



## **Grundstücksmarktbericht 2017** **Märkischer Kreis**

für die Städte und Gemeinden

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

## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Märkischen Kreis

## **Geschäftsstelle**

Kreishaus Lüdenscheid  
Heedfelder Straße 45  
58509 Lüdenscheid

Telefon: 02351 / 966 66 75  
Telefax: 02351 / 966 62 79  
E-Mail: [gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de)

## **Internet**

[www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis](http://www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Bodenrichtwertinformationssystem)

## **Druck**

Märkischer Kreis

## **Nutzungsbedingungen**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen. Die Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## **Titelbild**

Pressestelle Märkischer Kreis

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>Seite</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>Seite</b>	<b>7</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	Seite	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	Seite	8
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2016</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle	Seite	9
4.2	Flächen- und Geldumsatz	Seite	11
4.3	Marktteilnehmerverhältnisse	Seite	18
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>Seite</b>	<b>19</b>
5.1	Wohnungsbau	Seite	19
5.1.1	Individueller Wohnungsbau	Seite	19
5.2	Gewerbliche Bauflächen	Seite	21
5.2.1	Gewerbebauland	Seite	21
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	Seite	22
5.3.1	Landwirtschaftliche Grundstücke	Seite	22
5.3.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke	Seite	24
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	Seite	26
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>Seite</b>	<b>27</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	Seite	29
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>Seite</b>	<b>30</b>
7.1	Wohnungseigentum	Seite	30
7.2	Teileigentum	Seite	31
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>Seite</b>	<b>32</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	Seite	32
8.2	Bodenrichtwerte für Bauflächen	Seite	32
8.3	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Seite	33
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	Seite	34
8.5	Übersicht über die Bodenrichtwerte in Geschäftslagen	Seite	38
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte in Dorfgebieten	Seite	40
8.7	Übersicht über die Bodenrichtwerte in Außenbereichen	Seite	41
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>Seite</b>	<b>42</b>
9.1	Preisentwicklungen und Indexreihen	Seite	43
9.1.1	Bauland	Seite	43
9.1.2	Eigentumswohnungen - Erstverkäufe	Seite	46
9.2	Umrechnungskoeffizienten	Seite	47
9.3	Liegenschaftszinssätze	Seite	48
9.4	Rahmenwerte / Vergleichsfaktoren	Seite	51
9.4.1	- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Seite	51
9.4.2	- Doppelhaushälften und Reiheneigenheime	Seite	54
9.4.3	- Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe	Seite	57
9.4.4	Vervielfältiger des Jahresrohertrages bei Drei- und Mehrfamilienhäuser	Seite	59
9.5	Sachwertfaktoren	Seite	60
9.6	Bewirtschaftungskosten	Seite	63
9.7	Erbbauzinssätze	Seite	65
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>Seite</b>	<b>66</b>
<b>11.</b>	<b>Regionale Vergleiche</b>	<b>Seite</b>	<b>73</b>
<b>12.</b>	<b>Mieten</b>	<b>Seite</b>	<b>75</b>
<b>13.</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>75</b>
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	Seite	75
13.2	Auszug aus der Gebührenordnung (VermWertGebO NRW)	Seite	76

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### 1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr wurden im Geschäftsbereich 2.977 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle hat sich damit gegenüber 2015 um 8 % erhöht. Der Geldumsatz stieg um 34 % auf insgesamt 408 Mio. Euro.

#### Anzahl der Kauffälle im langfristigen Vergleich

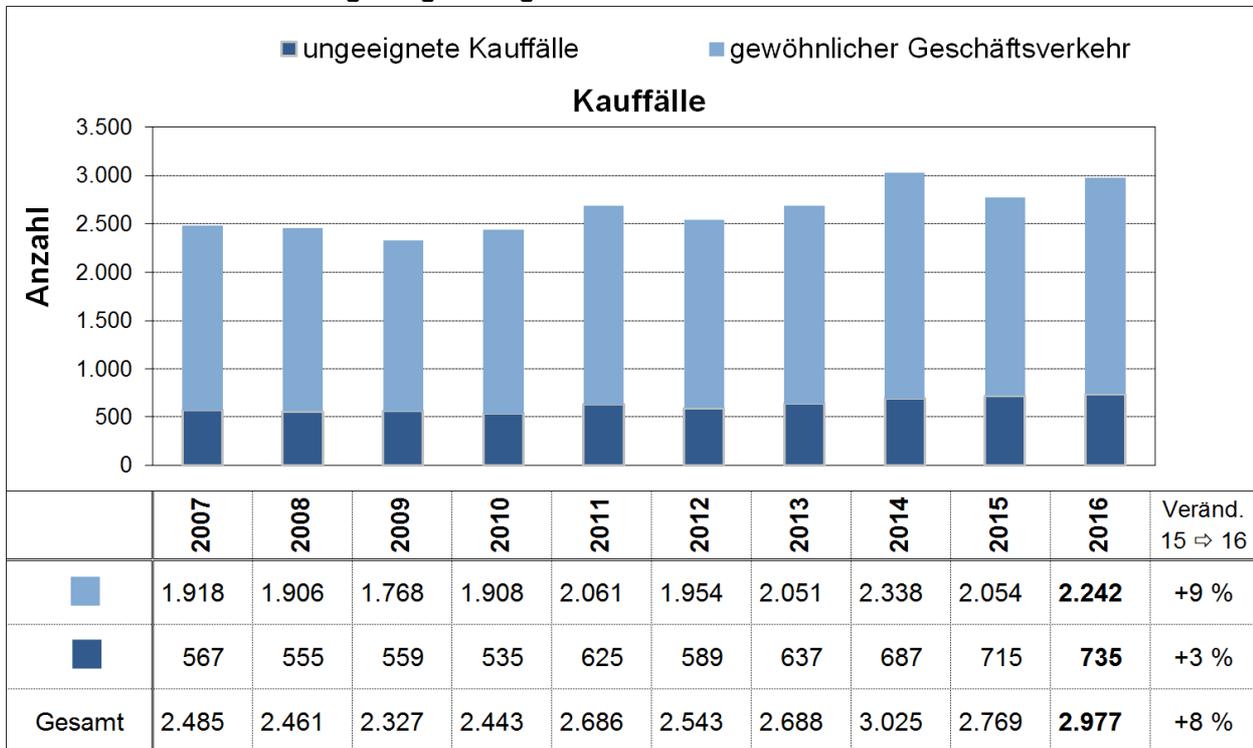


Abb. 1-1-a

### 1.2 Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist leicht gestiegen. Im Berichtszeitraum wurden 120 Wohnbauland-Kauffälle registriert. Insgesamt ist weiterhin im Vergleich zu den Bodenrichtwerten eine Stagnation der Preise festzustellen, das Wertniveau in den Neubaugebieten hat sich allerdings erhöht.

Die Gesamtumsätze der gewerblichen Bauflächen sind stark gestiegen.

### 1.3 Bebaute Grundstücke

2016 wechselten 753 Ein- und Zweifamilienhäuser (incl. beb. Erbbaurechte) den Besitzer, dies entspricht einer Umsatzsteigerung von 5 %. Die Kaufpreise der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser zeigen in allen Baujahresklassen eine steigende Preisentwicklung.

### 1.4 Eigentumswohnungen

Die Kauffälle der Eigentumswohnungen (incl. Wohnungserbbaurechte) sind um 16 % gegenüber 2015 gestiegen, insgesamt wurden 498 Objekte veräußert. Die Preise der weiterverkauften Eigentumswohnungen zeigen insgesamt eine steigende Tendenz.

## 1.5 Immobilienbarometer

### Immobilienbarometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr			
steigend = ↑    leicht steigend = ↗    stagnierend = →    leicht fallend = ↘    fallend = ↓			
	Anzahl	Geldumsatz	Preise
<b>Kauffälle insgesamt</b>	↗ + 8 %	↑ + 34 %	
<b>unbebaute Grundstücke</b>			
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	↗ + 7 %	↑ + 22 %	→
Gewerbebauland	↑ + 40 %	↑ + 278 %	→
landwirtschaftliche Grundstücke	↗ + 2 %	↓ - 33 %	↗
forstwirtschaftliche Grundstücke	↑ + 22 %	↑ + 27 %	→
<b>bebaute Grundstücke</b>			
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	↑ + 13 %	↑ + 17 %	↗
Reihenhäuser	↓ - 13 %	↓ - 18 %	→
Mehrfamilienhäuser	↑ + 43 %	↑ + 107 %	
gewerbliche Gebäude	→ ±0 %	↑ + 80 %	
<b>Wohnungseigentum</b>			
Ersterwerbe	↑ + 30 %	↑ + 19 %	↘
Weiterverkäufe	↑ + 17 %	↑ + 31 %	↗

Abb. 1-5-a

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht, der seit 1989 herausgegeben wird, kommt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis einem wesentlichen Teil seiner gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben nach:

- **Erstellung der Übersicht über den Grundstücksmarkt**
- **Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten**

Die hier veröffentlichten Daten sollen zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und den Marktteilnehmern zu einer besseren Einschätzung der Lage auf dem Immobiliensektor verhelfen.

Der Bericht ist von maßgeblicher Bedeutung für die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, deren Arbeit auf Hintergrundinformationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt basiert. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Grundlage des Berichtes, der jährlich fortgeschrieben wird, ist die Analyse der Kaufpreissammlung, in welche alle Grundstückskauffälle des jeweiligen Geschäftsjahres aufgenommen werden. Durch die Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert und somit in die Lage versetzt ist, marktkonforme Daten für die Wertermittlung abzuleiten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung haben alle beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss Abschriften von Verträgen zu übersenden, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren (§ 195 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Der Grundstücksmarktbericht steht im Internet zur Verfügung unter den Adressen:

[www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis](http://www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### **HINWEIS:**

Alle Angaben dieses Grundstücksmarktberichtes gelten für das Gebiet des Märkischen Kreises mit Ausnahme der Stadtgebiete Iserlohn und Lüdenscheid. Für diese beiden Städte sind der Gutachterausschuss in der Stadt Iserlohn bzw. der Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid zuständig.

### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Insgesamt bestehen zurzeit 76 Gutachterausschüsse. Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss mit Sitz seiner Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung in Düsseldorf gebildet worden. Der Arbeit des Gutachterausschusses liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl Teil I 2004 S. 2414), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07.2010 (BGBl. I 2010 S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 (SGV. NRW. 231) in der zurzeit geltenden Fassung zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen bestellt, die des Oberen Gutachterausschusses vom Innenminister; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von fünf Jahren; eine Wiederbestellung ist möglich.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und der gebietstypischen Werte
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Sachwertfaktoren)
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den durch eine Enteignung eintretenden Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

**Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:**

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

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

## 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese wird jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis ist im Kreishaus in Lüdenscheid angesiedelt.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick über den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der ImmoWertV.

### Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlung
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können in der Regel in anonymisierter Form erteilt werden.

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Grundlage für die weiteren in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten und Auswertungen sind die Kauffälle des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**, also solche, die am freien Markt im Wesentlichen nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage ausgehandelt wurden.

Unter persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommene Kauffälle wie Schenkungen, Erbauseinandersetzungen oder sonstige verwandtschaftliche Verhältnisse sowie Zwangsversteigerungen bleiben unberücksichtigt.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Von den 2.977 im Jahre 2016 registrierten Kauffällen konnten 2.242 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, dies entspricht einem Anteil von 75 %.

Die Anzahl dieser Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 9 % gestiegen. Die Umsatzzahlen beinhalten auch erbaurechtsbelasteten Grundbesitz.

#### Verteilung der Kauffälle nach Art des Vertragsgegenstandes

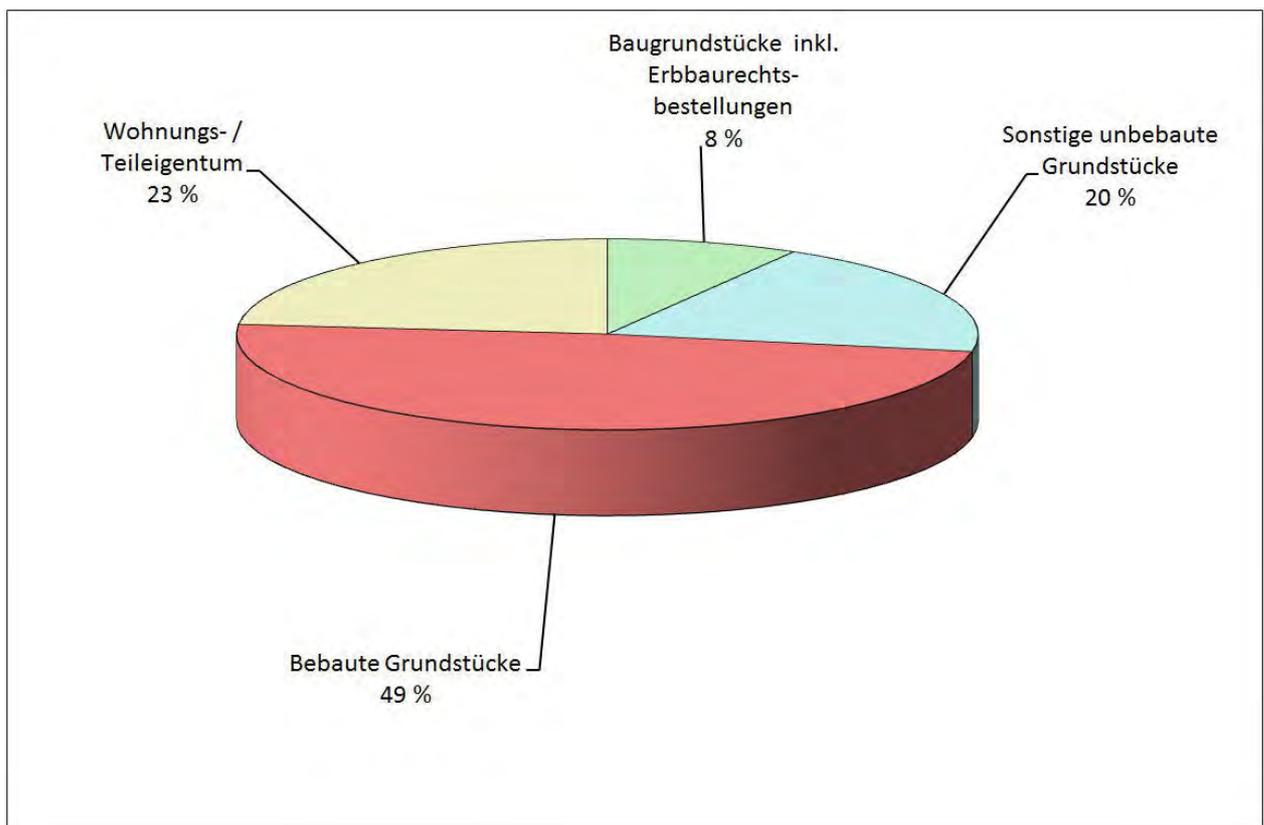


Abb. 4-1-a



### Kauffallzahlen nach Art des Vertragsgegenstandes

Vertragsgegenstand	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baugrundstücke incl. Erbbaurechtsbestellungen	157	180	174	178	188	<b>188</b>
Sonstige unbebaute Grundstücke	563	479	451	520	415	<b>438</b>
Bebaute Grundstücke	938	920	996	1.100	1.020	<b>1.092</b>
Wohnungs- / Teileigentum	403	375	430	540	431	<b>524</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.061</b>	<b>1.954</b>	<b>2.051</b>	<b>2.338</b>	<b>2.054</b>	<b>2.242</b>

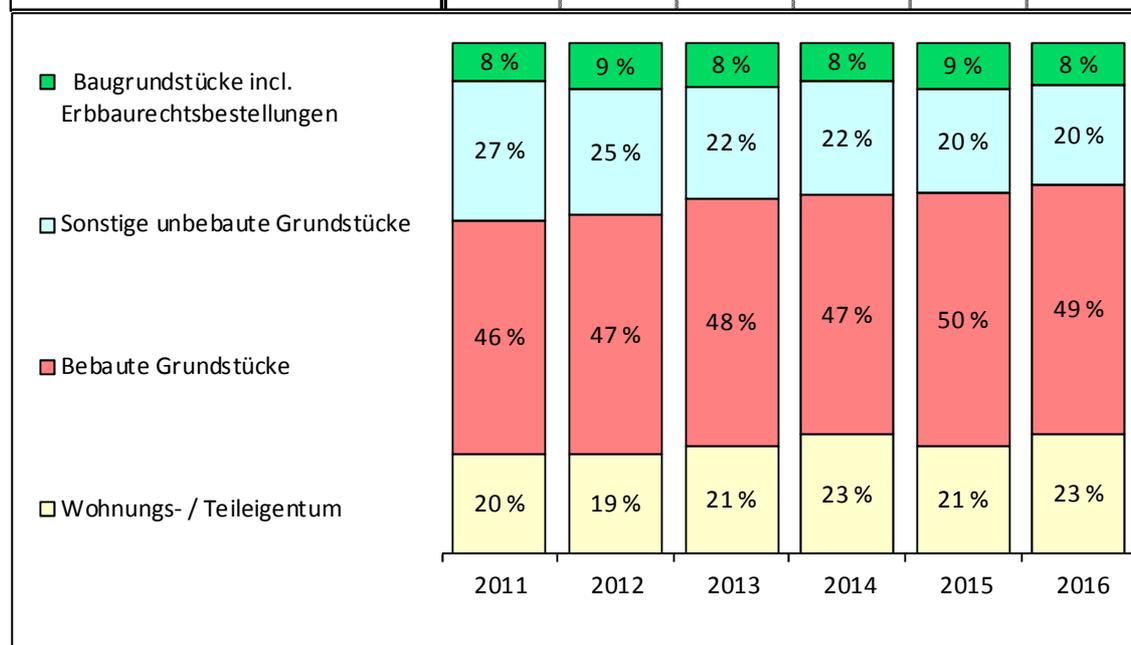


Abb. 4-1-b

## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis (Geschäftsbereich) wurden im Jahr 2016 folgende Umsätze registriert:

Geldumsatz: **345 Mio. €** (Vorjahr 265 Mio. €)

Flächenumsatz: **1.107 ha<sup>\*)</sup>** (Vorjahr 578 ha)

<sup>\*)</sup> ohne Flächenanteile von Wohnungs- und Teileigentum

### Teilmarktverteilung der Umsätze der letzten sechs Jahre

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Baugrundstücke</b>						
Kauffälle	131	160	170	151	156	<b>168</b>
Flächenumsatz [ha]	19,8	20,5	23	21,7	18,1	<b>34,4</b>
Geldumsatz [Mio. €]	12,5	13,8	17,3	15,1	14,4	<b>24,0</b>
<b>Erbaurechtsbestellungen - Bauland</b>						
Kauffälle	26	18	4	27	32	<b>20</b>
Flächenumsatz [ha]	1,7	1,6	0,3	4,8	2,9	<b>1,2</b>
<b>sonstige unbebaute Grundstücke</b>						
Kauffälle	537	445	419	496	395	<b>418</b>
Flächenumsatz [ha]	612,8	411,2	429,3	467,6	368,1	<b>829,1</b>
Geldumsatz [Mio. €]	14,2	7,3	8,8	10,3	12,6	<b>16,8</b>
<b>Erbbaugrundstücke</b>						
Kauffälle	26	36	31	24	20	<b>20</b>
Flächenumsatz [ha]	2,3	5,9	1,7	1,6	1,3	<b>1,2</b>
Geldumsatz [Mio. €]	1,2	2,5	0,9	1,1	1,0	<b>1,0</b>
<b>Bebaute Grundstücke - Normaleigentum</b>						
Kauffälle	875	868	954	1.024	945	<b>1.029</b>
Flächenumsatz [ha]	171,4	170,4	146,2	380,6	181,7	<b>233,8</b>
Geldumsatz [Mio. €]	156,5	161,1	188,6	199,8	186,9	<b>243,6</b>
<b>Bebaute Grundstücke - Erbbaurechte</b>						
Kauffälle	63	52	42	76	75	<b>63</b>
Flächenumsatz [ha]	4,7	5	2,7	8,8	5,9	<b>7,6</b>
Geldumsatz [Mio. €]	9,3	8,8	6,0	22,2	11,7	<b>9,1</b>
<b>Wohnungseigentum</b>						
Kauffälle	332	318	358	441	365	<b>438</b>
Geldumsatz [Mio. €]	29,5	29,1	32,8	44,1	33,5	<b>44,3</b>
<b>Wohnungserbbaurechte</b>						
Kauffälle	41	32	36	55	40	<b>53</b>
Geldumsatz [Mio. €]	3,4	2,4	2,8	4,0	3,2	<b>4,4</b>
<b>Teileigentum / Teilerbbaurechte</b>						
Kauffälle	30	25	36	44	26	<b>33</b>
Geldumsatz [Mio. €]	1,4	0,7	1,7	6,8	1,3	<b>2,0</b>


