



Grundstücksmarktbericht **2018**

für die Städte und Gemeinden

Altena, Balve, Halver, Hemer, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Menden,
Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle, Werdohl

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Märkischen Kreis
(ohne die Städte Lüdenscheid und Iserlohn)

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis

Geschäftsstelle

Heedfelderstraße 45
58509 Lüdenscheid
Telefon 02351 / 966 66 75
Fax 02351 / 966 62 79
E-Mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis

Druck

Märkischer Kreis

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

Pressestelle Märkischer Kreis

Lizenz

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

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

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
2.1	Kauffallzahlen	10
2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	11
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	22
3.2.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
3.2.2	Bauerwartungsland / Rohbauland	24
3.2.3	Baugrundstücke	25
3.3	Bebaute Grundstücke	29
3.4	Wohnungs- / Teileigentum	32
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	36
4	Unbebaute Grundstücke	37
4.1	Individueller Wohnungsbau	37
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	38
4.3	Gewerbliche Bauflächen	38
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	38
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	43
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	43
4.7	Bodenrichtwerte	44
4.7.1	Definition	44
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	47
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	48
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	54
4.7.5	Indexreihen	54
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	57
5	Bebaute Grundstücke	61
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	61
5.1.1	Durchschnittspreise	62
5.1.2	Vergleichswerte / Rahmenwerte	64
5.1.3	Indexreihen	67
5.1.4	Sachwertfaktoren	68
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	71
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	72
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	72
5.2.2	Rohertragsfaktoren	73
5.2.3	Indexreihen	73
5.2.4	Durchschnittspreise	73
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	74
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	74
5.3.2	Indexreihen	74
5.3.3	Durchschnittspreise	74

6	Wohnungs- und Teileigentum	75
6.1	Wohnungseigentum	75
6.1.1	Durchschnittspreise	75
6.1.2	Vergleichswerte / Rahmenwerte für Eigentumswohnungen	77
6.1.3	Indexreihen	78
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	79
6.1.5	Rohertragsfaktoren	79
6.2	Teileigentum	80
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	81
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	81
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	82
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	82
8	Modellbeschreibungen	83
9	Mieten und Pachten	84
10	Kontakte und Adressen	85
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	85
11	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	86
11.1	Hypothekenzinsen in der langfristigen Entwicklung	87
11.2	Insolvenzen in Nordrhein Westfalen	87
11.3	Einkommensverhältnisse	88
11.4	Bevölkerung	88
11.5	Pendlerbewegungen im Märkischen Kreis	91
11.6	Baugenehmigungen	93
11.7	Regionale Vergleiche	94
11.8	Übersicht der Liegenschaftszinssätze	96
11.9	Modellbeschreibung der Bewirtschaftungskosten	98
12	Auszug aus der Gebührenordnung	99

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

In Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl.	Wohnfläche
Gfl.	Grundstücksfläche
Ø	Durchschnitt / Mittel
Bj.	Baujahr
Stabw.	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
V	Vervielfältiger
sv	Standardabweichung des Vervielfältigers
II.BV.	Zweite Berechnungsverordnung

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 Abschrift 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.

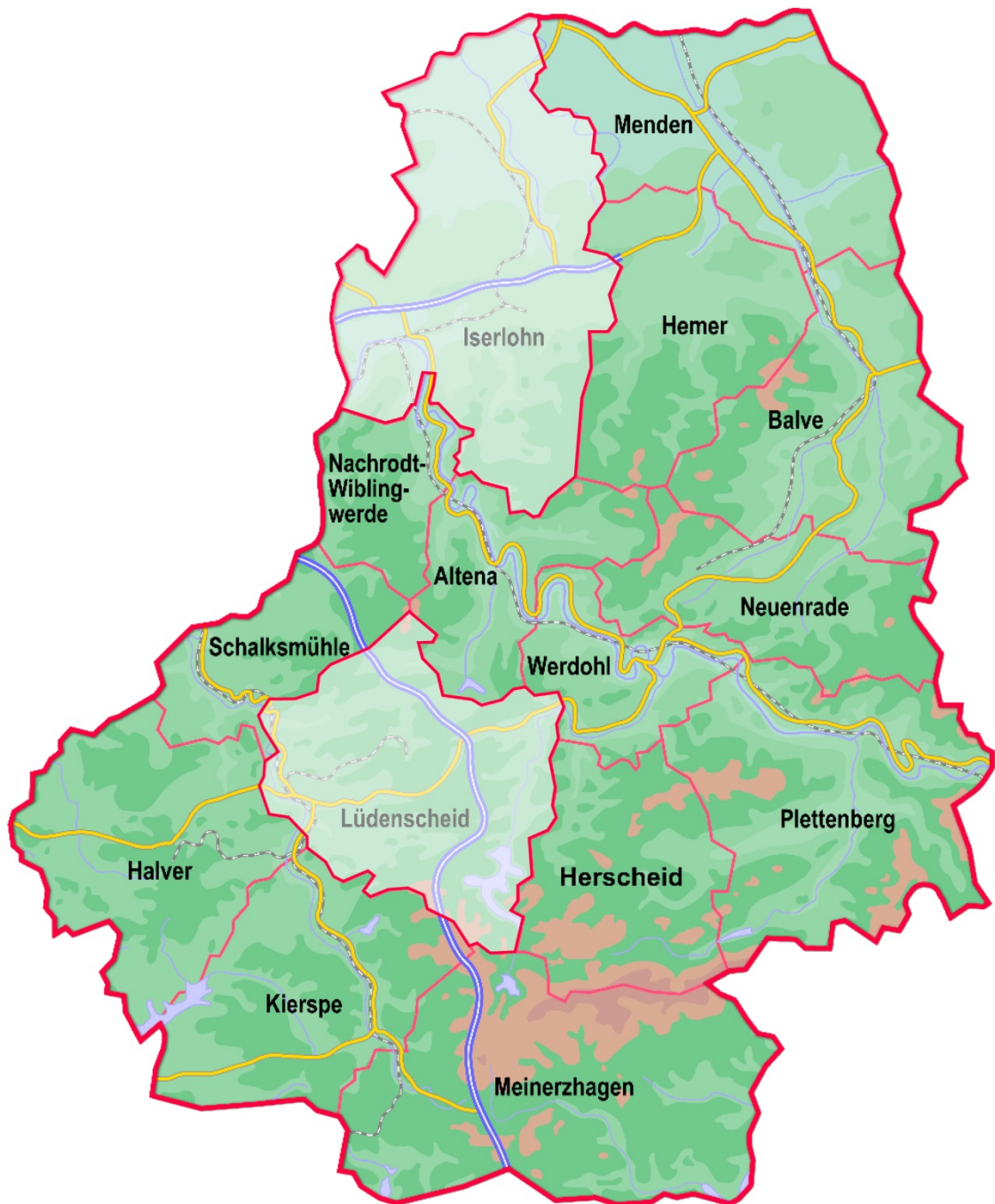
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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.

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses
Märkischer Kreis ohne die Städte Lüdenscheid und Iserlohn



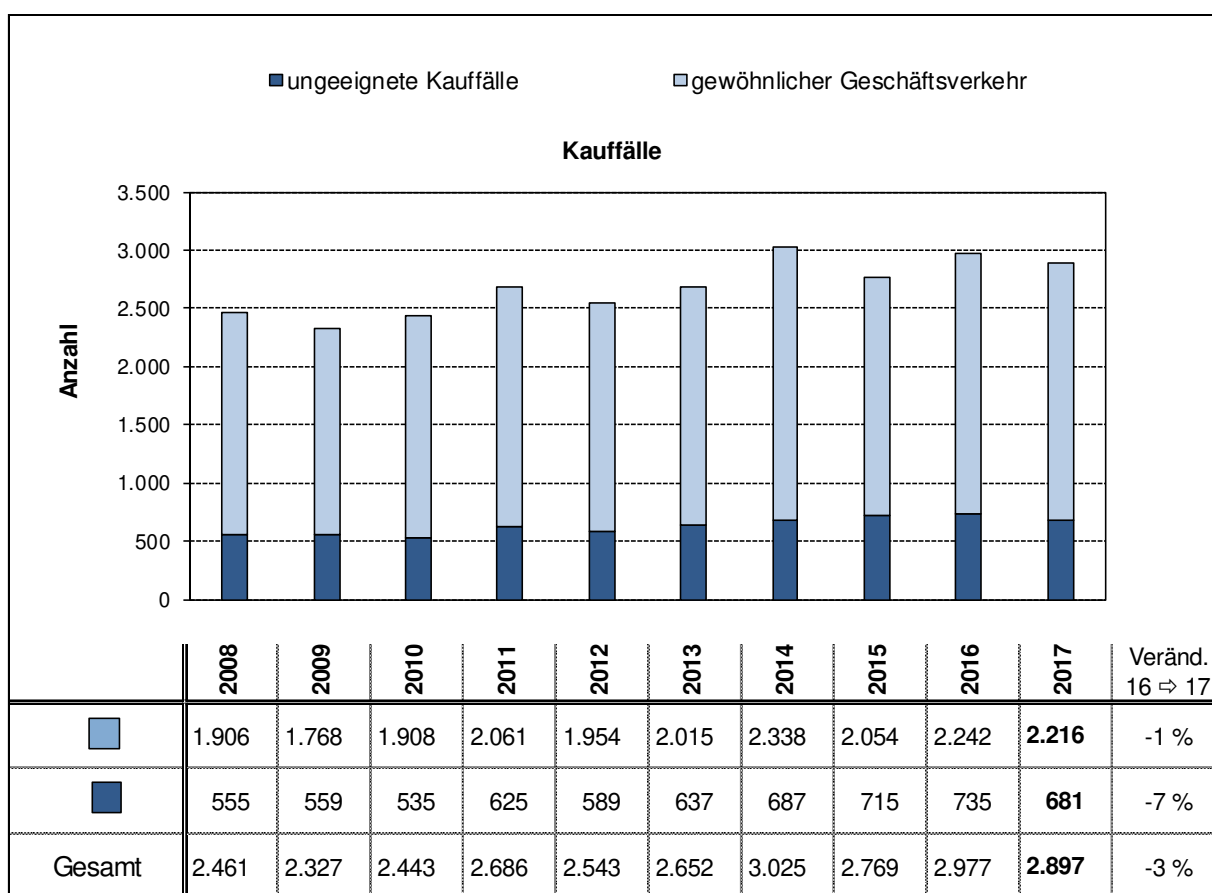
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kauffallzahlen

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 notariell beurkundet wurden und bis Ende Dezember 2017 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Im Jahr 2017 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis 2.897 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum vorgelegt bei einem Geldumsatz von 390 Mio. Euro.

Kauffallzahlen im langfristigen Vergleich



2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Grundlage für alle weiteren in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umsatz- und Auswertedaten sind die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die am Markt im Wesentlichen nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage ausgehandelt wurden.

Unter persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommene Kauffälle wie Schenkungen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen sowie verwandtschaftliche Verhältnisse, sind lediglich in den o.a. Kauffallzahlen unter 2.1 erfasst, bei allen weiteren Umsatz- und Wertangaben bleiben sie unberücksichtigt.

2.216 der o.a. 2.897 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 77%.

Umsatz- und Preisentwicklung

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr			
steigend = 	leicht steigend = 	stagnierend = 	leicht fallend =  fallend = 
	Anzahl	Geldumsatz	Preise
Kauffälle insgesamt	 - 3 %	 - 2 %	
unbebaute Grundstücke			
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	 + 7 %	 + 6 %	
Gewerbebauland	 + 0 %	 - 45 %	
landwirtschaftliche Grundstücke	 + 7 %	 + 40 %	
forstwirtschaftliche Grundstücke	 - 2 %	 + 7 %	
bebaute Grundstücke	 + 0 %	 + 5 %	
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	 + 8 %	 + 14 %	
Reihenhäuser	 + 13 %	 + 18 %	
Mehrfamilienhäuser	 - 10 %	 - 30 %	
gewerbliche Gebäude	 - 6 %	 + 43 %	
Wohnungseigentum			
Ersterwerbe	 + 35 %	 + 33 %	
Weiterverkäufe	 - 18 %	 - 19 %	

Der Markt 2017 im Überblick

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz des individuellen Wohnungsbaus (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) ist leicht gestiegen. Im Berichtszeitraum wurden 128 Wohnbauland-Kauffälle registriert. Insgesamt hat sich das Wertniveau in den Neubaugebieten wie auch allgemein erhöht.

Die Kauffälle der gewerblichen Bauflächen stagnieren bei gesunkenen Geld- und Flächenumsatz.

Bebaute Grundstücke

2017 wechselten 810 Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. beb. Erbbaurechte) den Besitzer, dies entspricht einer Zunahme von 8 %. Die Kaufpreise der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen in allen Baujahresklassen eine steigende Preisentwicklung.

Eigentumswohnungen

Die Kauffälle der Eigentumswohnungen (inkl. Wohnungserbbaurechte) sind um 16 % gegenüber 2016 zurückgegangen, insgesamt wurden 416 Objekte veräußert. Die Preise der weiterverkauften Eigentumswohnungen zeigen insgesamt eine steigende Tendenz.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Mit den 2.216 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kauffällen wurde im Berichtsjahr 2017 auf dem hiesigem Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von rund

360 Mio. EUR

erzielt.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

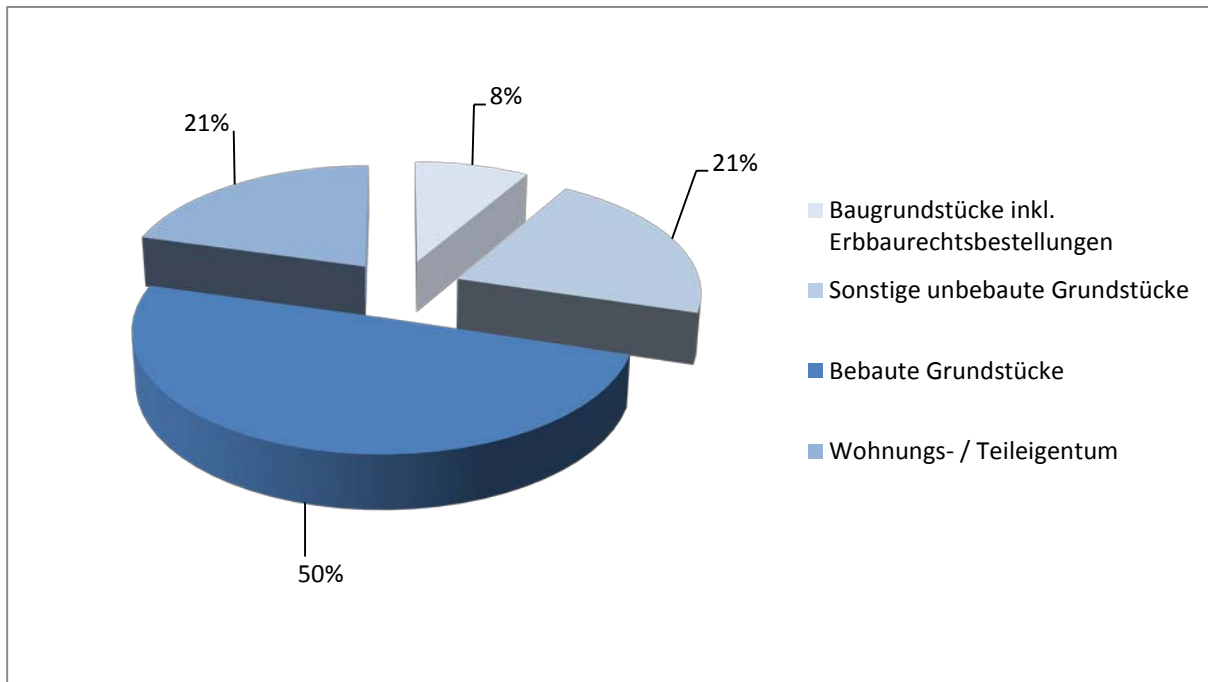
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	1.954	2.051	2.338	2.054	2.242	2.216
Geldumsatz in Mio. €	226	259	304	265	345	360

Kauffallzahlen differenziert nach Teilmärkten

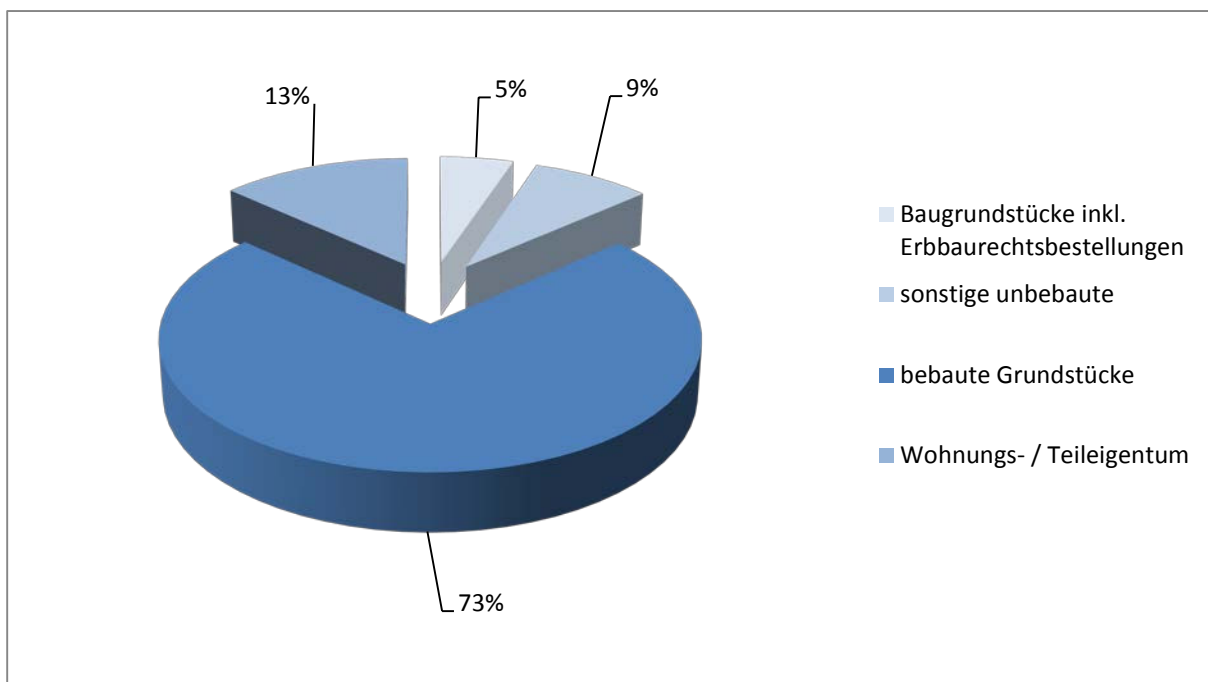
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Baugrundstücke inkl. Erbbaurechtsbestellugnen	180	174	178	188	188	188
Sonstige unbebaute Grundstücke	479	451	520	415	438	470
Bebaute Grundstücke	920	996	1.100	1.020	1.092	1.101
Wohnungs- / Teileigentum	375	430	540	431	524	457
Gesamt	1.954	2.051	2.338	2.054	2.242	2.216

Umsatzanteile

Kauffälle



Geldumsatz



Übersicht zur Umsatzentwicklung

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Baugrundstücke						
Kauffälle	160	170	151	156	168	166
Flächenumsatz in ha	20,5	23	21,7	18,1	34,4	25,8
Geldumsatz in Mio. €	13,8	17,3	15,1	14,4	24,0	18,5
Erbbaurechtsbestellungen - Bauland						
Kauffälle	18	4	27	32	20	22
Flächenumsatz in ha	1,6	0,3	4,8	2,9	1,2	1,8
sonstige unbebaute Grundstücke						
Kauffälle	445	419	496	395	418	456
Flächenumsatz in ha	411,2	429,3	467,6	368,1	829,1	531,1
Geldumsatz in Mio. €	8,8	10,3	12,6	16,8	16,8	29,4
Erbbaugrundstücke						
Kauffälle	36	31	24	20	20	14
Flächenumsatz in ha	5,9	1,7	1,6	1,3	1,2	1,7
Geldumsatz in Mio. €	2,5	0,9	1,1	1,0	1,0	0,9
Bebaute Grundstücke - Normaleigentum						
Kauffälle	868	954	1.024	945	1.029	1.036
Flächenumsatz in ha	170,4	146,2	380,6	181,7	233,8	176,7
Geldumsatz in Mio. €	161,1	188,6	199,8	186,9	243,6	256,3
Bebaute Grundstücke - Erbbaurechte						
Kauffälle	52	42	76	75	63	65
Flächenumsatz in ha	5,0	2,7	8,8	5,9	7,6	5,3
Geldumsatz in Mio. €	8,8	6,0	22,2	11,7	9,1	9,0
Wohnungseigentum						
Kauffälle	318	358	441	365	438	370
Geldumsatz in Mio. €	29,1	32,8	44,1	33,5	44,3	38,9
Wohnungserbbaurechte						
Kauffälle	32	36	55	40	53	46
Geldumsatz in Mio. €	2,4	2,8	4,0	3,2	4,4	3,6
Teileigentum / Teilerbbaurechte						
Kauffälle	25	36	44	26	33	41
Geldumsatz in Mio. €	0,7	1,7	6,8	1,3	2,0	3,4

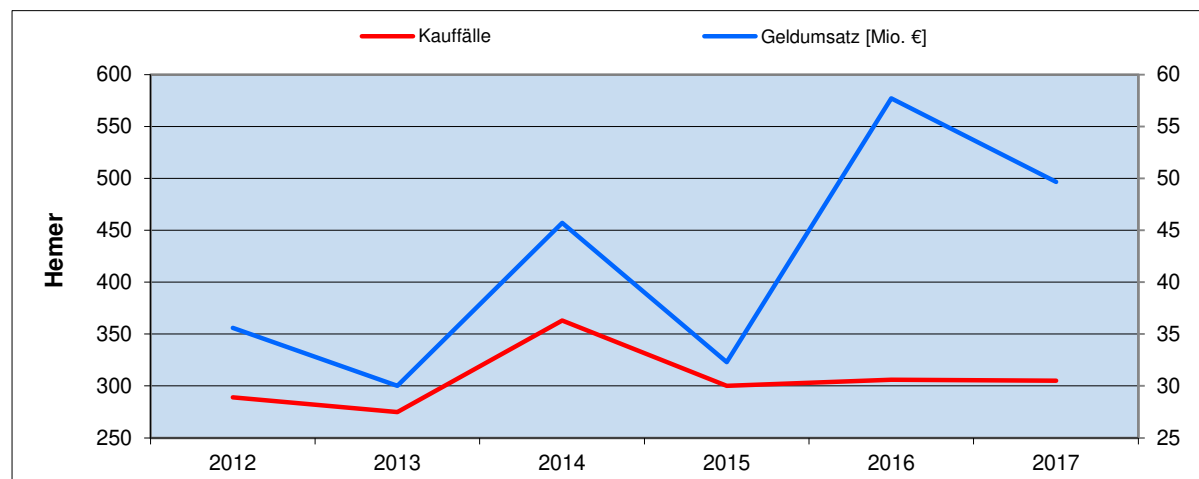
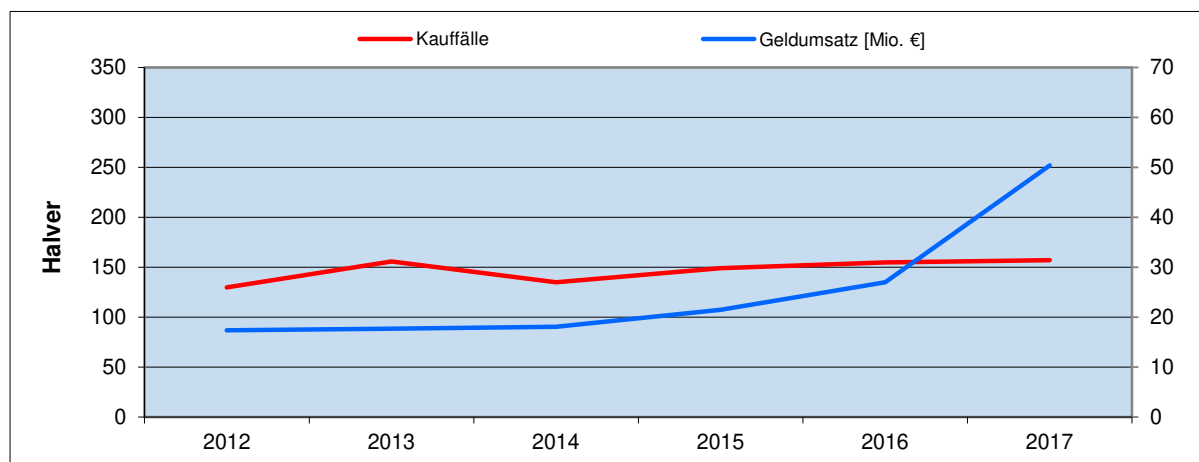
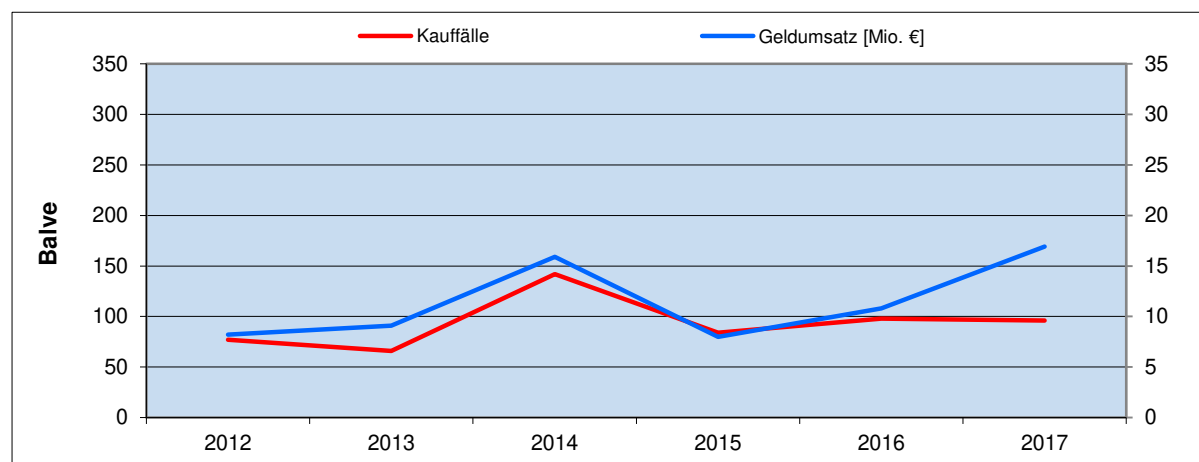
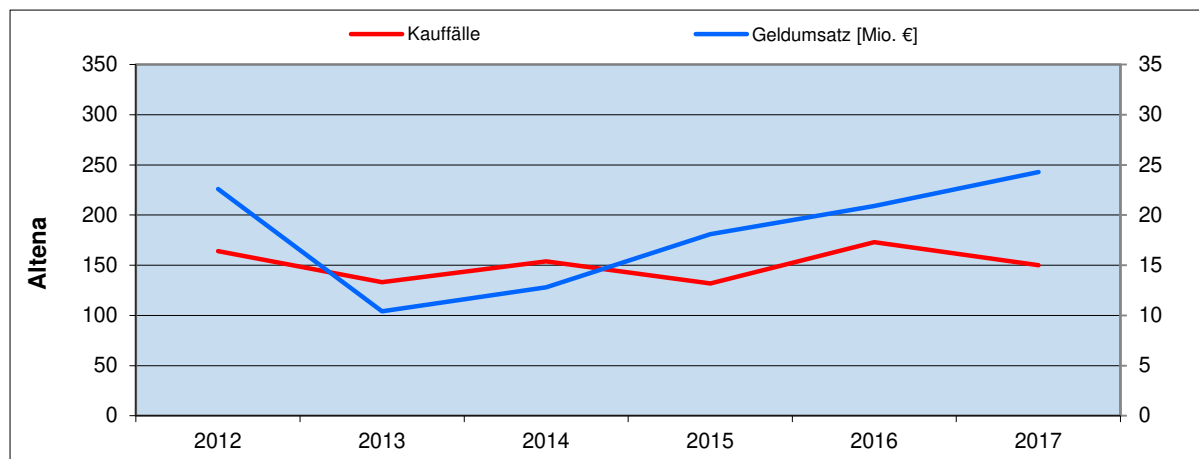
Umsatz differenziert nach Städten und Gemeinden

