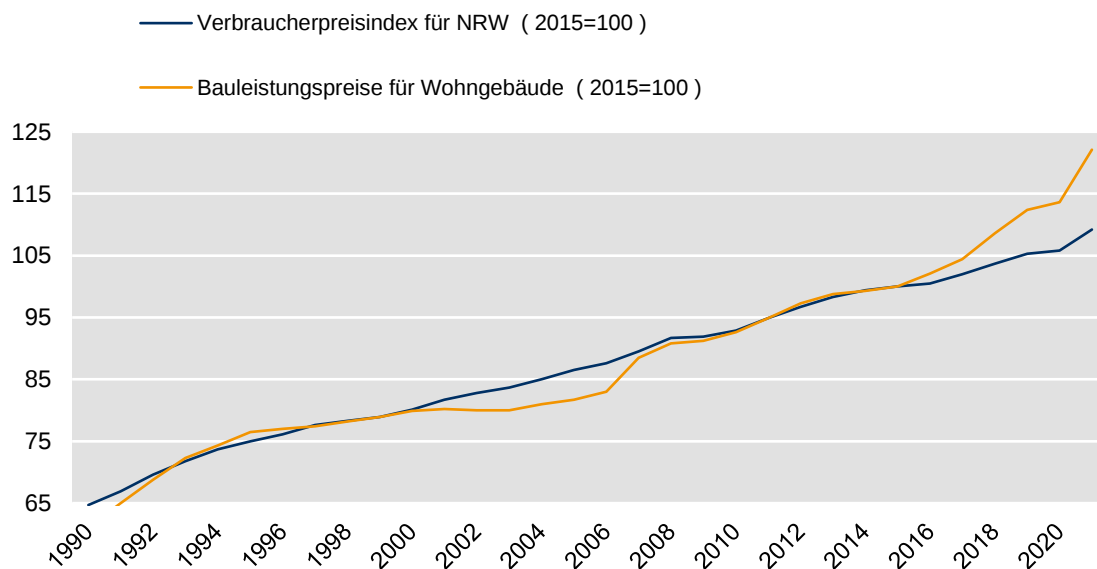
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von verschiedenen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Faktoren dargestellt.



* 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	200	160	115
Iserlohn	220	180	145
Lippstadt	275	210	145
Lüdenscheid	225	160	125
Lünen	300	235	185
Siegen	220	160	100
Witten	270	225	185
Hagen	300	210	130

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

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

Wohnungseigentum

Preise für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen

Arnsberg	2850
Iserlohn	3127
Lippstadt	3238
Lüdenscheid	3355
Lünen	3140
Siegen	3280
Witten	2810
Hagen	3150
Märkischer Kreis	2990

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

www.boris.nrw.de