**gemeindeweise Verteilung der Umsätze der letzten sechs Jahre**

<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Altena</b>						
Kauffälle	125	164	133	154	132	<b>173</b>
Flächenumsatz [ha]	31,6	78,2	17,2	38,2	31,4	<b>33,3</b>
Geldumsatz [Mio. €]	13,0	22,6	10,4	12,8	18,1	<b>20,9</b>
<b>Balve</b>						
Kauffälle	82	77	66	142	84	<b>98</b>
Flächenumsatz [ha]	38,6	74,2	21,7	48,5	46,5	<b>24,7</b>
Geldumsatz [Mio. €]	7,6	8,2	9,1	15,9	8,0	<b>10,8</b>
<b>Halver</b>						
Kauffälle	167	130	156	135	149	<b>155</b>
Flächenumsatz [ha]	96,0	61,3	92,7	55,8	72,5	<b>55,8</b>
Geldumsatz [Mio. €]	16,5	17,4	17,7	18,1	21,5	<b>27,0</b>
<b>Hemer</b>						
Kauffälle	310	289	275	363	300	<b>306</b>
Flächenumsatz [ha]	284,7 *)	46,5	39,3	42,0	21,9	<b>34,6</b>
Geldumsatz [Mio. €]	37,9	35,3	30,0	45,7	32,3	<b>57,7</b>
<b>Herscheid</b>						
Kauffälle	74	93	93	109	103	<b>89</b>
Flächenumsatz [ha]	68,5	68,7	59,5	56,0	104,5	<b>56,2</b>
Geldumsatz [Mio. €]	7,7	9,3	8,2	6,7	12,5	<b>8,0</b>
<b>Kierspe</b>						
Kauffälle	149	171	142	189	121	<b>208</b>
Flächenumsatz [ha]	53,9	34,1	25,3	46,0	30,9	<b>562,3</b>
Geldumsatz [Mio. €]	16,2	14,9	12,0	26,6	13,3	<b>40,6</b>
<b>Meinerzhagen</b>						
Kauffälle	228	209	221	227	222	<b>236</b>
Flächenumsatz [ha]	96,8	109,8	206,7	78,9	119,5	<b>148,4</b>
Geldumsatz [Mio. €]	21,8	20,2	26,7	22,7	25,4	<b>42,5</b>

Abb. 4-2-b

**gemeindeweise Verteilung der Umsätze der letzten sechs Jahre**

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Menden</b>						
Kauffälle	302	280	339	364	347	<b>375</b>
Flächenumsatz [ha]	76,2	27,9	26,8	30,3	45,8	<b>34,2</b>
Geldumsatz [Mio. €]	45,7	36,7	69,4	63,7	50,8	<b>61,2</b>
<b>Nachrodt-Wiblingwerde</b>						
Kauffälle	52	46	37	59	45	<b>45</b>
Flächenumsatz [ha]	58,3	10,0	15,9	13,5	10,7	<b>19,8</b>
Geldumsatz [Mio. €]	4,2	4,5	3,3	9,7	12,8	<b>5,0</b>
<b>Neuenrade</b>						
Kauffälle	105	103	110	103	105	<b>88</b>
Flächenumsatz [ha]	19,8	26,0	10,3	6,8	12,1	<b>23,6</b>
Geldumsatz [Mio. €]	8,9	11,3	10,8	12,6	11,9	<b>10,5</b>
<b>Plettenberg</b>						
Kauffälle	242	212	205	237	231	<b>235</b>
Flächenumsatz [ha]	71,0	45,9	61,8	402,9	50,4	<b>65,1</b>
Geldumsatz [Mio. €]	22,3	21,1	25,2	28,7	32,6	<b>28,5</b>
<b>Schalksmühle</b>						
Kauffälle	109	72	83	99	112	<b>88</b>
Flächenumsatz [ha]	24,0	18,1	11,2	13,8	24,6	<b>8,9</b>
Geldumsatz [Mio. €]	9,0	11,1	10,6	13,1	16,7	<b>13,4</b>
<b>Werdohl</b>						
Kauffälle	116	108	191	157	103	<b>146</b>
Flächenumsatz [ha]	106,1	14,1	22,2	52,4	7,3	<b>40,3</b>
Geldumsatz [Mio. €]	17,2	13,3	25,4	27,5	8,7	<b>19,3</b>

Abb. 4-2-c

**Anmerkung:**

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

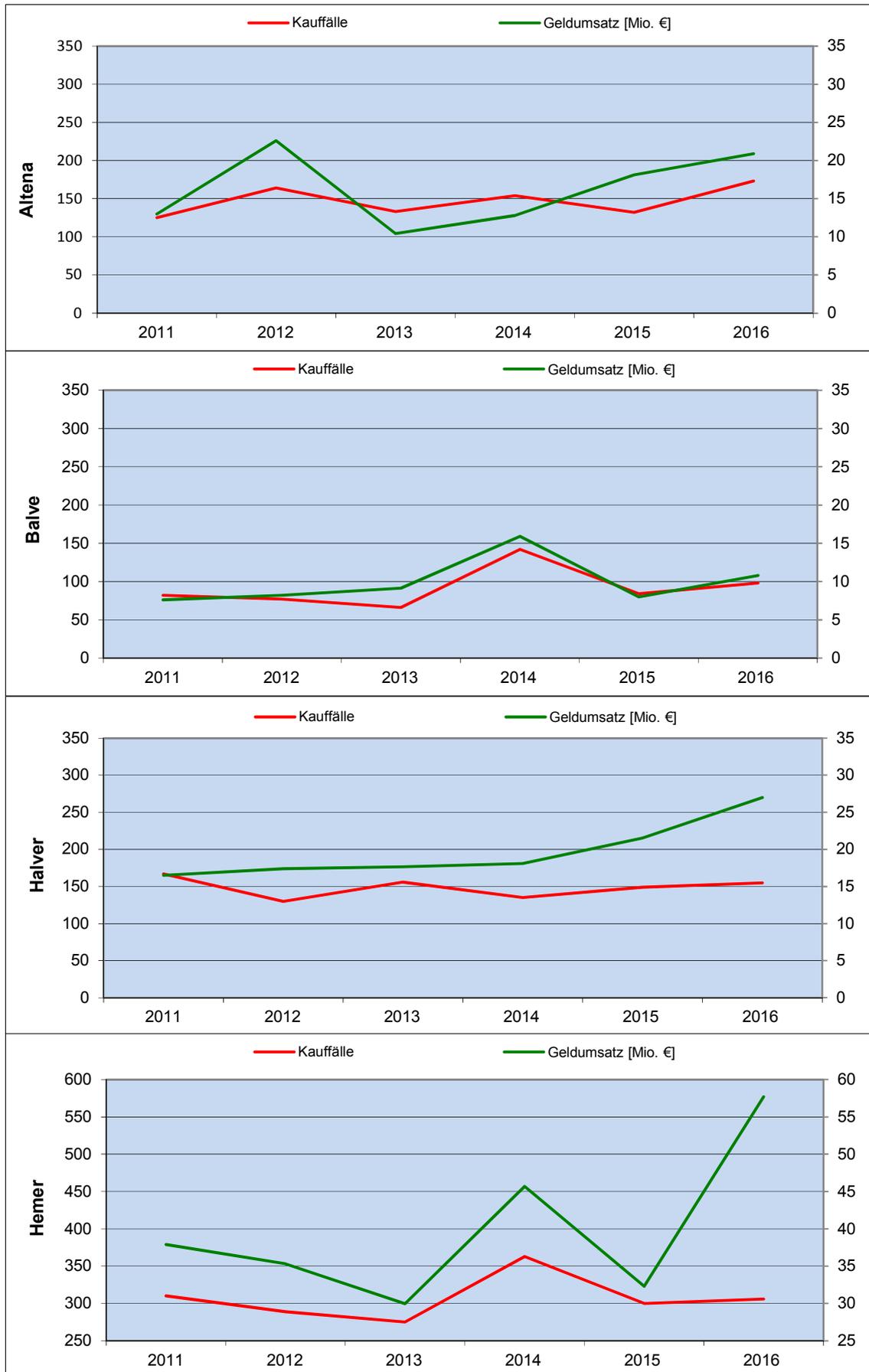


Abb. 4-2-d

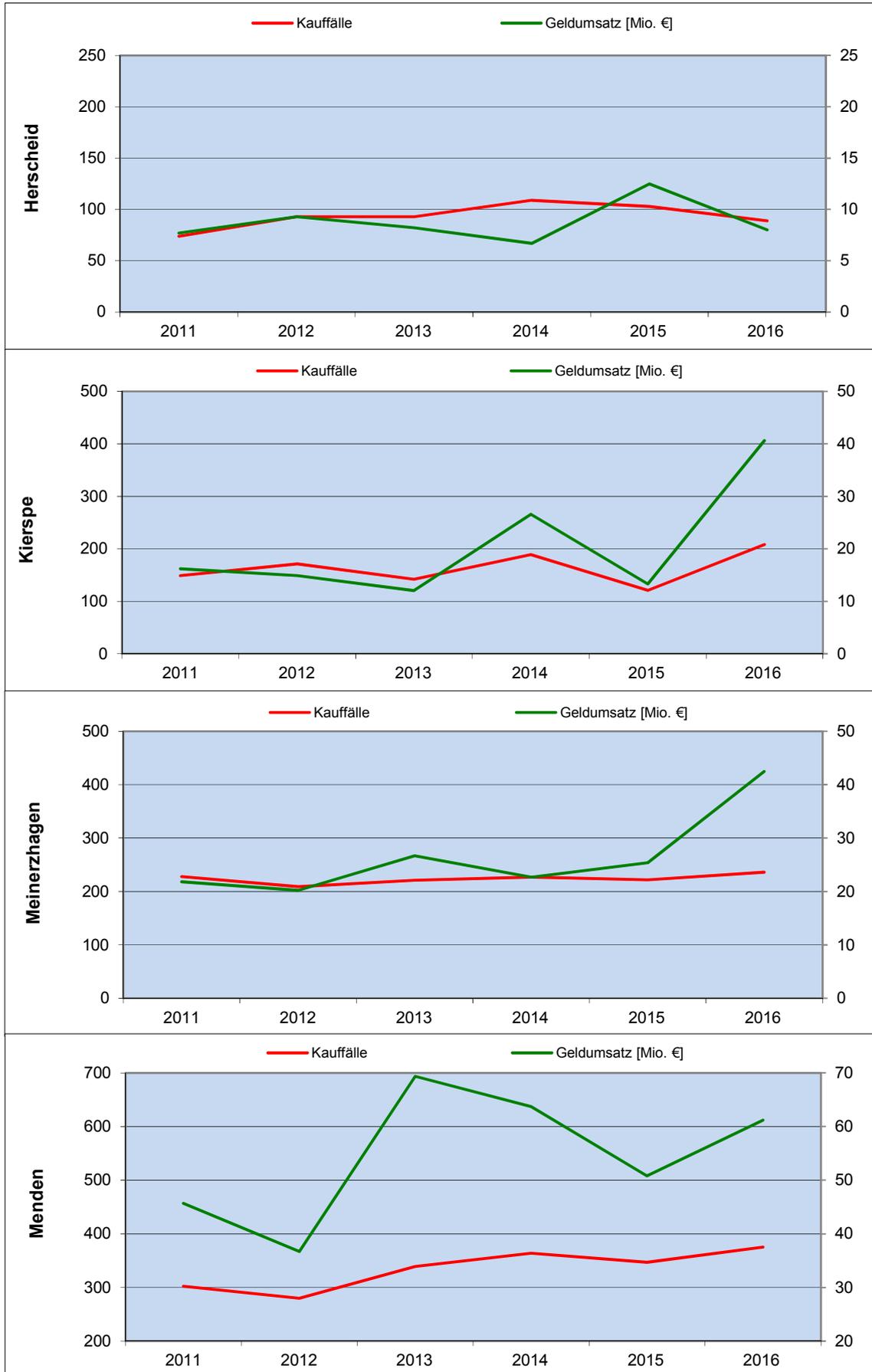


Abb. 4-2-e

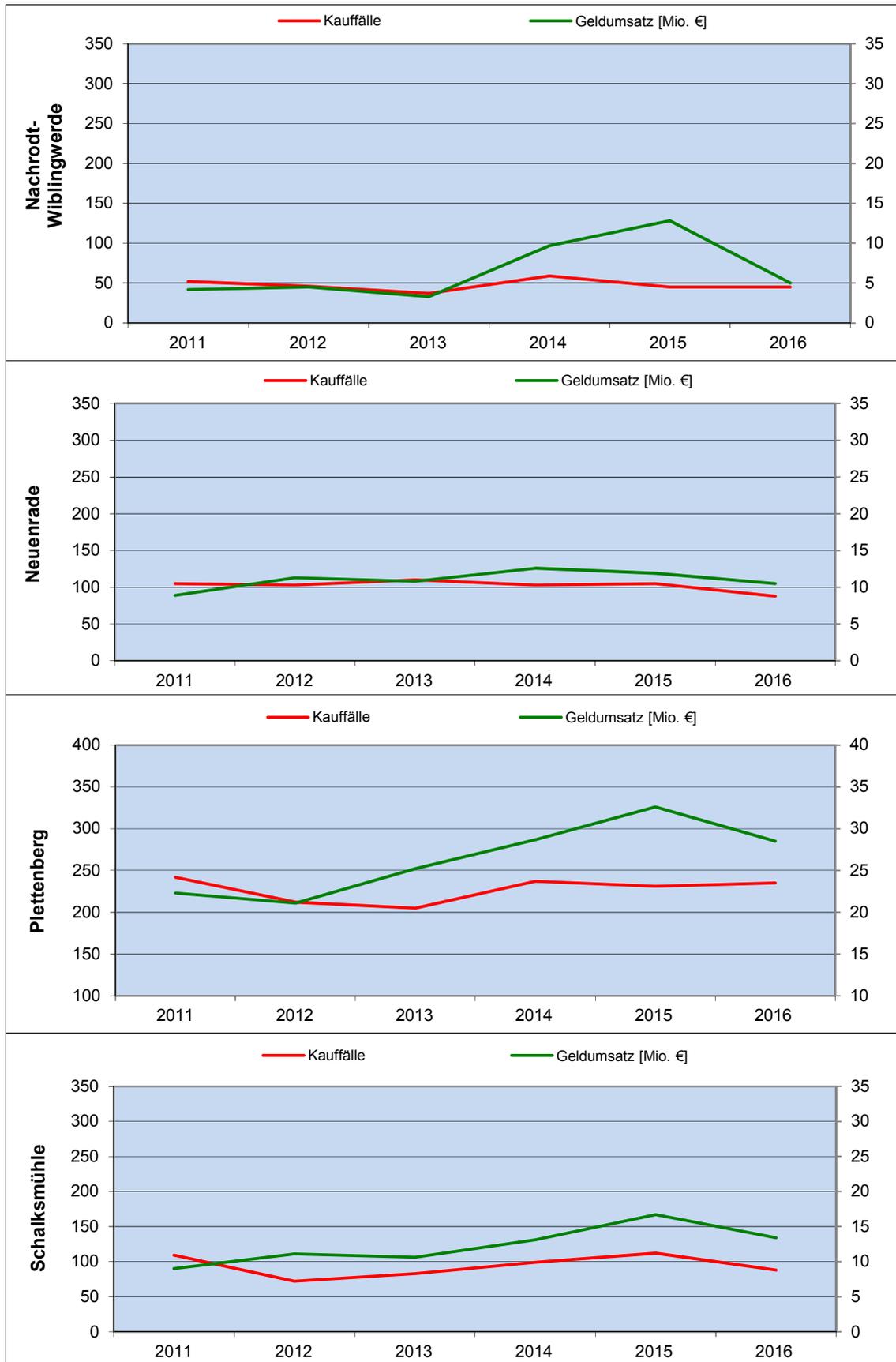


Abb. 4-2-f

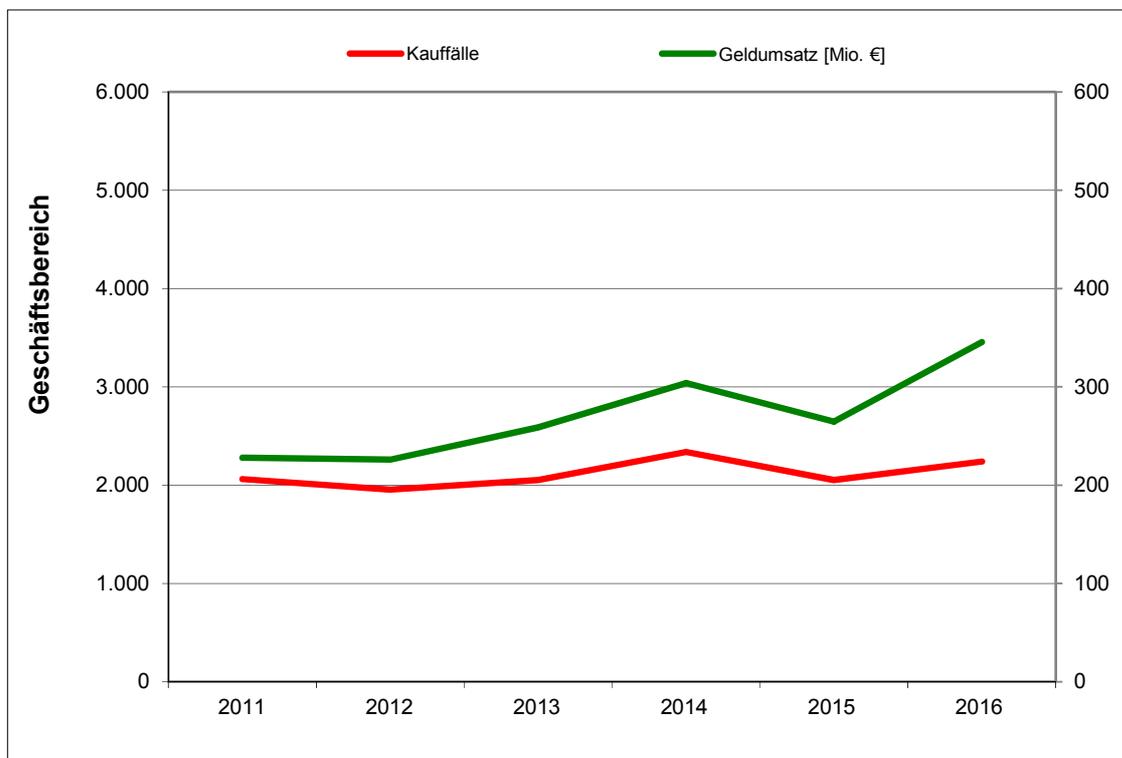
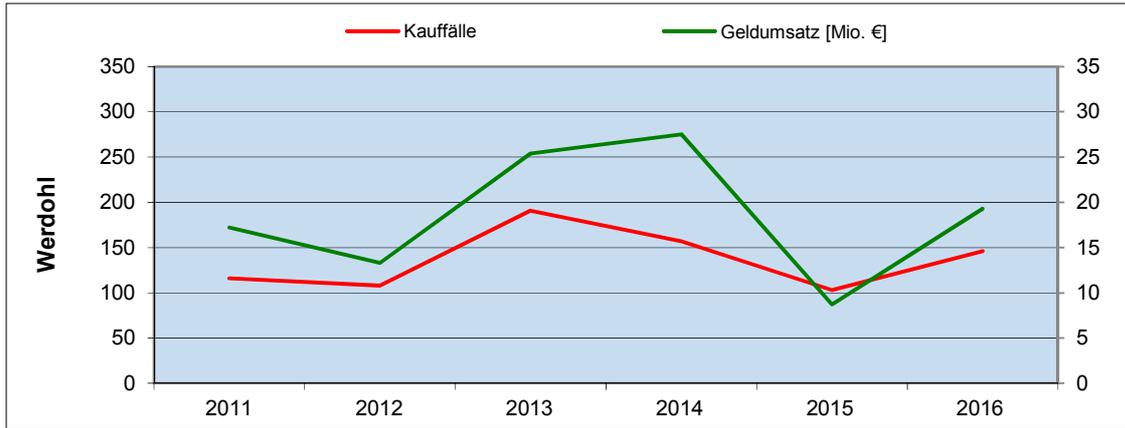


Abb. 4-2-g



### 4.3 Marktteilnehmerverhältnisse

Die nachstehende Zusammenstellung vermittelt einen Überblick über die Verteilung der Einwohner, Flächen und Kauffälle im Geschäftsbereich:

Stadt / Gemeinde	Wohnbevölkerung 1) *) [EW]	Fläche 1) *) [km <sup>2</sup> ]	Einwohner je km <sup>2</sup> *)	Kauffälle je 1.000 EW
Altena	17.375	44,42	391	<b>10,0</b>
Balve	11.602	74,81	155	<b>8,4</b>
Halver	16.117	77,23	209	<b>9,6</b>
Hemer	33.535	67,66	496	<b>9,1</b>
Herscheid	7.217	59,40	121	<b>12,3</b>
Kierspe	16.300	71,91	227	<b>12,8</b>
Meinerzhagen	20.670	115,67	179	<b>11,4</b>
Menden	53.485	86,10	621	<b>7,0</b>
Nachrodt-Wiblingwerde	6.644	29,03	229	<b>6,8</b>
Neuenrade	12.024	54,10	222	<b>7,3</b>
Plettenberg	25.781	96,75	266	<b>9,1</b>
Schalksmühle	10.528	38,09	276	<b>8,4</b>
Werdohl	18.002	33,39	539	<b>8,1</b>
<b>Geschäfts- bereich</b>	<b>249.280</b>	<b>848,56</b>	<b>294</b>	<b>9,0</b>

Abb. 4-3-a

#### Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

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

#### Kauffälle je 1.000 Einwohner

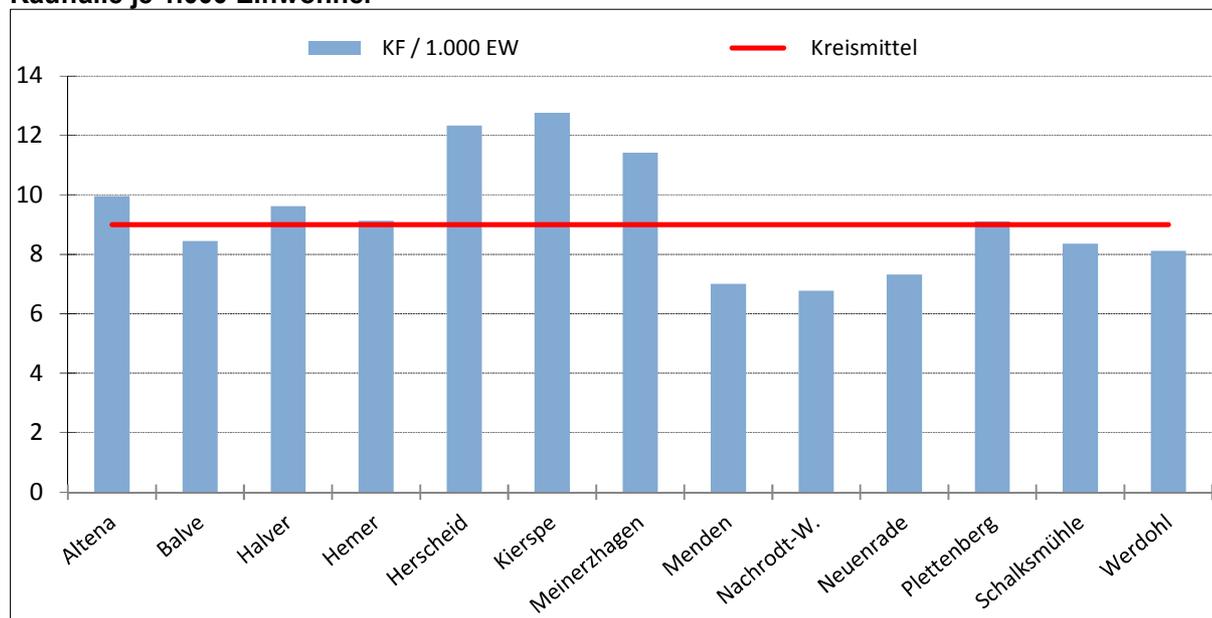


Abb. 4-3-b

## 5. Unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaurechtsbestellungen)

### 5.1 Wohnungsbau

#### 5.1.1 Individueller Wohnungsbau

Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei

#### Gesamtumsätze

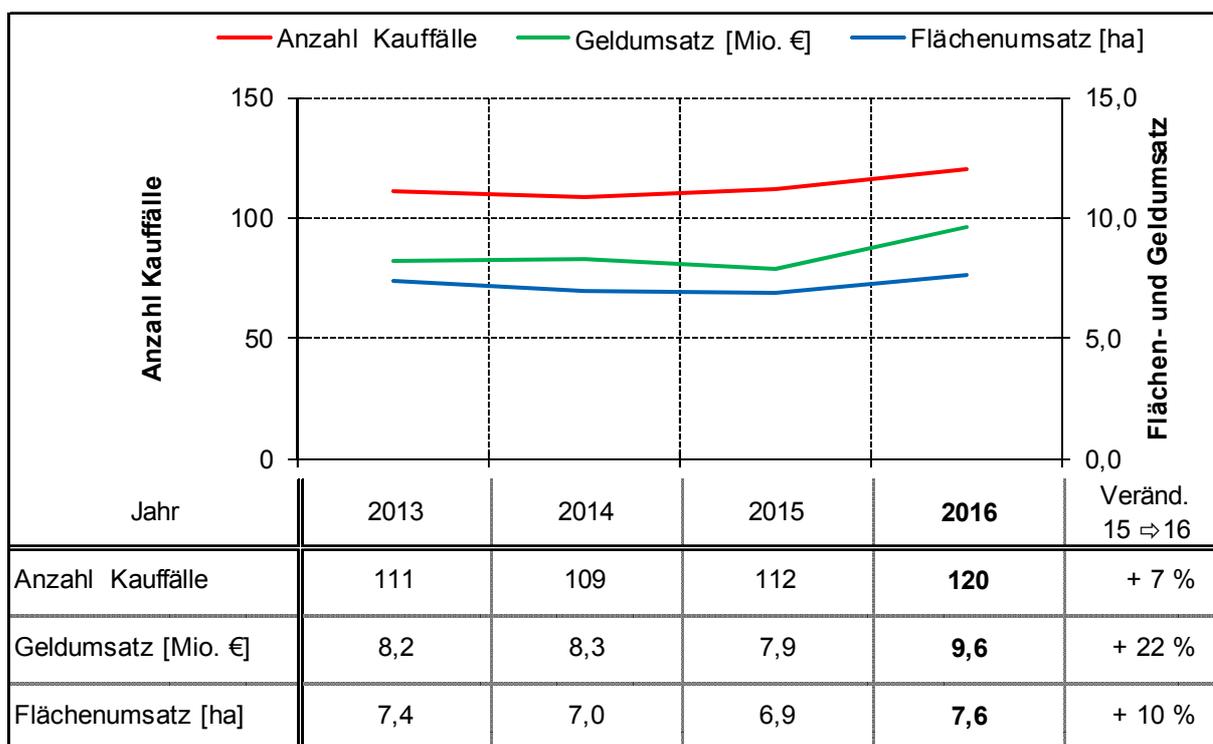


Abb. 5-1-1-a

#### **Anmerkung:**

Die langfristige Entwicklung der Kaufpreise wird aus den Bodenpreisindexreihen deutlich. Wegen des Nord-Süd-Gefälles im Märkischen Kreis wurden die Indexreihen regional getrennt aufgestellt (siehe Kapitel 9.1).



### Kauffallzahlen für Wohnbauland im langfristigen Überblick

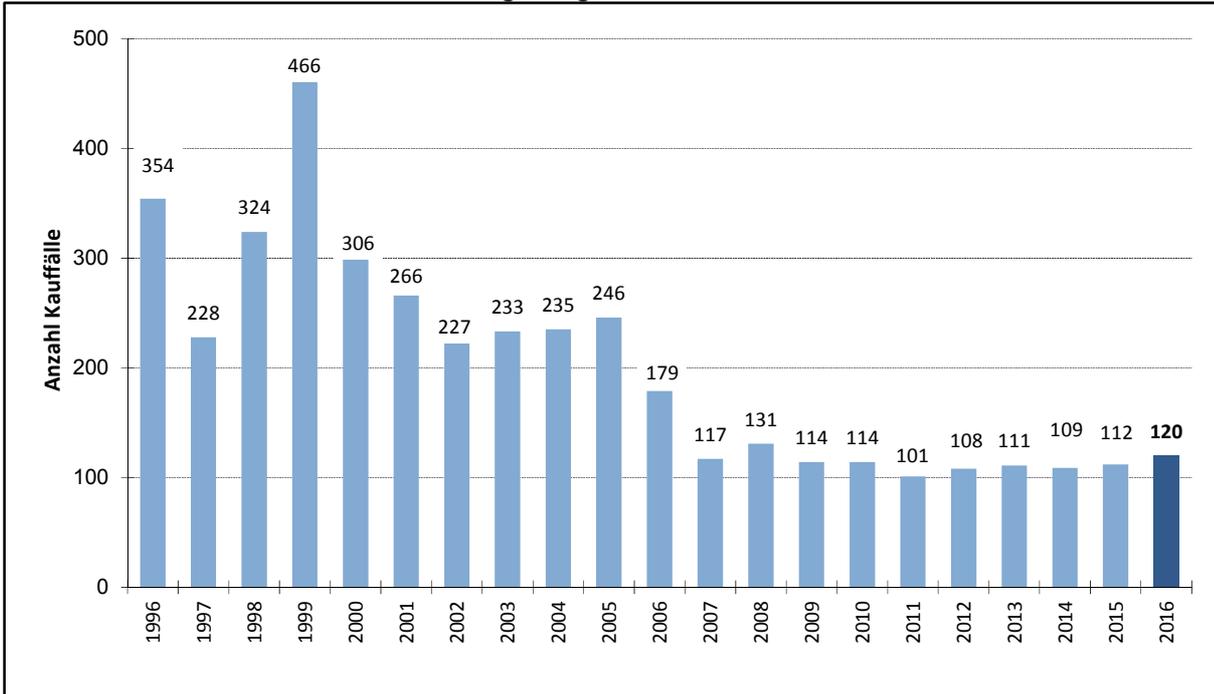


Abb. 5-1-1-b

### Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise

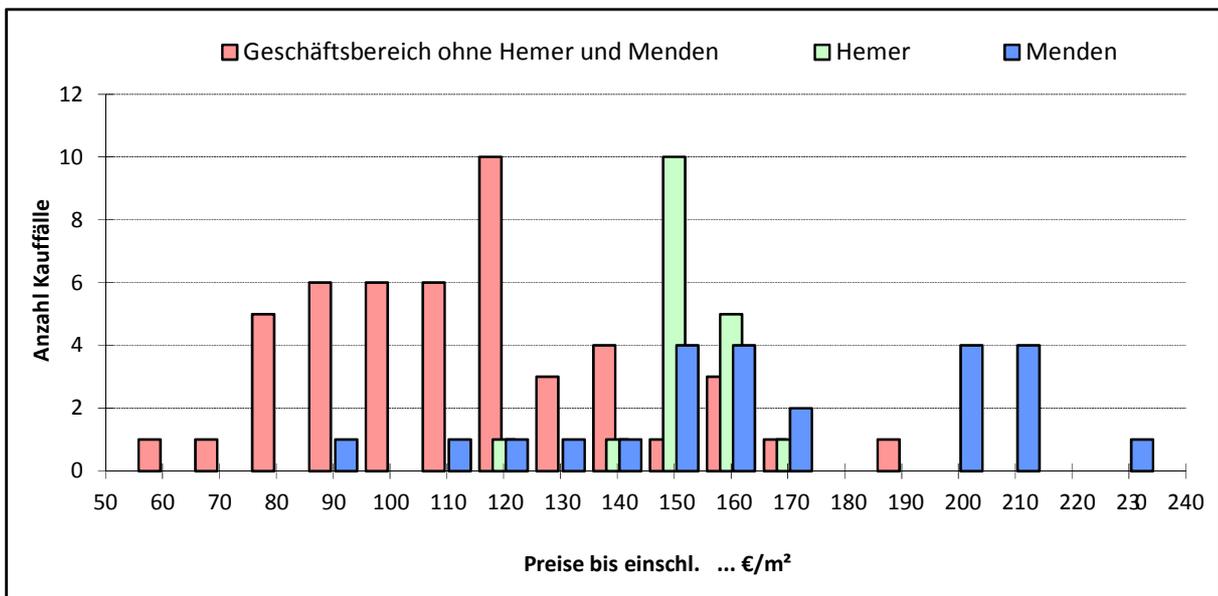


Abb. 5-1-1-c

## 5.2 Gewerbliche Bauflächen

### 5.2.1 Gewerbebauland

#### Gesamtumsätze

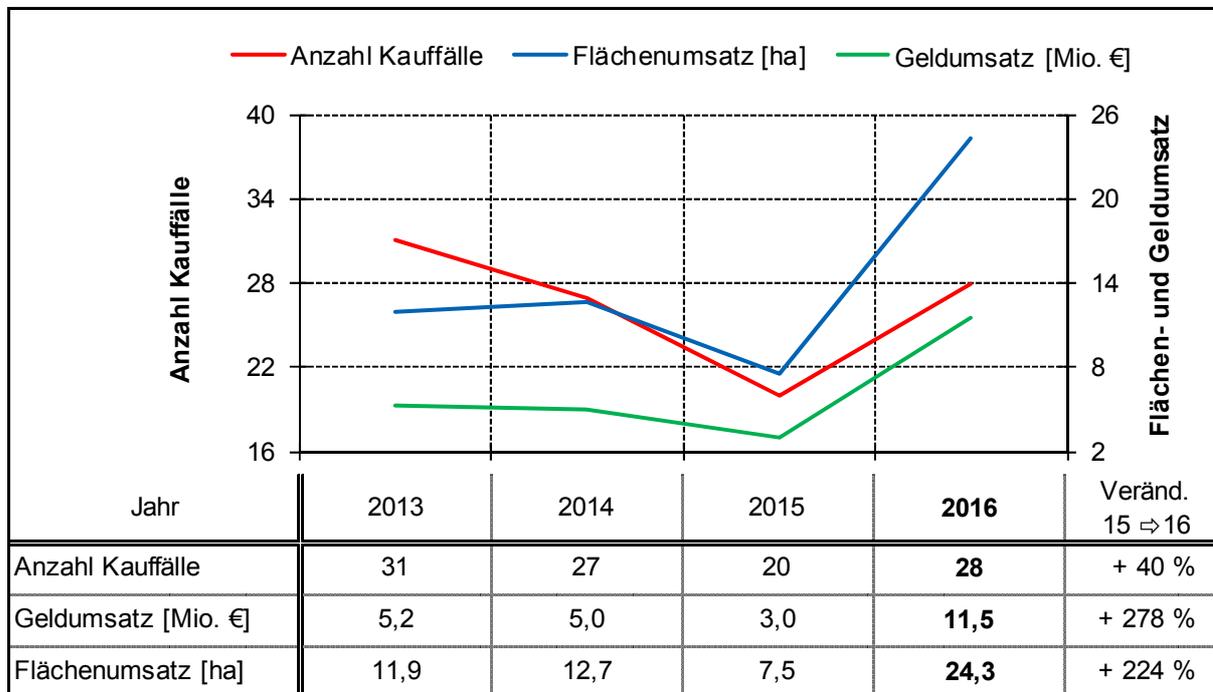


Abb. 5-2-1-a



### 5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Veräußerung entsprechend genutzt wurden und auch in absehbarer Zeit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften keine andere Nutzung erwarten lassen. Preise, die auf außerland- bzw. außerforstwirtschaftlichen Gesichtspunkten beruhen, wurden nicht berücksichtigt. Insgesamt wurden hier 163 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 4,6 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von 524 ha registriert.

#### 5.3.1. Landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland und Grünland)

##### Gesamtumsätze

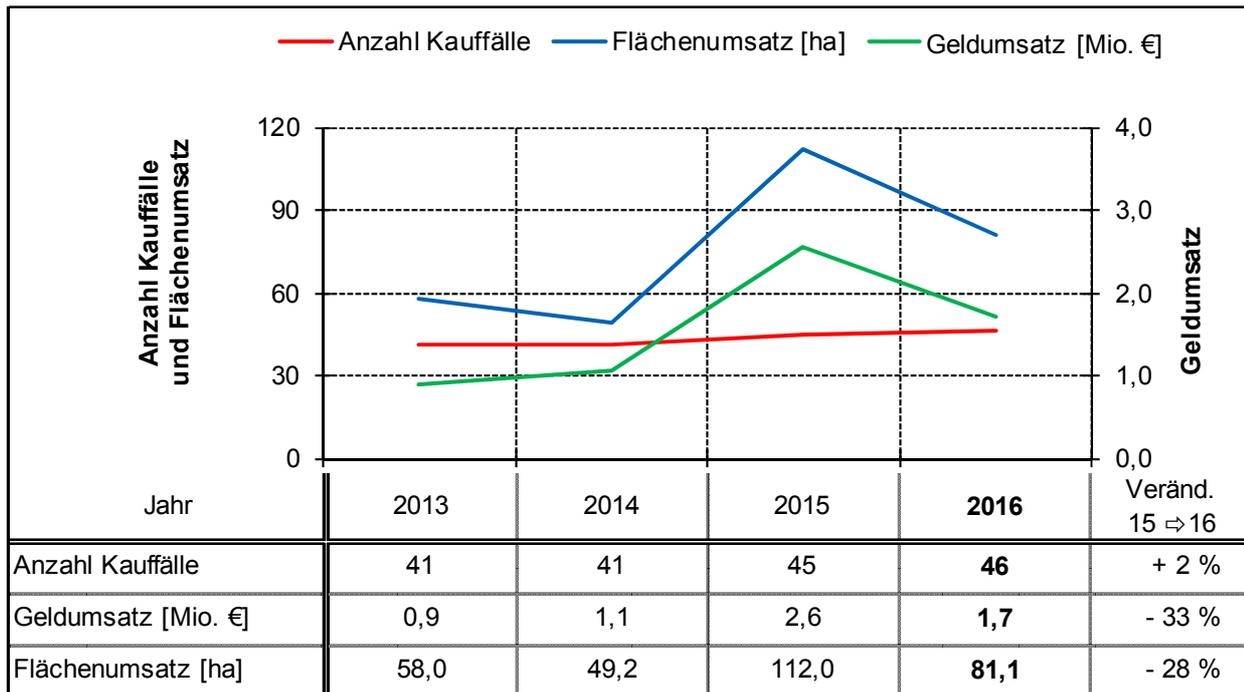


Abb. 5-3-1-a

##### Ackerland

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2007	25	1,50	1,38
2008	11	1,51	1,87
2009	17	1,47	1,20
2010	14	1,52	1,27
2011	26	1,61	2,28
2012	23	1,64	1,87
2013	17	1,55	2,72
2014	19	2,15	2,00
2015	19	2,09	2,54
<b>2016</b>	<b>16</b>	<b>2,42</b>	<b>3,30</b>

Abb. 5-3-1-b

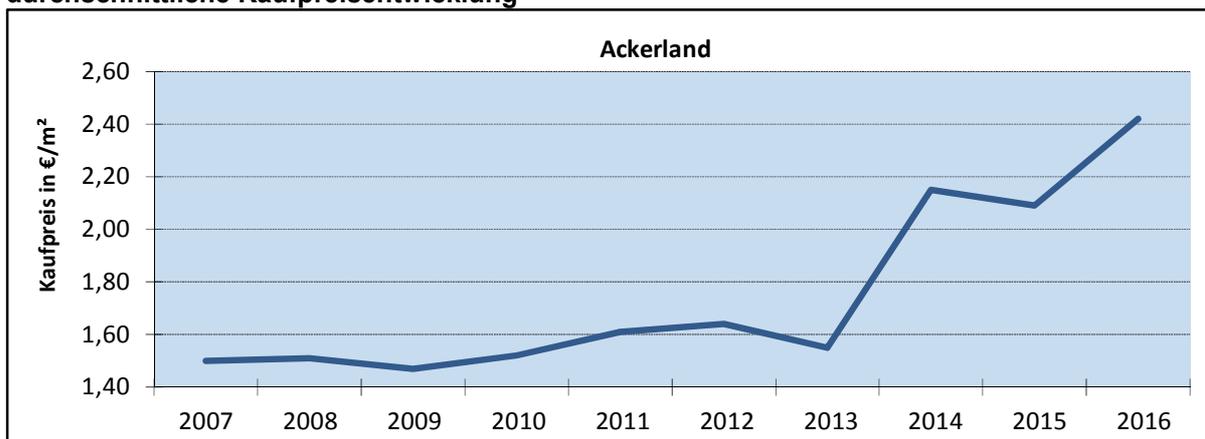
**durchschnittliche Kaufpreisentwicklung**