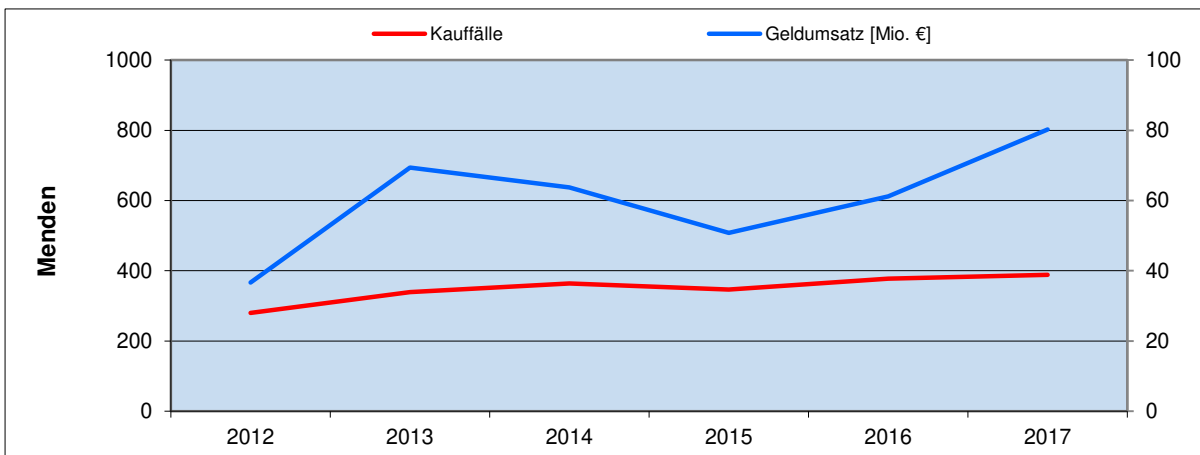
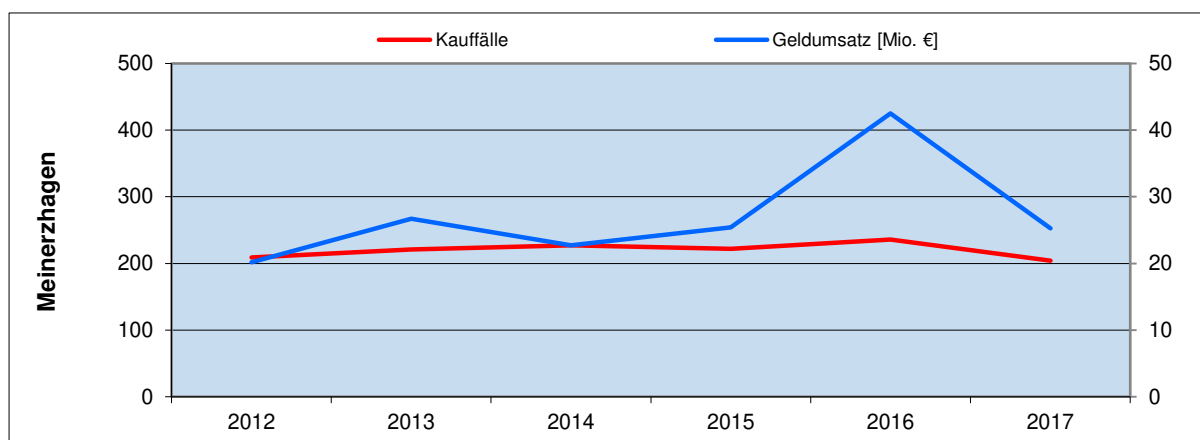
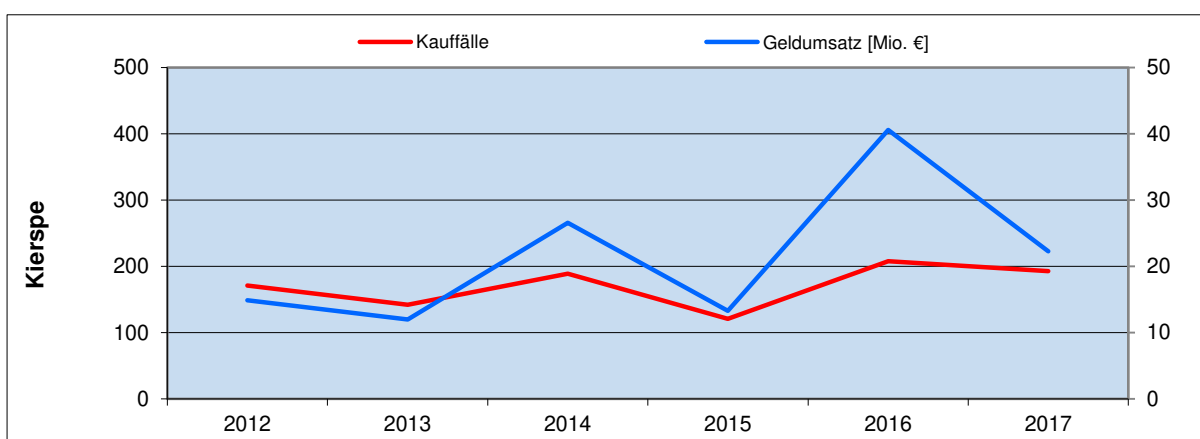
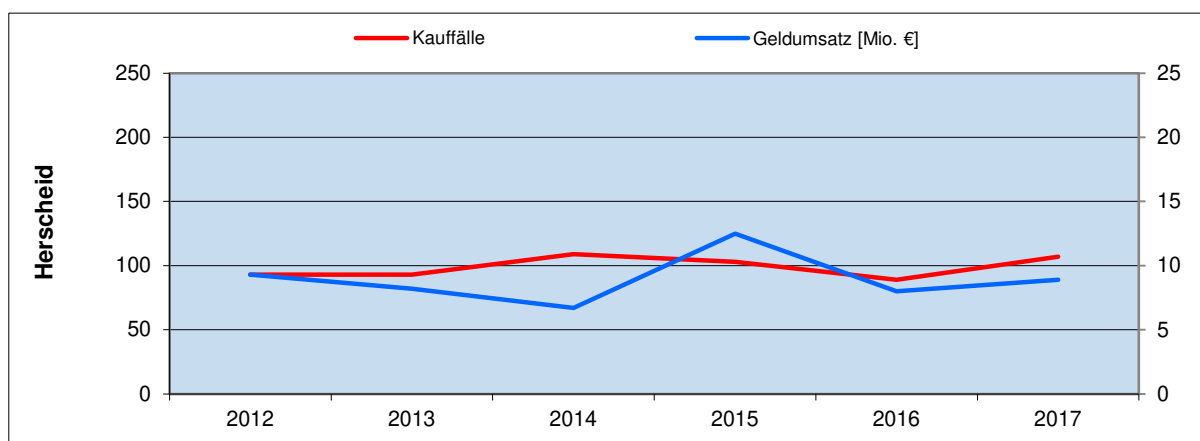
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Menden						
Kauffälle	280	339	364	347	378	389
Flächenumsatz in ha	27,9	26,8	30,3	45,8	34,2	176,4
Geldumsatz in Mio. €	36,7	69,4	63,7	50,8	61,2	80,3
Nachrodt-Wiblingwerde						
Kauffälle	46	37	59	45	45	60
Flächenumsatz in ha	10,0	15,9	13,5	10,7	19,8	14,9
Geldumsatz in Mio. €	4,5	3,3	9,7	12,8	5,0	7,0
Neuenrade						
Kauffälle	103	110	103	105	88	99
Flächenumsatz in ha	26,0	10,3	6,8	12,1	23,6	38,6
Geldumsatz in Mio. €	11,3	10,8	12,6	11,9	10,5	13,1
Plettenberg						
Kauffälle	212	205	237	231	235	244
Flächenumsatz in ha	45,9	61,8	402,9	50,4	65,1	166,6
Geldumsatz in Mio. €	21,1	25,2	28,7	32,6	28,5	29,9
Schalksmühle						
Kauffälle	72	83	99	112	88	84
Flächenumsatz in ha	18,1	11,2	13,8	24,6	8,9	19,6
Geldumsatz in Mio. €	11,1	10,6	13,1	16,7	13,4	15,2
Werdohl						
Kauffälle	108	191	157	103	146	128
Flächenumsatz in ha	14,1	22,2	52,4	7,3	40,3	31,9
Geldumsatz in Mio. €	13,3	25,4	27,5	8,7	19,3	16,9

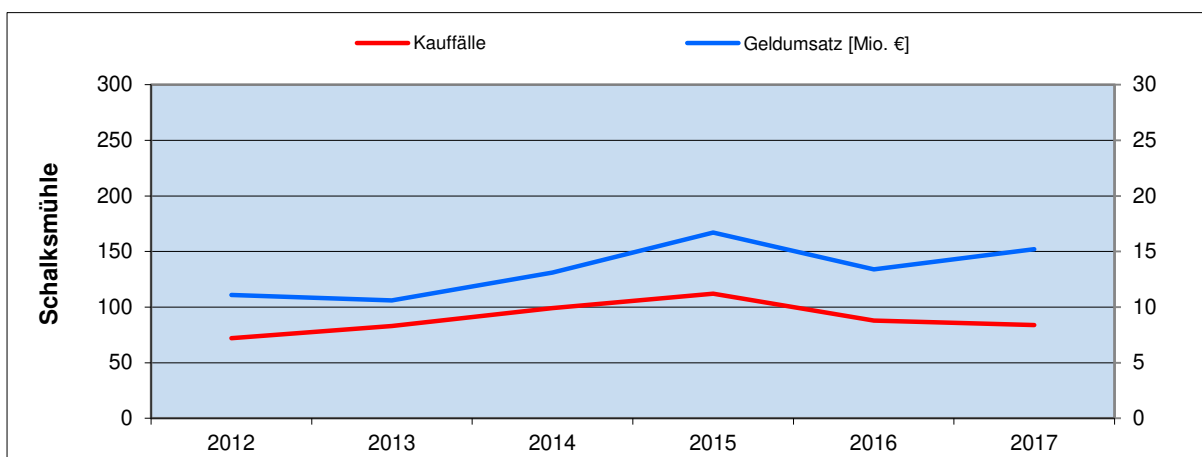
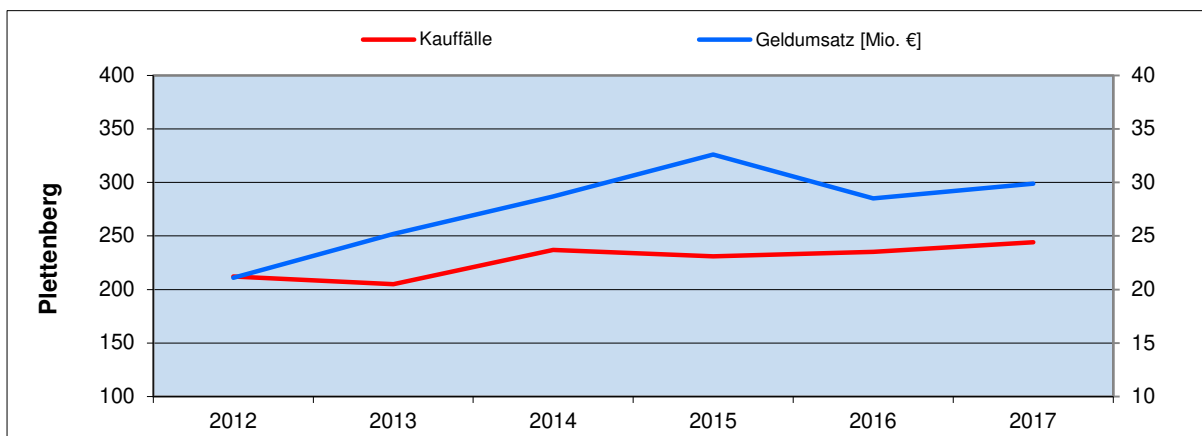
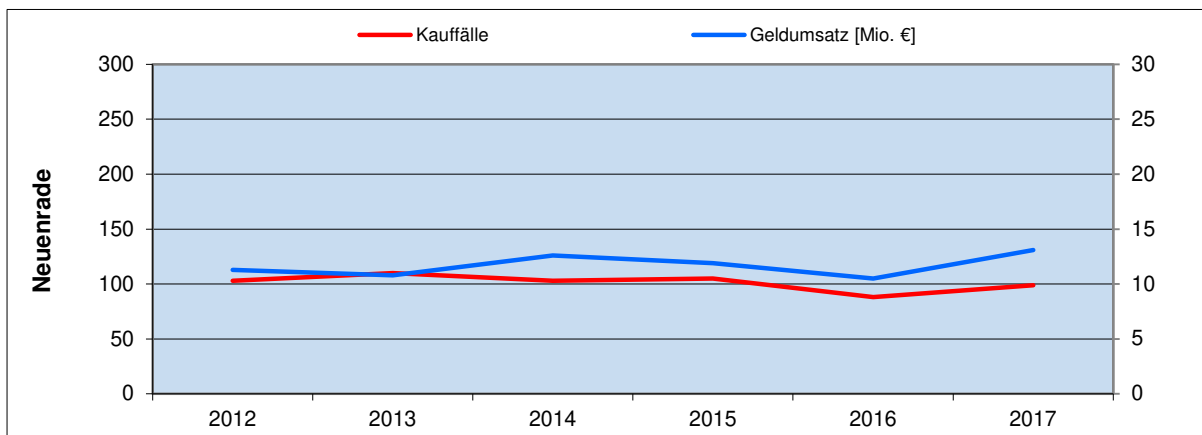
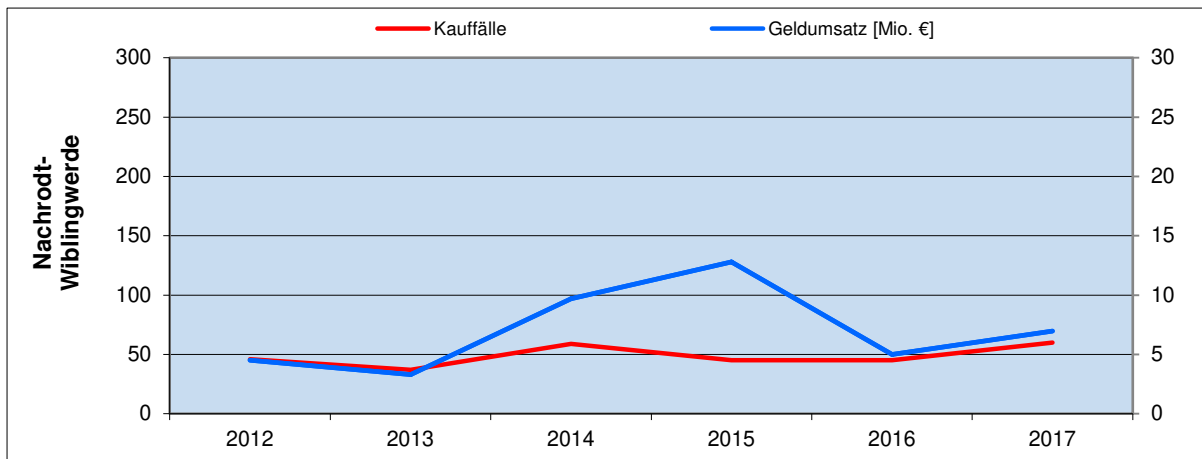
Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Menden						
Kauffälle	280	339	364	347	378	389
Flächenumsatz [ha]	27,9	26,8	30,3	45,8	34,2	176,4
Geldumsatz [Mio. €]	36,7	69,4	63,7	50,8	61,2	80,3
Nachrodt-Wiblingwerde						
Kauffälle	46	37	59	45	45	60
Flächenumsatz [ha]	10,0	15,9	13,5	10,7	19,8	14,9
Geldumsatz [Mio. €]	4,5	3,3	9,7	12,8	5,0	7,0
Neuenrade						
Kauffälle	103	110	103	105	88	99
Flächenumsatz [ha]	26,0	10,3	6,8	12,1	23,6	38,6
Geldumsatz [Mio. €]	11,3	10,8	12,6	11,9	10,5	13,1
Plettenberg						
Kauffälle	212	205	237	231	235	244
Flächenumsatz [ha]	45,9	61,8	402,9	50,4	65,1	166,6
Geldumsatz [Mio. €]	21,1	25,2	28,7	32,6	28,5	29,9
Schalksmühle						
Kauffälle	72	83	99	112	88	84
Flächenumsatz [ha]	18,1	11,2	13,8	24,6	8,9	19,6
Geldumsatz [Mio. €]	11,1	10,6	13,1	16,7	13,4	15,2
Werdohl						
Kauffälle	108	191	157	103	146	128
Flächenumsatz [ha]	14,1	22,2	52,4	7,3	40,3	31,9
Geldumsatz [Mio. €]	13,3	25,4	27,5	8,7	19,3	16,9

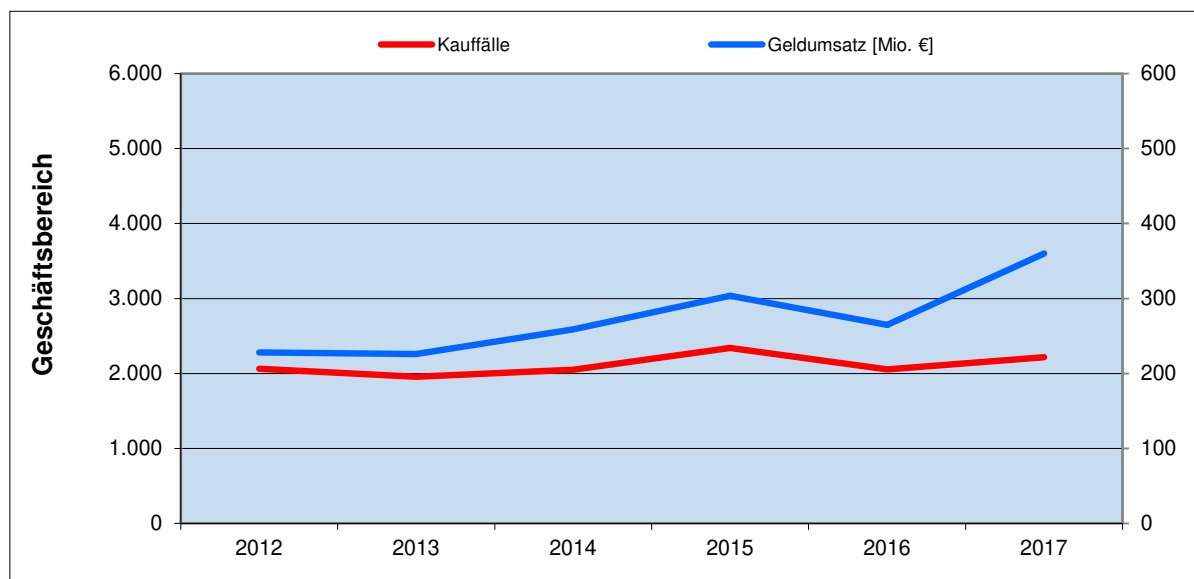
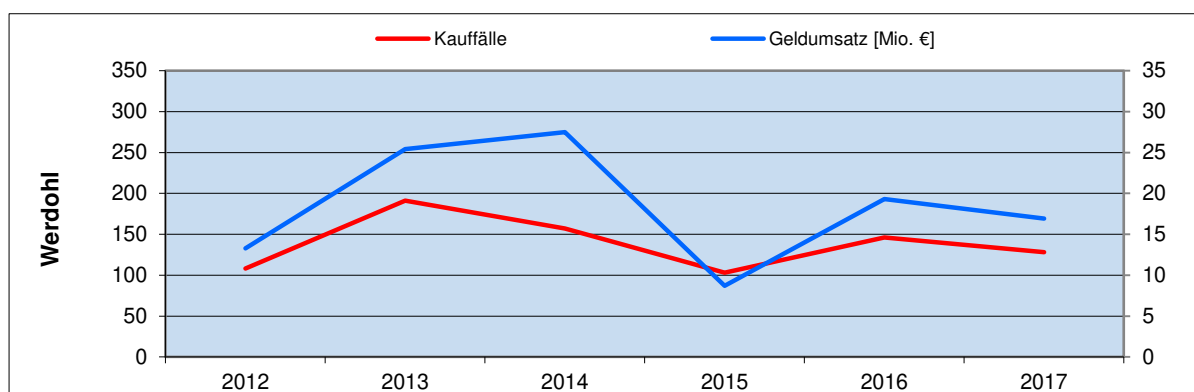
Anmerkung:

Wegen atypisch großer Einzelverkäufe treten beim Flächenumsatz teilweise größere Schwankungen auf.









Verteilung des Geldumsatzes nach Städten und Gemeinden

	Umsatz in Mio. €
Menden	80,3
Halver	50,4
Hemer	49,7
Plettenberg	29,9
Meinerzhagen	25,3
Altena	24,3
Kierspe	22,3
Balve	16,9
Werdohl	16,9
Schalksmühle	15,2
Neuenrade	13,1
Herscheid	8,9
Nachrodt-Wiblingwerde	7,0

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2017 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 658 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von rund **560 Hektar** ein Geldumsatz von rund **49 Mio. Euro** erzielt.

Aufteilung des Gesamtumsatzes

	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Land- / Forstwirtschaftliche Fläche ¹⁾	156	407,5	7,8
Bauerwartungs- und Rohbauland	18	39,0	10,7
Baugrundstücke ²⁾	188	27,5	18,6
Sonstige unbebaute Grundstücke ³⁾	296	86,3	11,7

1) einschließlich Land-/Forst- Mischflächen, Sonderkulturen

2) einschließlich Erbbaurechtsbestellungen

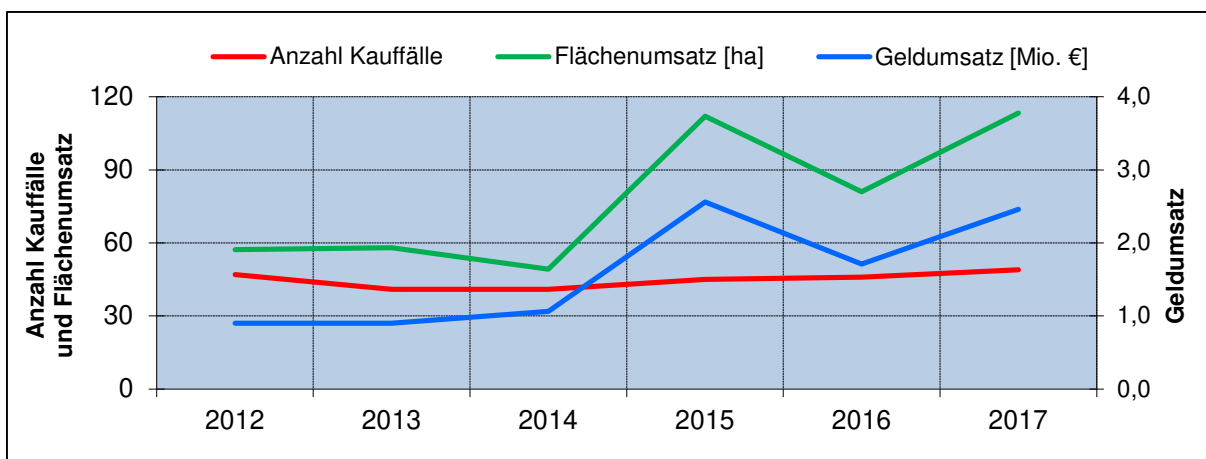
3) Arrondierungs-, Gemeingebrauchs- sowie alle übrigen den o.a. Kategorien nicht zuzuordnenden Flächen

3.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Es werden nur rein land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen, die auch in absehbarer Zeit keine andere Nutzung erwarten lassen [innerlandwirtschaftlicher Grundstücksverkehr] erfasst.

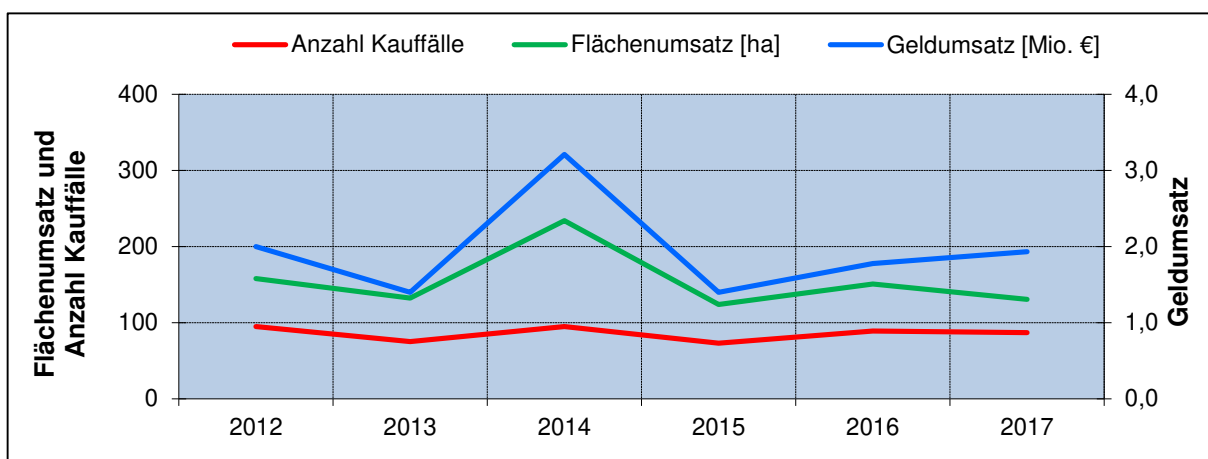
Übersicht zur Umsatzentwicklung landwirtschaftlicher Flächen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Kauffälle	47	41	41	45	46	49
Geldumsatz in Mio. €	0,9	0,9	1,1	2,6	1,7	2,5
Flächenumsatz in ha	57,2	58,0	49,2	112,0	81,1	113,4



Übersicht zur Umsatzentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Kauffälle	95	75	95	73	89	87
Geldumsatz in Mio. €	2,0	1,4	3,2	1,4	1,8	1,9
Flächenumsatz in ha	157,9	132,2	234,0	124,0	150,6	130,5



3.2.2 Bauerwartungsland / Rohbauland

Bauerwartungsland [§ 5 Abs.2 ImmoWertV] sind Flächen, die insbesondere nach 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.

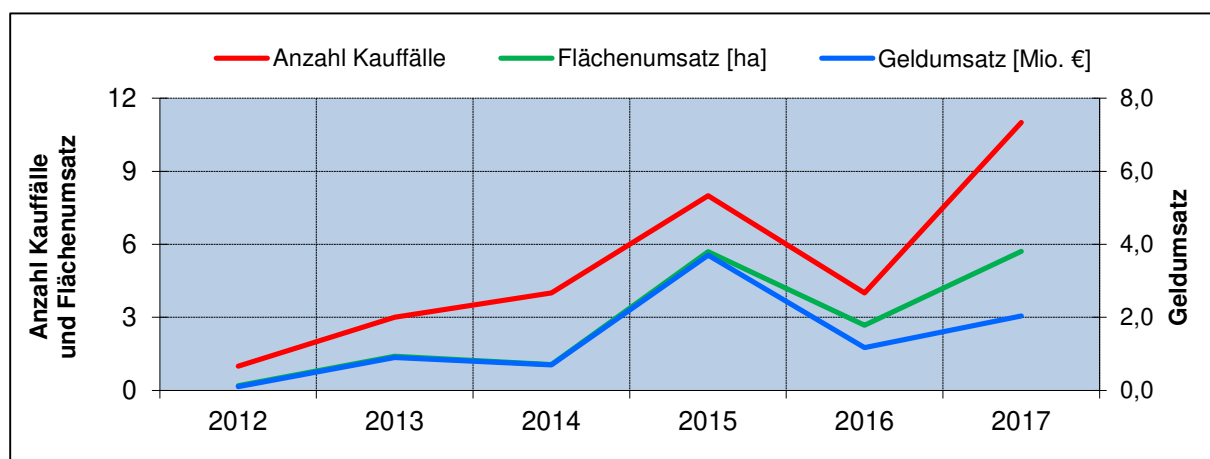
Das Segment „Bauerwartungsland“ ist auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis nur von geringer Bedeutung.

Rohbauland [§ 5 Abs.3 ImmoWertV] sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bei den in den letzten Jahren gehandelten Rohbaulandflächen [individueller Wohnungsbau] ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Wartezeit bis zur Baureife sowie des Vermarktungsrisikos größere Preisspannen, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich ist:

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Kauffälle	1	3	4	8	4	11
Geldumsatz in Mio. €	0,1	0,9	0,7	3,7	1,2	2,0
Flächenumsatz in ha	0,2	1,4	1,1	5,7	2,7	5,7



3.2.3 Baugrundstücke

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Bebauung vorgesehen sind. Dieses Marktsegment gliedert sich hauptsächlich in folgende Kategorien:

- Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Bauland für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau); drei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau [auch mit z.T. gewerblicher Nutzung] zur Vermietung oder als Wohnungs- / Teileigentum
- Bauland für gewerbliche Nutzung

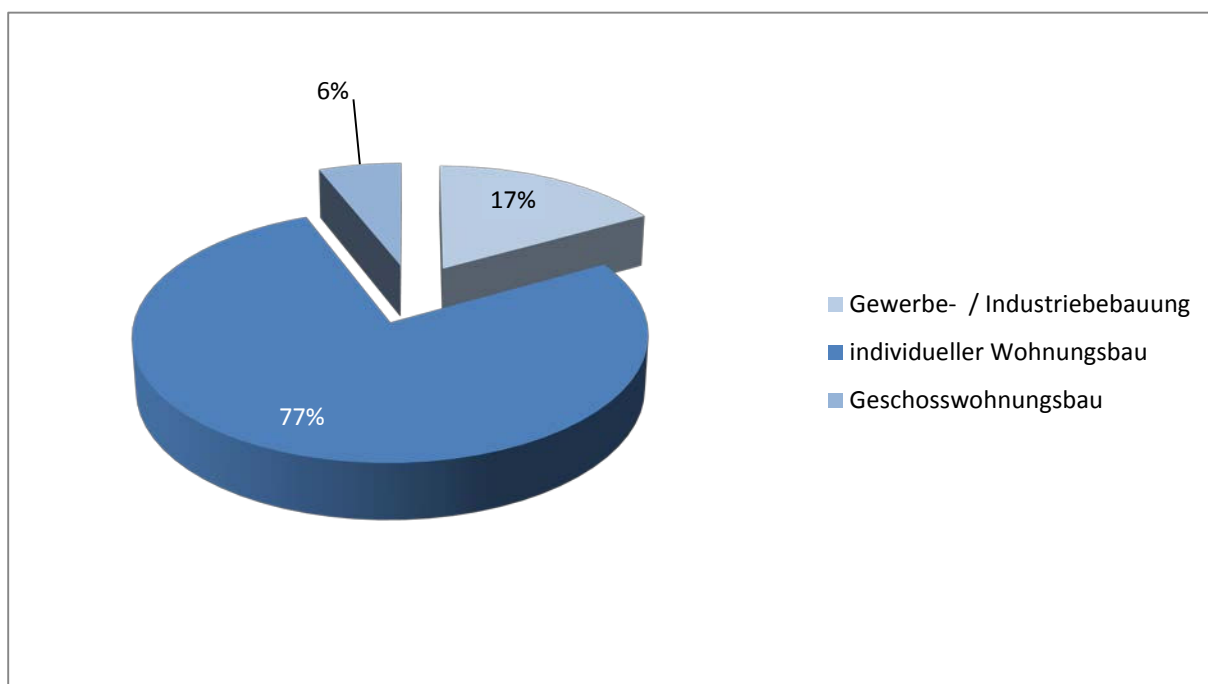
Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	144	146	151	156	168	166
Geldumsatz in Mio. €	12,9	13,2	15,1	14,4	24,0	18,6
Flächenumsatz in ha	18,5	17,6	21,7	18,1	34,4	25,8
davon:						
Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser						
Kauffälle	108	111	109	112	120	128
Geldumsatz in Mio. €	7,0	8,2	8,3	7,9	9,6	10,2
Flächenumsatz in ha	6,0	7,4	7,0	6,9	7,6	10,2
Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)						
Kauffälle	2	4	6	9	7	10
Geldumsatz in Mio. €	1,2	1,0	1,0	2,1	1,6	1,9
Flächenumsatz in ha	0,8	0,7	0,7	1,8	1,2	1,7
Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung						
Kauffälle	34	31	27	20	28	28
Geldumsatz in Mio. €	4,7	5,2	5,0	3,0	11,5	6,4
Flächenumsatz in ha	11,7	11,9	12,7	7,5	24,3	13,9

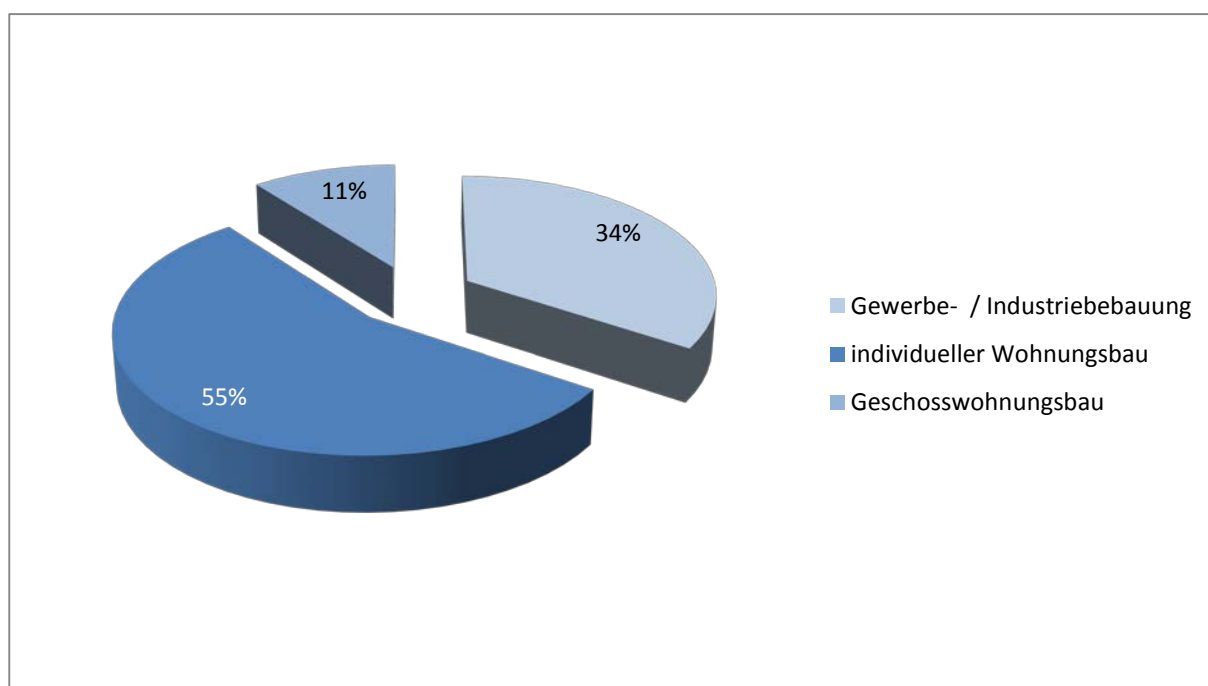
Mit 78% der Käuffälle dominieren die mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke das Marktsegment „Baugrundstücke“.

Geschosswohnungsbau ist auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis relativ unbedeutend. Die in den letzten Jahren vereinzelt registrierten Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau wurden überwiegend zur Errichtung von seniorengerechten Wohneinheiten hauptsächlich in Form von Wohnungseigentum erworben.

Kauffälle

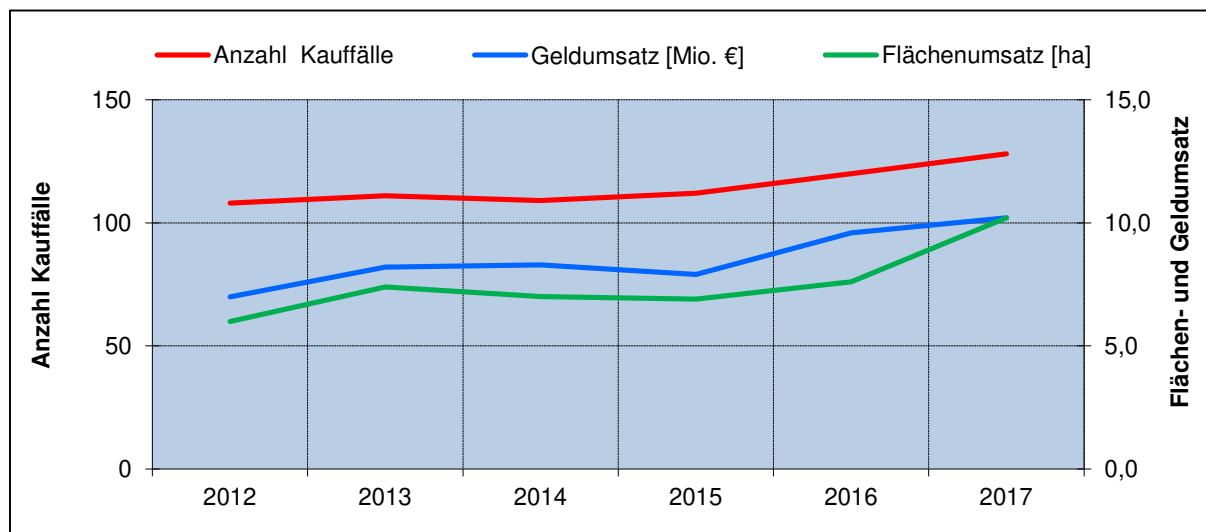


Geldumsatz

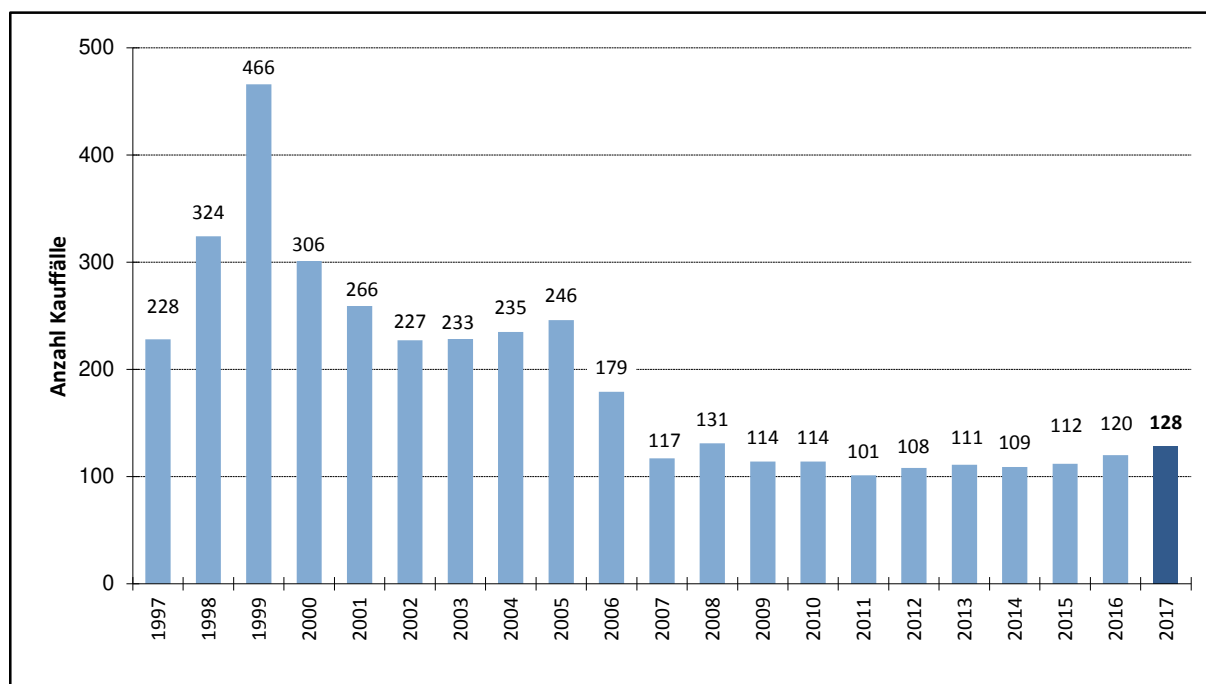


Umsatzentwicklung Baugrundstücke für Ein- u. Zweifamilienhäuser

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Kauffälle	108	111	109	112	120	128
Geldumsatz in Mio. €	7,0	8,2	8,3	7,9	9,6	10,2
Flächenumsatz in ha	6,0	7,4	7,0	6,9	7,6	10,2

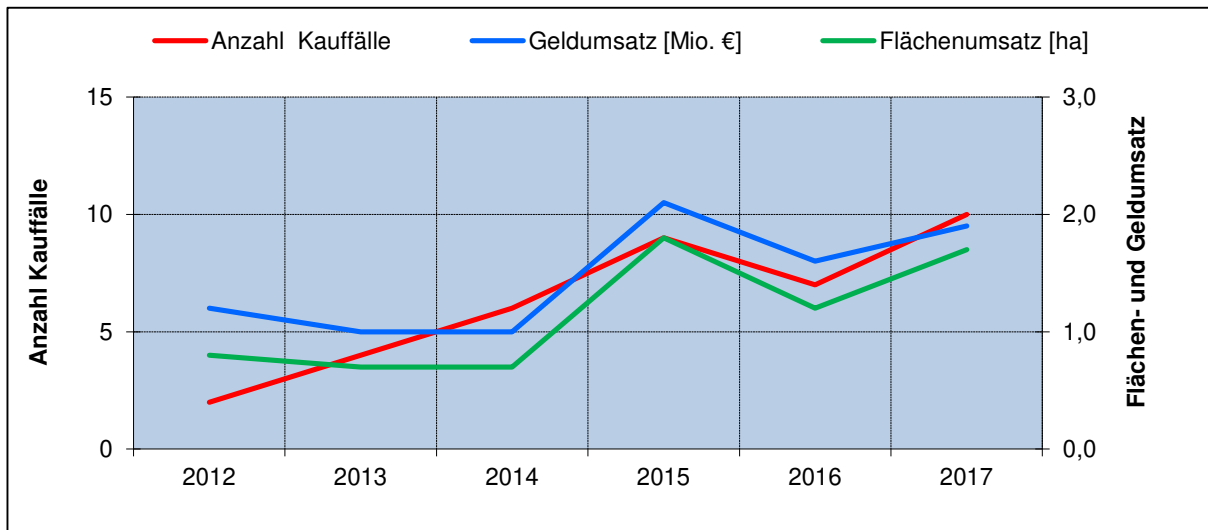


Kauffallzahlen Baugrundstücke für Ein- u. Zweifamilienhäuser im langfristigen Überblick



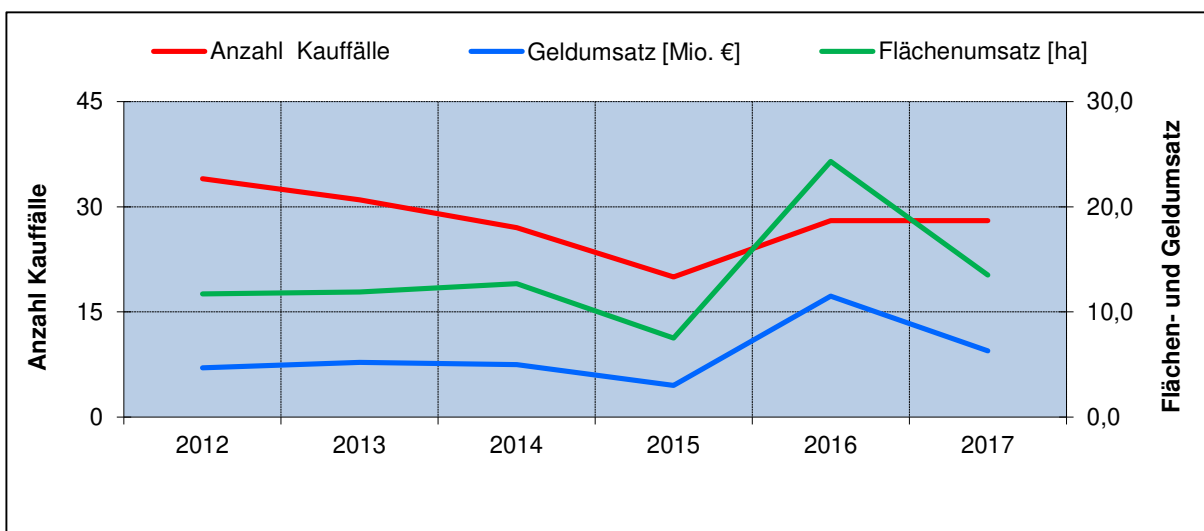
Umsatzentwicklung Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Kauffälle	2	4	6	9	7	10
Geldumsatz in Mio. €	1,2	1,0	1,0	2,1	1,6	1,9
Flächenumsatz in ha	0,8	0,7	0,7	1,8	1,2	1,7



Umsatzentwicklung Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Kauffälle	34	31	27	20	28	28
Geldumsatz in Mio. €	4,7	5,2	5,0	3,0	11,5	6,3
Flächenumsatz in ha	11,7	11,9	12,7	7,5	24,3	13,5



3.3 Bebaute Grundstücke

Mit einem Umsatz von **256 Mio. Euro**

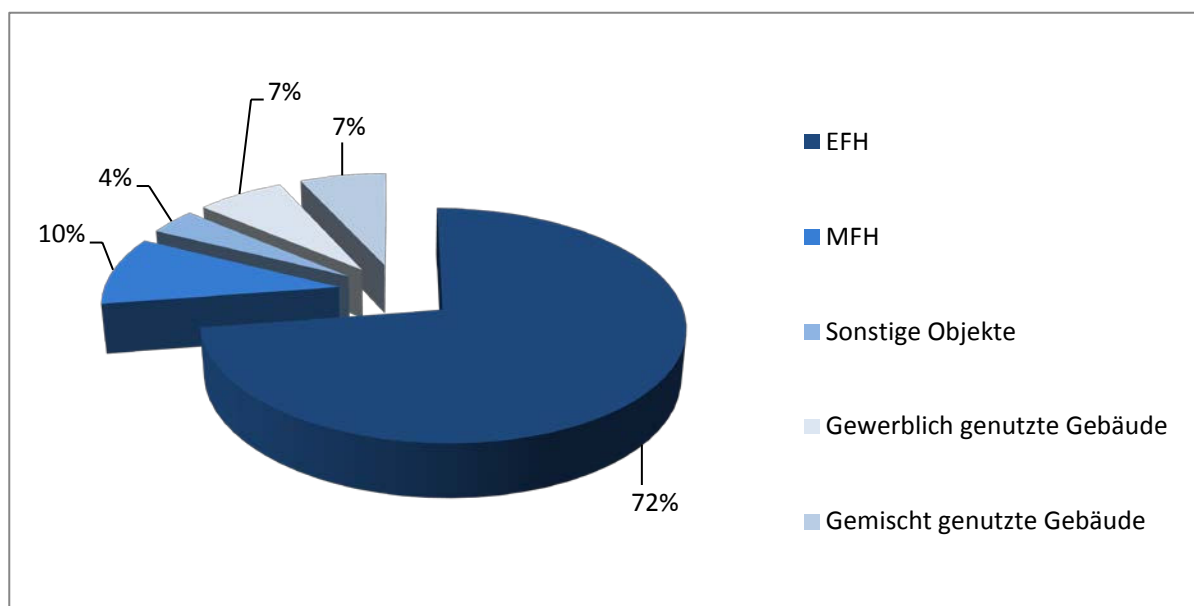
haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis. Es wurden insgesamt 1.036 Kauffälle verzeichnet.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

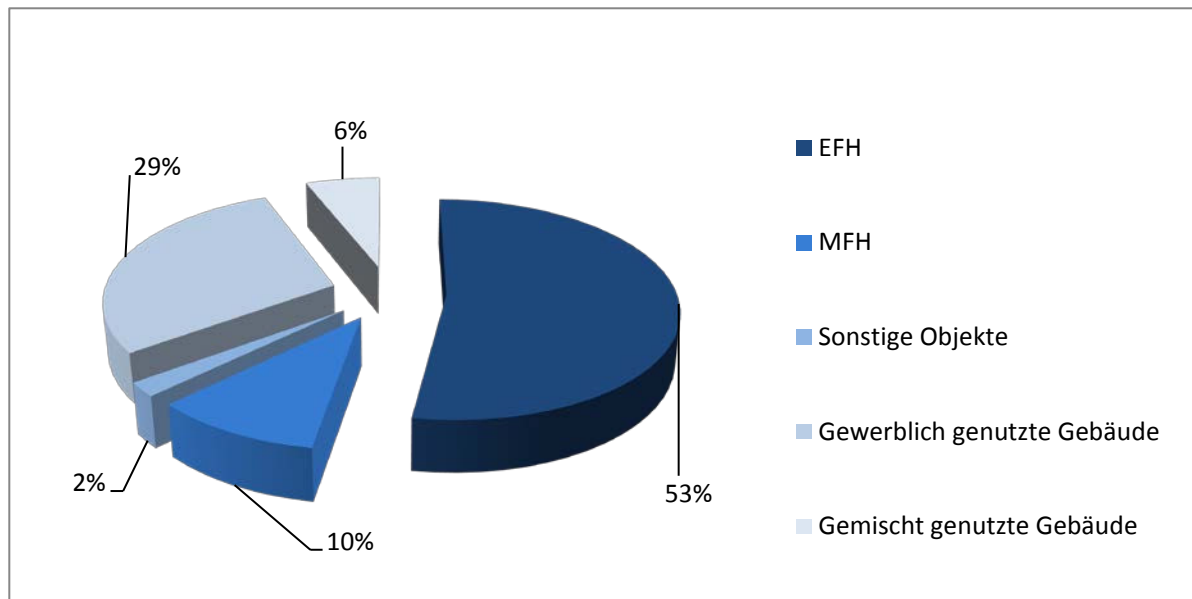
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	920	959	1025	946	1.034	1.036
Geldumsatz in Mio. €	169,7	188,5	200,0	186,9	244,9	256,3
Flächenumsatz in ha	175,4	146,1	380,7	181,8	236,7	176,7

Umsatzanteile nach Marktsegmenten

Kauffälle



Geldumsatz

**Anmerkung:**

Unter den o.a. Diagrammen mit „Sonstige Objekte“ bezeichneten Marktsegment sind alle weiteren bebauten Grundstücke subsummiert, die nicht einem der anderen Marktsegmente zuzuordnen sind, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser mit gewerblichen Nebenanlagen, aufgegebene Hofstellen, Wochenendhäuser oder Garagen.

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	642	611	718	650	687	752
Geldumsatz in Mio. €	98,6	96,5	112,8	108,7	117,4	134,9
Flächenumsatz in ha	54	52,7	59,5	64,1	61,8	78,3
davon:						
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
Kauffälle	428	416	494	469	529	570
Geldumsatz in Mio. €	71,1	69,4	85,4	81,8	95,4	108,6
Flächenumsatz in ha	44,3	42,6	49,1	55,7	53,1	69,9
Reihenhäuser						
Kauffälle	214	195	224	181	158	182
Geldumsatz in Mio. €	27,5	27,14	30,7	26,9	22	26,3
Flächenumsatz in ha	9,6	10,1	10,4	8,5	8,7	8,7

Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	82	142	101	79	113	102
Geldumsatz in Mio. Euro	13,5	26,6	25,3	18,2	37,6	26,3
Flächenumsatz in ha	7,8	17,2	14,3	11,8	14,4	12,0

Umsatzentwicklung „Gemischt genutzte Gebäude“

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	49	6	62	62	78	71
Geldumsatz in Mio. €	14,3	15,2	13,8	17,6	18,9	15,4
Flächenumsatz in ha	10,1	6,9	7,1	9,4	14,6	49,7

Umsatzentwicklung „Gewerblich genutzte Gebäude“

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	66	79	66	77	77	72
Geldumsatz in Mio. €	29,4	40,5	30,4	28,9	52,1	74,5
Flächenumsatz in ha	27,3	29,1	20,4	32,5	35,0	25,0

Umsatzentwicklung „Sonstige Gebäude“

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	81	60	78	78	79	39
Geldumsatz in Mio. €	13,9	9,7	17,7	13,5	18,9	5,3
Flächenumsatz in ha	76,2	40,2	279,4	64	110,9	11,4

3.4 Wohnungs- / Teileigentum

Mit 457 Kauffällen wurde im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Geldumsatz von rund

46 Mio. Euro

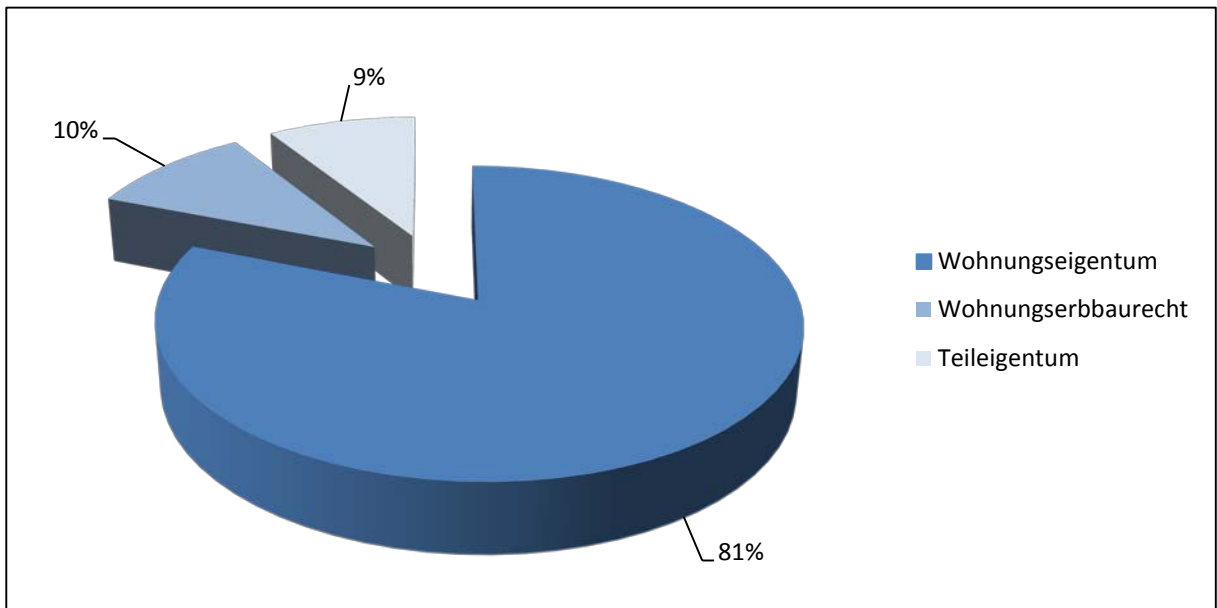
erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

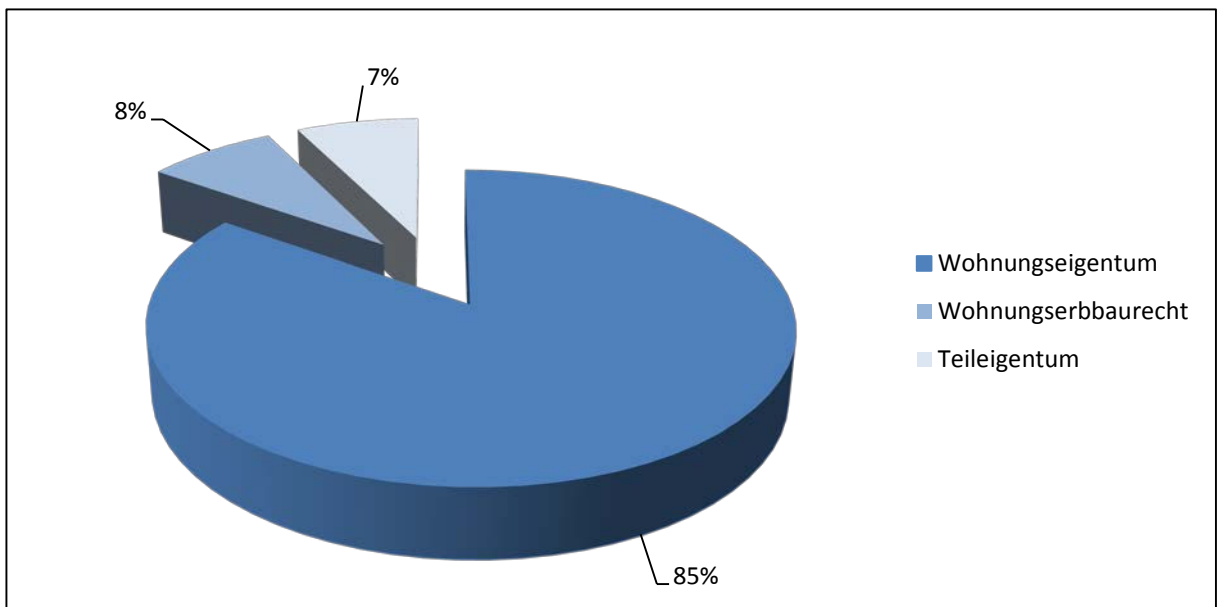
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	375	430	540	431	524	457
Geldumsatz in Mio. €	32,2	37,3	54,9	38,0	50,7	45,9
davon:						
Wohnungseigentum						
Kauffälle	318	358	441	365	438	370
Geldumsatz in Mio. €	29,1	32,8	44,1	33,5	44,3	38,9
Teileigentum						
Kauffälle	25	36	44	26	33	41
Geldumsatz in Mio. €	0,7	1,7	6,8	1,3	2,0	3,4
Wohnungserbbaurecht						
Kauffälle	32	36	55	40	53	46
Geldumsatz in Mio. €	2,4	2,8	4,0	3,2	4,4	3,6

Umsatzanteile nach Marktsegmenten

Kauffälle



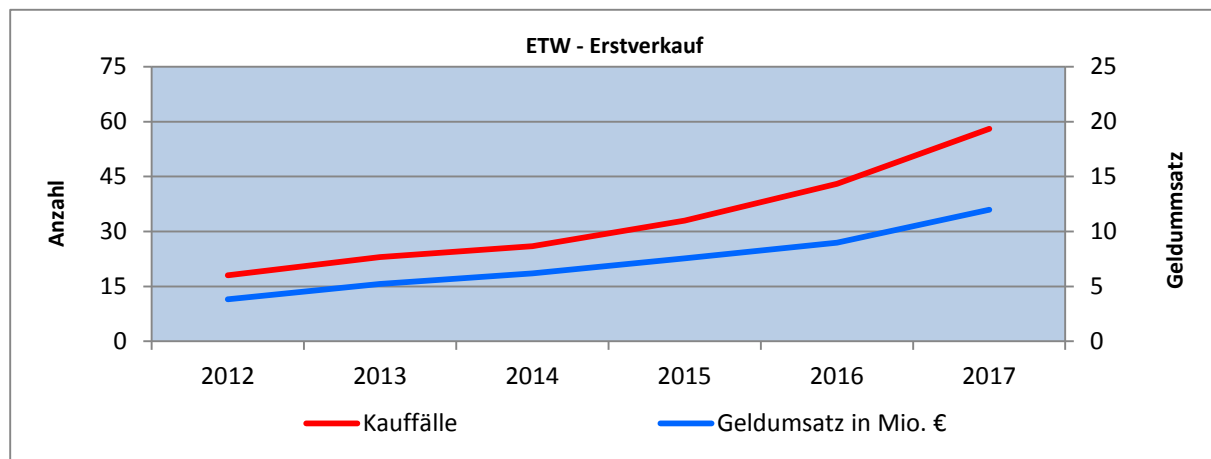
Geldumsatz



Der Teilmarkt **Wohnungseigentum** wird geprägt vom Weiterverkauf aus dem vorhandenen Bestand; sowohl der Neubau von Eigentumswohnungen als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen sind auf dem hiesigen Grundstücksmarkt nur von relativ geringer Bedeutung.