Abb. 5-3-1-c

**Grünland**

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Durchschnittliche Kaufläche [ha]
2007	12	1,37	0,59
2008	15	1,30	0,37
2009	8	1,17	2,14
2010	6	1,05	2,82
2011	5	1,08	1,51
2012	9	1,10	1,32
2013	7	1,08	1,07
2014	8	1,59	0,60
2015	13	1,43	1,37
<b>2016</b>	<b>13</b>	<b>1,56</b>	<b>1,25</b>

Abb. 5-3-1-d

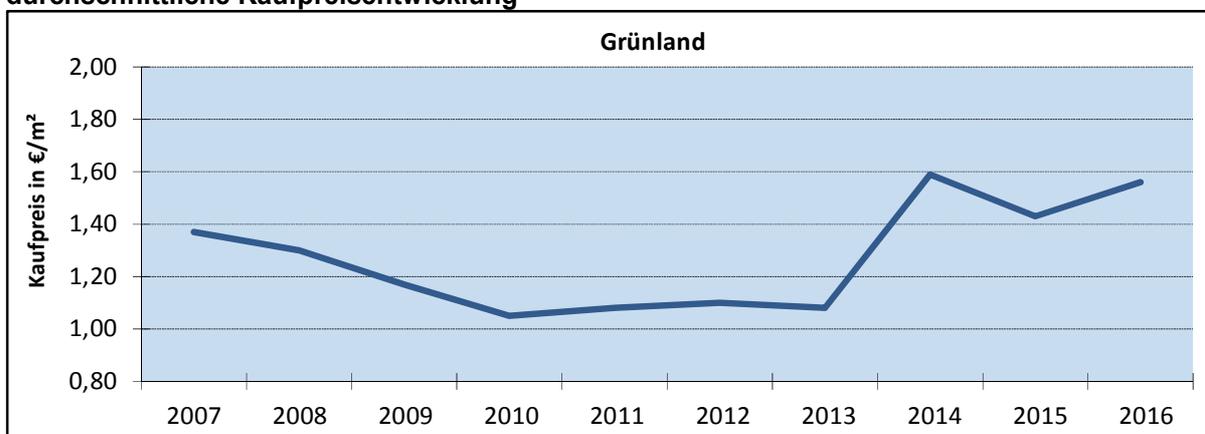
**durchschnittliche Kaufpreisentwicklung**

Abb. 5-3-1-e



### 5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

#### Gesamtumsätze (Böden mit und ohne Aufwuchs)

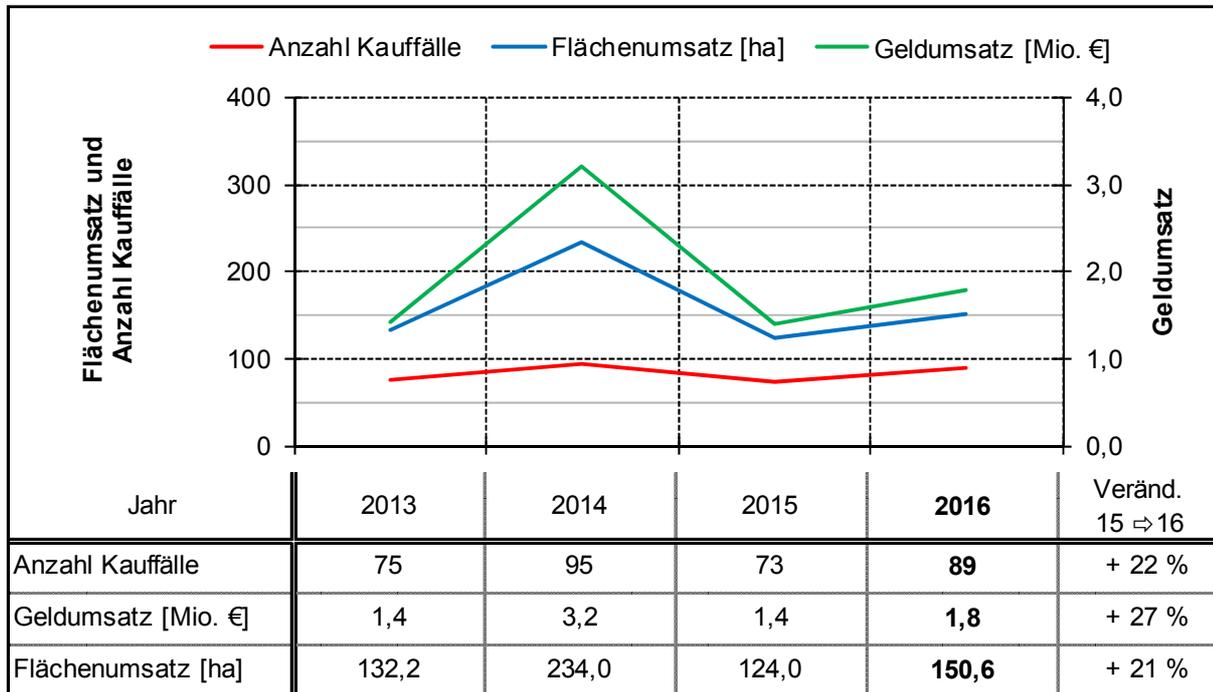


Abb. 5-3-2-a

#### Forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Aufwuchs

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]
2007	35	0,49
2008	45	0,47
2009	45	0,47
2010	36	0,45
2011	44	0,45
2012	39	0,48
2013	26	0,48
2014	15	0,42
2015	22	0,42
<b>2016</b>	<b>36</b>	<b>0,43</b>

Abb. 5-3-2-b

#### **Anmerkung:**

Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden aus verwertbaren Kauffällen mit Bodenwertangaben ermittelt.

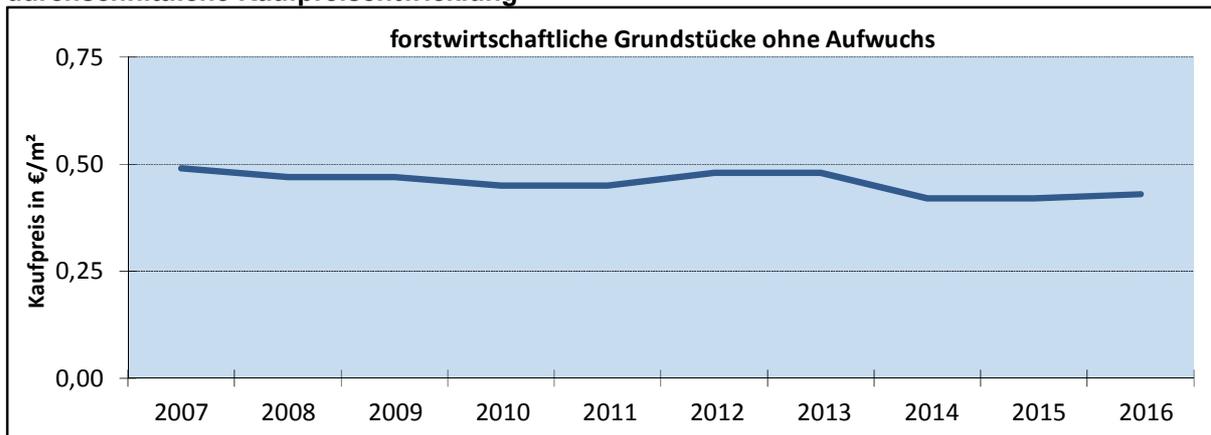
**durchschnittliche Kaufpreisentwicklung**

Abb. 5-3-2-c

**Forstwirtschaftliche Grundstücke mit Aufwuchs**

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2007	89	0,97	2,51
2008	55	0,99	2,15
2009	68	0,97	2,98
2010	41	0,98	4,74
2011	44	0,97	2,68
2012	62	1,08	2,69
2013	49	1,10	2,20
2014	70	1,23	3,02
2015	48	1,24	2,11
<b>2016</b>	<b>52</b>	<b>1,24</b>	<b>2,13</b>

Abb. 5-3-2-d

**Anmerkung:**

Hierbei ist zu beachten, dass die Einflussfaktoren auf den Preis für den Aufwuchs wie Holzart, Alter, Bestockungsgrad, Pflegezustand usw. in undifferenzierter Höhe in den Durchschnittspreisen enthalten sind.

**durchschnittliche Kaufpreisentwicklung**

Abb. 5-3-2-e



## 5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	4	0,1	0,6
2008	4	0,3	1,6
2009	-	-	-
2010	1	0,0	0,1
2011	2	0,3	1,9
2012	6	0,3	2,1
2013	-	-	-
2014	2	0,6	3,9
2015	-	-	-
<b>2016</b>	-	-	-

Abb. 5-4-a

### Rohbauland

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2007	5	1,3	2,7
2008	5	1,5	3,2
2009	2	0,3	0,6
2010	5	0,8	1,4
2011	7	0,6	1,1
2012	1	0,1	0,2
2013	3	0,9	1,4
2014	4	0,7	1,1
2015	8	3,7	5,7
<b>2016</b>	<b>4</b>	<b>1,2</b>	<b>2,7</b>

Abb. 5-4 b

#### **Anmerkung:**

Die Angaben beziehen sich auf Flächen für den Wohnungsbau.

## 6. Bebaute Grundstücke (ohne bebaute Erbbaurechte)

### Übersicht der Umsatzentwicklung

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser</b>						
Kauffälle	586	642	611	718	650	<b>687</b>
Flächenumsatz [ha]	58,0	54,0	52,7	59,5	64,1	<b>61,8</b>
Geldumsatz [Mio. €]	90,9	98,6	96,5	112,8	108,7	<b>117,4</b>
<b>davon freistehend</b>						
Kauffälle	397	428	416	494	469	<b>529</b>
Flächenumsatz [ha]	47,7	44,3	42,6	49,1	55,7	<b>53,1</b>
Geldumsatz [Mio. €]	65,6	71,1	69,4	85,4	81,8	<b>95,4</b>
<b>davon Reihenhäuser</b>						
Kauffälle	189	214	195	224	181	<b>158</b>
Flächenumsatz [ha]	10,2	9,6	10,1	10,4	8,5	<b>8,7</b>
Geldumsatz [Mio. €]	25,3	27,5	27,1	30,7	26,9	<b>22,0</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>						
Kauffälle	72	82	142	101	79	<b>113</b>
Flächenumsatz [ha]	9,2	7,8	17,2	14,3	11,8	<b>14,4</b>
Geldumsatz [Mio. €]	13,4	13,5	26,6	25,3	18,2	<b>37,6</b>
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>						
Kauffälle	62	49	61	62	62	<b>78</b>
Flächenumsatz [ha]	11,3	10,1	6,9	7,1	9,4	<b>14,6</b>
Geldumsatz [Mio. €]	13,5	14,3	15,2	13,8	17,6	<b>18,9</b>
<b>Gewerblich genutzte Gebäude</b>						
Kauffälle	85	66	79	66	77	<b>77</b>
Flächenumsatz [ha]	32,1	27,3	29,1	20,4	32,5	<b>35,0</b>
Geldumsatz [Mio. €]	26,5	29,4	40,5	30,4	28,9	<b>52,1</b>
<b>Sonstige Gebäude</b>						
Kauffälle	70	81	60	78	78	<b>79</b>
Flächenumsatz [ha]	60,9	76,2	40,2	279,4	64,0	<b>110,9</b>
Geldumsatz [Mio. €]	12,3	13,9	9,7	17,7	13,5	<b>18,9</b>

Abb. 6-a

#### **Anmerkung:**

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



### Verteilungsstatistik der bebauten Grundstücke

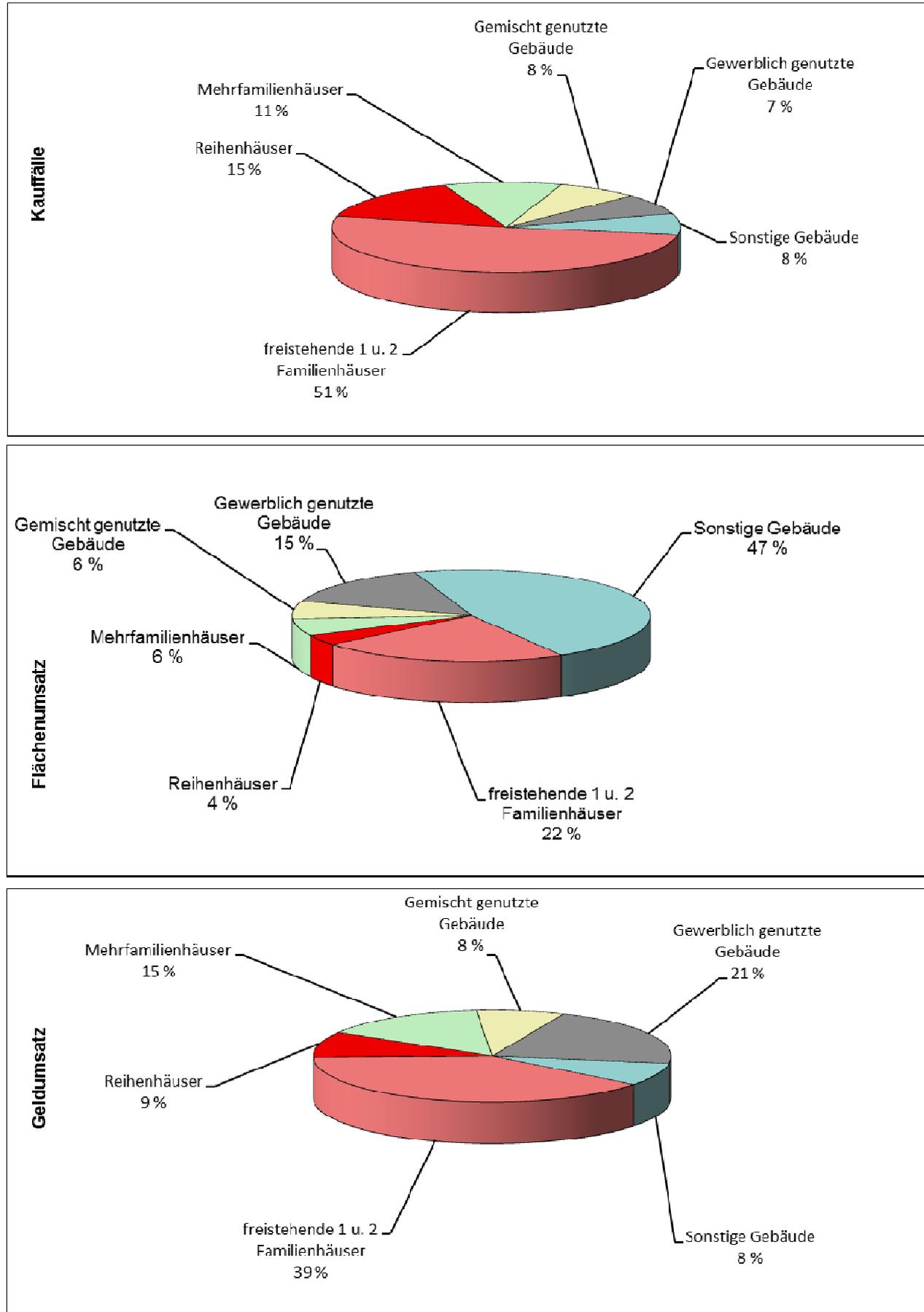


Abb. 6-b

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Kaufpreise der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser verteilen sich über folgende Preisgruppen

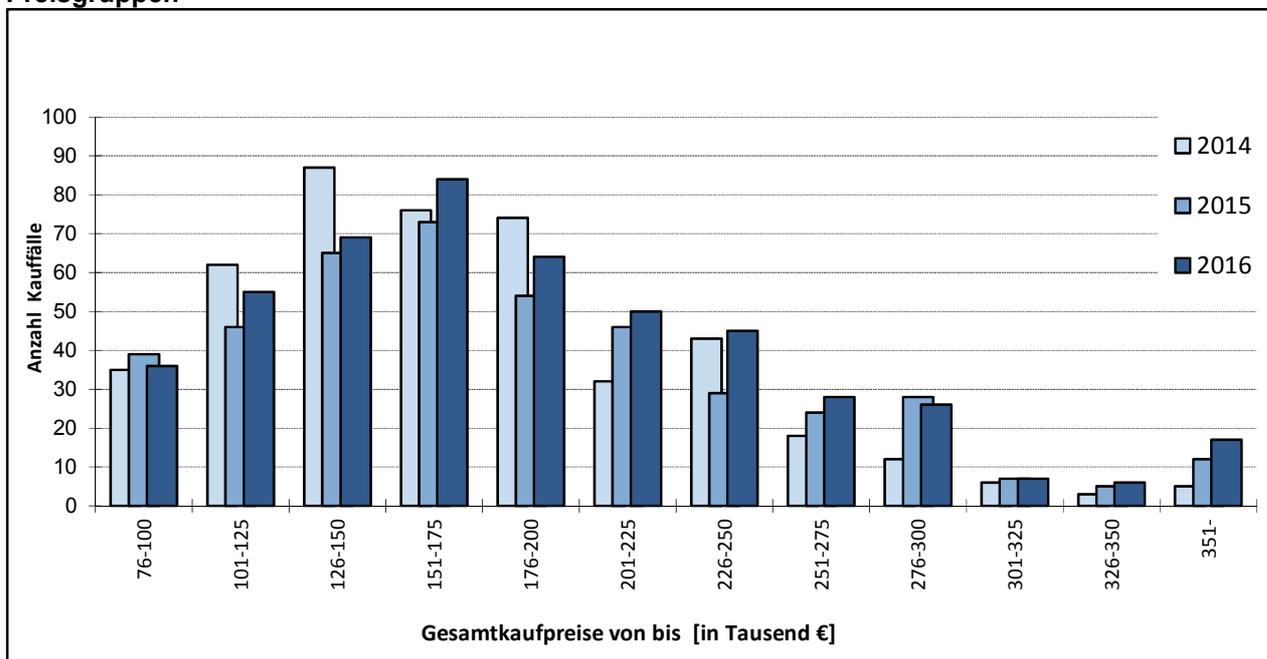


Abb. 6-1-a

Häufigkeitsverteilung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

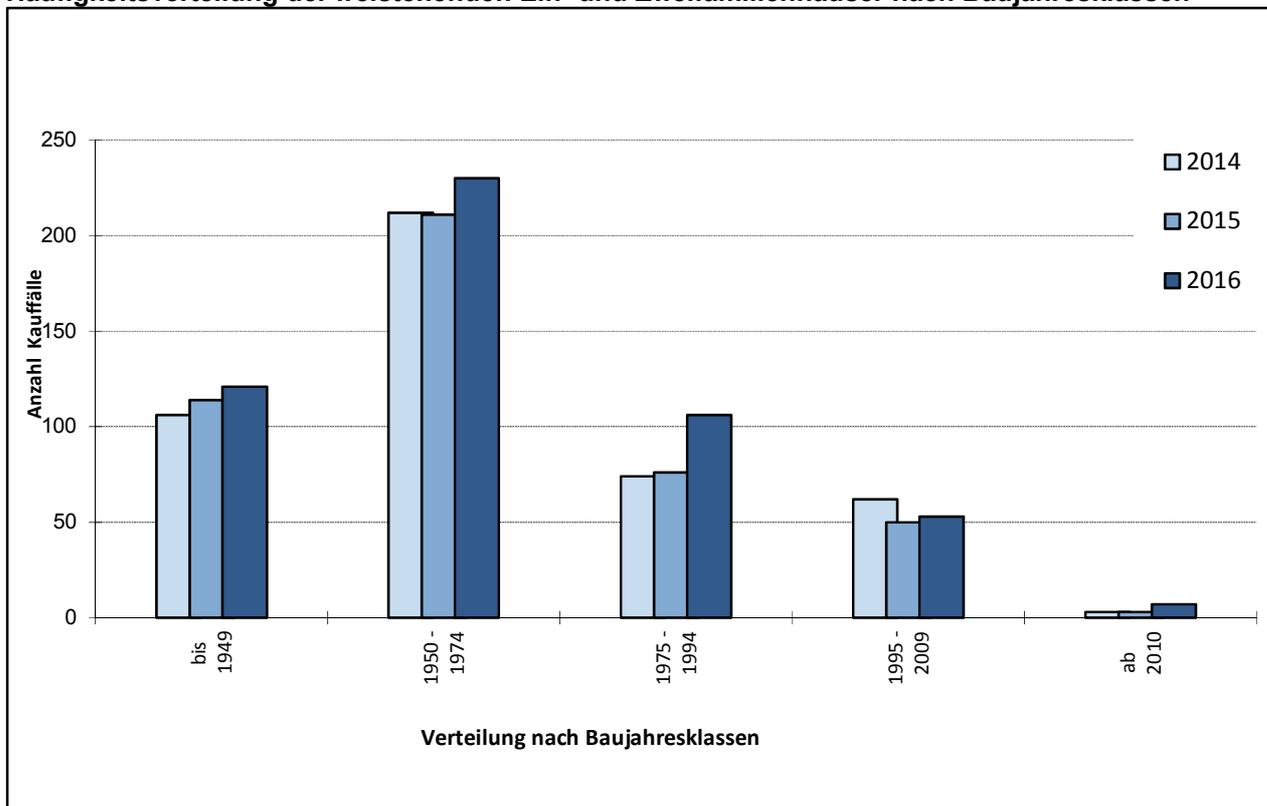


Abb. 6-1-b

Preisentwicklung und Indexreihen für diesen Teilmarkt siehe Kapitel 9.4.1



## 7. Wohnungs- und Teileigentum (ohne Wohnungserbbaurechte)

### 7.1 Wohnungseigentum

#### Erstverkäufe

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
2007	24	3,63
2008	19	3,18
2009	11	1,65
2010	16	2,41
2011	18	3,11
2012	18	3,84
2013	23	5,21
2014	26	6,18
2015	33	7,56
<b>2016</b>	<b>43</b>	<b>8,97</b>