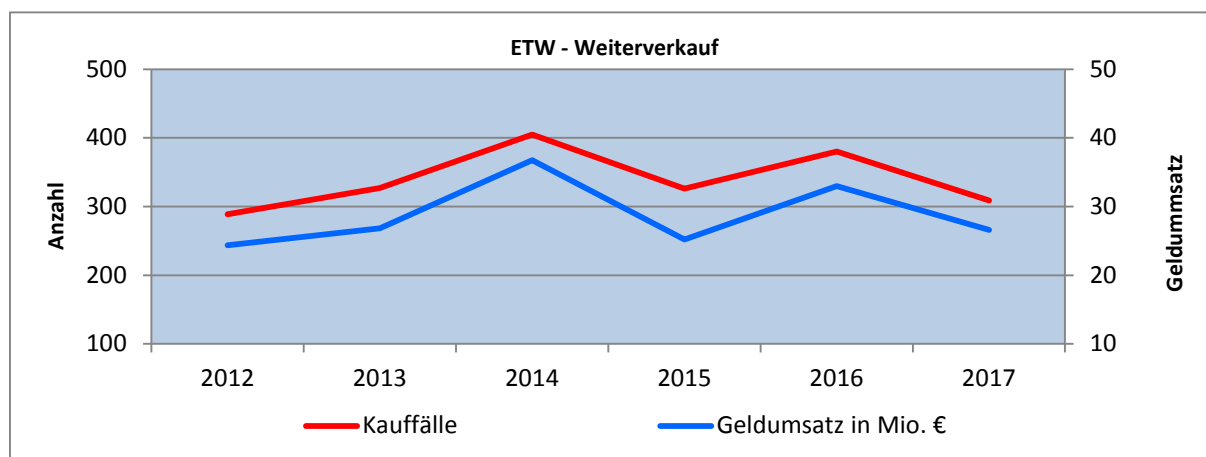
Umsatzentwicklung Wohnungseigentum – Erstverkauf

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	18	23	26	33	43	58
Geldumsatz in Mio. €	3,84	5,21	6,18	7,56	8,97	11,97



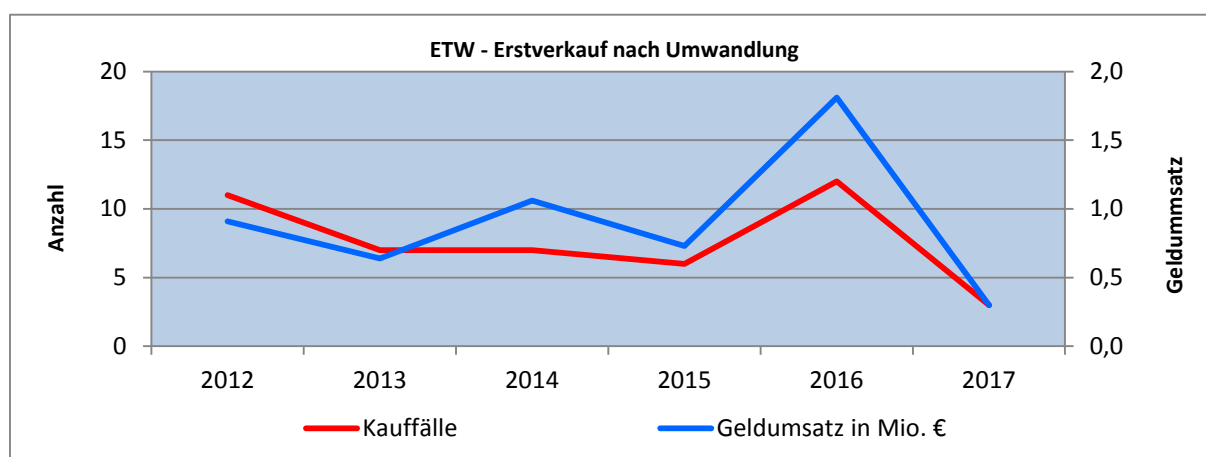
Umsatzentwicklung Wohnungseigentum – Weiterverkauf

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	289	327	405	326	380	309
Geldumsatz in Mio. €	24,35	26,86	36,77	25,23	32,97	26,61



Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	11	7	7	6	12	3
Geldumsatz in Mio. €	0,91	0,64	1,06	0,73	1,81	0,30



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu errichten und zu unterhalten, d.h. ein Grundstück wird mit einem Erbbaurecht zugunsten eines Erbbaurechtsnehmers belastet. Ein aufgrund des Erbbaurechts errichtetes Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers.

Auf dem Grundstücksmarkt gibt es im Zusammenhang mit Erbbaurechten drei Fallgestaltungen:

- Bestellung eines Erbbaurechts
- Veräußerung des i. d. R. bebauten Erbbaurechts
- Veräußerung des belasteten Grundstücks [Erbbaurechtsgrundstück]

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Erbbaurechtsbestellungen						
Kauffälle	21	4	26	32	21	22
Erbbaurechte						
Kauffälle	52	42	76	75	63	65
Flächenumsatz in ha	5	2,7	8,8	5,9	7,6	5,3
Geldumsatz in Mio. €	8,8	6,0	22,2	11,7	9,1	9,0
Erbbaurechtsgrundstücke						
Kauffälle	38	33	24	23	21	14
Flächenumsatz in ha	6,1	2,1	1,4	1,4	1,2	1,7
Geldumsatz in Mio. €	2,5	0,9	1,0	1,1	1,0	0,8

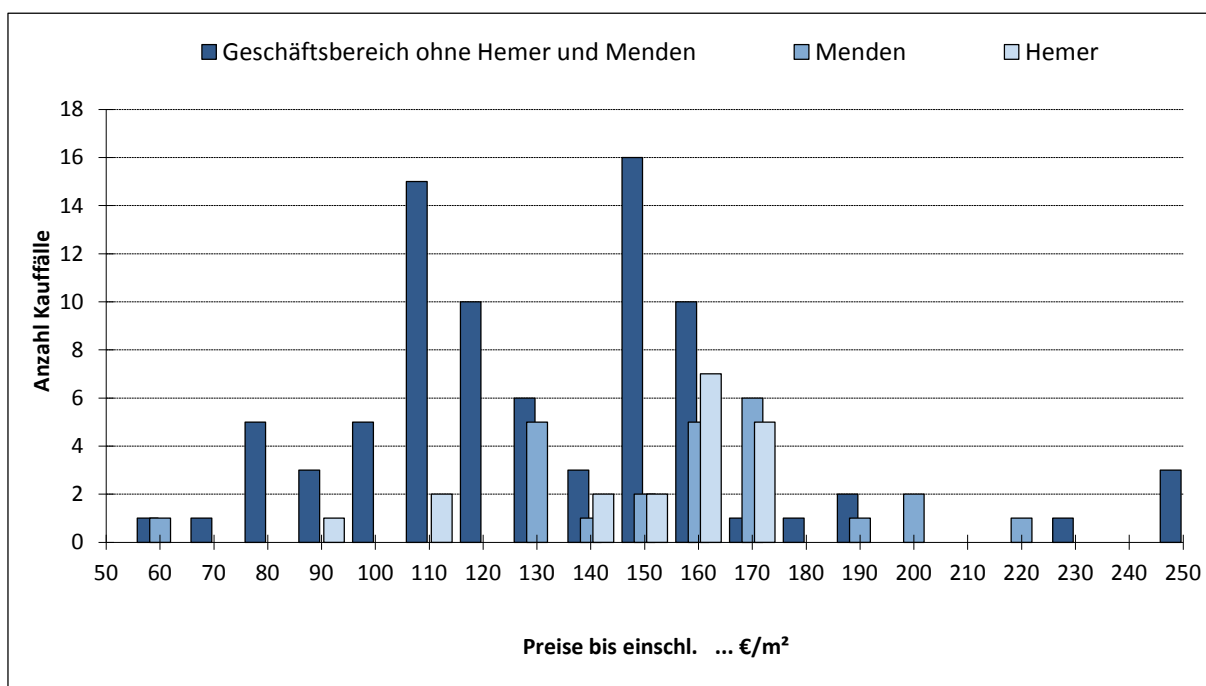
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

2017 wurden insgesamt 128 Grundstücke zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Die Kaufgrundstücke befinden sich überwiegend in neueren Baugebieten.

Aus den in 2017 abgeschlossenen Kaufverträgen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von **136 €/m²**.

Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Wie die Umsatzzahlen unter 3.2.2 belegen, ist dieses Segment auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis nur von geringer Bedeutung.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Diesem Teilmarkt sind voll erschlossene, baureife Grundstücke zuzuordnen, die nach planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung vorbehalten sind. Neben klassischen Gewerbe- und Industriegrundstücken fallen hierunter auch Grundstücke, für die eine höherwertige gewerbliche bzw. tertiäre Nutzung [Handel- und Dienstleistungen] vorgesehen ist.

Die Kaufpreise orientieren sich überwiegend an den Bodenrichtwerten; aus den in 2017 abgeschlossenen Kaufverträgen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von **47 €/m²**.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Preisbildung bei innerlandwirtschaftlich genutzten Flächen orientiert sich in der Regel an deren Nutzungsart wie Acker- und Grünland. Weitere Einflussfaktoren sind die Flächengröße, die topographischen Verhältnisse, die Nähe zur Hofstelle sowie mögliche Nutzungseinschränkungen durch Landschaftsschutzmaßnahmen.

Die Kaufpreise für Waldflächen sind in erster Linie abhängig von der Art und dem Alter des Baumbestandes sowie der Erreichbarkeit der Flächen.

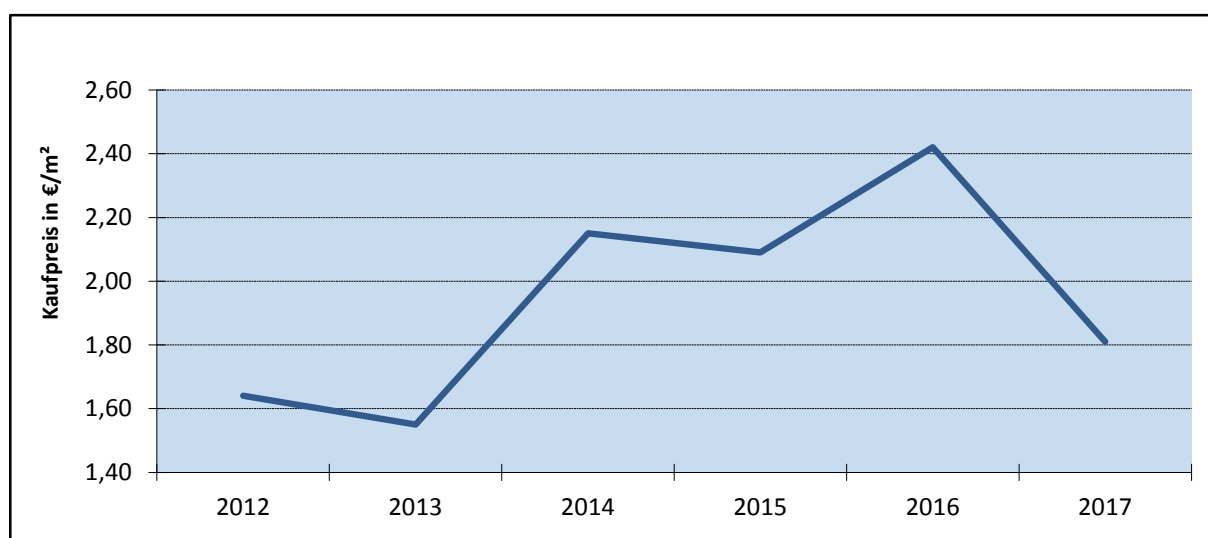
Für eine Untersuchung und Quantifizierung dieser Einflussfaktoren reicht die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorgelegten Kauffälle pro Jahr nicht aus, so dass hier lediglich durchschnittliche Kaufwerte angegeben werden können. Hierbei wurden Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² außer Betracht gelassen.

Aus den in 2017 abgeschlossenen Kaufverträgen ergeben sich folgende durchschnittliche Kaufpreise:

Ackerland [20 Kauffälle]	: 1,81 €/m²
Grünland [11 Kauffälle]	: 1,44 €/m²
Wald ohne Aufwuchs [33 Kauffälle]	: 0,45 €/m²
Wald mit Aufwuchs [57 Kauffälle]	: 1,38 €/m²

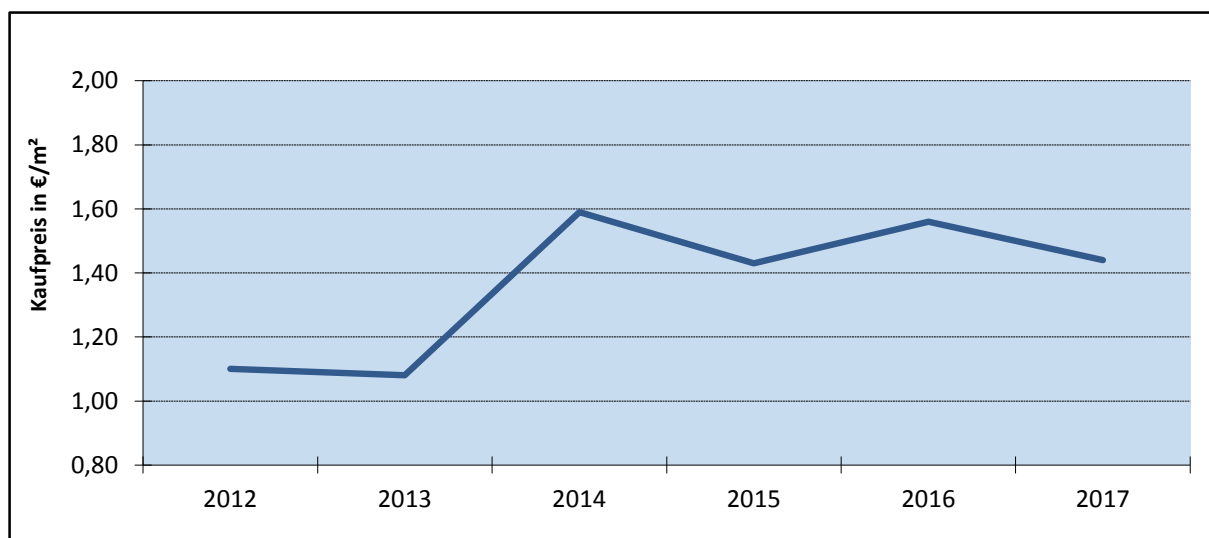
Ackerland

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Durchschnittliche Kaufläche [ha]
2012	23	1,64	1,87
2013	17	1,55	2,72
2014	19	2,15	2,00
2015	19	2,09	2,54
2016	16	2,42	3,30
2017	20	1,81	1,96



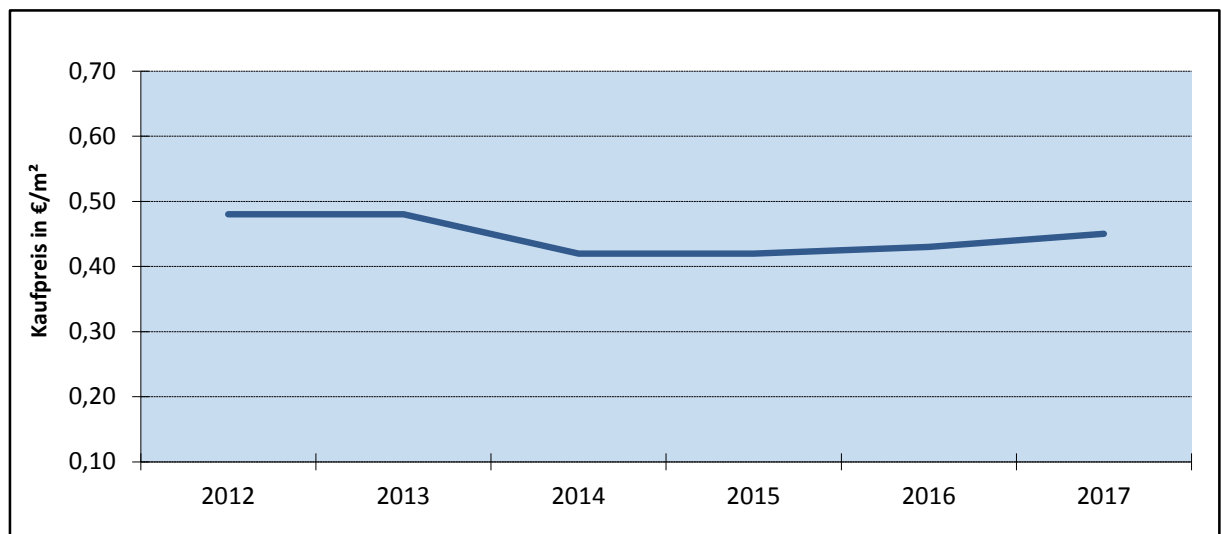
Grünland

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Durchschnittliche Kaufläche [ha]
2012	9	1,10	1,32
2013	7	1,08	1,07
2014	8	1,59	0,60
2015	13	1,43	1,37
2016	13	1,56	1,25
2017	11	1,44	1,51



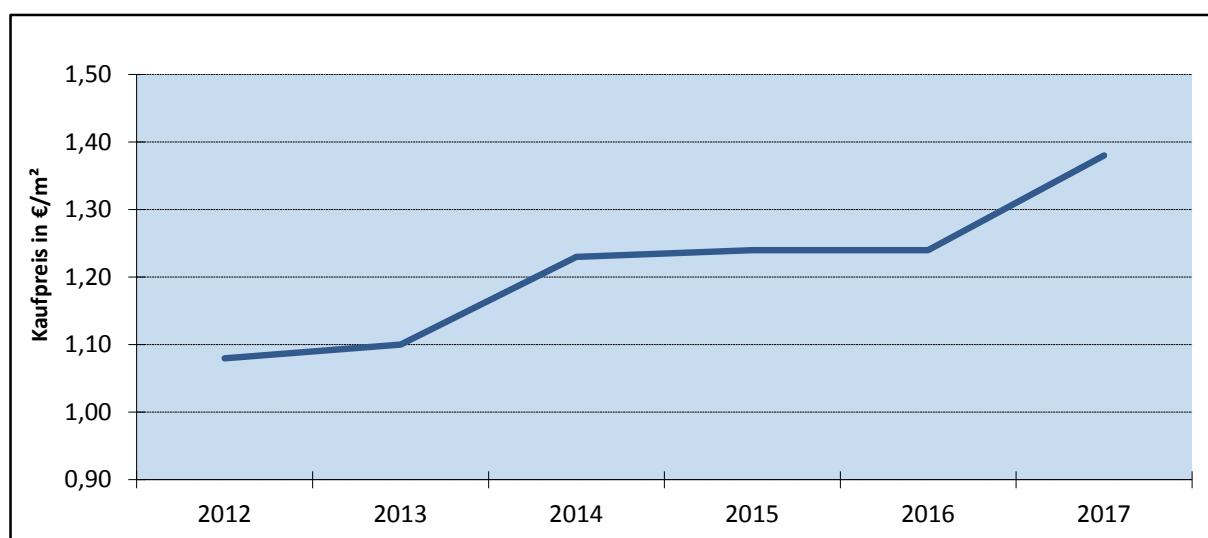
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]
2012	39	0,48
2013	26	0,48
2014	15	0,42
2015	22	0,42
2016	36	0,43
2017	33	0,45



Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2012	62	1,08	2,69
2013	49	1,10	2,20
2014	70	1,23	3,02
2015	48	1,24	2,11
2016	52	1,24	2,13
2017	57	1,38	1,60



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Das Segment „Bauerwartungslandflächen“ ist auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis nur von geringer Bedeutung.

Bei den in den letzten Jahren gehandelten „Rohbaulandflächen“ ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Wartezeit bis zur Baureife sowie des Vermarktungsrisikos größere Preisspannen.

Eine Aussage zum Preisniveau dieser Flächen kann hier nicht getroffen werden, im Einzelfall können Informationen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Marktsegmente zugeordnet werden konnten, wie z.B. Arrondierungsflächen, Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Verkehrsflächen.

Eine Aussage zum Preisniveau dieser Flächen kann hier nicht getroffen werden, im Einzelfall können Informationen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für den Boden, die zum 01. Januar eines jeden Kalenderjahres vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt werden.

Die Bodenrichtwerte werden im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert, er ist bezogen auf typische Nutzungs- und Wertverhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone, er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung [insbesondere Grundstückstiefe], ungünstige Hanglage sowie Beeinträchtigungen durch außergewöhnlich starke Immissionen usw. können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Abweichungen können durch Zu- bzw. Abschläge bemessen werden. Sie bestimmen sich im Allgemeinen nach den einschlägigen wertbildenden Faktoren, wobei rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit sowie die Lage eine Rolle spielen können; aber auch wirtschaftliche Umstände können in Betracht kommen. Da die festzustellenden Faktoren im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen, lassen sich generelle Aussagen hinsichtlich der Zu- und Abschläge nicht treffen. Die notwendigen Ermittlungen und Wertungen lassen sich in der Regel nur im Rahmen kostenpflichtiger Verkehrswertgutachten durchführen.

Die Grenzen der in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertzonen sind nicht unbedingt parzellenscharf zu sehen, vielmehr ist in den Grenzbereichen von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Bodenrichtwert [ggf. Zwischenwert] anzusetzen ist.

Bodenrichtwerte für Bauland beinhalten, wenn nicht anders angegeben, folgende Kostenbeiträge:

- Erschließungsbeitrag nach §127 BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage
- Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach §135a BauGB [sofern ein derartiger Betrag anfällt]

Der im beitragsfreien Bodenrichtwert enthaltene Kostenbeitrag versteht sich als Mittelwert der in den zurückliegenden Jahren innerhalb des Bodenrichtwertgebietes angefallenen Einzelbeiträge, und zwar zu aktuellen Preisverhältnissen.

Anmerkung:

1) Der Kanalanschlussbeitrag nach Kommunalabgabengesetz für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage ist aufgrund der unterschiedlichen kommunalen Gebührensatzungen nicht im Bodenrichtwert enthalten.

2) Herstellungskosten [Baukosten] der Hausanschlüsse sind den baulichen Außenanlagen zuzurechnen und deshalb nicht im Bodenrichtwert enthalten.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke [Acker- /Grünland] beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen [z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplätze oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen].

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen [z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen].

Sonderfälle

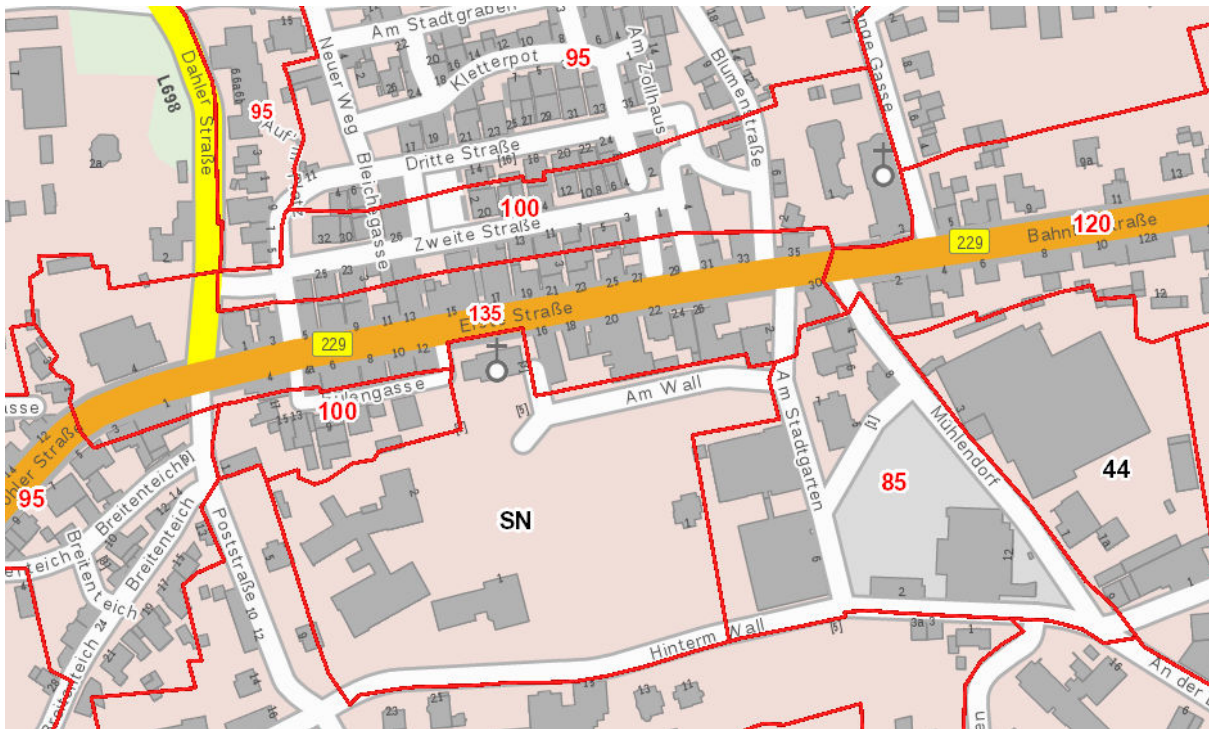
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale [z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände] werden im Allgemeinen als eigene Zone **ohne Bodenrichtwert** ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Kleinere Flächen [z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen] werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 02.03.2018 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2018 ermittelt und beschlossen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
Darstellung in BORIS.NRW

- Baureifes Land -



- Fläche der Land- und Forstwirtschaft -



Seit dem 01.01.2011 werden Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt und durch den Gutachterausschuss beschlossen. Dabei wird zwischen Ackerland und Grünland differenziert. Des Weiteren werden für forstwirtschaftliche Flächen (Forstland ohne Aufwuchs) Bodenrichtwerte ermittelt. Insgesamt werden im Geschäftsbereich des Märkischen Kreises 40 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

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 gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss alljährlich die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte, getrennt nach unterschiedlichen Bauflächen und Lagen.

Es handelt sich um generalisierte Werte zur Erstellung und Veröffentlichung landesweiter Bodenrichtwertübersichten. Die Werte sind daher für Wertermittlungen nicht geeignet.

Gebietstypische Werte zum 01.01.2018 für die Städte und Gemeinden

Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

Altena	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	105	95	75
Geschosswohnungsbau	-	85	75
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	35	-

Balve	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	100	90	-
Geschosswohnungsbau	-	-	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	36	-

Halver	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	130	120	95
Geschosswohnungsbau	-	105	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	33	-

Hemer	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	155	145	120
Geschosswohnungsbau	-	135	120
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	45	38	-

Herscheid	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	115	105	-
Geschosswohnungsbau	-	85	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	36	-

Kierspe	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	125	115	100
Geschosswohnungsbau	-	95	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	34	-

noch Gebietstypische Werte zum 01.01.2018 für die Städte und Gemeinden

Meinerzhagen	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	125	115	110
Geschosswohnungsbau	-	110	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	44	-	-

Menden	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	175	160	130
Geschosswohnungsbau	-	145	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	58	45	-

Nachrodt-Wiblingwerde	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	120	95	85
Geschosswohnungsbau	-	85	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	35	-

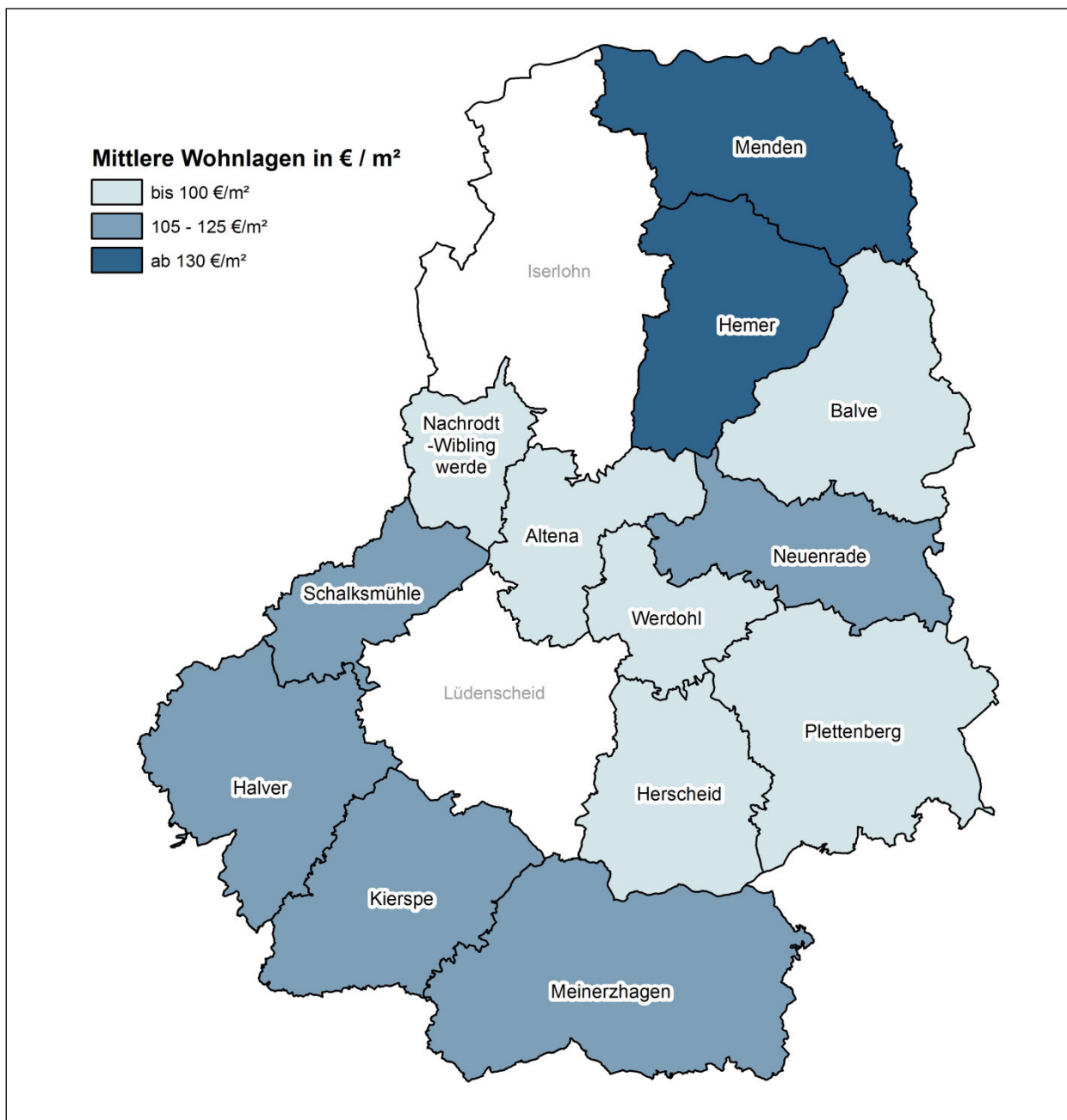
Neuenrade	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	130	115	110
Geschosswohnungsbau	-	100	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	36	-

Plettenberg	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	105	90	75
Geschosswohnungsbau	-	80	65
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	37	-

Schalksmühle	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	125	110	90
Geschosswohnungsbau	-	90	85
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	32	-

Werdohl	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	110	95	70
Geschosswohnungsbau	-	80	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	34	-

Übersicht der mittleren Wohnlagen



Gebietstypische Werte für die Städte und Gemeinden jeweils zum 01.01.Individueller Wohnungsbau / Typische Baulandwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser in €/m² beitragsfrei

Lage		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Altena	gut	100	100	100	100	100	105
	mittel	90	90	90	90	90	95
	mäßig	70	70	70	70	70	75
Balve	gut	95	95	95	95	95	100
	mittel	85	85	85	85	85	90
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	125	125	125	125	125	130
	mittel	115	115	115	115	115	120
	mäßig	90	90	90	90	90	95
Hemer	gut	155	155	155	155	155	155
	mittel	145	145	145	145	145	145
	mäßig	120	120	120	120	120	120
Herscheid	gut	110	110	110	110	110	115
	mittel	100	100	100	100	100	105
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	120	120	120	120	120	125
	mittel	110	110	110	110	110	115
	mäßig	95	95	95	95	95	100
Meinerzhagen	gut	120	120	120	120	120	125
	mittel	110	110	110	110	110	115
	mäßig	105	105	105	105	105	110
Menden	gut	170	170	170	170	170	175
	mittel	155	155	155	155	155	160
	mäßig	125	125	125	125	125	130
Nachrodt-Wibl.	gut	115	115	115	115	115	120
	mittel	90	90	90	90	90	95
	mäßig	80	80	80	80	80	85
Neuenrade	gut	125	125	125	125	125	130
	mittel	110	110	110	110	110	115
	mäßig	105	105	105	105	105	110
Plettenberg	gut	100	100	100	100	100	105
	mittel	85	85	85	85	85	90
	mäßig	70	70	70	70	70	75
Schalksmühle	gut	120	120	120	120	120	125
	mittel	105	105	105	105	105	110
	mäßig	85	85	85	85	85	90
Werdohl	gut	105	105	105	105	105	110
	mittel	90	90	90	90	90	95
	mäßig	65	65	65	65	65	70

Gebietstypische Werte für die Städte und Gemeinden jeweils zum 01.01.

Geschosswohnungsbau / Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

Lage		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Altena	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	80	80	85
	mäßig	70	70	70	70	70	75
Balve	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	100	100	100	100	100	105
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Hemer	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	135	135	135	135	135	135
	mäßig	120	120	120	120	120	120
Herscheid	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	80	80	85
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	90	90	90	90	90	95
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Meinerzhagen	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	105	105	105	105	105	110
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Menden	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	140	140	140	140	140	145
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Nachrodt-Wibl.	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	80	80	85
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	95	95	95	95	95	100
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	75	75	75	75	75	80
	mäßig	60	60	60	60	60	65
Schalksmühle	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	85	85	85	85	85	90
	mäßig	80	80	80	80	80	85
Werdohl	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	75	75	75	75	75	85
	mäßig	-	-	-	-	-	-

Gebietstypische Werte für die Städte und Gemeinden jeweils zum 01.01.

Gewerbebauland / Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

Lage		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Altena	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	35	35	35	35	35	35
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Balve	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	36
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	33	33	33	33	33	33
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Hemer	gut	45	45	45	45	45	45
	mittel	38	38	38	38	38	38
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Herscheid	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	36
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	34	34	34	34	34	34
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Meinerzhagen	gut	44	44	44	44	44	44
	mittel	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Menden	gut	55	58	58	58	58	58
	mittel	45	45	45	45	45	45
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Nachrodt-Wibl.	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	35	35	35	35	35	35
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	36
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	37	37	37	37	37	37
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Schalksmühle	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	32	32	32	32	32	32
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Werdohl	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	34	34	34	34	34	34
	mäßig	-	-	-	-	-	-

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

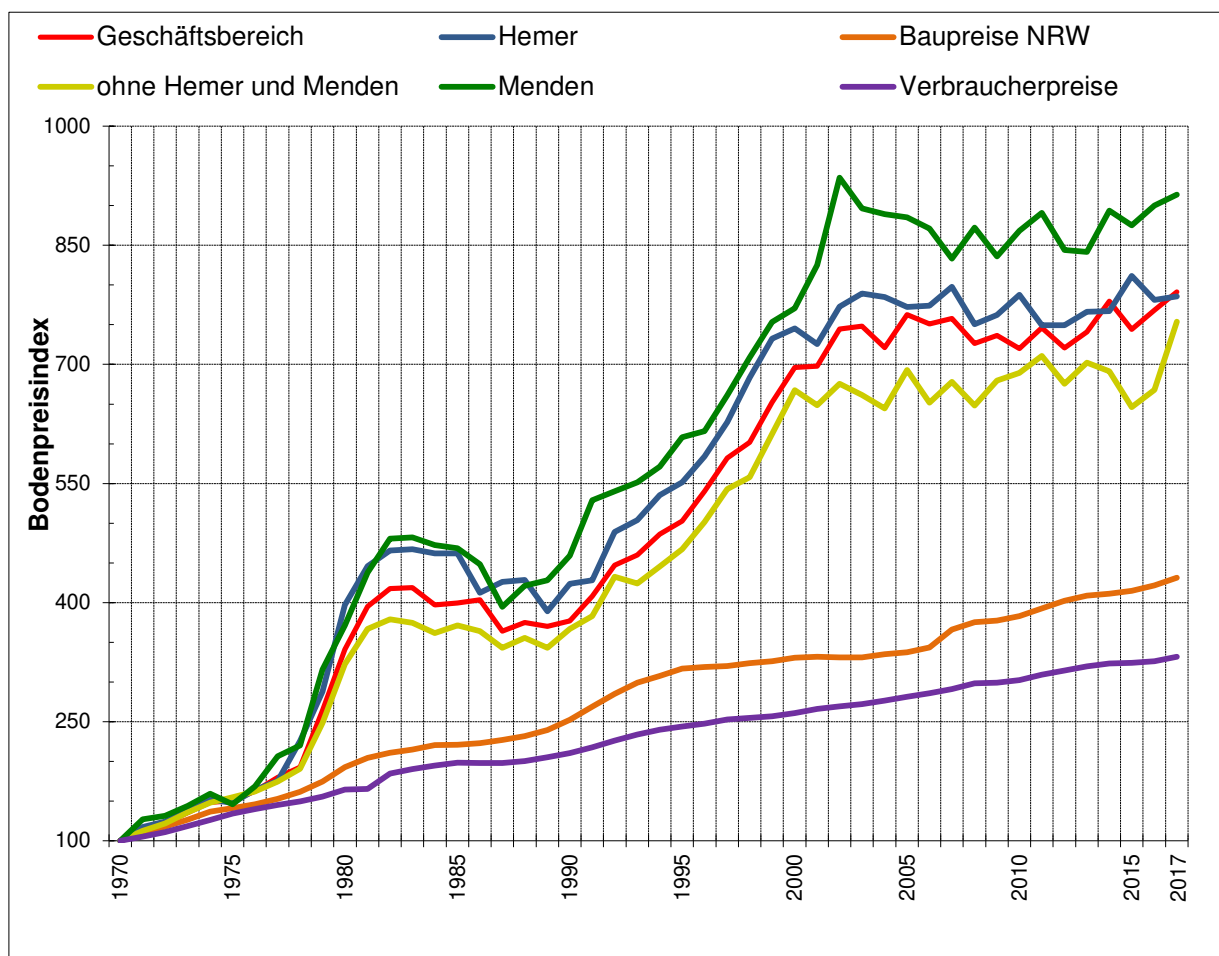
- zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken sowie
- zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern lassen sich aus vorliegendem Kaufpreismaterial, aufgrund von zu geringer Datenmenge, nicht ableiten. Hilfsweise können hier die in den Anlagen 1 und 2 der Vergleichswertrichtlinie veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

4.7.5 Indexreihen

Zur Ermittlung und Fortschreibung der Bodenpreisindexreihen werden die auf das erschließungsfreie Bodenrichtwertgrundstück abgestellten, normierten Kaufpreise der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau herangezogen.

Der durchschnittliche Kaufpreis ergibt sich als arithmetisches Mittel der bereinigten Einzelkaufpreise. Eine generelle Erhöhung der Bodenpreise in Bezug zu den Bodenrichtwerten kann hier nicht abgeleitet werden.

Als Basisjahr für die Indexberechnung wurde das Jahr 1970 = 100 gewählt.



Durchschnittliche Kaufpreise von Bauland und Bodenpreisindexreihen

Märkischer Kreis ^{*)}										
Geschäftsbereich ^{**)}						Geschäftsbereich ohne Hemer und Menden				
Jahr	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m²]	Ø Kauf-preis [€/m²]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m²]	Ø Kauf-preis [€/m²]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	199	33,6	(17,2)		100,0	128	32,2	(16,5)		100,0
1986	117	135,6	(69,3)	+ 1,0 %	403,6	64	117,2	(59,9)	- 2,0 %	364,0
1987	149	122,4	(62,6)	- 9,7 %	364,3	98	110,5	(56,5)	- 5,7 %	343,2
1988	148	126,0	(64,4)	+ 2,9 %	375,0	104	114,5	(58,5)	+ 3,6 %	355,6
1989	224	124,3	(63,6)	- 1,3 %	369,9	145	110,5	(56,5)	- 3,5 %	343,2
1990	263	126,7	(64,8)	+ 1,9 %	377,1	210	118,1	(60,4)	+ 6,9 %	366,8
1991	266	137,1	(70,1)	+ 8,2 %	408,0	198	123,4	(63,1)	+ 4,5 %	383,2
1992	207	150,2	(76,8)	+ 9,6 %	447,0	161	139,3	(71,2)	+ 12,9 %	432,6
1993	225	154,6	(79,0)	+ 2,9 %	460,1	153	136,6	(69,8)	- 1,9 %	424,2
1994	230	163,4	(83,5)	+ 5,7 %	486,3	152	143,4	(73,3)	+ 5,0 %	445,3
1995	222	168,9	(86,4)	+ 3,4 %	502,7	155	150,5	(76,9)	+ 5,0 %	467,4
1996	225	181,5	(92,8)	+ 7,5 %	540,2	145	161,5	(82,6)	+ 7,3 %	501,6
1997	154	195,6	(100,0)	+ 7,8 %	582,1	100	174,9	(89,4)	+ 8,3 %	543,2
1998	230	202,2	(103,4)	+ 3,4 %	601,8	159	179,6	(91,8)	+ 2,7 %	557,8
1999	287	219,2	(112,1)	+ 8,4 %	652,4	200	197,2	(100,8)	+ 9,8 %	612,4
2000	241	233,9	(119,6)	+ 6,7 %	696,1	165	214,9	(109,9)	+ 9,0 %	667,4
2001	200	234,5	(119,9)	+ 0,3 %	697,9	130	208,8	(106,8)	- 2,8 %	648,4
2002	204		127,9	+ 6,7 %	744,5	133		111,2	+ 4,1 %	675,4
2003	165		128,5	+ 0,5 %	748,0	98		108,9	- 2,1 %	661,5
2004	156		123,9	- 3,6 %	721,2	102		106,1	- 2,6 %	644,5
2005	119		131,0	+ 5,7 %	762,5	69		114,1	+ 7,5 %	693,0
2006	116		129,3	- 1,3 %	750,9	61		107,3	- 6,0 %	651,7
2007	77		130,2	+ 0,7 %	757,9	41		111,6	+ 4,0 %	677,9
2008	82		124,8	- 4,1 %	726,5	51		106,7	- 4,4 %	648,1
2009	90		126,5	+ 1,4 %	736,3	56		111,9	+ 4,9 %	679,7
2010	85		123,7	- 2,2 %	720,0	64		113,5	+ 1,4 %	689,4
2011	79		128,2	+ 3,6 %	746,2	53		117,0	+ 3,1 %	710,7
2012	91		123,8	- 3,4 %	720,6	61		111,2	- 5,0 %	675,4
2013	99		127,3	+ 2,8 %	741,0	62		115,6	+ 4,0 %	702,2
2014	91		133,9	+ 5,2 %	779,4	48		113,8	- 1,6 %	691,2
2015	99		127,8	- 4,6 %	743,9	56		106,4	- 6,5 %	646,3
2016	90		132,0	+ 3,3 %	768,4	48		110,0	+ 3,4 %	668,1
2017	95		135,9	+ 3,0 %	791,1	63		124,1	+ 12,8 %	753,8

Anmerkung:

*) bis 1981 ohne Nachrodt-Wiblingwerde

**) Geschäftsbereich des Gutachterausschusses siehe Übersichtskarte

Durchschnittliche Kaufpreise von Bauland und Bodenpreisindexreihen

Hemer						Menden				
Jahr	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m²]	Ø Kauf-preis [€/m²]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m²]	Ø Kauf-preis [€/m²]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	31	36,9	(18,9)		100,0	40	35,7	(18,3)		100,0
1986	15	152,2	(77,8)	- 10,7 %	412,5	38	160,0	(81,8)	- 4,4 %	448,2
1987	13	157,3	(80,4)	+ 3,4 %	426,3	38	140,9	(72,0)	- 11,9 %	394,7
1988	15	158,1	(80,8)	+ 0,5 %	428,5	29	150,4	(76,9)	+ 6,7 %	421,3
1989	27	143,6	(73,4)	- 9,2 %	389,2	52	152,8	(78,1)	+ 1,6 %	428,0
1990	22	156,3	(79,9)	+ 8,8 %	423,6	31	163,9	(83,8)	+ 7,3 %	459,1
1991	26	158,0	(80,8)	+ 1,1 %	428,2	42	188,8	(96,5)	+ 15,2 %	528,9
1992	16	180,4	(92,2)	+ 14,2 %	488,9	30	192,8	(98,6)	+ 2,1 %	540,1
1993	26	185,9	(95,0)	+ 3,0 %	503,8	46	196,9	(100,7)	+ 2,1 %	551,5
1994	20	197,6	(101,0)	+ 6,3 %	535,5	58	204,0	(104,3)	+ 3,6 %	571,4
1995	35	203,5	(104,0)	+ 3,0 %	551,5	32	217,2	(111,1)	+ 6,5 %	608,4
1996	41	215,6	(110,2)	+ 5,9 %	584,3	39	219,9	(112,4)	+ 1,2 %	616,0
1997	20	231,5	(118,4)	+ 7,4 %	627,4	34	236,0	(120,7)	+ 7,3 %	661,1
1998	28	252,1	(128,9)	+ 8,9 %	683,2	43	253,0	(129,4)	+ 7,2 %	708,7
1999	52	270,3	(138,2)	+ 7,2 %	732,5	35	268,9	(137,5)	+ 6,3 %	753,2
2000	43	275,0	(140,6)	+ 1,7 %	745,3	33	275,2	(140,7)	+ 2,3 %	770,9
2001	32	267,7	(136,9)	- 2,7 %	725,5	38	294,5	(150,6)	+ 7,0 %	824,9
2002	33		145,8	+ 6,5 %	772,8	38		170,7	+ 13,3 %	935,2
2003	31		148,9	+ 2,1 %	789,2	36		163,6	- 4,2 %	896,3
2004	18		148,1	- 0,5 %	785,0	36		162,3	- 0,8 %	889,2
2005	23		145,7	- 1,6 %	772,3	27		161,6	- 0,4 %	885,3
2006	23		146,0	+ 0,2 %	773,9	32		159,0	- 1,6 %	871,1
2007	13		150,5	+ 3,1 %	797,7	23		152,1	- 4,3 %	833,3
2008	10		141,6	- 5,9 %	750,5	21		159,2	+ 4,7 %	872,2
2009	8		143,8	+ 1,6 %	762,2	26		152,6	- 4,1 %	836,0
2010	8		148,6	+ 3,3 %	787,6	13		158,5	+ 3,9 %	868,3
2011	14		141,4	- 4,8 %	749,5	12		162,6	+ 2,6 %	890,8
2012	12		141,4	+ 0,0 %	749,5	18		154,1	- 5,2 %	844,2
2013	16		144,6	+ 2,3 %	766,4	21		153,6	- 0,3 %	841,5
2014	16		144,7	+ 0,1 %	767,0	27		163,1	+ 6,2 %	893,5
2015	26		153,1	+ 5,8 %	811,5	17		159,7	- 2,1 %	874,9
2016	18		147,4	- 3,7 %	781,3	24		164,3	+ 2,9 %	900,1
2017	14		148,2	+ 0,5 %	785,5	18		166,8	+ 1,5 %	913,8

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen

Bei diesen Angaben handelt es sich, im Gegensatz zu den gebietstypischen Werten um absolute Werte, d.h. um Bodenrichtwerte der jeweils ersten, zweiten und dritten Geschäftslage. Auch hier ist zu beachten, dass diese Werte für Richtwertzonen gelten und keinen Verkehrswert darstellen. Insbesondere bei Geschäftslagen können spezielle Grundstückslagen aufgrund von besonderen Werteinflüssen eine differenziertere Betrachtungsweise erfordern. Zwischenlagen wurden in der Auflistung nicht berücksichtigt.

Grundstücke in Geschäftslagen zeichnen sich dadurch aus, dass Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs neben der ortsüblichen Wohn- und Gewerbenutzung untergebracht sind. Güte des Standorts, Attraktivität des Gebäudes, Branchenart, Passantenströme usw. haben Auswirkungen auf die Qualität der Einkaufsstraßen. Analysen ergaben, dass Abhängigkeiten (Korrelationen) zwischen Umsatzhöhe, Mieterträgen aus dem Grundstück und Bodenpreis bestehen.

Obwohl die Bodenpreise in Geschäftslagen bekanntlich aufgrund o. a. Umstände mehr oder weniger stark schwanken, wurde durch die Zusammenfassung von Grundstücken in zwei bis drei Geschäftslagen (Bodenrichtwertzonen) eine gewisse Transparenz der Bodenwertverhältnisse erreicht. Die Bodenrichtwerte stellen primär auf Reihengrundstücke ab, Eckgrundstücke in Geschäftslagen haben wegen ihrer größeren Präsentationsflächen und ihres Standortes i. d. R. einen höheren Wert. Die Lagen sind wie folgt unterteilt:

- | | |
|-----------|-----------------------------|
| 1. Lage = | beste Geschäftslage |
| 2. Lage = | gute Geschäftslage |
| 3. Lage = | befriedigende Geschäftslage |

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen zum 01.01. in €/m²

	Geschäfts- lage	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Altena	1. Lage	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)
	2. Lage	125	125	125	125	125	125
	3. Lage	110 *)	110 *)	110 *)	110 *)	110 *)	110 *)
Balve	1. Lage	135	135	135	135	135	135
	2. Lage	120	120	120	120	120	120
Halver	1. Lage	130	130	130	130	130	130
	2. Lage	115	115	115	115	115	115
Hemer	1. Lage	215	215	215	215	215	215
	2. Lage	170	170	170	170	170	170
	3. Lage	135	135	135	135	135	135
Herscheid	1. Lage	100	100	100	100	100	100
Kierspe	1. Lage	115	115	115	115	115	115
	2. Lage	110	110	110	110	110	110
	3. Lage	90	90	90	90	90	90
Meinerzhagen	1. Lage	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)
	2. Lage	140 *)	140 *)	140 *)	140 *)	140 *)	140 *)
	3. Lage	130	130	130	130	130	130
Menden	1. Lage	445	445	445	445	445	445
	2. Lage	305	305	305	305	305	305
	3. Lage	275	275	275	275	275	275
Nachrodt-Wiblingwerde	1. Lage	90	90	90	90	90	90
Neuenrade	1. Lage	135	135	135	135	135	135
	2. Lage	120	120	120	120	120	120
Plettenberg	1. Lage	155	155	155	155	155	155
	2. Lage	140	140	140	140	140	140
	3. Lage	120	120	120	120	120	120
Schalksmühle	1. Lage	110	110	110	110	110	110
	2. Lage	105	105	105	105	105	105
	3. Lage	95	95	95	95	95	95
Werdohl	1. Lage	145	145	145	145	145	145
	2. Lage	125	120	120	120	120	120
	3. Lage	100	100	100	100	100	100

Anmerkung:

*) Rahmenwerte im Sanierungsgebiet nach § 153 Abs. 4 Baugesetzbuch:

Werte mit Berücksichtigung der Sanierungsmaßnahmen zum jeweiligen Stand.

Bodenrichtwerte in Dorfgebieten

Hierunter sind Flächen einzuordnen, die in der Bauleitplanung (Flächennutzungs-, Bebauungsplan oder Ortsteilsatzung) als Dorfgebiete (MD) ausgewiesen sind.

Bodenrichtwerte in Dorfgebieten zum 01.01. in €/m²

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Altena	60 - 85	60 - 85	60 - 85	60 - 85	60 - 85	65 - 90
Balve	50 - 65	50 - 65	50 - 65	50 - 65	50 - 65	55 - 70
Halver	46 - 90	46 - 90	46 - 90	46 - 90	46 - 90	50 - 95
Hemer	90 - 125	90 - 125	90 - 125	90 - 125	90 - 125	90 - 125
Herscheid	65 - 80	65 - 80	65 - 80	65 - 80	65 - 80	75 - 85
Kierspe	65 - 105	65 - 105	65 - 105	65 - 105	65 - 105	70 - 110
Meinerzhagen	43 - 75	43 - 75	43 - 75	43 - 75	43 - 75	45 - 80
Menden	95 - 145	95 - 145	95 - 145	95 - 145	95 - 145	100 - 150
Nachrodt-Wibl.	70 - 80	70 - 80	70 - 80	70 - 80	70 - 80	75 - 85
Neuenrade	65 - 85	65 - 85	65 - 85	65 - 85	65 - 85	70 - 90
Plettenberg	60 - 70	60 - 70	60 - 70	60 - 70	60 - 70	65 - 75
Schalksmühle	70 - 110	70 - 110	70 - 110	70 - 110	70 - 110	75 - 115
Werdohl	75	75	75	75	75	80

Bodenrichtwerte in Außenbereichen

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte auch für bebaute Grundstücke im Außenbereich zu ermitteln.

Neben den nach § 35 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vorhaben im Außenbereich finden sich dort auch vereinzelt oder in kleineren Ansiedlungen Wohngebäude, die Bestandsschutz genießen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Entwicklungszustand „bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich“. Dabei wird die Funktionalfläche des Wohnhauses, also der Grundstücksteil, der unmittelbar dem Bereich „Wohnen“ zuzuordnen ist, mit 800 m² festgelegt.