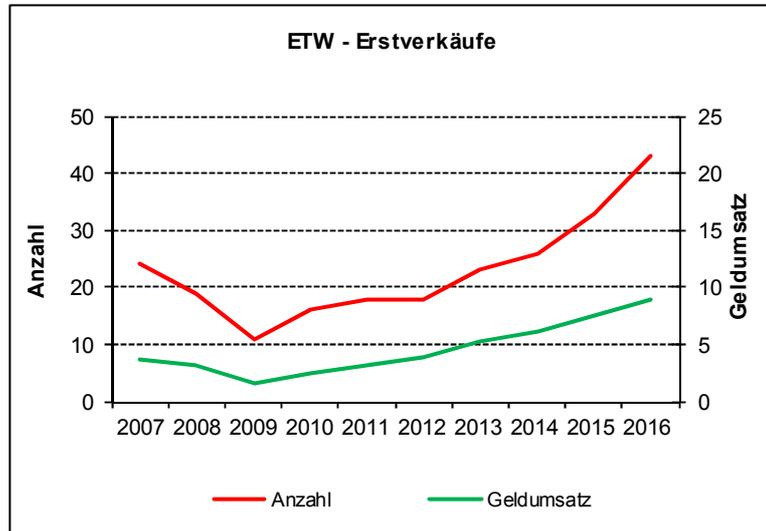


Abb. 7-1-a

Preisentwicklung und Indexreihen für diesen Teilmarkt siehe Kapitel 9.1.2

#### Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
2007	283	23,34
2008	248	23,30
2009	235	18,56
2010	271	21,38
2011	311	26,23
2012	289	24,35
2013	327	26,86
2014	405	36,77
2015	326	25,23
<b>2016</b>	<b>380</b>	<b>32,97</b>

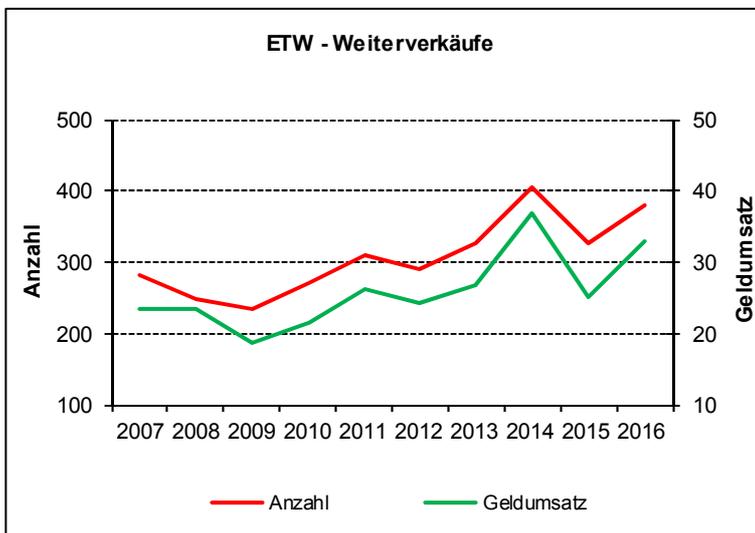


Abb. 7-1-b

Preisentwicklung und Indexreihen für diesen Teilmarkt siehe Kapitel 9.4.3

### Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
2007	11	0,96
2008	11	1,00
2009	17	1,65
2010	5	0,54
2011	3	0,15
2012	11	0,91
2013	7	0,64
2014	7	1,06
2015	6	0,73
<b>2016</b>	<b>12</b>	<b>1,81</b>

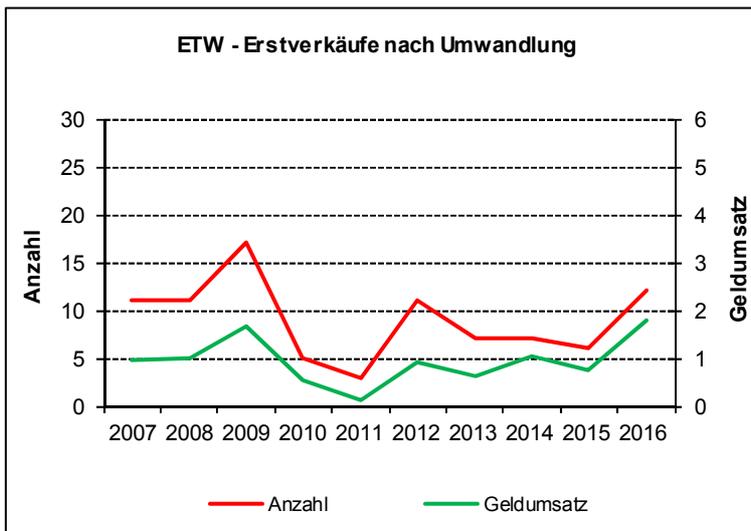


Abb. 7-1 c

## 7.2 Teileigentum

### Teileigentum

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
2007	27	5,14
2008	43	4,75
2009	31	1,90
2010	47	1,58
2011	30	1,40
2012	24	0,70
2013	35	1,66
2014	42	6,69
2015	24	1,00
<b>2016</b>	<b>32</b>	<b>2,03</b>

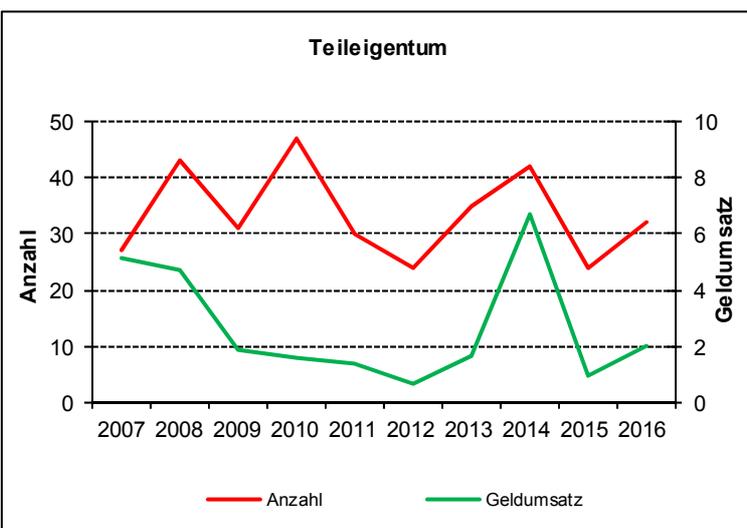


Abb. 7-2-a

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß §196 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres aus der Kaufpreissammlung die Bodenrichtwerte.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§196 Abs. 1 BauGB).

Die Bodenrichtwerte werden im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Auskünfte über Bodenrichtwerte können darüber hinaus jederzeit bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauflächen

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (sog. fiktives Bodenrichtwertgrundstück).

**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 Eigenschaften 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 Beschaffenheiten und 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 bzw. Katalogisierungen zu den Zu- und Abschlägen nicht treffen. Die notwendigen Ermittlungen und Wertungen lassen sich in der Regel nur im Rahmen von kostenpflichtigen 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.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf baureife Grundstücke, die beitragsfrei für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage sind. Folgende Kosten sind bei der Ermittlung berücksichtigt worden:

- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB

Hausanschlusskosten sind den baulichen Außenanlagen zuzurechnen und deshalb nicht im Bodenrichtwert enthalten.

Nach dem Kommunalabgabengesetz können Beiträge für die Verbesserung und Erweiterung der Erschließungsanlage noch anfallen.

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

Im Geschäftsbereich des Märkischen Kreises werden ca. 1.400 Bodenrichtwerte für Bauflächen ausgewiesen.

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte - Bauland -

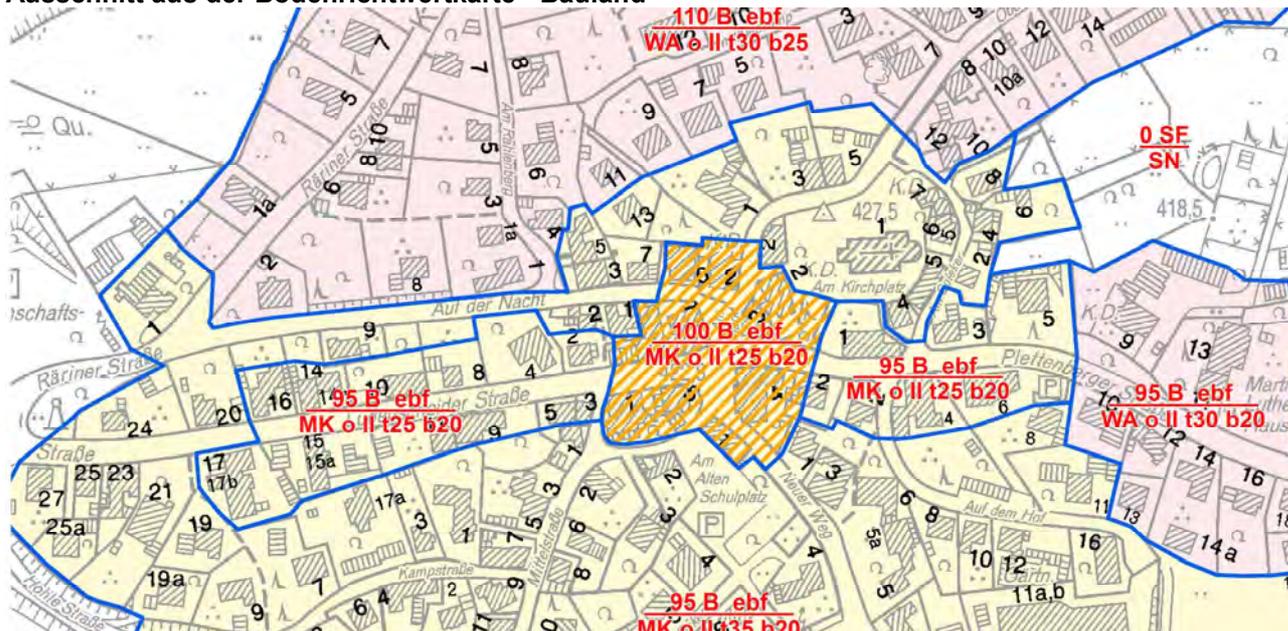


Abb. 8-2-a

### 8.3 Bodenrichtwerte für Flächen 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.

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte - land- und forstwirtschaftliche Flächen -



Abb. 8-3-a



## 8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauflächen (Gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss alljährlich auch gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte, getrennt nach unterschiedliche Bauflächen und Lagen. Die Übersichten werden von der Bezirksregierung zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss hat folgende typische erschließungsbeitragsfreie Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

### Übersicht der mittleren Wohnlagen

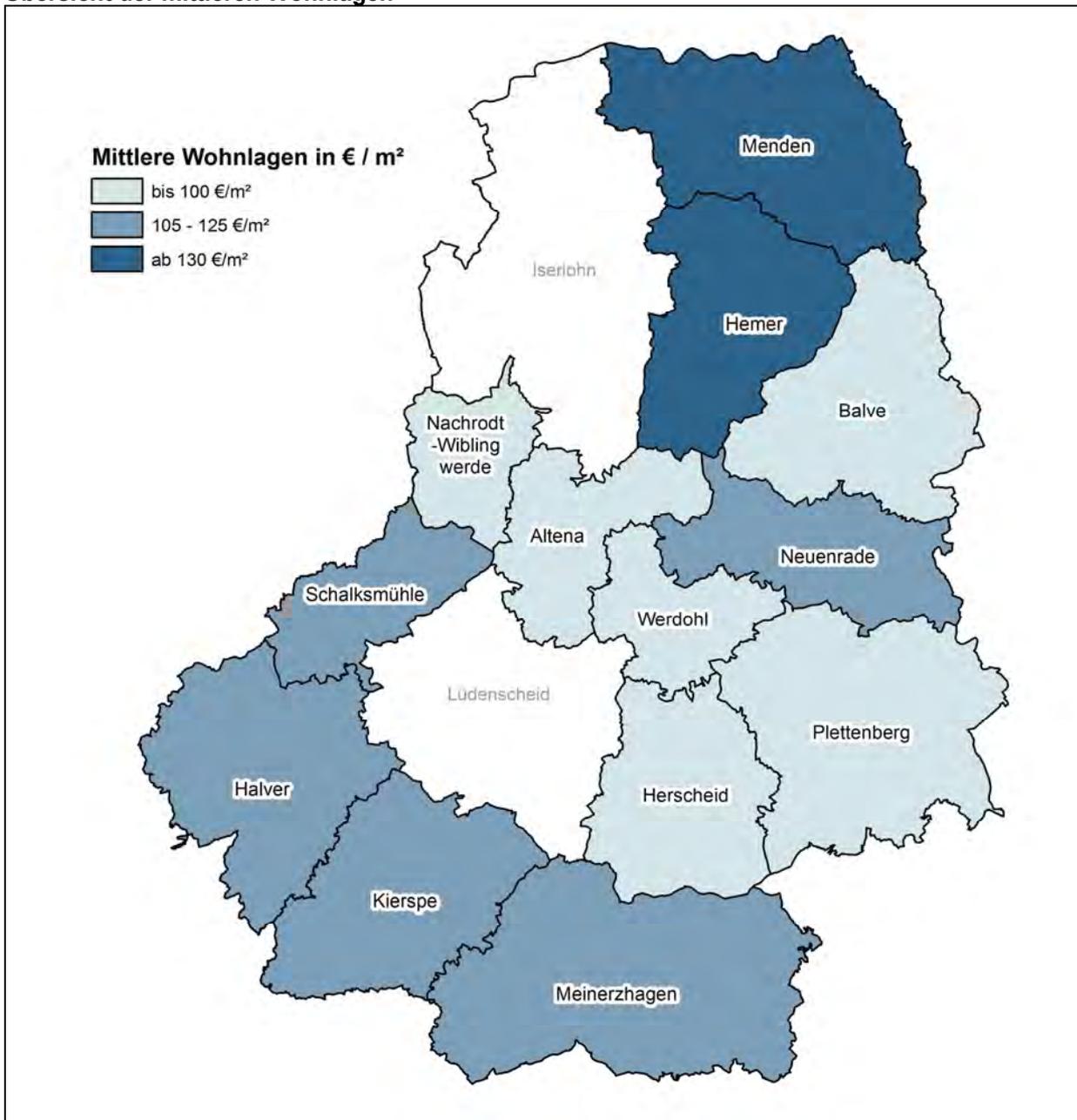


Abb. 8-4-a

Der Gutachterausschuss hat folgende typische erschließungsbeitragsfreie Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

**Individueller Wohnungsbau - Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser –**

Stadt bzw. Gemeinde	Lage	1.1.2012 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2013 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2014 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2015 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2016 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2017 [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Altena</b>	gut	100	100	100	100	100	<b>100</b>
	mittel	90	90	90	90	90	<b>90</b>
	mäßig	70	70	70	70	70	<b>70</b>
<b>Balve</b>	gut	95	95	95	95	95	<b>95</b>
	mittel	85	85	85	85	85	<b>85</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Halver</b>	gut	125	125	125	125	125	<b>125</b>
	mittel	115	115	115	115	115	<b>115</b>
	mäßig	90	90	90	90	90	<b>90</b>
<b>Hemer</b>	gut	155	155	155	155	155	<b>155</b>
	mittel	145	145	145	145	145	<b>145</b>
	mäßig	120	120	120	120	120	<b>120</b>
<b>Herscheid</b>	gut	110	110	110	110	110	<b>110</b>
	mittel	100	100	100	100	100	<b>100</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Kierspe</b>	gut	120	120	120	120	120	<b>120</b>
	mittel	110	110	110	110	110	<b>110</b>
	mäßig	95	95	95	95	95	<b>95</b>
<b>Meinerzhagen</b>	gut	120	120	120	120	120	<b>120</b>
	mittel	110	110	110	110	110	<b>110</b>
	mäßig	105	105	105	105	105	<b>105</b>
<b>Menden</b>	gut	170	170	170	170	170	<b>170</b>
	mittel	155	155	155	155	155	<b>155</b>
	mäßig	125	125	125	125	125	<b>125</b>
<b>Nachrodt-Wibl.</b>	gut	115	115	115	115	115	<b>115</b>
	mittel	90	90	90	90	90	<b>90</b>
	mäßig	80	80	80	80	80	<b>80</b>
<b>Neuenrade</b>	gut	125	125	125	125	125	<b>125</b>
	mittel	110	110	110	110	110	<b>110</b>
	mäßig	105	105	105	105	105	<b>105</b>
<b>Plettenberg</b>	gut	100	100	100	100	100	<b>100</b>
	mittel	85	85	85	85	85	<b>85</b>
	mäßig	70	70	70	70	70	<b>70</b>
<b>Schalksmühle</b>	gut	120	120	120	120	120	<b>120</b>
	mittel	105	105	105	105	105	<b>105</b>
	mäßig	85	85	85	85	85	<b>85</b>
<b>Werdohl</b>	gut	105	105	105	105	105	<b>105</b>
	mittel	90	90	90	90	90	<b>90</b>
	mäßig	65	65	65	65	65	<b>65</b>

Abb. 8-4-b



## Geschosswohnungsbau

Stadt bzw. Gemeinde	Lage	1.1.2012 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2013 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2014 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2015 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2016 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2017 [€/m <sup>2</sup> ]
Altena	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	80	80	<b>80</b>
	mäßig	70	70	70	70	70	<b>70</b>
Balve	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	100	100	100	100	100	<b>100</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Hemer	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	135	135	135	135	135	<b>135</b>
	mäßig	120	120	120	120	120	<b>120</b>
Herscheid	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	80	80	<b>80</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	90	90	90	90	90	<b>90</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Meinerz- hagen	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	105	105	105	105	105	<b>105</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Menden	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	140	140	140	140	140	<b>140</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Nachrodt- Wibl.	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	80	80	<b>80</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	95	95	95	95	95	<b>95</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Pletten- berg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	75	75	75	75	75	<b>75</b>
	mäßig	60	60	60	60	60	<b>60</b>
Schalks- mühle	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	85	85	85	85	85	<b>85</b>
	mäßig	80	80	80	80	80	<b>80</b>
Werdohl	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	75	75	75	75	75	<b>75</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-

**Gewerbebauland**

Stadt bzw. Gemeinde	Lage	1.1.2012 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2013 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2014 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2015 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2016 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2017 [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Altena</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	35	35	35	35	35	<b>35</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Balve</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	<b>36</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Halver</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	33	33	33	33	33	<b>33</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Hemer</b>	gut	45	45	45	45	45	<b>45</b>
	mittel	38	38	38	38	38	<b>38</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Herscheid</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	<b>36</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Kierspe</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	34	34	34	34	34	<b>34</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Meinerzhagen</b>	gut	44	44	44	44	44	<b>44</b>
	mittel	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Menden</b>	gut	50	55	58	58	58	<b>58</b>
	mittel	45	45	45	45	45	<b>45</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Nachrodt-Wibl.</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	35	35	35	35	35	<b>35</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Neuenrade</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	<b>36</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Plettenberg</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	37	37	37	37	37	<b>37</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Schalke-mühle</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	32	32	32	32	32	<b>32</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-
<b>Werdohl</b>	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	34	34	34	34	34	<b>34</b>
	mäßig	-	-	-	-	-	-



## 8.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte in Geschäftslagen

Bei diesen Angaben handelt es sich, im Gegensatz zu den vorhergehenden durchschnittlichen Lagewerten, 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 Werteeinflüssen 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