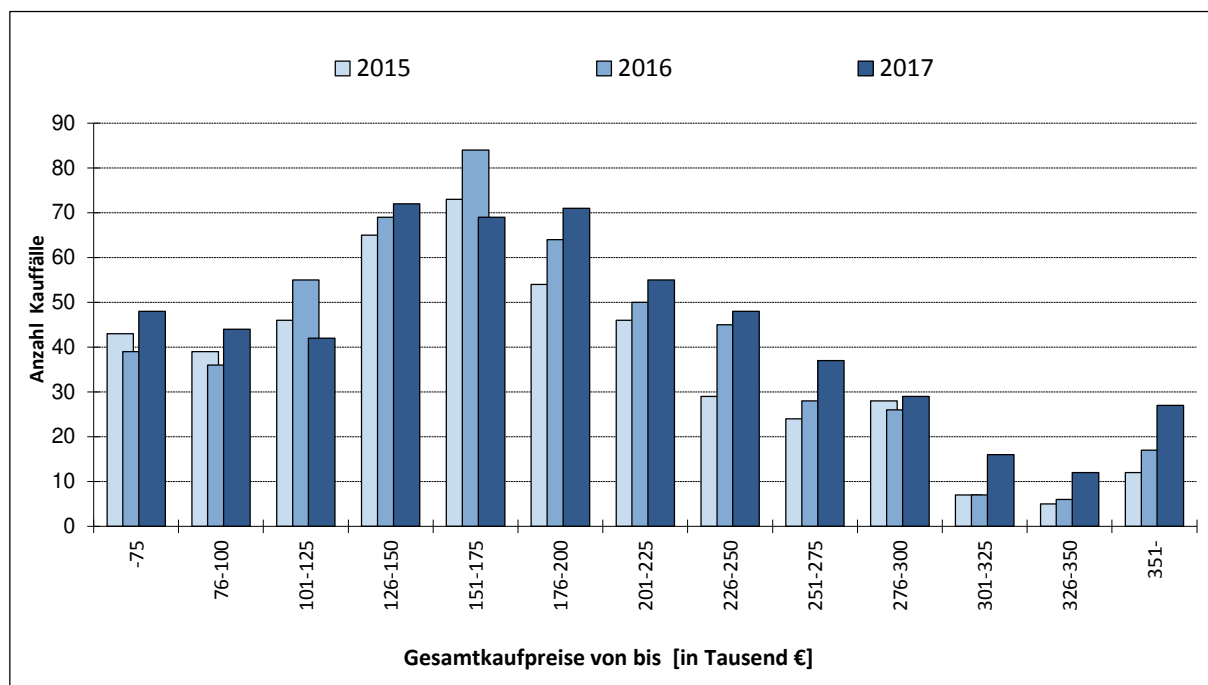
Bodenrichtwerte in Außenbereichen zum 01.01. in €/m²

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Altena	46	46	46	46	46	50
Balve	40 - 60	40 - 60	40 - 60	40 - 60	40 - 60	45 - 65
Halver	43 - 65	43 - 65	43 - 65	43 - 65	43 - 65	45 - 65
Hemer	60 - 80	60 - 80	60 - 80	60 - 80	60 - 80	65 - 80
Herscheid	43 - 70	43 - 70	43 - 70	43 - 70	43 - 70	45 - 75
Kierspe	46 - 75	46 - 75	46 - 75	46 - 75	46 - 75	50 - 75
Meinerzhagen	43 - 70	43 - 70	43 - 70	43 - 70	43 - 70	45 - 75
Menden	75 - 100	75 - 100	75 - 100	75 - 100	75 - 100	75 - 105
Nachrodt-Wibl.	43 - 50	43 - 50	43 - 50	43 - 50	43 - 50	45 - 50
Neuenrade	48 - 75	48 - 75	48 - 75	48 - 75	48 - 75	50 - 75
Plettenberg	41 - 55	41 - 55	41 - 55	41 - 55	41 - 55	45 - 60
Schalksmühle	41 - 80	41 - 80	41 - 80	41 - 80	41 - 80	45 - 85
Werdohl	43 - 60	43 - 60	43 - 60	43 - 60	43 - 60	45 - 65

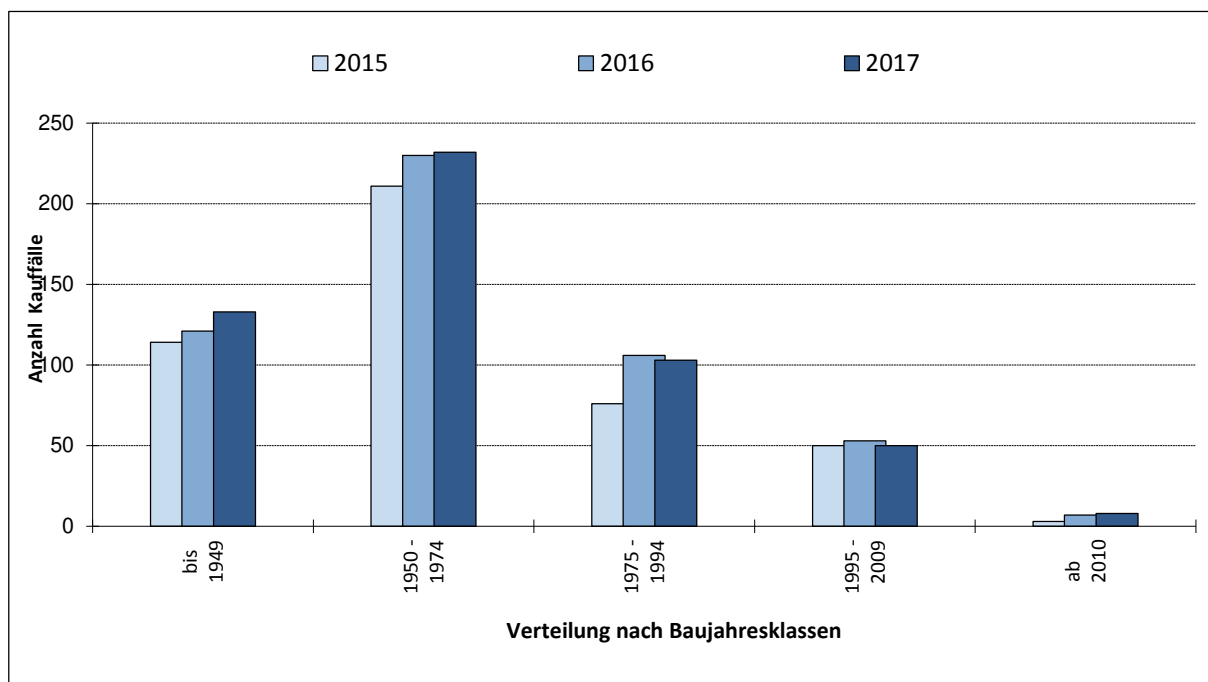
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Kaufpreise von freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern, verteilt über folgende Preisgruppen



Häufigkeitsverteilung von freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen



5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachstehenden Daten geben nur einen groben Überblick über das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis, es handelt sich um durchschnittliche Kaufpreise, die nicht geeignet sind für konkrete Wertermittlungen.

2017 standen insgesamt 570 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern für weitergehende Auswertungen zur Verfügung, die im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit auf folgende Norm abgestellt wurden:

freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus incl. Garage, angemessen großes Grundstück (ca. 600 m²), beitragsfreier Bodenwert, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage.

Durchschnittspreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre	Feld- beschrei- bung	Grund- stücks- fläche [m²]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m²]	Brutto- Grund- fläche [m²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m²Wfl]
bis 1949 22 Kauffälle	Mittelwert	621	106	1921	159	348	173.985	1.148
	Min	397	75	1891	115	270	123.400	654
	Max	800	150	1945	267	545	235.000	1.868
1950-1974 106 Kauffälle	Mittelwert	604	114	1963	158	331	199.878	1.304
	Min	254	65	1950	85	148	110.000	732
	Max	800	185	1974	285	648	357.162	1.943
1975-1994 41 Kauffälle	Mittelwert	588	123	1983	183	377	266.501	1.490
	Min	305	80	1975	109	195	172.500	1.000
	Max	800	175	1993	320	672	445.500	2.163
1995-2009 33 Kauffälle	Mittelwert	541	117	2001	152	268	287.236	1.918
	Min	295	65	1995	100	148	215.000	1.356
	Max	865	165	2008	231	420	445.860	2.693

Durchschnittspreise Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahre	Feld- beschrei- bung	Grund- stücks- fläche [m²]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m²]	Brutto- Grund- fläche [m²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m²Wfl]
bis 1949 17 Kauffälle	Mittelwert	423	108	1928	122	274	133.843	1.138
	Minimum	335	75	1900	73	183	85.500	674
	Maximum	450	175	1949	186	392	215.000	1.614
1950-1974 27 Kauffälle	Mittelwert	409	119	1960	125	270	151.307	1.233
	Minimum	265	75	1952	75	180	97.000	699
	Maximum	450	150	1974	215	420	271.000	1.807
1975-1994 28 Kauffälle	Mittelwert	352	126	1983	127	242	186.919	1.502
	Minimum	186	85	1975	86	154	145.000	973
	Maximum	450	160	1994	185	375	240.000	2.190
1995-2009 20 Kauffälle	Mittelwert	336	126	2000	116	203	206.611	1.788
	Minimum	195	75	1995	92	136	154.000	1.467
	Maximum	450	165	2007	135	364	330.000	2.444

Durchschnittspreise Reihenmittelhäuser

Baujahre	Feld- beschrei- bung	Grund- stücks- fläche [m²]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m²]	Brutto- Grund- fläche [m²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m²Wfl]
1975-1994 4 Kauffälle	Mittelwert	202	148	1984	119	237	176.250	1.509
	Minimum	163	110	1979	100	195	150.000	1.313
	Maximum	247	170	1990	160	312	210.000	1.720

5.1.2 Vergleichswerte / Rahmenwerte

Der Auswertung lag die unten angegebene Anzahl von geeigneten Kauffällen zugrunde; zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kaufpreise auf folgende Norm abgestellt:

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit angemessen großem Grundstück (ca. 600 m²), inkl. Erschließungskosten, mit einer Garage, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage.

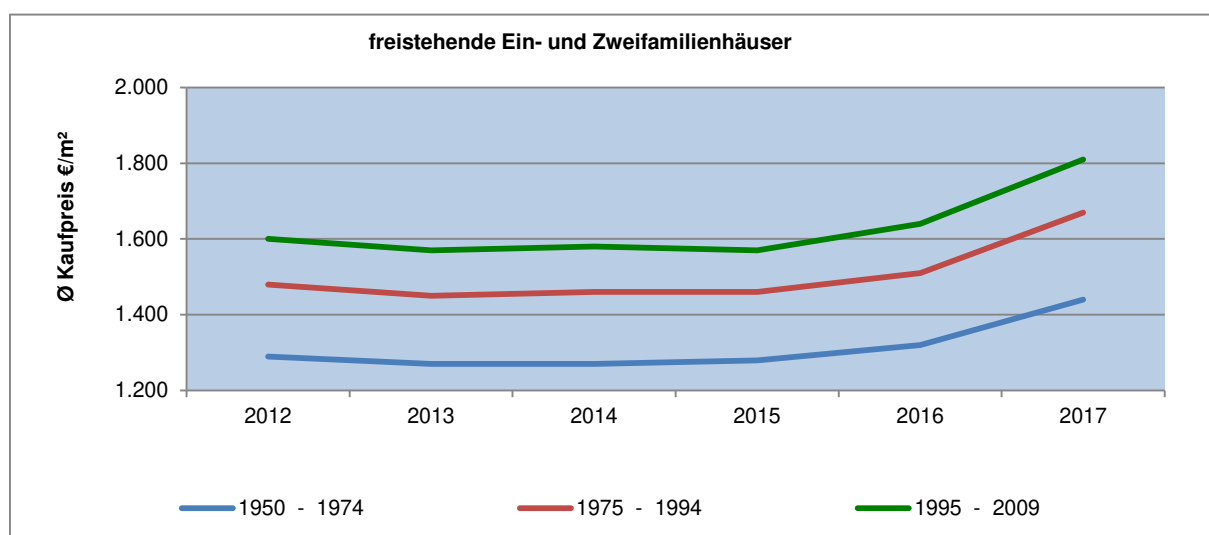
Vergleichswerte / Rahmenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Gesamtkaufpreis in Abhängigkeit von der Wohnfläche

			Baujahre					
			1950 - 1974		1975 - 1994		1995 - 2009	
			Bodenwert [€/m ²]		Bodenwert [€/m ²]		Bodenwert [€/m ²]	
	Kauf-fälle	Wohnfläche	100	150	100	150	100	150
2012	196	130 m ²	165.300	191.600	194.600	220.900	216.200	242.500
		180 m ²	198.000	224.300	227.300	253.600	248.900	275.200
2013	157	130 m ²	167.200	190.000	194.600	217.400	214.900	237.700
		180 m ²	197.900	220.700	225.300	248.100	245.500	268.400
2014	182	130 m ²	168.400	186.800	188.400	206.900	216.000	234.400
		180 m ²	197.000	215.500	217.100	235.500	244.600	263.100
2015	185	130 m ²	168.400	186.800	197.200	215.600	218.500	236.900
		180 m ²	197.000	215.500	225.800	244.300	247.100	265.600
2016	236	130 m ²	170.200	194.300	198.600	222.700	219.500	243.700
		180 m ²	203.900	228.000	232.300	256.400	253.300	277.400
2017	207	130 m ²	182.300	217.900	222.300	257.900	251.900	287.500
		180 m ²	215.200	250.800	255.200	290.800	284.800	320.300

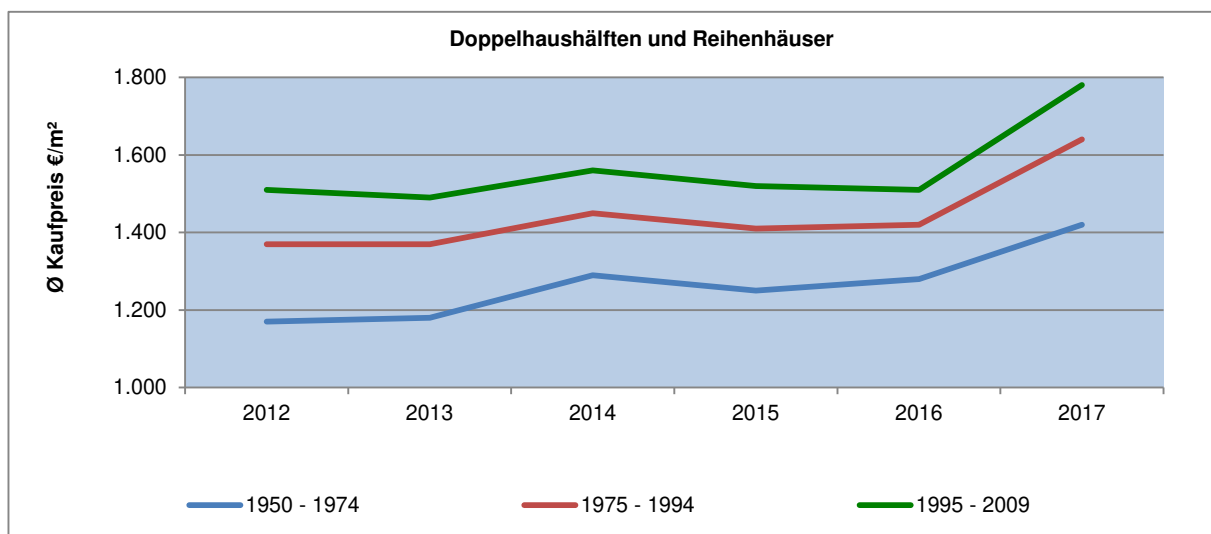
Vergleichswerte / Rahmenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Baujahre		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
Baujahr Indexreihe:		1962	1985	2002
Jahr	Anzahl	Ø KP [€/m²Wfl]	Ø KP [€/m²Wfl]	Ø KP [€/m²Wfl]
2012	196	1.290	1.480	1.600
2013	157	1.270	1.450	1.570
2014	182	1.270	1.460	1.580
2015	185	1.280	1.460	1.570
2016	236	1.320	1.510	1.640
2017	207	1.440	1.670	1.810



**Vergleichswerte / Rahmenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Doppelhaushälften und Reihenhäuser)**

Baujahre		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
Baujahr Indexreihe:		1962	1985	2002
Jahr	Anzahl	Ø KP [€/m²Wfl]	Ø KP [€/m²Wfl]	Ø KP [€/m²Wfl]
2012	101	1.170	1.370	1.510
2013	97	1.180	1.370	1.490
2014	114	1.290	1.450	1.560
2015	104	1.250	1.410	1.520
2016	86	1.280	1.420	1.510
2017	100	1.420	1.640	1.780



5.1.3 Indexreihen

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneigenheime und Doppelhaushälften werden die Indizes aus den ermittelten Vergleichswerten differenziert nach Baujahresklassen abgeleitet.

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Baujahre		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
Baujahr Indexreihe:		1962	1985	2002
Jahr	Anzahl	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100
2010	102	100,0	100,0	100,0
2011	166	98,4	99,3	100,0
2012	196	101,6	100,0	99,4
2013	157	100,0	98,0	97,5
2014	182	100,0	98,6	98,1
2015	185	100,8	98,6	97,5
2016	236	103,9	102,0	101,9
2017	207	113,4	112,8	112,4

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

Baujahre		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
Baujahr Indexreihe:		1962	1985	2002
Jahr	Anzahl	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100
2010	66	100,0	100,0	100,0
2011	101	100,9	104,6	106,4
2012	101	102,6	105,4	107,1
2013	97	103,5	105,4	105,7
2014	114	113,2	111,5	110,6
2015	104	109,6	108,5	107,8
2016	86	112,3	109,2	107,1
2017	100	124,6	126,2	126,2

5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei setzt sich der Sachwert eines Grundstücks zusammen aus dem Bodenwert und dem „vorläufigen“ Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird vielmehr bestimmt von Angebot und Nachfrage sowie den Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarktes. Zur Verkehrswertfindung ist daher eine marktgerechte Anpassung des ermittelten „vorläufigen“ Sachwertes erforderlich.

Der Gutachterausschuss hat hierzu Sachwertfaktoren durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise und den hierzu ermittelten „vorläufigen“ Sachwerten.

- Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren bis Berichtsjahr 2012

Seit dem Berichtsjahr 2010 liegen den Sachwertermittlungen die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zugrunde.

In Anlehnung an das „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) wurden die Sachwerte mit den folgenden Parametern ermittelt:

- Herstellungskosten auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (WertR 2006, Anlage 7)
- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten ist die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF)
- Baupreisindex des Landes Nordrhein-Westfalen
- Korrekturfaktor 1,0 (in Verbindung mit Anwendung Baupreisindex NRW)
- übliche Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre
- Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modell der AGVGA (Anlage III)
- Alterswertminderung:
- lineare Alterswertminderung (gleichmäßige Abschreibung ohne Restwert des Gebäudes)
- Bodenwerte auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks

Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren ab Berichtsjahr 2013

Mit Einführung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundes ist die Anpassung des Sachwertes an die Marktlage als Sachwertfaktor auf Grundlage dieser Richtlinie zu ermitteln.

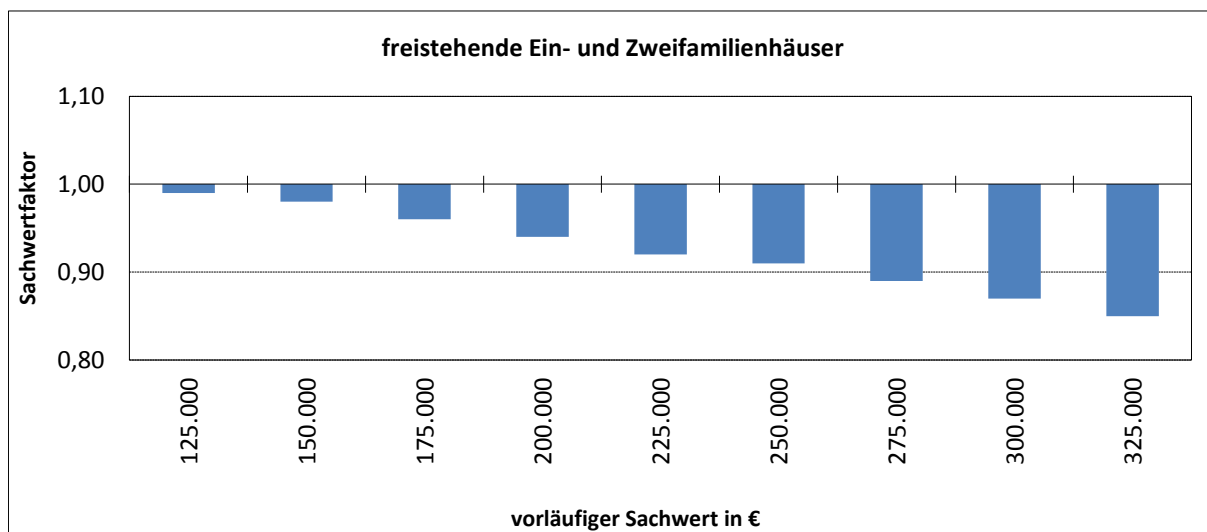
Die Sachwerte der Kaufobjekte werden in Anlehnung an das an die Sachwertrichtlinie angepasste Modell der AGVGA NRW („Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“) mit den folgenden Modellgrößen ermittelt:

- Normierter Kaufpreis (Gebäude inkl. einer Garage), bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B. Wintergärten, sonstige Nebenanlagen, Fotovoltaik- oder Solaranlagen.
- Ermittlung der Herstellungswerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Anlage 1)

- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten ist die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundflächen (BGF) in Anlehnung an DIN 277:2005-02 (Sachwertmodell der AGVGA, Anlage 8); werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, sind gesondert in Ansatz gebracht (Sachwertmodell der AGVGA, Anlage 7)
- Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- 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 des Bundes.
- lineare Alterswertminderung (gleichmäßige Abschreibung ohne Restwert des Gebäudes)
- Bodenwerte werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks ermittelt, es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zugrunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten

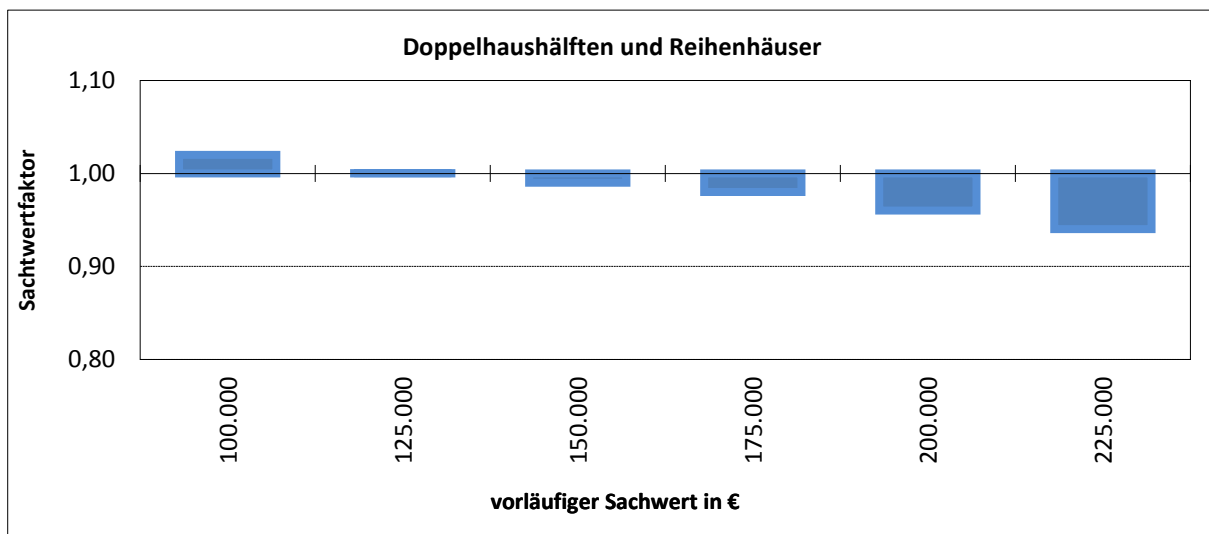
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
125.000	0,98	0,97	0,95	0,95	0,96	0,99
150.000	0,94	0,95	0,93	0,93	0,95	0,98
175.000	0,92	0,93	0,91	0,91	0,93	0,96
200.000	0,89	0,90	0,88	0,88	0,90	0,94
225.000	0,87	0,88	0,86	0,86	0,88	0,92
250.000	0,85	0,86	0,84	0,85	0,87	0,91
275.000	0,82	0,84	0,83	0,83	0,85	0,89
300.000	0,79	0,82	0,81	0,81	0,83	0,87
325.000	0,76	0,79	0,79	0,79	0,81	0,85



Sachwertfaktoren Doppelhaushälften und Reihenhäuser

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
100.000	1,02	1,02	1,02	1,00	1,02	1,02
125.000	0,99	0,99	0,99	0,98	1,00	1,00
150.000	0,96	0,95	0,95	0,97	0,99	0,99
175.000	0,93	0,93	0,93	0,93	0,95	0,98
200.000	0,90	0,90	0,90	0,91	0,93	0,96
225.000	0,87	0,86	0,86	0,88	0,90	0,94



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz; § 193 Abs. 5 BauGB) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von bebauten Grundstücken marktüblich verzinst wird. Er ist für die Verkehrswertmittlung nach dem Ertragswertverfahren für Objekte, die in der Regel unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, von wesentlicher Bedeutung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise sowie der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Ermittlung erfolgt iterativ mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren in Anlehnung an das an die Inhalte der ImmoWertV angepasste „**Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA).

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*} \right] \times 100$$

p	=	Liegenschaftszinssatz in %	q	=	1 + p / 100
RE	=	Reinertrag	n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
KP*	=	Kaufpreis +/- boG	BW	=	Bodenwert
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			

Dem Modell liegen folgende Ausgangsgrößen zugrunde:

- **Kaufpreis**
abgestellt auf definierte Normverhältnisse
- **Rohertrag**
gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV
nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an Vergleichsmietentabellen
- **Bewirtschaftungskosten**
gemäß § 19 ImmoWertV in Verbindung mit o.a. AGVGA-Modell
- **Reinertrag**
Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
- **Gesamtnutzungsdauer**
Für die Gesamtnutzungsdauern werden die Orientierungswerte des AGVGA-Modells zugrunde gelegt. Bei Wohnobjekten ist die Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre festgelegt.
- **Restnutzungsdauer**
gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die „Tabellen für modifizierte Restnutzungsdauer“ des o.a. AGVGA-Modells.
- **Bodenwert**
entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Bodenwert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre; die Bodenwerte werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks ermittelt, es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zugrunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten.
- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**
Kaufpreise wurden um boG bereinigt.

Nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2017 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Bew.- Kosten [% d. Roh- ertrags]	Ø Miete [€/m²]	Ø RND in Jahren
Einfamilienhäuser - freistehend Gebäude	2,9	168	155	1.507	22	5,6	44
Standardabweichung	0,5		39	382	3	0,8	14
Einfamilienhäuser - Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	3,0	88	118	1.490	22	5,7	45
Standardabweichung	0,6		22	342	4	0,8	14
Zweifamilienhäuser	3,1	49	187	1.133	25	5,1	35
Standardabweichung	0,4		38	301	3	0,7	9

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2017 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Bew.- Kosten [% d. Roh- ertrags]	Ø Miete [€/m²]	Ø RND in Jahren
Dreifamilienhäuser	4,4	19	252	934	27	5,1	41
Standardabweichung	0,9		52	237	3	0,7	9
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %	5,3	42	549	663	30	4,6	33
Standardabweichung	0,8		496	209	5	0,8	10
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %	6,0	12	502	548	29	4,6	25
Standardabweichung	1,1		153	134	4	0,6	1

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Während Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Grundstücksmarkt in der Regel nach dem Sachwert beurteilt werden, unterliegen Drei- und Mehrfamilienhäuser ertragsorientierten Gesichtspunkten. Deshalb werden für diese Teilmärkte Vervielfältiger des Jahresrohertrages (V) angegeben.

Dreifamilienhäuser										
Baujahre										
bis 1949						ab 1950				
Jahr	V	s _v	n	Bj.	Wfl. [m ²]	V	s _v	n	Bj.	Wfl. [m ²]
2008	13,0	± 0,4	8	1918	220	15,5	± 0,9	3	1964	208
2009	12,6	± 0,8	14	1914	224	13,9	± 2,1	6	1968	248
2010	12,7	± 0,7	12	1922	215	14,0	± 0,5	6	1959	278
2011	12,8	± 1,6	10	1916	234	12,8	± 1,6	3	1963	263
2012	12,6	± 1,7	13	1916	242	13,9	± 1,4	11	1964	227
2013	11,6	± 0,9	6	1923	268	12,5	± 0,2	7	1964	269
2014	11,4	± 1,0	6	1916	262	12,3	± 1,3	14	1970	286
2015	11,9	± 0,4	13	1921	233	13,3	± 1,6	10	1969	250
2016	13,5	± 1,5	7	1914	225	13,9	± 1,2	14	1969	246
2017	13,2	± 0,8	5	1924	242	14,7	± 1,5	14	1977	250

Mehrfamilienhäuser - mit mehr als 3 Wohnungen - einschließl. gewerbl. Mietertragsanteil bis 20 %										
Baujahre										
bis 1949						ab 1950				
Jahr	V	s _v	n	Bj.	Wfl. [m ²]	V	s _v	n	Bj.	Wfl. [m ²]
2008	10,4	± 0,5	3	1929	354	12,3	± 0,5	11	1962	414
2009	9,9	± 0,6	3	1923	506	12,2	± 1,3	9	1971	494
2010	9,6	± 0,6	3	1918	253	11,4	± 1,1	10	1962	474
2011	9,9	± 0,8	9	1919	304	11,2	± 0,9	10	1961	394
2012	10,3	± 0,8	3	1916	393	11,3	± 1,5	23	1955	428
2013	10,3	± 0,4	3	1930	336	11,4	± 0,4	12	1967	617
2014	10,0	± 0,8	5	1923	373	11,4	± 0,4	19	1970	383
2015	9,8	± 0,6	7	1918	326	11,2	± 0,3	21	1969	648
2016	11,1	± 0,4	8	1910	311	11,4	± 0,3	24	1963	647
2017	11,4	± 0,6	13	1915	374	11,4	± 1,4	29	1964	601

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen werden für den hiesigen Geschäftsbereich nicht ausgewiesen.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise werden für den hiesigen Geschäftsbereich nicht ausgewiesen.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Nach der unter 5.1.5 dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 folgende Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Bew.-Kosten [% d. Roh-ertrags]	Ø Miete [€/m²]	Ø RND in Jahren
Handel							
Standardabweichung							
Büro							
Standardabweichung							
Produzierendes Gewerbe	(7,4)	6	1.174	421	22	2,9	26
Standardabweichung	0,6		1.396	160	7	0,9	5

Anmerkung:

() Statistisch nicht gesichert.

5.3.2 Indexreihen

Indexreihen können für den hiesigen Geschäftsbereich nicht bestimmt werden.

5.3.3 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise werden für den hiesigen Geschäftsbereich nicht ausgewiesen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

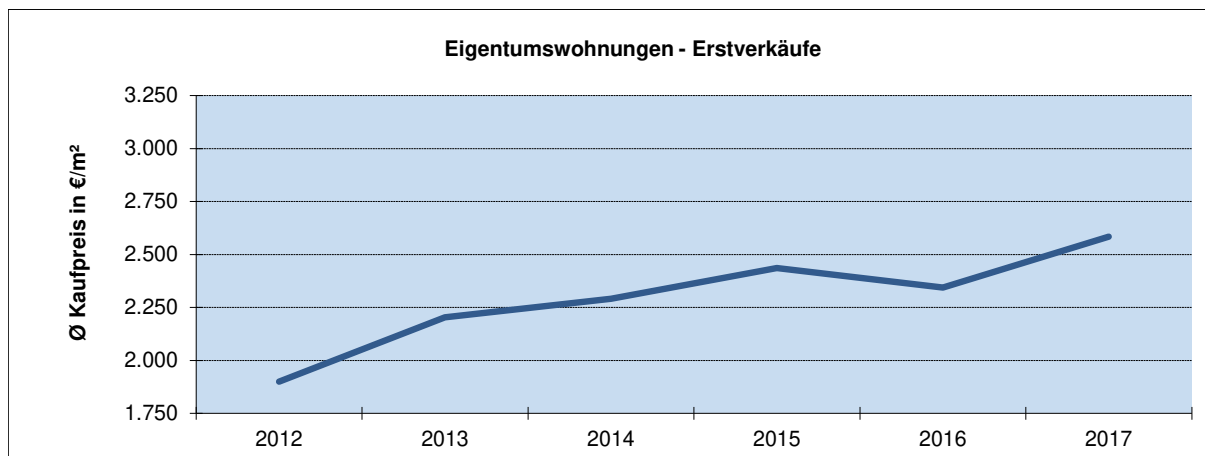
6.1 Wohnungseigentum

Ausgewertet wurden Kaufobjekte in Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohneinheiten und einer Wohnungsgröße von mehr als 40 m², die normierten Kaufpreise beinhalten den Miteigentumsanteil am Grundstück sowie einen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht. Anlagen die dem „Betreuten Wohnen / Pflegeappartements“ zuzuordnen sind, wurden nicht berücksichtigt.

6.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl]	s _x [€/m ² Wfl]
2012	11	111	1.900	± 89
2013	11	89	2.200	± 104
2014	18	97	2.290	103
2015	28	86	2.440	83
2016	31	89	2.340	± 59
2017	35	87	2.580	± 56



Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Baujahre	Feldbeschreibung	Bodenwert [€]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	normierter Gesamtkaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m²Wfl]
1950-1974	Mittelwert	116	1968	77	66.355	857
20 Kauffälle	Min	70	1955	63	39.000	609
	Max	160	1974	100	96.500	1.264
1975-1994	Mittelwert	111	1985	80	87.240	1.094
54 Kauffälle	Min	75	1975	61	57.500	798
	Max	160	1994	100	141.500	1.743
1995-2009	Mittelwert	116	1999	82	104.333	1.263
6 Kauffälle	Min	85	1995	78	81.000	1.013
	Max	160	2005	92	135.000	1.667

Anmerkung:

Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung von Kaufpreisen zu „Durchschnittspreisen“. Der Einfluss wertrelevanter Merkmale, wie z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Geschosslage etc. wurde nicht untersucht. Es wurden hier lediglich die Normierungselemente mit angegeben. Daher eignen sich diese Durchschnittspreise nicht für konkrete Wertermittlungen.

6.1.2 Vergleichswerte / Rahmenwerte für Eigentumswohnungen

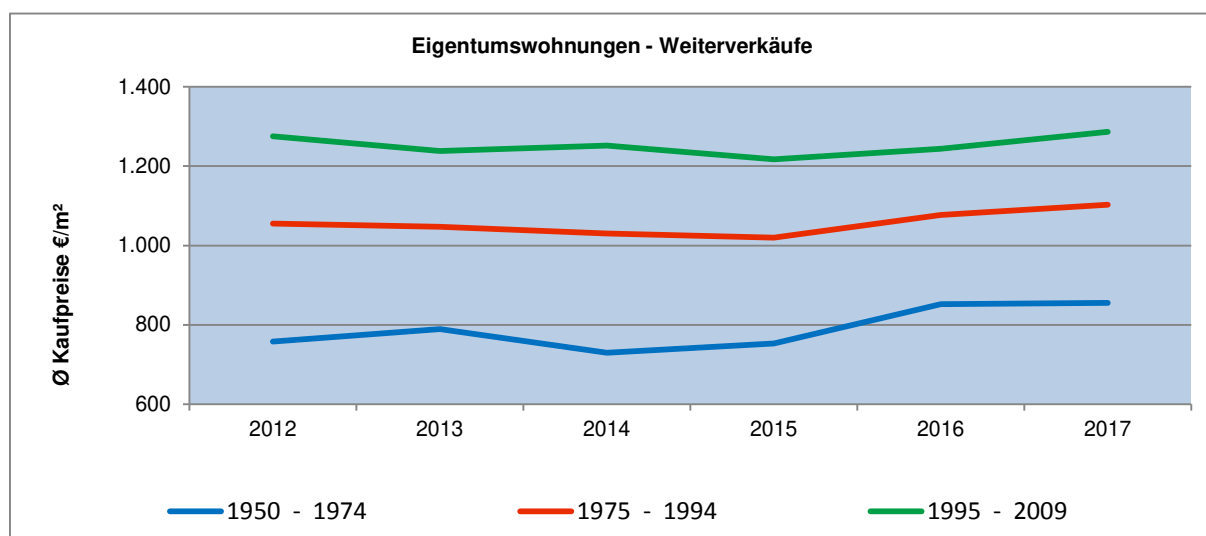
Der Auswertung liegen Kauffälle von Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten zugrunde. Die Wohnflächen liegen zwischen 60 und 100 m². Es wird eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt. Zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kauffälle auf folgende Norm abgestellt:

Eigentumswohnungen mit ca. 80 m² Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück (kein Wohnungserbbaurecht), inkl. zugehörigen Keller und Gemeinschaftsräumen sowie einfacher Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, mittlere bis gute Wohnlagen.

Es wurden nur die Haupteinflussfaktoren Baujahr und Wohnfläche in der mathematisch-statistischen Analyse berücksichtigt. Der Einfluss weiterer Faktoren, wie Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Geschosslage etc., konnte nicht mit der erforderlichen statistischen Sicherheit nachgewiesen werden.

Vergleichswerte / Rahmenwerte für Eigentumswohnungen

Baujahre		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
Baujahr Indexreihe:		1962	1985	2002
Jahr	Anzahl	Ø KP [€/m ² Wfl]	Ø KP [€/m ² Wfl]	Ø KP [€/m ² Wfl]
2012	89	758	1.056	1.276
2013	88	789	1.047	1.238
2014	100	730	1.030	1.252
2015	97	753	1.020	1.217
2016	117	852	1.077	1.244
2017	82	855	1.103	1.287



6.1.3 Indexreihen

Der Auswertung liegen Kauffälle von Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten zugrunde.

Eigentumswohnung inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück (kein Wohnungserbbaurecht), inkl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume sowie einfacher Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, mittlere bis gute Wohnlage.

Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	Index 2010 = 100
2010	7	100,0
2011	6	104,9
2012	11	103,8
2013	11	120,2
2014	18	125,1
2015	28	133,3
2016	31	127,9
2017	35	141,0

Weiterverkäufe

Baujahre		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
Baujahr Indexreihe		1962	1985	2002
Jahr	Anzahl	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100
2010	53	100,0	100,0	100,0
2011	88	91,8	99,5	103,3
2012	89	93,2	100,5	104,1
2013	88	97,0	99,7	101,0
2014	100	89,7	98,0	102,1
2015	97	92,6	97,1	99,3
2016	117	104,7	102,5	101,5
2017	82	105,1	105,0	105,0

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2017 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Die Ableitung erfolgte nach dem unter 5.1.5 beschriebenen Modell.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Bew.-Kosten [% d. Rohertrags]	Ø Miete [€/m²]	Ø RND in Jahren
Eigentumswohnungen	3,8	94	83	1.036	27	5,2	45
Standardabweichung	0,8		13	260	3	0,6	10

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat bislang noch keine Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen beschlossen.

6.2 Teileigentum

Das Marktsegment Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) ist im Geschäftsgebiet des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis nicht besonders ausgeprägt. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben, d. h. ein Grundstück wird mit einem Erbbaurecht zu Gunsten eines Erbbauberechtigten belastet.

Die Bestellung eines Erbbaurechtes erfolgt durch einen notariellen Vertrag über eine Laufzeit von in der Regel 99 Jahre gegen Zahlung eines regelmäßigen Entgelts (Erbbauzins).

Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten.

Der bei Bestellung eines Erbbaurechtes vereinbarte Erbbauzins ist vorrangig abhängig von Größe, Nutzbarkeit und Lage (Bodenwert) des Grundstücks.

Nach Analyse der Kaufpreissammlungen der letzten vier Jahren lässt sich für die Hauptgrundstücksart (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) folgender durchschnittlicher Erbbauzinssatz ermitteln:

Grundstücksart	Mittlerer Erbbauzinssatz [% des Bodenwertes]	Spanne [%]
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,5	3,0 – 4,0

Erläuterungen:

Bei der Analyse wurden jeweils den vereinbarten Erbbauzinsen die entsprechenden Bodenwerte der unbelasteten Grundstücke gegenübergestellt, d.h. die oben angegebenen Zinssätze beziehen sich auf den Verkehrswert eines vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks.

Die Angaben resultieren aus langfristigen Marktbeobachtungen und aus aktuellen Regressionsanalysen.

Bei hohen Wohnbaulandwerten liegt der Erbbauzins in der Regel an der unteren Grenze der Spannbreite, während er bei niedrigen Wohnbaulandwerten an der oberen Grenze liegt.

Wertgleitklauseln für Erbbauzinsanpassungen auf schuldrechtlicher Basis werden heutzutage regelmäßig vereinbart. Bei Erbbaurechten mit Wohnnutzung wird für den Erhöhungsbetrag überwiegend der Verbraucherpreisindex (ersetzt den Lebenshaltungskostenindex) zugrunde gelegt, während bei gewerblicher Nutzung vereinzelt auch Einkommensindizes angewendet werden. Grundsätzlich sind hierbei die §§ 9 und 9a der Erbbaurechtsverordnung zu berücksichtigen.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Zu diesen beiden Marktsegmenten hat der Gutachterausschuss wegen nicht ausreichender Datenbasis noch keine Marktdaten zur Veröffentlichung beschlossen, gegebenenfalls können Informationen hierzu bei der Geschäftsstelle eingeholt werden.

8 Modellbeschreibungen

Die Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erfolgt auf Basis der Modelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen [AGVGA.NRW].

- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren Stand vom 11. Juli 2017
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand vom 21. Juni 2016

Informationen und Erläuterungen zu diesen Modellen sind unter www.boris.nrw.de unter der Rubrik Standardmodelle zu finden.

9 Mieten und Pachten

Angaben über Wohnungsmieten sind in Form einer „Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis, Hochsauerlandkreis und sowie für die Stadt Schwerte“ erhältlich bei folgenden Stellen:

Deutscher Mieterbund Mark

oder

Haus & Grund Lüdenscheid und Umgebung e.V.

Lösenbacher Str. 3

Corneliusstr. 4

58507 Lüdenscheid

58511 Lüdenscheid

☎ 02351/22461

☎ 02351/21562

Fax: 02351/39450

Fax: 02351/20695

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Jochheim-Wirtz, Christoph (Dipl.-Ing. für Geodäsie)

Stellvertretender Vorsitzender:

Peters, Holger (Dipl.-Ing. für Vermessungswesen)

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Bals, Jürgen (Dipl.-Ing. für Vermessungswesen)

Ehrenamtliche Gutachter/-innen:

Alfringhaus, Hans-Werner (Dipl.-Ing. Architekt)

Böhmer, Christian (Dipl.-Ing. für Geodäsie)

Dittrich, Gerhard (Betriebswirt-WI, Immobilienkaufmann)

Eicker, Dirk (Dipl.-Ing. Architekt)

Erdelmann, Dirk (Dipl.-Ing. agr., landw. Sachverständiger)

Günther, Jörg (Dipl.-Ing. Architekt)

Nockemann, Jens (Dipl.-Ing. für Bauwesen)

Straker, Margit (Dipl.-Ing. für Raumplanung)

Vos, Bernhard (Dipl.-Ing. Architekt)

Ehrenamtliche Gutachter/-innen von der zuständigen Finanzbehörde:Finanzamt Altena:

Behr, Philipp

Reinhardt, Susanne (als Stellvertreterin)

Finanzamt Iserlohn:

Imenkämper, Yvonne

Heck, Dieter (als Stellvertreter)

Finanzamt Lüdenscheid:

Ebbinghaus, Michael

Scheveling, Cornelia (als Stellvertreterin)

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Der Märkische Kreis, im westlichen Teil des Sauerlands gelegen, hat ca. 420.000 Einwohner und 15 angehörige Städte und Gemeinden. Der Märkische Kreis besteht in seinen jetzigen Grenzen seit der Gebietsreform seit 1975.

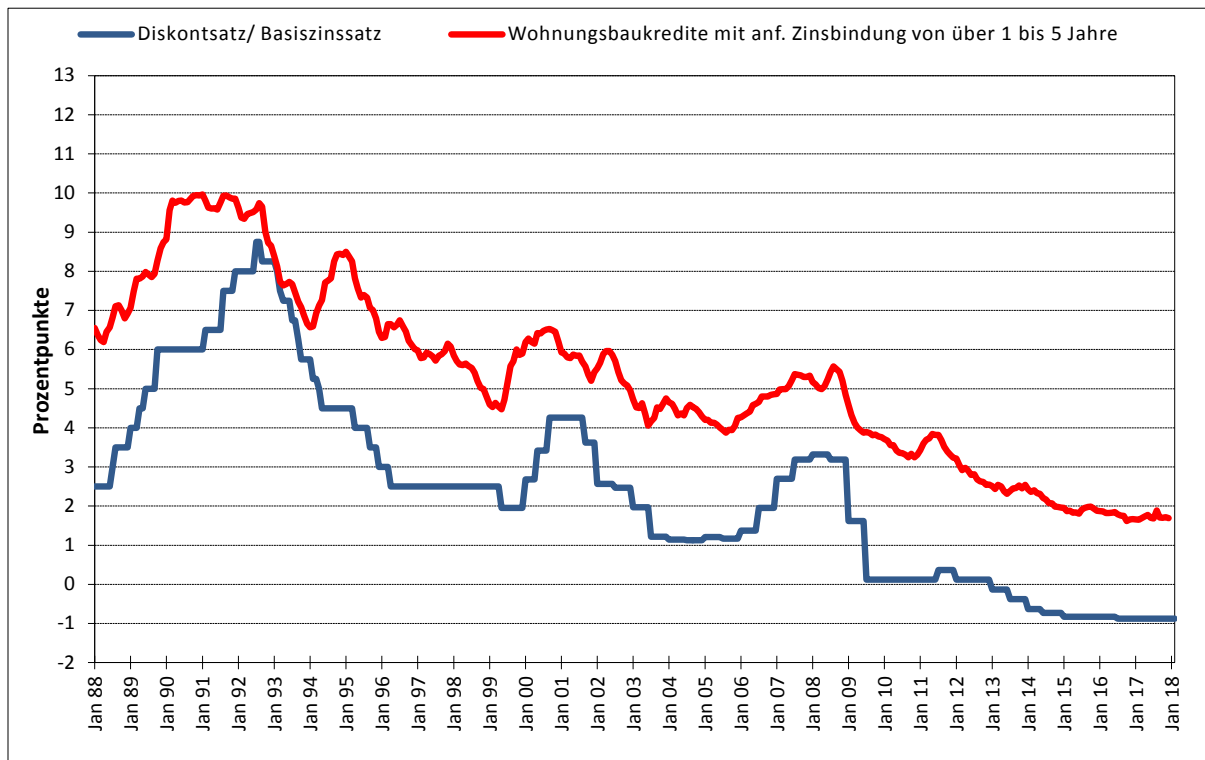
Er liegt im Nordwesten des Sauerlands und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

Im Norden wird der Märkische Kreis durch das Ruhrtal begrenzt, während im Süden die Gegend bergig wird.



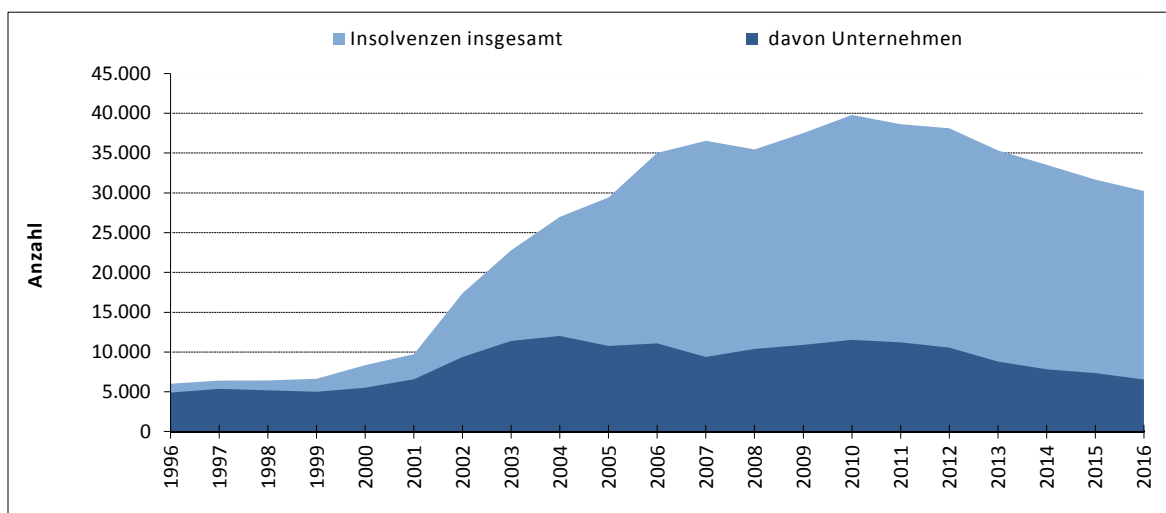
Der Grundstücksmarkt unterliegt sehr vielen verschiedenen Einflussfaktoren. Nachfolgend sind einige Einflussgrößen in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

11.1 Hypothekenzinsen in der langfristigen Entwicklung



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

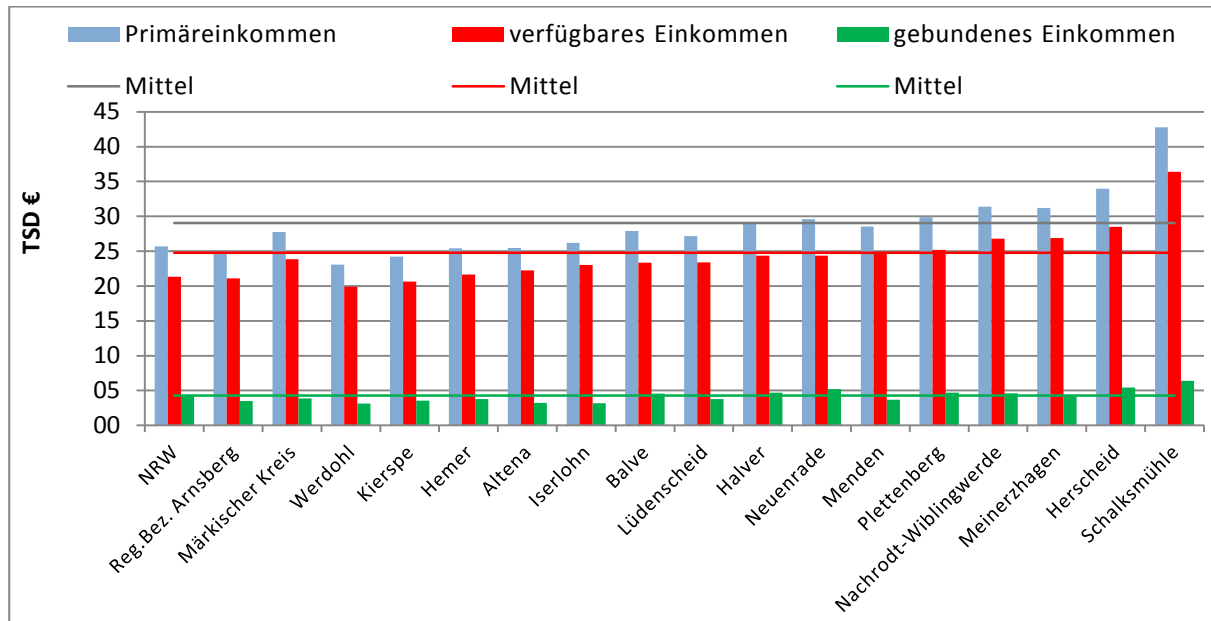
11.2 Insolvenzen in Nordrhein Westfalen



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

11.3 Einkommensverhältnisse

primäres- / verfügbares Einkommen



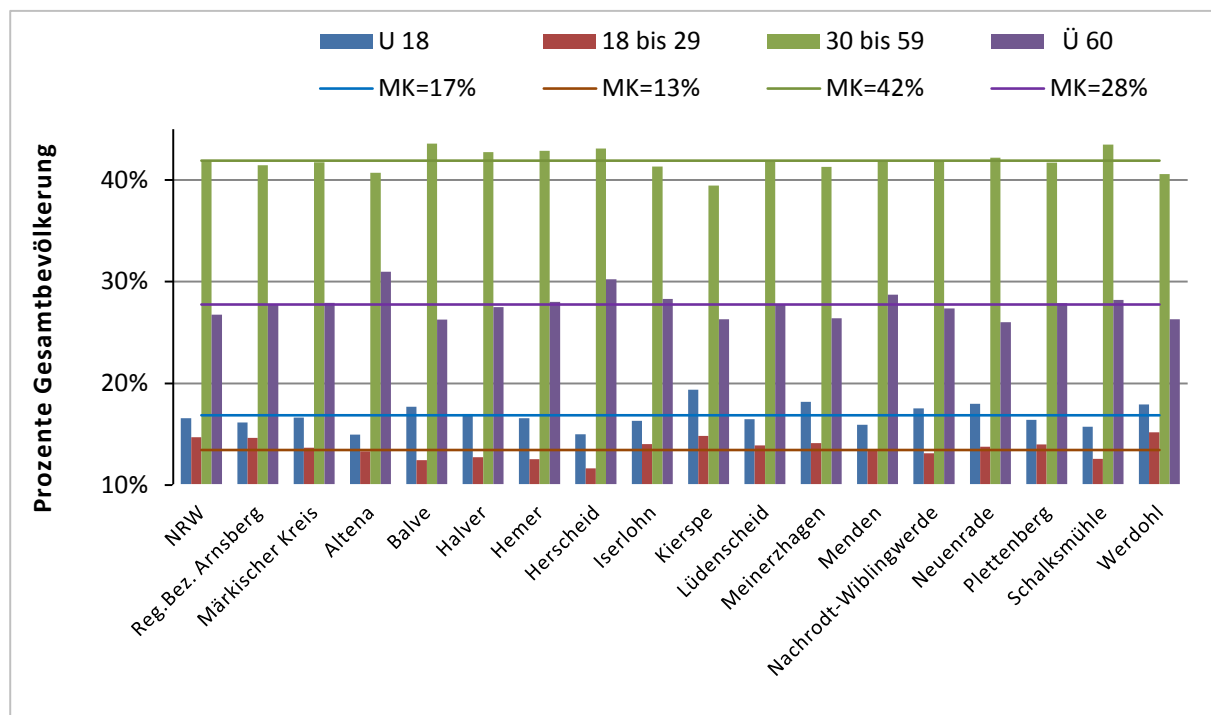
Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

^{*)} Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

11.4 Bevölkerung

Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen



Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

^{*)} Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

Bevölkerungsentwicklung

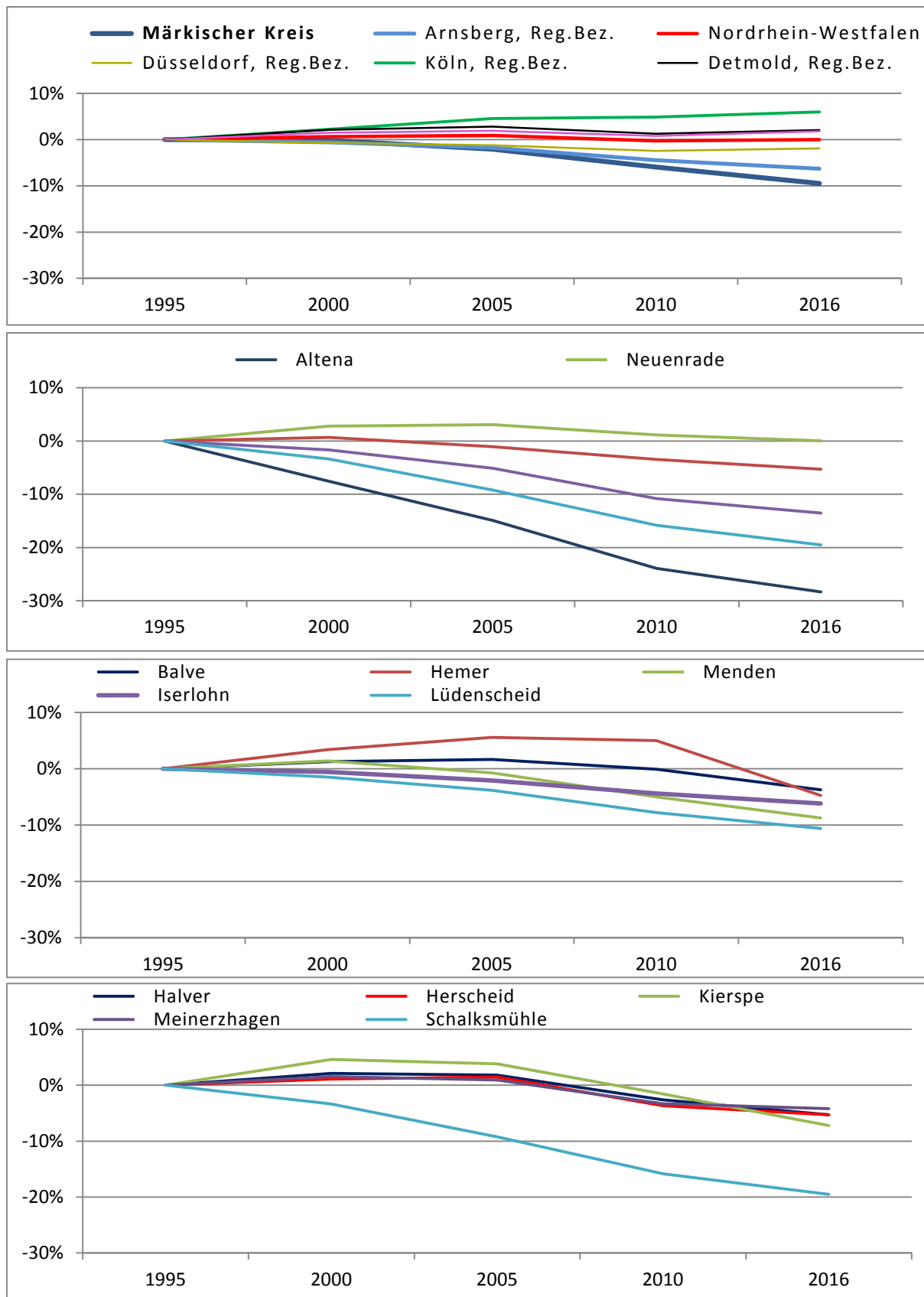
	1995	2000	2005	2010	2016 ^{*)}
NRW	17.893.045	18.009.865	18.058.105	17.845.154	17.890.100
Reg.Bez. Arnsberg	3.827.480	3.805.904	3.760.454	3.658.011	3.586.313
Reg.Bez. Düsseldorf	5.290.584	5.254.317	5.226.648	5.161.782	5.190.790
Reg.Bez. Köln	4.188.583	4.281.548	4.378.622	4.392.747	4.439.416
Reg.Bez. Münster	2.573.490	2.612.301	2.622.623	2.594.291	2.619.376
Reg.Bez. Detmold	2.012.908	2.055.795	2.069.758	2.038.323	2.054.205
Märkischer Kreis	458.221	457.465	448.800	430.965	414.886
Altena	24.026	22.215	20.444	18.277	17.218
Balve	11.967	12.119	12.162	11.955	11.517
Halver	17.168	17.534	17.480	16.717	16.259
Hemer	35.934	37.156	37.932	37.735	34.223
Herscheid	7.492	7.574	7.602	7.216	7.096
Iserlohn	99.341	98.790	97.285	94.966	93.197
Kierspe	17.541	18.353	18.209	17.270	16.272
Lüdenscheid	81.837	80.613	78.688	75.463	73.164
Meinerzhagen	21.554	21.884	21.752	20.838	20.650
Menden	58.424	59.239	57.984	55.496	53.315
Nachrodt-Wiblingwerde	6.964	7.011	6.890	6.724	6.594
Neuenrade	12.009	12.346	12.379	12.146	12.012
Plettenberg	29.519	29.031	28.003	26.321	25.528
Schalksmühle	12.218	12.121	11.813	11.135	10.393
Werdohl	22.227	21.479	20.177	18.706	17.892

Anmerkung:

1) Stand 31.12.2016

^{*)} Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de), Hemer vorläufige Zahlen, städtische Fortschreibung Die Angaben für 2016 sind wegen Abweichungen bei den Plausibilitätsprüfungen des Meldeverfahrens vorläufig.