### Bodenwertangaben in Geschäftslagen

Stadt bzw. Gemeinde	Geschäftslage	1.1. 2012 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1. 2013 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2014 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1. 2015 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1. 2016 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1. 2017 [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Altena</b>	1. Lage	145 <sup>1)</sup>	145 <sup>1)</sup>	145 <sup>1)</sup>	145 <sup>1)</sup>	145 <sup>1)</sup>	<b>145 <sup>1)</sup></b>
	2. Lage	125 <sup>1)</sup>	125 <sup>1)</sup>	125 <sup>1)</sup>	125 <sup>1)</sup>	125 <sup>1)</sup>	<b>125 <sup>1)</sup></b>
	3. Lage	110 <sup>1)</sup>	110 <sup>1)</sup>	110 <sup>1)</sup>	110 <sup>1)</sup>	110 <sup>1)</sup>	<b>110 <sup>1)</sup></b>
<b>Balve</b>	1. Lage	135	135	135	135	135	<b>135</b>
	2. Lage	120	120	120	120	120	<b>120</b>
<b>Halver</b>	1. Lage	130	130	130	130	130	<b>130</b>
	2. Lage	115	115	115	115	115	<b>115</b>
<b>Hemer</b>	1. Lage	215	215	215	215	215	<b>215</b>
	2. Lage	170	170	170	170	170	<b>170</b>
	3. Lage	135	135	135	135	135	<b>135</b>
<b>Herscheid</b>	1. Lage	100	100	100	100	100	<b>100</b>
	2. Lage	95	95	95	95	95	<b>95</b>
<b>Kierspe</b>	1. Lage	115	115	115	115	115	<b>115</b>
	2. Lage	110	110	110	110	110	<b>110</b>
	3. Lage	90	90	90	90	90	<b>90</b>

Abb. 8-5-a

**Bodenwertangaben in Geschäftslagen**

Stadt bzw. Gemeinde	Geschäftslage	1.1. 2012 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1. 2013 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2014 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1. 2015 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1. 2016 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1. 2017 [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Meinerzhagen</b>	1. Lage	145	145	145	145	145	<b>145</b>
	2. Lage	140	140	140	140	140	<b>140</b>
	3. Lage	130	130	130	130	130	<b>130</b>
<b>Menden</b>	1. Lage	445	445	445	445	445	<b>445</b>
	2. Lage	305	305	305	305	305	<b>305</b>
	3. Lage	275	275	275	275	275	<b>275</b>
<b>Nachrodt-Wiblingwerde</b>	1. Lage	90	90	90	90	90	<b>90</b>
<b>Neuenrade</b>	1. Lage	135	135	135	135	135	<b>135</b>
	2. Lage	120	120	120	120	120	<b>120</b>
<b>Plettenberg</b>	1. Lage	155	155	155	155	155	<b>155</b>
	2. Lage	145	145	140	140	140	<b>140</b>
	3. Lage	120	120	120	120	120	<b>120</b>
<b>Schalksmühle</b>	1. Lage	110	110	110	110	110	<b>110</b>
	2. Lage	105	105	105	105	105	<b>105</b>
	3. Lage	95	95	95	95	95	<b>95</b>
<b>Werdohl</b>	1. Lage	145	145	145	145	145	<b>145</b>
	2. Lage	125	120	120	120	120	<b>120</b>
	3. Lage	100	100	100	100	100	<b>100</b>

Abb. 8-5-b

**Anmerkungen:**

- <sup>1)</sup> Rahmenwerte im Sanierungsgebiet nach § 153 Abs. 4 Baugesetzbuch:  
Werte mit Berücksichtigung der Sanierungsmaßnahmen zum jeweiligen Stand.



## 8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in Dorfgebieten

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

### Bodenwertangaben in Dorfgebieten

Stadt bzw. Gemeinde	Bodenrichtwerte von - bis					
	1.1.2012 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2013 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2014 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2015 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2016 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2017 [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Altena</b>	60 - 85	60 - 85	60 - 85	60 - 85	60 - 85	<b>60 - 85</b>
<b>Balve</b>	50 - 65	50 - 65	50 - 65	50 - 65	50 - 65	<b>50 - 65</b>
<b>Halver</b>	46 - 90	46 - 90	46 - 90	46 - 90	46 - 90	<b>46 - 90</b>
<b>Hemer</b>	90 - 125	90 - 125	90 - 125	90 - 125	90 - 125	<b>90 - 125</b>
<b>Herscheid</b>	65 - 80	65 - 80	65 - 80	65 - 80	65 - 80	<b>65 - 80</b>
<b>Kierspe</b>	65 - 105	65 - 105	65 - 105	65 - 105	65 - 105	<b>65 - 105</b>
<b>Meinerzhagen</b>	43 - 75	43 - 75	43 - 75	43 - 75	43 - 75	<b>43 - 75</b>
<b>Menden</b>	95 - 145	95 - 145	95 - 145	95 - 145	95 - 145	<b>95 - 145</b>
<b>Nachrodt-Wibl.</b>	70 - 80	70 - 80	70 - 80	70 - 80	70 - 80	<b>70 - 80</b>
<b>Neuenrade</b>	65 - 85	65 - 85	65 - 85	65 - 85	65 - 85	<b>65 - 85</b>
<b>Plettenberg</b>	60 - 70	60 - 70	60 - 70	60 - 70	60 - 70	<b>60 - 70</b>
<b>Schalksmühle</b>	70 - 110	70 - 110	70 - 110	70 - 110	70 - 110	<b>70 - 110</b>
<b>Werdohl</b>	75	75	75	75	75	<b>75</b>

Abb. 8-6-a

## 8.7 Übersicht über die Bodenrichtwerte in Außenbereichen

Die Flächen im Außenbereich unterliegen vorwiegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Gegebenenfalls können vorwiegend privilegierte und im Einzelfall auch sonstige sowie sonstige begünstigte Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belangen nicht entgegensteht und ihre ausreichende Erschließung gesichert ist. Die entsprechende Legaldefinition siehe § 35 BauGB.

Die bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke in Außenbereichen werden ihrer Nutzung entsprechend unterteilt. Da ist zunächst einmal das sogenannte Baugrundstück im Sinne des § 35 BauGB und zum anderen der Grund und Boden bebauter Wohn- und Gewerbeobjekte. Zu letzter Gruppe treten noch die siedlungsähnlichen Wohngrundstücke, deren Gemeinsamkeit darin besteht, dass die Gebäude gegebenenfalls Bestandsschutz genießen und dass sie in der Regel als „unerwünschte“ Splittersiedlung gelten.

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 m<sup>2</sup> festgelegt.

### Bodenwertangaben im Außenbereich

Stadt bzw. Gemeinde	Rahmenwerte von - bis					
	1.1.2012 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2013 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2014 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2015 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2016 [€/m <sup>2</sup> ]	1.1.2017 [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Altena</b>	46	46	46	46	46	<b>46</b>
<b>Balve</b>	40 - 60	40 - 60	40 - 60	40 - 60	40 - 60	<b>40 - 60</b>
<b>Halver</b>	43 - 65	43 - 65	43 - 65	43 - 65	43 - 65	<b>43 - 65</b>
<b>Hemer</b>	60 - 80	60 - 80	60 - 80	60 - 80	60 - 80	<b>60 - 80</b>
<b>Herscheid</b>	43 - 70	43 - 70	43 - 70	43 - 70	43 - 70	<b>43 - 70</b>
<b>Kierspe</b>	46 - 75	46 - 75	46 - 75	46 - 75	46 - 75	<b>46 - 75</b>
<b>Meinerzhagen</b>	43 - 70	43 - 70	43 - 70	43 - 70	43 - 70	<b>43 - 70</b>
<b>Menden</b>	75 - 100	75 - 100	75 - 100	75 - 100	75 - 100	<b>75 - 100</b>
<b>Nachrodt-Wibl.</b>	43 - 50	43 - 50	43 - 50	43 - 50	43 - 50	<b>43 - 50</b>
<b>Neuenrade</b>	48 - 75	48 - 75	48 - 75	48 - 75	48 - 75	<b>48 - 75</b>
<b>Plettenberg</b>	41 - 55	41 - 55	41 - 55	41 - 55	41 - 55	<b>41 - 55</b>
<b>Schalksmühle</b>	41 - 80	41 - 80	41 - 80	41 - 80	41 - 80	<b>41 - 80</b>
<b>Werdohl</b>	43 - 60	43 - 60	43 - 60	43 - 60	43 - 60	<b>43 - 60</b>

Abb. 8-7-a



## 9. Erforderliche Daten

Nach § 193 Abs. 5 BauGB hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu ermitteln. Die ImmoWertV konkretisiert diese Aufgabe in § 9 wie folgt:

**„Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren).“**

In der Sitzung am 10. Februar 2017 hat der Gutachterausschuss die im Kapitel 9 dargestellten Daten beschlossen. Bei Verwendung der Daten ist zu beachten, dass sich die abgeleiteten und veröffentlichten Durchschnittswerte auf ein genau definiertes Auswertemodell beziehen.

Abweichungen des Einzelfalls vom Modell können Abweichungen von den angegebenen, erforderlichen Daten der Wertermittlung ergeben.

## 9.1 Preisentwicklungen und Indexreihen

### 9.1.1 Bauland (Bodenpreisindexreihe)

Zur Ermittlung und Fortschreibung der Bodenpreisindexreihen werden die auf das erschließungsbeitragsfreie 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.

#### langfristige Entwicklung der Bodenpreise im Vergleich zu den Verbraucher- u. Baupreisen

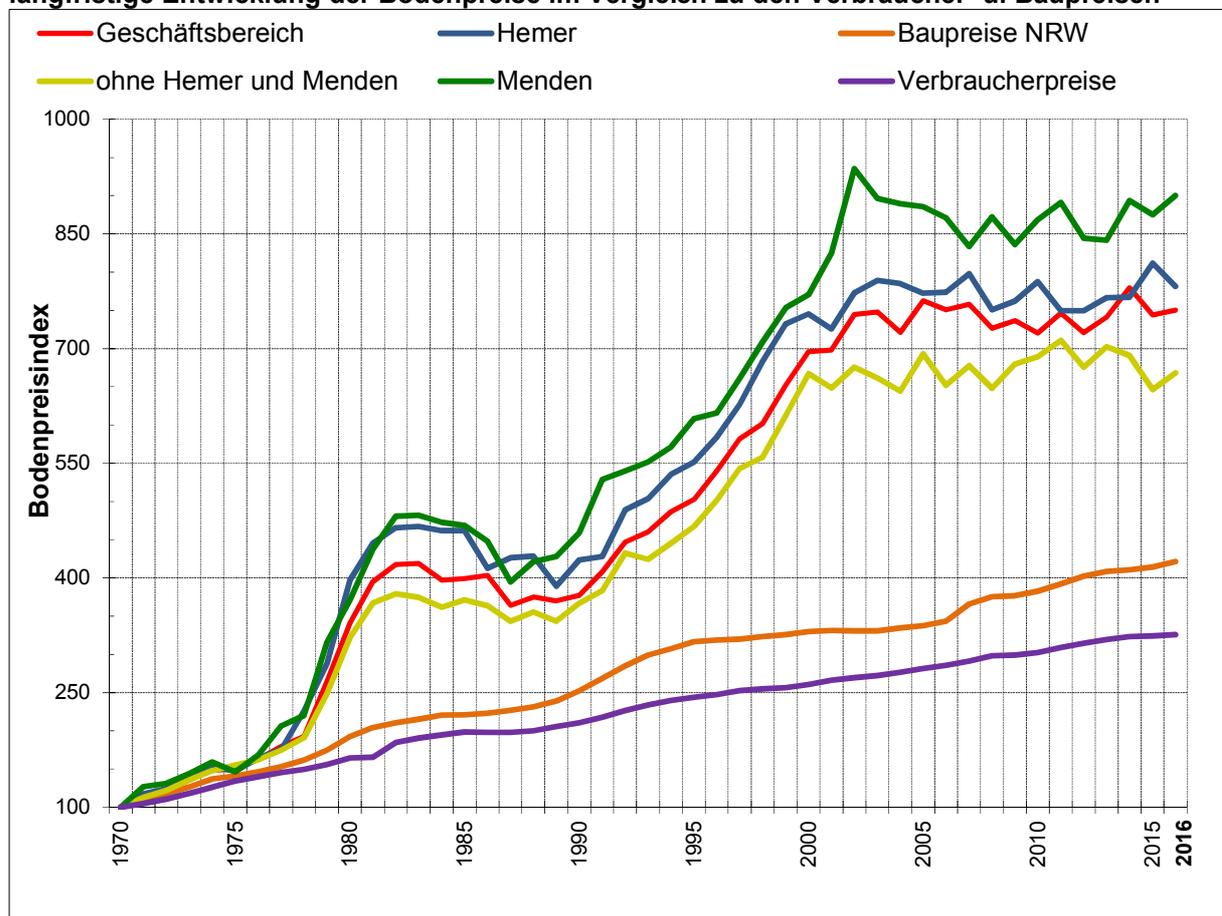


Abb. 9-1-1-a



### Durchschnittliche Kaufpreise von Bauland und Bodenpreisindexreihen

Märkischer Kreis <sup>*)</sup>										
Jahr	Geschäftsbereich <sup>**)</sup>					Geschäftsbereich ohne Hemer und Menden				
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m <sup>2</sup> ]	Ø Kauf-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m <sup>2</sup> ]	Ø Kauf-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	199	33,6	(17,2)		100,0	128	32,2	(16,5)		100,0
1985	102	134,2	(68,6)	+ 0,6 %	399,4	72	119,6	(61,2)	+ 2,7 %	371,4
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
<b>2016</b>	<b>90</b>		<b>128,9</b>	<b>+ 0,9 %</b>	<b>750,3</b>	<b>48</b>		<b>110,0</b>	<b>+ 3,4 %</b>	<b>668,1</b>

Abb. 9-1-1-b

Wohnbauland, ein- und zweigeschossige Bebaubarkeit, erschließungsbeitragsfrei

**Anmerkung:**<sup>\*)</sup> bis 1981 ohne Nachrodt-Wiblingwerde<sup>\*\*)</sup> Geschäftsbereich des Gutachterausschusses siehe Übersichtskarte

**Durchschnittliche Kaufpreise von Bauland und Bodenpreisindexreihen**

Jahr	Hemer					Menden				
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m <sup>2</sup> ]	Ø Kauf-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m <sup>2</sup> ]	Ø Kauf-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	31	36,9	(18,9)		100,0	40	35,7	(18,3)		100,0
1985	10	170,5	(87,2)	+ 0,0 %	462,1	20	167,3	(85,5)	- 0,8 %	468,6
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
<b>2016</b>	<b>18</b>		<b>147,4</b>	<b>- 3,7 %</b>	<b>781,3</b>	<b>24</b>		<b>164,3</b>	<b>+ 2,9 %</b>	<b>900,1</b>

Abb. 9-1-1-c

**Wohnbauland, ein- und zweigeschossige Bebaubarkeit, erschließungsbeitragsfrei**



### 9.1.2 Eigentumswohnungen – Erstverkäufe (Indexreihe)

Der Auswertung liegen Käuffälle 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 Wohnlagen.

#### Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

Jahr	Anzahl Käuffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	s <sub>x</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2010 = 100	Veränderung zum Vorjahr
2007	7	83	1.800	± 48	98	- 8,2 %
2008	13	89	1.880	± 31	103	+ 4,4 %
2009	11	86	1.830	± 53	100	- 2,7 %
2010	7	89	1.830	± 91	100	± 0,0 %
2011	6	113	1.920	± 69	105	+ 4,9 %
2012	11	111	1.900	± 89	104	- 1,0 %
2013	11	89	2.200	± 104	120	+ 15,8 %
2014	18	97	2.290	103	125	+ 4,1 %
2015	28	86	2.440	± 83	133	+ 6,5 %
<b>2016</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>2.340</b>	<b>± 59</b>	<b>128</b>	<b>- 4,1 %</b>

Abb. 9-1-2-a



Abb. 9-1-2-b

#### **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. Daher eignen sich diese Durchschnittspreise nicht für konkrete Wertermittlungen.



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### Umrechnungskoeffizienten

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

### 9.3 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 Verkehrswertermittlung 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			

Abb. 9-3-a

Dem Modell liegen folgende Ausgangsgrößen zugrunde:

- **Kaufpreis**  
abgestellt auf definierte Normverhältnisse
- **Rohrertrag**  
gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV  
nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an Vergleichsmietentabellen
- **Bewirtschaftungskosten** gemäß § 19 ImmoWertV  
nach Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
- **Reinertrag**  
Differenz aus Rohrertrag 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.

**Liegenschaftszinssätze**

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche  [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis  [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Bew.- Kosten  [% d. Roh- ertrags]	Ø Miete  [€/m <sup>2</sup> ]	Ø RND  in Jahren
<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>3,9</b>	114	80	1.038	24	5,1	49
Standardabweichung	0,8		11	256	1	0,6	11
<b>Einfamilienhäuser</b> - freistehend Gebäude	<b>3,0</b>	192	146	1.376	22,7	5,5	42
Standardabweichung	0,5		30	333	3	0,8	14
<b>Einfamilienhäuser</b> - Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	<b>3,2</b>	86	127	1.237	24	5,3	41
Standardabweichung	0,6		26	294	3	0,7	13
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,4</b>	51	203	1.033	26	5,0	36
Standardabweichung	0,5		42	238	3	0,7	11
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>4,5</b>	21	239	797	28	4,7	34
Standardabweichung	1,0		41	206	4	0,6	5
<b>Mehrfamilienhäuser</b> mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %	<b>5,3</b>	32	563	609	32	4,5	32
Standardabweichung	0,6		503	141	4	0,5	8
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %	<b>6,2</b>	11	555	496	28	4,2	29
Standardabweichung	1,3		214	181	6	1,2	5
<b>Handel</b>	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-		-	-	-	-	-
<b>Büro</b>	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-		-	-	-	-	-
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>7,5<sup>*)</sup></b>	5	1.268	366	20	3,2	26
Standardabweichung							

\*) statistisch nicht gesichert

Abb. 9-3-b



### Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Eigentumswohnungen</b>	4,00	4,25	4,2	4,2	4,0	<b>3,9</b>
Standardabweichung	-	-	0,8	1,01	0,7	0,8
<b>Einfamilienhäuser</b> - freistehend Gebäude	3,25	3,00	2,9	3,0	2,9	<b>3,0</b>
Standardabweichung	-	-	0,6	0,6	0,6	0,5
<b>Einfamilienhäuser</b> - Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	-	3,25	3,1	3,2	3,1	<b>3,2</b>
Standardabweichung	-	-	0,6	0,6	0,6	0,6
<b>Zweifamilienhäuser</b>	3,50	3,50	3,2	3,3	3,2	<b>3,4</b>
Standardabweichung	-	-	0,5	0,4	0,5	0,5
<b>Dreifamilienhäuser</b>	4,50	4,50	4,6	4,7	4,4	<b>4,5</b>
Standardabweichung	-	-	0,6	0,8	0,6	1,0
<b>Mehrfamilienhäuser</b> mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %	5,75	5,75	5,5	5,3	5,2	<b>5,3</b>
Standardabweichung	-	-	0,6	0,6	0,6	0,6
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %	6,25 <sup>*)</sup>	6,25 <sup>*)</sup>	6,5 <sup>*)</sup>	6,3 <sup>*)</sup>	6,2 <sup>*)</sup>	<b>6,2</b>
Standardabweichung	-	-	-	-	-	1,3
<b>Handel</b>	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-
<b>Büro</b>	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	7,5 <sup>*)</sup>	7,5 <sup>*)</sup>	7,5 <sup>*)</sup>	7,5 <sup>*)</sup>	7,5 <sup>*)</sup>	<b>7,5<sup>*)</sup></b>
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-

<sup>\*)</sup> statistisch nicht gesichert

Abb. 9-3-c

#### **Anmerkung:**

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. 9.6 aufgeführten Modellwerte der AGVGA-NRW in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie 2015 verwendet.

## 9.4 Vergleichsfaktoren

### 9.4.1 Rahmen-/Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück (ca. 600 m<sup>2</sup>), inkl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage.