Bevölkerungsentwicklung (Prozentangaben)



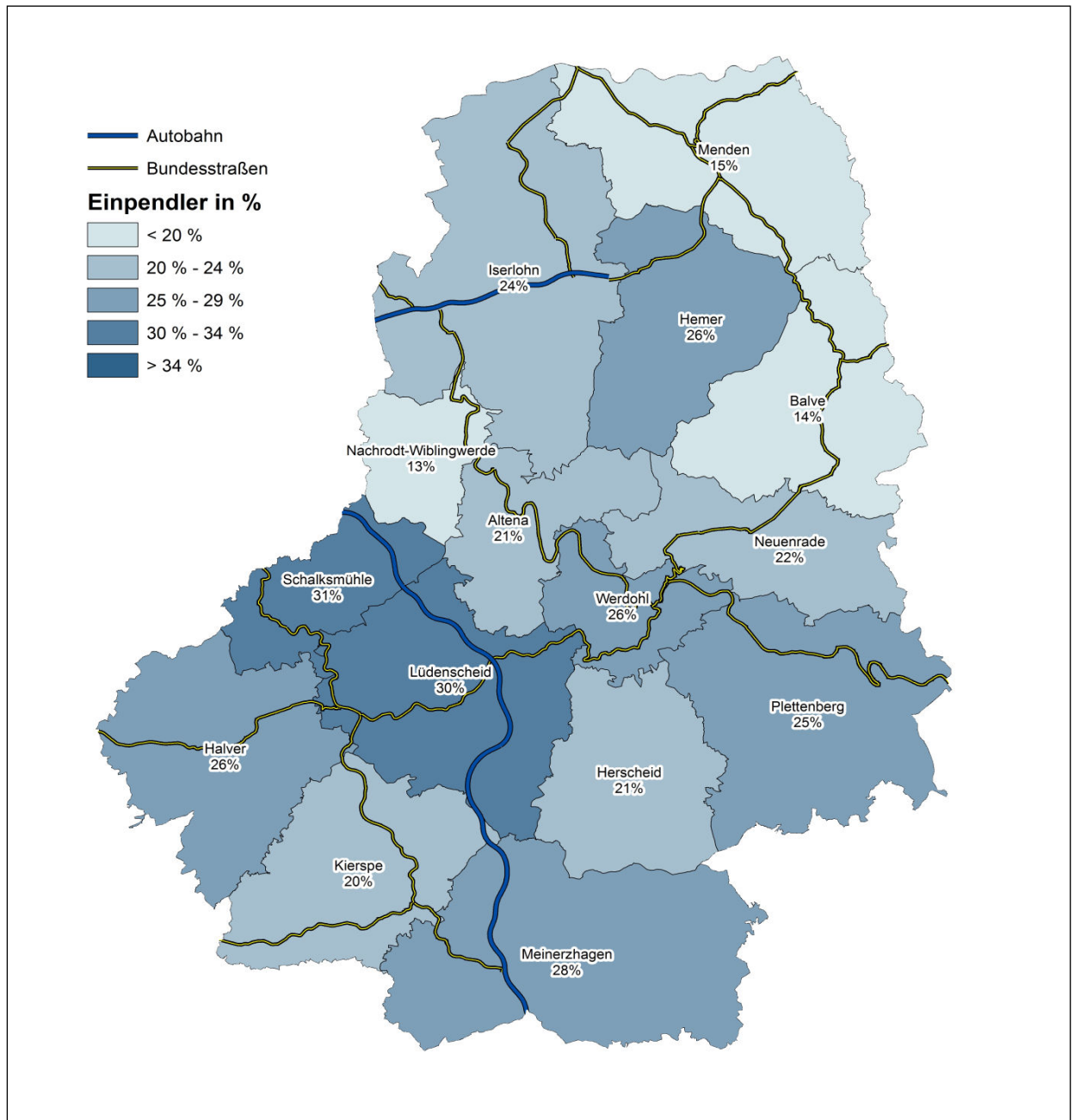
Anmerkung:

1) Stand 31.12.2016

¹⁾ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de), Hemer vorläufige Zahlen, städtische Fortschreibung Die Angaben für 2016 sind wegen Abweichungen bei den Plausibilitätsprüfungen des Meldeverfahrens vorläufig.

11.5 Pendlerbewegungen im Märkischen Kreis

Einpenderler

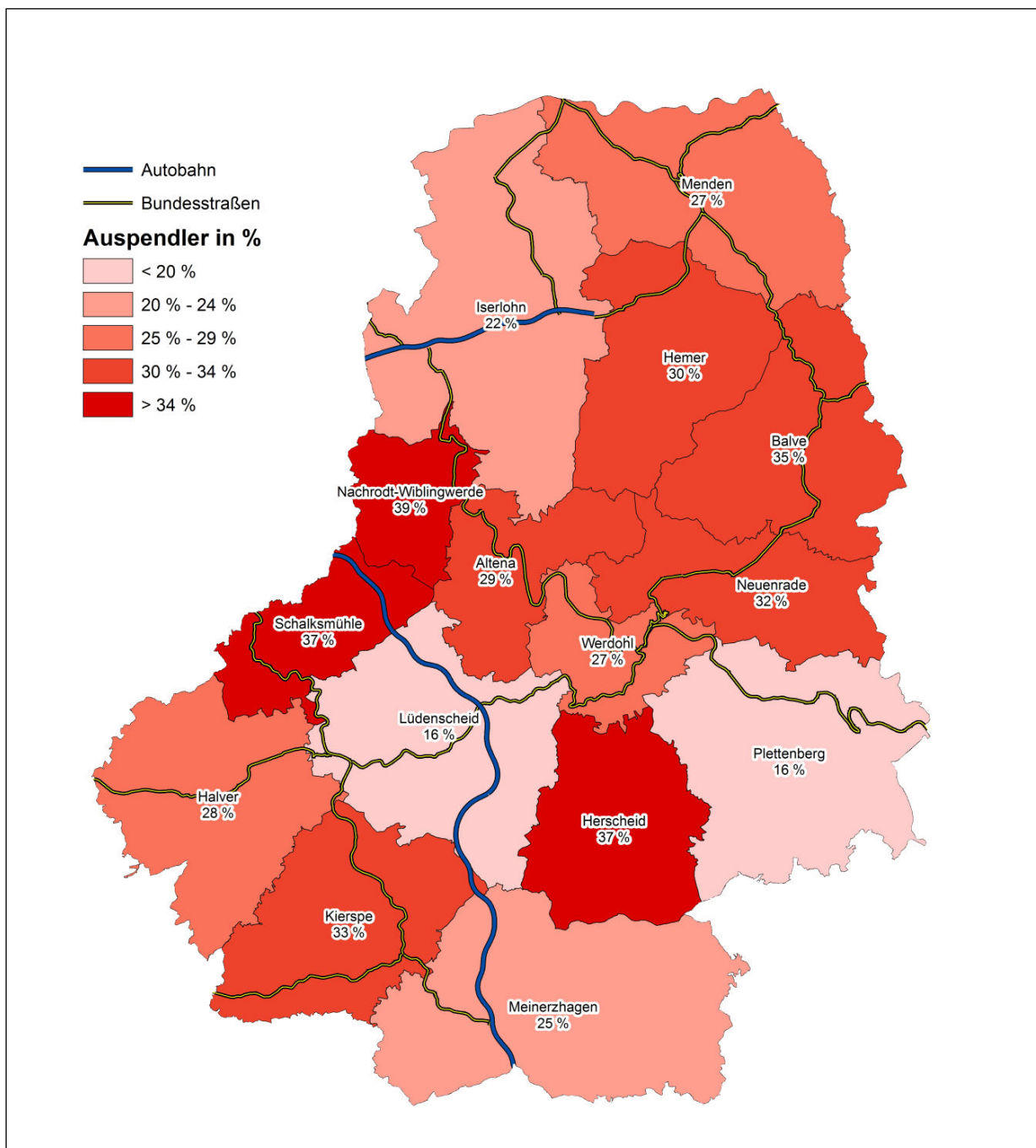


Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

^{*)} Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

Auspendler



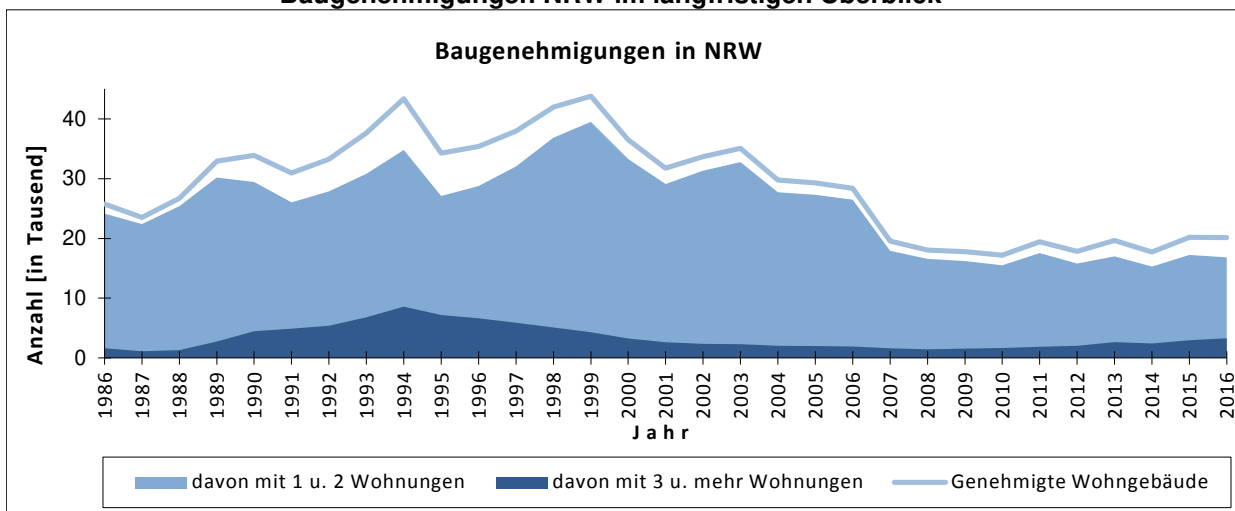
Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

¹⁾ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

11.6 Baugenehmigungen

Baugenehmigungen NRW im langfristigen Überblick



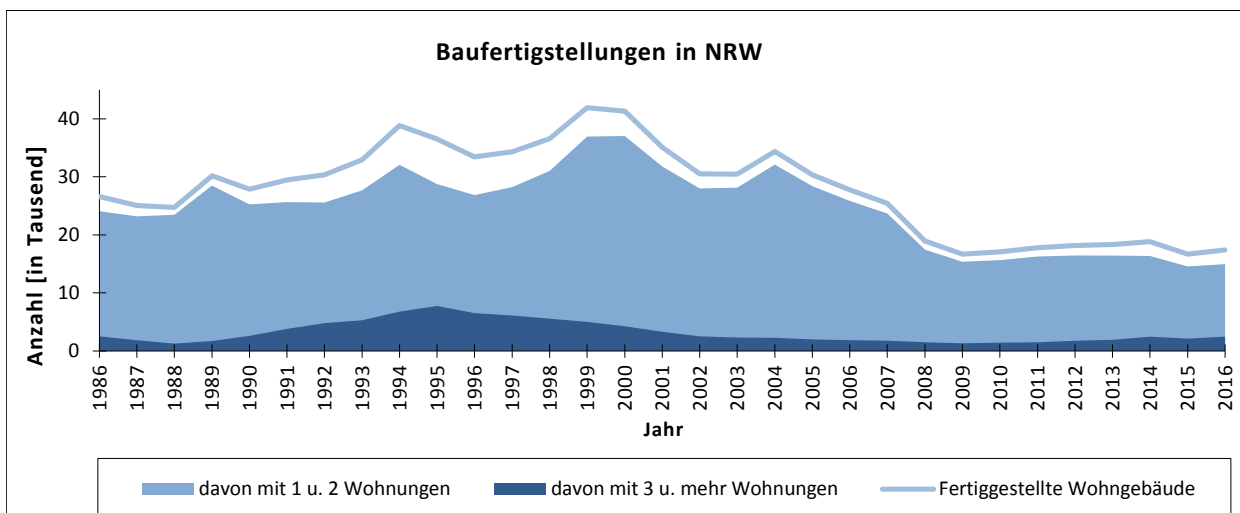
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

Baugenehmigungen im Märkischen Kreis

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Veränd. 15 ⇨ 16
Wohngebäude insgesamt	175	162	177	146	230	169	- 27%
davon 1 u. 2 Wohnungen	164	158	163	134	213	153	- 28%
davon 3 u. mehr Wohnungen	11	4	14	12	17	16	- 6%

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

Baufertigstellungen NRW im langfristigen Überblick



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

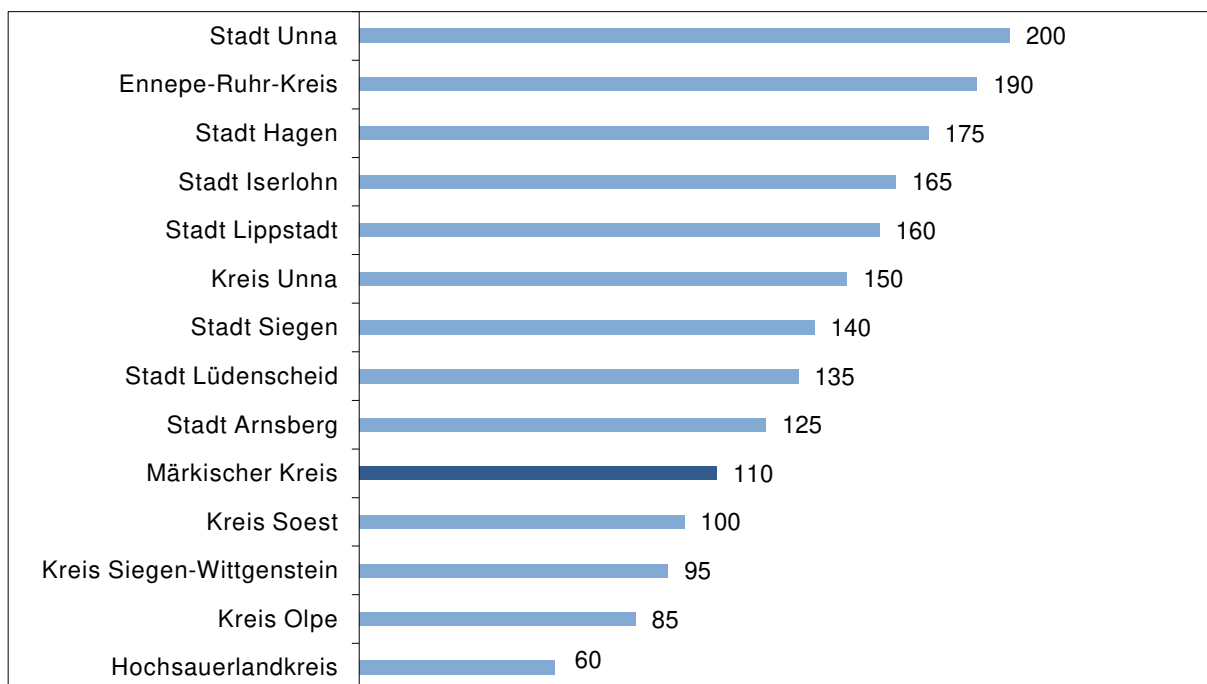
Baufertigstellungen im Märkischen Kreis

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Veränd. 15 ⇨ 16
Wohngebäude insgesamt	141	181	186	155	141	149	+ 6%
davon 1 u. 2 Wohnungen	130	170	174	150	128	134	+ 5%
davon 3 u. mehr Wohnungen	11	11	12	5	12	15	+ 25%

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

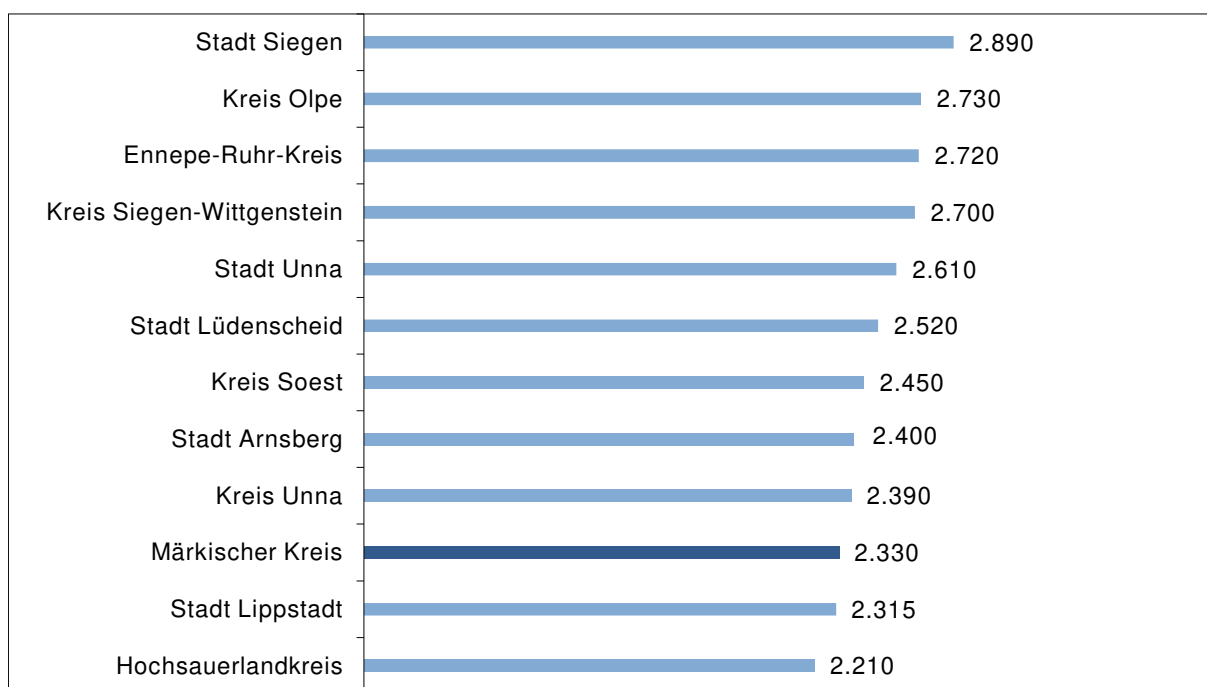
11.7 Regionale Vergleiche

Typische Baulandpreise (Gebietstypische Werte) in €/m² für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen in verschiedenen Kreisen und Städten in NRW



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017 Nordrhein-Westfalen vom Oberen Gutachterausschuss in NRW und Grundstücksmarktbericht 2017 des Märkischen Kreises, Berichtszeitraum jeweils 1.1. – 31.12.2016

Preise in €/m² Wohnfläche für Neubau-Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in verschiedenen Kreisen und Städten in Nordrhein-Westfalen



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017 Nordrhein-Westfalen vom Oberen Gutachterausschuss in NRW und Grundstücksmarktbericht 2017 des Märkischen Kreises, Berichtszeitraum jeweils 1.1. – 31.12.2016

Statistische Übersicht über die Verkäufe landwirtschaftlichen Grundbesitzes ohne Gebäude und ohne Inventar

Land Nordrhein-Westfalen				
Jahr	Anzahl der Ver- äußerungsfälle	Fläche der landw. Nutzung [FdIN]	Kaufwerte je m ² FdIN	Durchschnittliche Ertragsmesszahl je ha FdIN
		[ha]	[€/m ²]	in 100
2007	2.956	5.749	2,68	51
2008	3.382	6.178	2,63	48
2009	3.329	6.018	2,68	48
2010	3.270	5.815	2,81	48
2011	3.607	6.209	3,05	50
2012	3.176	4.956	3,24	50
2013	2.386	3.526	3,40	50
2014	3.113	4.404	3,96	49
2015	2.579	3.605	3,83	49
2016	2.591	3.642	4,45	49

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

11.8 Übersicht der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche	Ø Kaufpreis	Ø Bew.-Kosten	Ø Miete	Ø RND
	[%]			[€/m²]	[% d. Roh-]	[€/m²]	in
Eigentumswohnungen	3,8	94	83	1.036	27	5,2	45
Standardabweichung	0,8		13	260	3	0,6	10
Einfamilienhäuser - freistehend Gebäude	2,9	168	155	1.507	22	5,6	44
Standardabweichung	0,5		39	382	3	0,8	14
Einfamilienhäuser - Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	3,0	88	118	1.490	22	5,7	45
Standardabweichung	0,6		22	342	4	0,8	14
Zweifamilienhäuser	3,1	49	187	1.133	25	5,1	35
Standardabweichung	0,4		38	301	3	0,7	9
Dreifamilienhäuser	4,4	19	252	934	27	5,1	41
Standardabweichung	0,9		52	237	3	0,7	9
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %	5,3	42	549	663	30	4,6	33
Standardabweichung	0,8		496	209	5	0,8	10
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %	6,0	12	502	548	29	4,6	25
Standardabweichung	1,1		153	134	4	0,6	1
Handel							
Standardabweichung							
Büro							
Standardabweichung							
Produzierendes Gewerbe	(7,4)	6	1.174	421	22	2,9	26
Standardabweichung	0,6		1.396	160	7	0,9	5

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Eigentumswohnungen	4,25	4,2	4,2	4,0	3,9	3,8
Standardabweichung	-	0,8	1,01	0,7	0,82	0,8
Einfamilienhäuser - freistehend Gebäude	3,0	2,9	3,0	2,9	3,0	2,9
Standardabweichung	-	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Einfamilienhäuser - Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	3,25	3,1	3,2	3,1	3,2	3,0
Standardabweichung	-	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Zweifamilienhäuser	3,5	3,2	3,3	3,2	3,4	3,1
Standardabweichung	-	0,5	0,4	0,5	0,5	0,4
Dreifamilienhäuser	4,5	4,6	4,7	4,4	4,5	4,4
Standardabweichung	-	0,6	0,8	0,6	1,0	0,9
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %	5,75	5,5	5,3	5,2	5,3	5,3
Standardabweichung	-	0,6	0,6	0,6	0,6	0,8
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %	(6,25)	(6,5)	(6,3)	(6,2)	6,2	6,0
Standardabweichung	-	-	-	-	1,26	1,1
Handel	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	(7,5)	(7,5)	(7,5)	(7,5)	(7,5)	(7,4)
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-

Anmerkung:

() Statistisch nicht gesichert.

Aufgrund der Modelländerungen insbesondere hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze mit den bisher veröffentlichten Zinssätzen nicht direkt vergleichbar.

Für die Auswertungen bis 2015 wurden entsprechend dem örtlichen Marktgeschehen die Bewirtschaftungskosten auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung angesetzt; diese Ansätze wurden mit Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den maßgeblichen Eigenschaften des Objektes in Anlehnung an die Anlage 3 des Modells der AGVGA-NRW entsprechend spezifiziert.

Seit dem Jahre 2016 werden die unter Nr. 8 aufgeführten Modelle der AGVGA-NRW verwendet.

11.9 Modellbeschreibung der Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2017 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungstichtage, wie im unten stehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungs- und objektbezogenen Instandhaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die auf den Quadratmeter bezogenen Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

Jahr 2017

283 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
339 €	jährlich je Eigentumswohnung
37 €	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Jahr 2017

11,1 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
65,7 €	jährlich je Garage
40,4 €	jährlich je Carport
25,3 €	jährlich je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

12 Auszug aus der Gebührenordnung

Erstattung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke	
bei einem Verkehrswert bis 1 Mio. €	0,2 % des Wertes zzgl. 1.250 €
bei einem Verkehrswert 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 % des Wertes zzgl. 2.250 €
Für mitzubewertende Rechte sowie sonstige Erschwernisse und Besonderheiten legt die VermWertGebO NRW Zuschläge fest. Weiterhin ist auf diese Gebühren die Umsatzsteuer mit zurzeit 19 % hinzuzurechnen.	
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	
je Wertermittlungsfall, bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte	140 €
jeder weitere Wert	10 €
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte	
einfache mündliche Auskünfte	gebührenfrei
automatisierte Bodenrichtwertauskünfte unter - www.boris.nrw.de -	gebührenfrei
schriftliche Bodenrichtwertauskunft	Gebühr nach Zeitaufwand
Grundstücksmarktbericht	
digitale Grundstücksmarktberichte unter - www.boris.nrw.de -	gebührenfrei
analoger Grundstücksmarktbericht	30 €

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis

www.boris.nrw.de