#### Rahmenwerte in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnfläche und Bodenrichtwert

			Rahmenwerte in Euro					
			Baujahre					
			1950 - 1974		1975 - 1994		1995 - 2009	
			Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]		Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]		Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
Kauf-fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	100	150	100	150	100	150	
		2011	166	130 m <sup>2</sup>	166.400	192.100	197.800	223.600
		180 m <sup>2</sup>	188.000	213.700	219.400	245.100	242.600	268.400
2012	196	130 m <sup>2</sup>	165.300	191.600	194.600	220.900	216.200	242.500
		180 m <sup>2</sup>	198.000	224.300	227.300	253.600	248.900	275.200
2013	157	130 m <sup>2</sup>	167.200	190.000	194.600	217.400	214.900	237.700
		180 m <sup>2</sup>	197.900	220.700	225.300	248.100	245.500	268.400
2014	182	130 m <sup>2</sup>	168.400	186.800	188.400	206.900	216.000	234.400
		180 m <sup>2</sup>	197.000	215.500	217.100	235.500	244.600	263.100
2015	185	130 m <sup>2</sup>	168.400	186.800	197.200	215.600	218.500	236.900
		180 m <sup>2</sup>	197.000	215.500	225.800	244.300	247.100	265.600
2016	236	130 m <sup>2</sup>	<b>170.200</b>	<b>194.300</b>	<b>198.600</b>	<b>222.700</b>	<b>219.500</b>	<b>243.700</b>
		180 m <sup>2</sup>	<b>203.900</b>	<b>228.000</b>	<b>232.300</b>	<b>256.400</b>	<b>253.300</b>	<b>277.400</b>

Abb. 9-4-1-a

**Bezugseinheit:** Objektwert incl. Grund und Boden



**Rahmenwerte und Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Baujahre		1950 - 1974		1975 - 1994		1995 - 2009	
Baujahr Indexreihe:		1962		1985		2002	
Jahr	Anzahl	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2010=100	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2010=100	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2010=100
2011	166	1.250	98,4	1.470	99,3	1.610	100,0
2012	196	1.290	101,6	1.480	100,0	1.600	99,4
2013	157	1.270	100,0	1.450	98,0	1.570	97,5
2014	182	1.270	100,0	1.460	98,6	1.580	98,1
2015	185	1.280	100,8	1.460	98,6	1.570	97,5
<b>2016</b>	<b>236</b>	<b>1.320</b>	<b>103,9</b>	<b>1.510</b>	<b>102,0</b>	<b>1.640</b>	<b>101,9</b>

Abb. 9-4-1-b

**Bezugseinheit:** €/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Grund und Boden

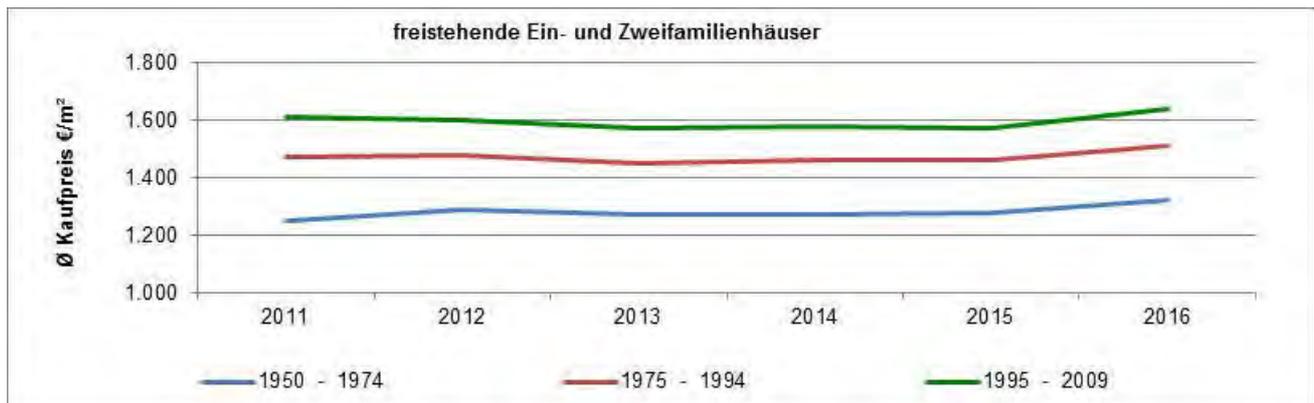


Abb. 9-4-1-c

**Vergleichsfaktoren freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**

Baujahre	Feld- beschrei- bung	Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Brutto- Grund- fläche [m <sup>2</sup> ]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Wohn- fläche [€/m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>  30 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>560</b>	<b>112</b>	<b>1922</b>	<b>166</b>	<b>357</b>	<b>170.663</b>	<b>1.079</b>
	Min	374	70	1880	100	219	107.000	629
	Max	790	170	1948	279	616	270.000	1.695
<b>1950-1974</b>  121 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>584</b>	<b>113</b>	<b>1963</b>	<b>153</b>	<b>334</b>	<b>177.560</b>	<b>1.196</b>
	Min	254	70	1950	90	204	95.500	670
	Max	800	175	1973	278	672	304.500	1.797
<b>1975-1994</b>  43 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>574</b>	<b>116</b>	<b>1983</b>	<b>169</b>	<b>363</b>	<b>237.641</b>	<b>1.444</b>
	Min	398	80	1975	103	184	171.500	1.040
	Max	750	170	1994	286	603	389.400	2.281
<b>1995-2009</b>  31 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>499</b>	<b>123</b>	<b>2001</b>	<b>154</b>	<b>278</b>	<b>262.885</b>	<b>1.743</b>
	Min	281	70	1995	100	144	151.629	1.219
	Max	700	150	2009	288	597	400.500	2.139

Abb. 9-4-1-d

**Bezugseinheit:** €/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Grund und Boden



#### 9.4.2 Rahmen-/Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Doppelhaushälfte / Reihenhäuser, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück (ca. 450 m<sup>2</sup>), inkl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage.

#### Rahmenwerte in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnfläche und Bodenrichtwert

			Rahmenwerte in Euro					
			Baujahre					
			1950 - 1974		1975 - 1994		1995 - 2009	
			Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]		Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]		Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
Kauf- fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	100	150	100	150	100	150	
		2011	101	110 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup>	134.100 152.500	146.000 164.400	161.800 180.200	173.700 192.000
2012	101	110 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup>	137.400 151.800	154.600 169.100	163.300 177.800	180.500 195.000	182.500 196.900	199.700 214.200
2013	97	110 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup>	137.500 155.100	152.800 170.400	161.000 178.600	176.400 193.900	178.400 196.000	193.700 211.300
2014	114	110 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup>	138.700 160.600	157.600 179.500	161.400 183.200	180.200 202.100	178.100 200.000	197.000 218.900
2015	104	110 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup>	135.100 157.000	152.100 174.000	157.100 179.000	174.100 196.000	173.300 195.200	190.300 212.200
<b>2016</b>	<b>86</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b> <b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>140.400</b> <b>152.700</b>	<b>166.600</b> <b>179.000</b>	<b>159.500</b> <b>171.800</b>	<b>185.700</b> <b>198.100</b>	<b>173.600</b> <b>185.900</b>	<b>199.900</b> <b>212.200</b>

Abb. 9-4-2-a

**Bezugseinheit:** Objektwert incl. Grund und Boden

### Rahmenwerte und Indexreihe für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Baujahre		1950 - 1974		1975 - 1994		1995 - 2009	
Baujahr Indexreihe:		1962		1985		2002	
Jahr	Anzahl	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2010=100	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2010=100	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2010=100
2011	101	1.150	100,9	1.360	104,6	1.500	106,4
2012	101	1.170	102,6	1.370	105,4	1.510	107,1
2013	97	1.180	103,5	1.370	105,4	1.490	105,7
2014	114	1.290	113,2	1.450	111,5	1.560	110,6
2015	104	1.250	109,6	1.410	108,5	1.520	107,8
<b>2016</b>	<b>86</b>	<b>1.280</b>	<b>112,3</b>	<b>1.420</b>	<b>109,2</b>	<b>1.510</b>	<b>107,1</b>

Abb. 9-4-2-b

**Bezugseinheit:** €/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Grund und Boden

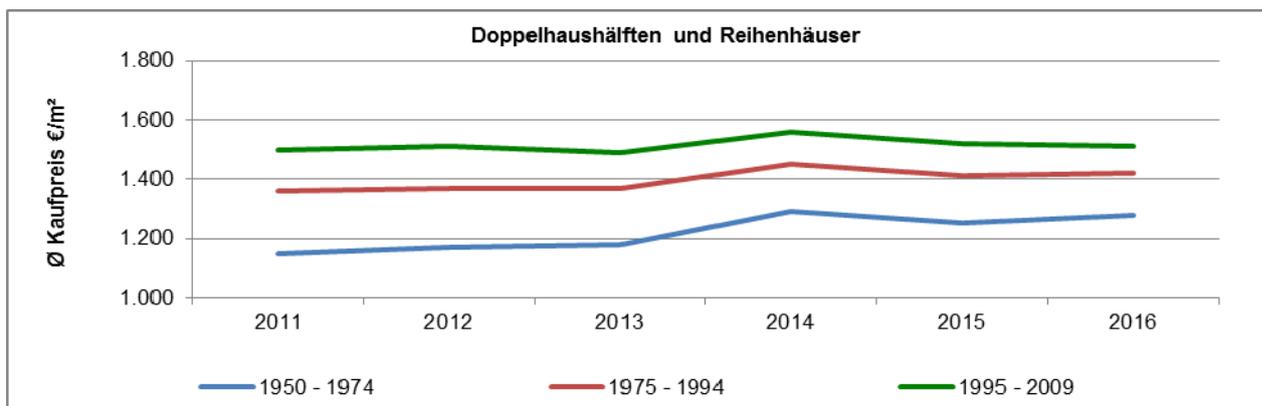


Abb. 9-4-2-c



## Vergleichsfaktoren Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

### Vergleichswertfaktoren Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahre	Feld- beschrei- bung	Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Brutto- Grund- fläche [m <sup>2</sup> ]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Wohn- fläche [€/m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b> 18 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>402</b>	<b>112</b>	<b>1923</b>	<b>130</b>	<b>286</b>	<b>127.517</b>	<b>1.030</b>
	Minimum	212	75	1873	79	174	95.000	648
	Maximum	472	150	1939	196	468	188.500	1.595
<b>1950-1974</b> 21 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>371</b>	<b>115</b>	<b>1960</b>	<b>126</b>	<b>273</b>	<b>142.660</b>	<b>1.176</b>
	Minimum	201	65	1950	90	144	101.500	792
	Maximum	450	160	1973	191	396	191.500	1.675
<b>1975-1994</b> 16 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>389</b>	<b>121</b>	<b>1984</b>	<b>134</b>	<b>256</b>	<b>183.888</b>	<b>1.386</b>
	Minimum	253	90	1976	110	158	148.000	1.154
	Maximum	600	155	1992	166	342	225.000	1.682
<b>1995-2009</b> 12 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>286</b>	<b>133</b>	<b>2001</b>	<b>123</b>	<b>227</b>	<b>198.317</b>	<b>1.624</b>
	Minimum	137	90	1996	100	183	169.000	1.352
	Maximum	450	165	2008	163	300	250.500	2.050

Abb. 9-4-2 d

Bezugseinheit: €/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Grund und Boden

### Vergleichsfaktoren Reihenmittelhäuser

Baujahre	Feld- beschrei- bung	Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Brutto- Grund- fläche [m <sup>2</sup> ]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Wohn- fläche [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950-1974</b> 9 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>263</b>	<b>97</b>	<b>1960</b>	<b>111</b>	<b>229</b>	<b>118.811</b>	<b>1.080</b>
	Minimum	203	75	1951	86	192	75.000	750
	Maximum	386	145	1973	150	304	162.400	1.385
<b>1975-1994</b> 5 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>245</b>	<b>125</b>	<b>1979</b>	<b>140</b>	<b>280</b>	<b>159.040</b>	<b>1.170</b>
	Minimum	231	80	1975	113	256	141.500	858
	Maximum	261	150	1990	165	308	175.500	1.555
<b>1995-2009</b> 3 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>215</b>	<b>143</b>	<b>2000</b>	<b>130</b>	<b>251</b>	<b>186.667</b>	<b>1.423</b>
	Minimum	159	135	1997	112	220	147.500	1.317
	Maximum	247	150	2004	154	296	210.000	1.620

Abb. 9-4-2-e

Bezugseinheit: €/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Grund und Boden

### 9.4.3 Rahmen-/Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

Der Auswertung liegen Kauffälle von Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten zugrunde. Die Wohnflächen liegen zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup>. Es wird eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt. Zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kauffälle auf folgende Norm abgestellt:

Eigentumswohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück (kein Wohnungserbbaurecht), inkl. zugehörige Keller und Gemeinschaftsräume sowie einfacher Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, mittlere bis gute Wohnlagen.

#### Rahmenwerte und Indexreihe für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Baujahre		1970 - 1979		1980 - 1989		1990 - 1999		2000 - 2009		
Indexreihe:		1975		1985		1995		2005		
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Veränd. zum Vorjahr	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Veränd. zum Vorjahr	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Veränd. zum Vorjahr	Ø KP [€/m <sup>2</sup> ]	Veränd. zum Vorjahr	Index 2010=100
2011	79	820	- 5,1 %	1.034	- 0,3 %	1.247	+ 3,1 %	1.460	+ 5,7 %	101,5
2012	79	902	+ 10,0 %	1.046	+ 1,2 %	1.190	- 4,6 %	1.334	- 8,7 %	99,5
2013	72	837	- 7,2 %	1.027	- 1,8 %	1.217	+ 2,3 %	1.406	+ 5,5 %	99,9
2014	95	834	- 0,4 %	1.008	- 1,8 %	1.183	- 2,8 %	1.357	- 3,5 %	97,6
2015	83	848	+ 1,7 %	1.029	+ 2,1 %	1.211	+ 2,4 %	1.392	+ 2,6 %	99,7
<b>2016</b>	<b>99</b>	<b>895</b>	<b>+ 5,5 %</b>	<b>1.072</b>	<b>+ 4,1 %</b>	<b>1.248</b>	<b>+ 3,1 %</b>	<b>1.425</b>	<b>+ 2,4 %</b>	<b>103,3</b>

Abb. 9-4-3-a

**Bezugseinheit:** €/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Miteigentumsanteil am Grundstück.

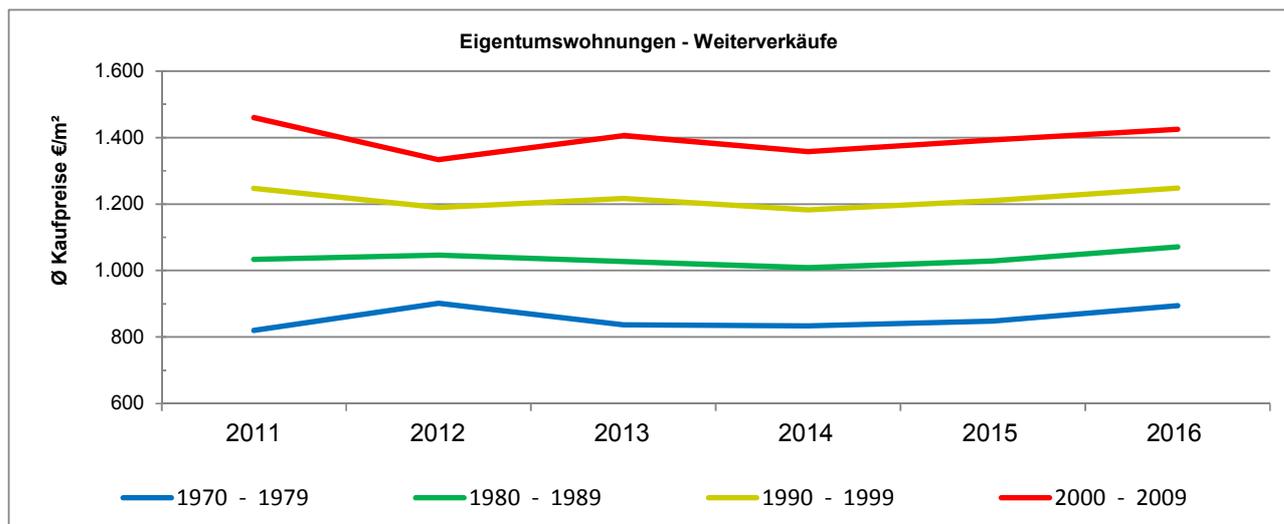


Abb. 9-4-3-b

#### **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.



### Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

Baujahre	Feld- beschrei- bung	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Wohn- fläche [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1960-1969</b> 9 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>114</b>	<b>1965</b>	<b>75</b>	<b>63.889</b>	<b>839</b>
	Min	50	1962	63	43.500	669
	Max	150	1969	93	91.500	1.089
<b>1970-1979</b> 35 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>102</b>	<b>1975</b>	<b>80</b>	<b>73.629</b>	<b>911</b>
	Min	75	1970	61	39.500	603
	Max	155	1979	100	117.500	1.268
<b>1980-1989</b> 26 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>108</b>	<b>1983</b>	<b>84</b>	<b>84.096</b>	<b>1.005</b>
	Min	70	1980	63	61.500	744
	Max	150	1989	98	123.500	1.314
<b>1990-1999</b> 31 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>115</b>	<b>1995</b>	<b>80</b>	<b>95.387</b>	<b>1.190</b>
	Min	70	1990	60	63.500	896
	Max	165	1999	100	132.500	1.480
<b>2000-2009</b> 9 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>131</b>	<b>2002</b>	<b>72</b>	<b>109.111</b>	<b>1.527</b>
	Min	80	2000	62	77.500	1.150
	Max	160	2005	88	141.000	1.952

Abb. 9-4-3-c

**Bezugseinheit:** €/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Miteigentumsanteil am Grundstück.

### 9.4.4 Vervielfältiger des Jahresrohertrages bei Drei- und Mehrfamilienhäusern

#### Drei- und Mehrfamilienhäuser

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.

		Baujahre									
		bis 1949					ab 1950				
Dreifamilienhäuser											
Jahr	V	s <sub>v</sub>	n	Bj.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]	V	s <sub>v</sub>	n	Bj.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]	
2007	<b>13,8</b>	± 1,2	9	1919	209	<b>14,9</b>	± 1,3	9	1969	253	
2008	<b>13,0</b>	± 0,4	8	1918	220	<b>15,5</b>	± 0,9	3	1964	208	
2009	<b>12,6</b>	± 0,8	14	1914	224	<b>13,9</b>	± 2,1	6	1968	248	
2010	<b>12,7</b>	± 0,7	12	1922	215	<b>14,0</b>	± 0,5	6	1959	278	
2011	<b>12,8</b>	± 1,6	10	1916	234	<b>12,8</b>	± 1,6	3	1963	263	
2012	<b>12,6</b>	± 1,7	13	1916	242	<b>13,9</b>	± 1,4	11	1964	227	
2013	<b>11,6</b>	± 0,9	6	1923	268	<b>12,5</b>	± 0,2	7	1964	269	
2014	<b>11,4</b>	± 1,0	6	1916	262	<b>12,3</b>	± 1,3	14	1970	286	
2015	<b>11,9</b>	± 0,4	13	1921	233	<b>13,3</b>	± 1,6	10	1969	250	
<b>2016</b>	<b>13,5</b>	<b>± 1,5</b>	<b>7</b>	<b>1914</b>	<b>225</b>	<b>13,9</b>	<b>± 1,2</b>	<b>14</b>	<b>1969</b>	<b>246</b>	

Mehrfamilienhäuser - mit mehr als 3 Wohnungen - einschließl. gewerbl. Mietertragsanteil bis 20 %										
2007	<b>11,9</b>	± 1,2	7	1923	335	<b>12,6</b>	± 0,8	17	1958	1027
2008	<b>10,4</b>	± 0,5	3	1929	354	<b>12,3</b>	± 0,5	11	1962	414
2009	<b>9,9</b>	± 0,6	3	1923	506	<b>12,2</b>	± 1,3	9	1971	494
2010	<b>9,6</b>	± 0,6	3	1918	253	<b>11,4</b>	± 1,1	10	1962	474
2011	<b>9,9</b>	± 0,8	9	1919	304	<b>11,2</b>	± 0,9	10	1961	394
2012	<b>10,3</b>	± 0,8	3	1916	393	<b>11,3</b>	± 1,5	23	1955	428
2013	<b>10,3</b>	± 0,4	3	1930	336	<b>11,4</b>	± 0,4	12	1967	617
2014	<b>10,0</b>	± 0,8	5	1923	373	<b>11,4</b>	± 0,4	19	1970	383
2015	<b>9,8</b>	± 0,6	7	1918	326	<b>11,2</b>	± 0,3	21	1969	648
<b>2016</b>	<b>11,1</b>	<b>± 0,4</b>	<b>8</b>	<b>1910</b>	<b>311</b>	<b>11,4</b>	<b>± 0,3</b>	<b>24</b>	<b>1963</b>	<b>647</b>

Abb. 9-4-4-a

#### Erläuterungen:

- V = mittlerer Vervielfältiger (arithmetisches Mittel)
- s<sub>v</sub> = Standardabweichung des Vervielfältigers
- n = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
- Bj. = durchschnittliches tatsächliches bzw. fiktives Baujahr unter Berücksichtigung der Modernisierung, wobei Gebäude mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren nicht berücksichtigt wurden
- Wfl. = durchschnittliche Wohnfläche

Der Vervielfältiger rechnet sich aus der Formel  $\Rightarrow V = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$

#### Anmerkung:

Die angegebenen Vervielfältiger dienen zur Marktübersicht, sie können nicht für konkrete Wertermittlungen herangezogen werden, da zum einen die Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle zu gering ist, zum anderen alle wertrelevanten Merkmale undifferenziert enthalten sind.

## 9.5 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 abgeleitet.

- 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 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, bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)
- Ermittlung der Herstellungswerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Anlage 1)
- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten ist die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (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 Abs. 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.

**9.5.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertfaktoren)**

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
125.000	0,97	0,98	0,97	0,95	0,95	<b>0,96</b>
150.000	0,94	0,94	0,95	0,93	0,93	<b>0,95</b>
175.000	0,92	0,92	0,93	0,91	0,91	<b>0,93</b>
200.000	0,89	0,89	0,90	0,88	0,88	<b>0,90</b>
225.000	0,87	0,87	0,88	0,86	0,86	<b>0,88</b>
250.000	0,85	0,85	0,86	0,84	0,85	<b>0,87</b>
275.000	0,82	0,82	0,84	0,83	0,83	<b>0,85</b>
300.000	0,80	0,79	0,82	0,81	0,81	<b>0,83</b>
325.000	0,77	0,76	0,79	0,79	0,79	<b>0,81</b>

Abb. 9-5-1-a

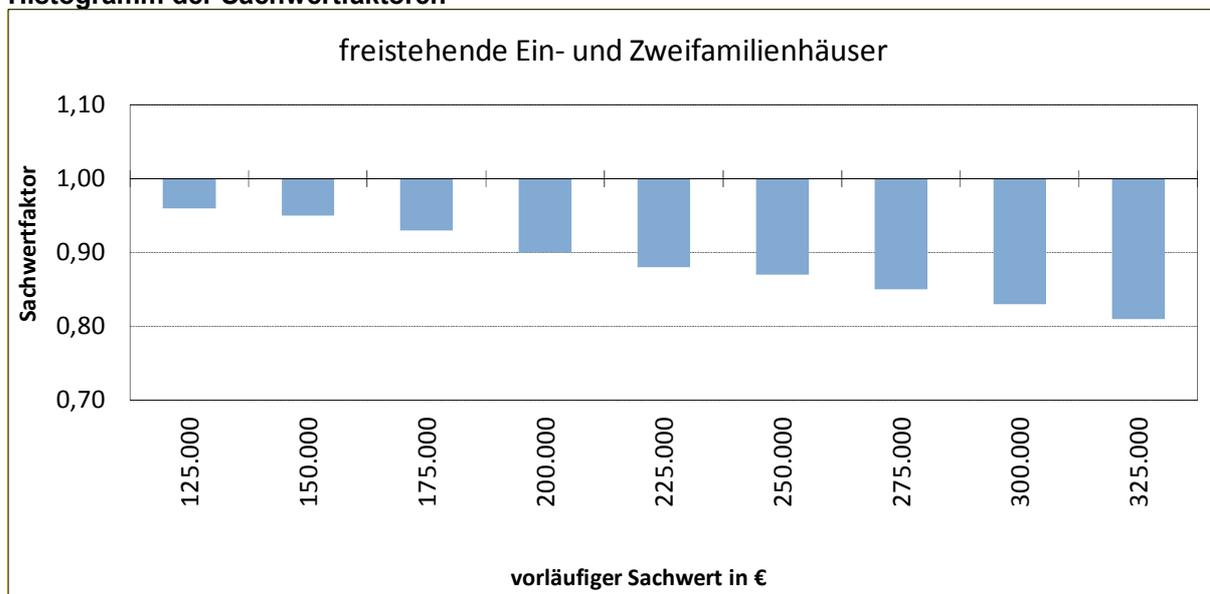
**Histogramm der Sachwertfaktoren**

Abb. 9-5-1-b

**Anmerkung:**

Die Anwendung der nach o.a. Modell ermittelten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.



### 9.5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Sachwertfaktoren)

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
100.000	0,98	1,02	1,02	1,02	1,00	<b>1,02</b>
125.000	0,97	0,99	0,99	0,99	0,98	<b>1,00</b>
150.000	0,95	0,96	0,95	0,95	0,97	<b>0,99</b>
175.000	0,91	0,93	0,93	0,93	0,93	<b>0,95</b>
200.000	0,88	0,90	0,90	0,90	0,91	<b>0,93</b>
225.000	0,84	0,87	0,86	0,86	0,88	<b>0,90</b>

Abb. 9-5-2-a

#### Histogramm der Sachwertfaktoren

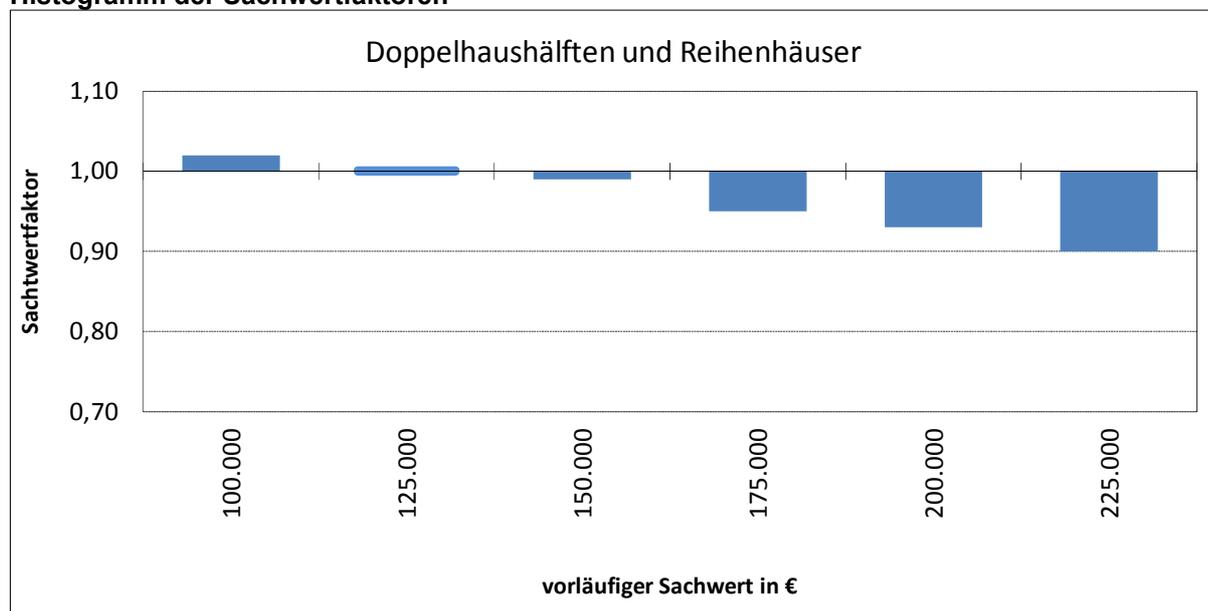


Abb. 9-5-2-b

#### **Anmerkung:**

Die Anwendung der nach o.a. Modell ermittelten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.

## 9.6 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

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

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2016 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungsstichtage, 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.

### 9.6.1 Wohnnutzung:

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

Jahr 2016

281 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
336 €	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 2016

11,0 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
65 €	jährlich je Garage
40 €	jährlich je Carport
25 €	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.

### 9.6.2 Gewerbliche Nutzung:

**Verwaltungskosten**

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist. Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

### Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 %	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
50 %	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
30 %	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

### Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3%	bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

### 9.6.3 Jährliche Anpassung

Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Für die Verwaltungskosten sind die Werte auf volle Euro-Beträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden. Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Die Ausgangswerte zum 01.01.2002 betragen:

Verwaltungskosten	230 €/Wohnung 275 €/Eigentumswohnung 30 €/Garage/ Stellplatz
Instandhaltungskosten	9 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

#### Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2016. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 II. BV)	230,00 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2010 = 100)	87,5
Verbraucherpreisindex Oktober 2015 (2010 = 100)	107,9

Verwaltungskosten 2016	= Verwaltungskosten 2002 x $\frac{\text{Index Oktober 2015}}{\text{Index Oktober 2001}}$	
	= 230,00 € x $\frac{107,9}{87,5}$	
	= 281,26 €	gerundet <b>281 €</b>

Für die Verwendung in der Wertermittlung werden die Verwaltungskosten kaufmännisch auf 1 Euro gerundet. 281 €

## 9.7 Erbbauzinssätze

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 Erbbaurechts erfolgt durch notariellen Vertrag über eine Laufzeit von in der Regel 99 Jahren 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 Erbbaurechts vereinbarte Erbbauzins ist vorrangig abhängig von Größe, Nutzbarkeit und Lage (Bodenwert) des Grundstücks.

Nach Analyse der Kaufpreissammlung der letzten vier Jahre 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

Abb. 9-7-a

### 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.

### Anwendungsbeispiel:

Einfamilienhausgrundstück mit ca. 600 m<sup>2</sup> ortsüblicher Grundstücksfläche  
Baulandwert 100 €/m<sup>2</sup> **ohne Erschließungskosten.**

Mittlerer Erbbauzins pro Jahr: **3,5 % von 100 €/m<sup>2</sup> = 3,50 €/m<sup>2</sup>**



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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

### Hypothekenzinsen in der langfristigen Entwicklung

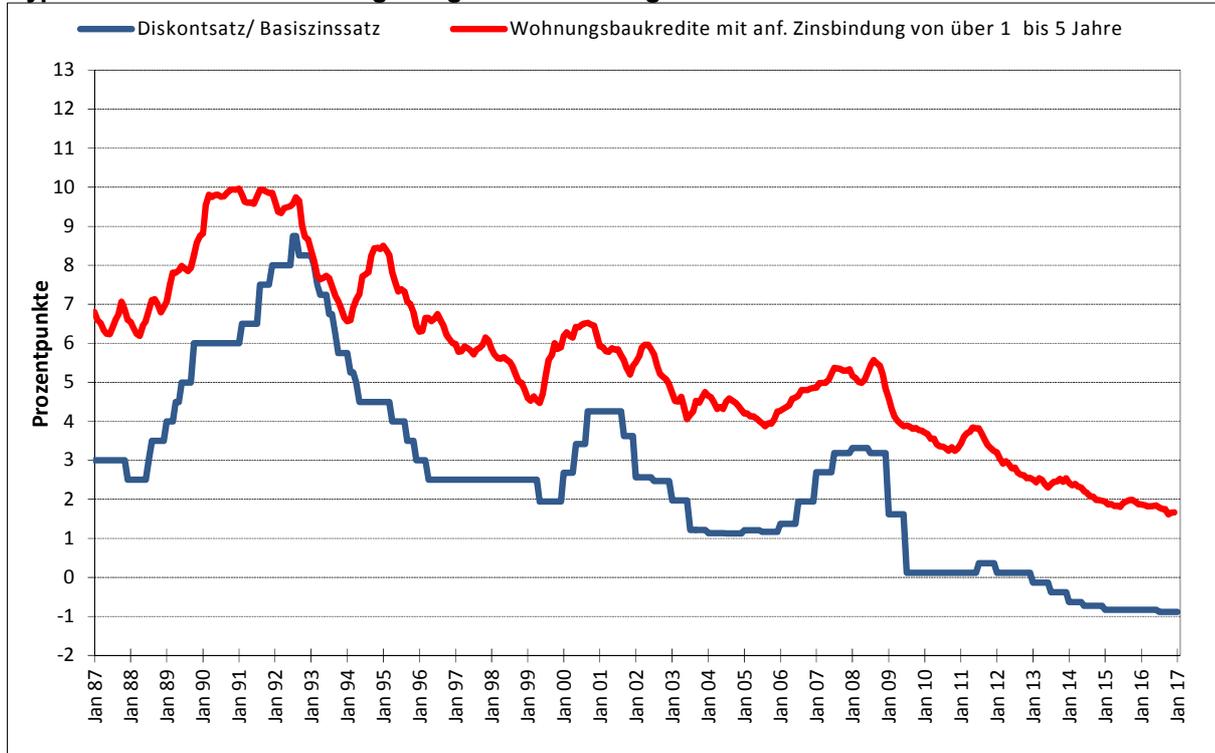


Abb. 10-a

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

### Insolvenzen in Nordrhein Westfalen

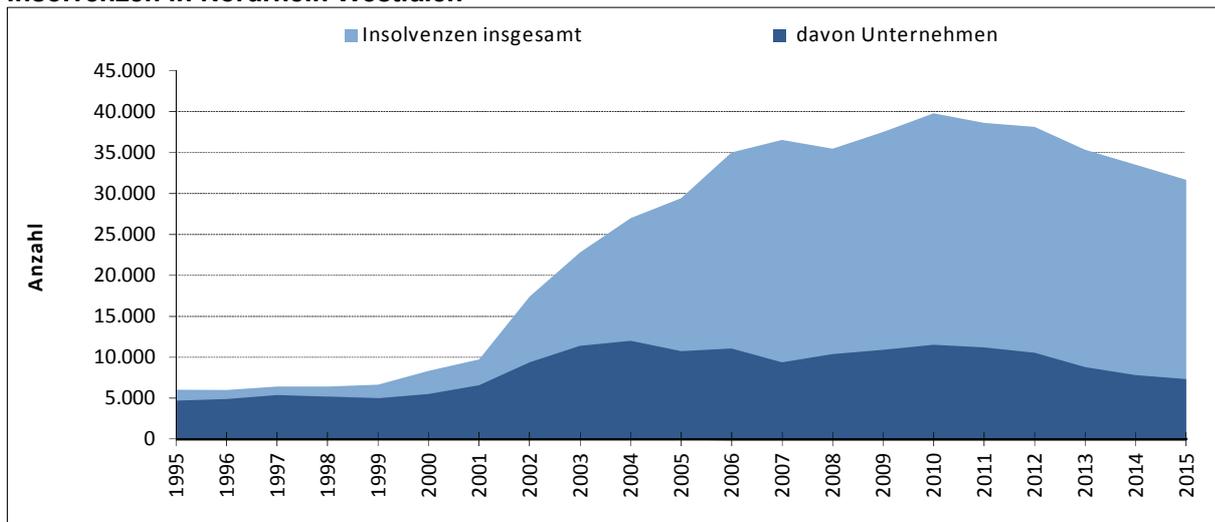


Abb. 10-b

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

### Primär- / verfügbares Einkommen

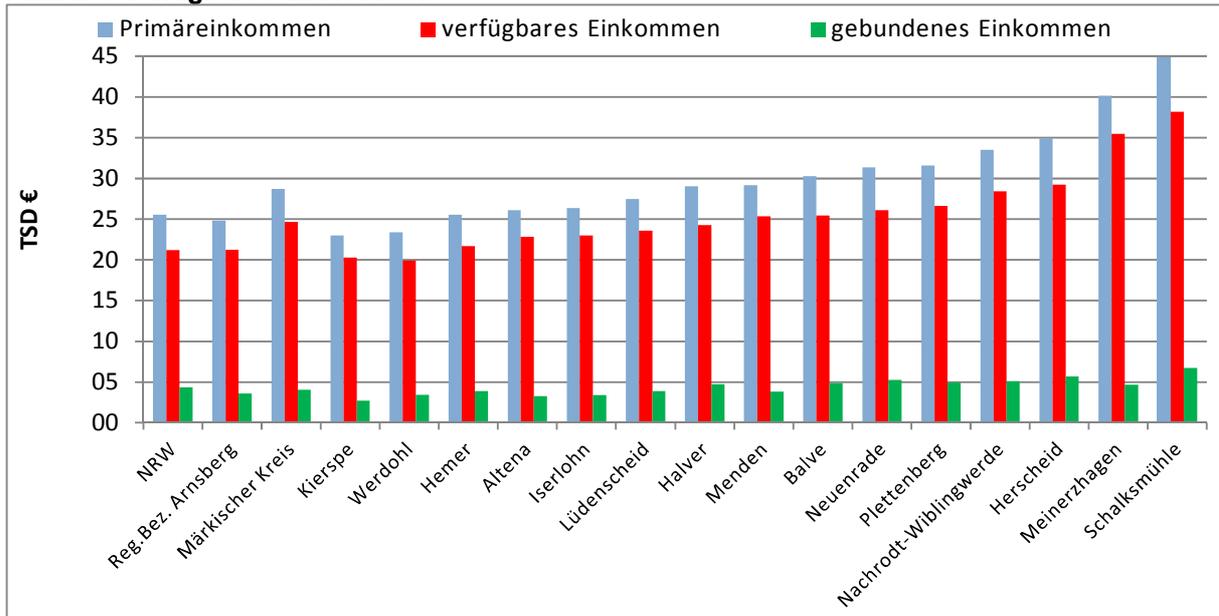


Abb. 10-c

### Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

<sup>1)</sup> Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))

### Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen

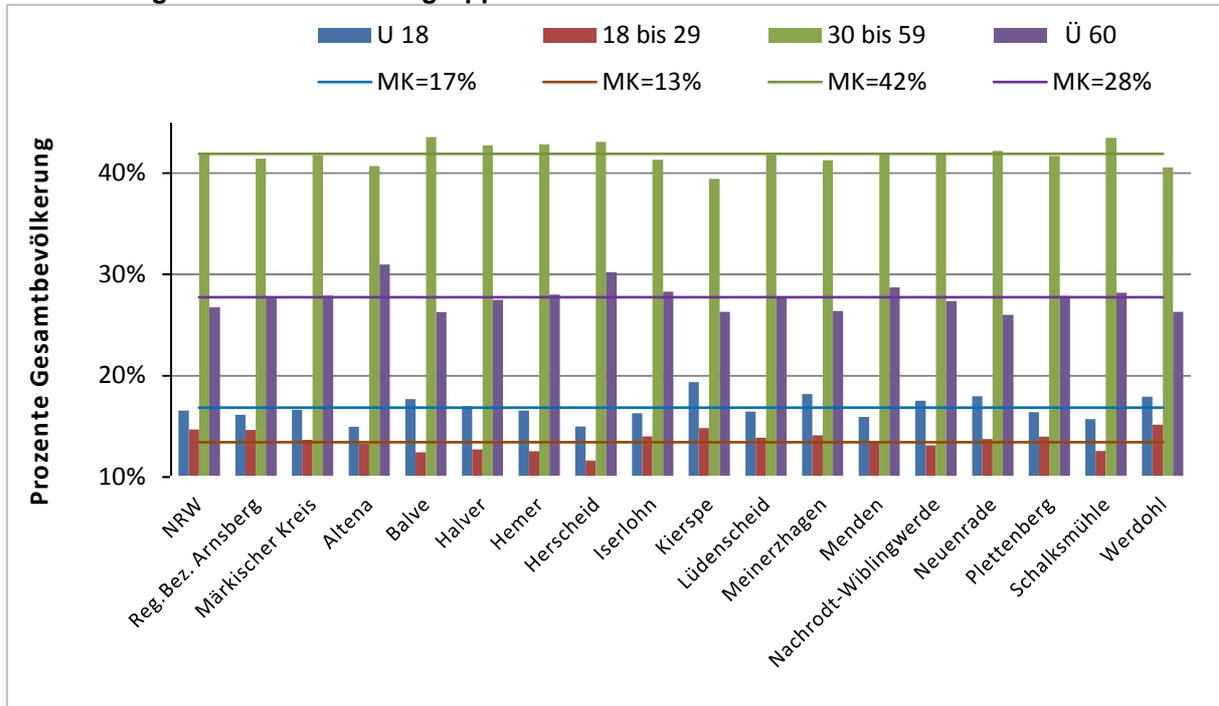


Abb. 10-d

### Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

<sup>1)</sup> Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))



## Bevölkerungsentwicklung

	1995	2000	2005	2010	2015
NRW	17.893.045	18.009.865	18.058.105	17.845.154	<b>17.865.516</b>
Reg.Bez. Amsberg	3.827.480	3.805.904	3.760.454	3.658.011	<b>3.597.297</b>
Reg.Bez. Düsseldorf	5.290.584	5.254.317	5.226.648	5.161.782	<b>5.173.623</b>
Reg.Bez. Köln	4.188.583	4.281.548	4.378.622	4.392.747	<b>4.422.371</b>
Reg.Bez. Münster	2.573.490	2.612.301	2.622.623	2.594.291	<b>2.614.229</b>
Reg.Bez. Detmold	2.012.908	2.055.795	2.069.758	2.038.323	<b>2.057.996</b>
Märkischer Kreis	458.221	457.465	448.800	430.965	<b>416.171</b>
Altena	24.026	22.215	20.444	18.277	<b>17.375</b>
Balve	11.967	12.119	12.162	11.955	<b>11.602</b>
Halver	17.168	17.534	17.480	16.717	<b>16.117</b>
Hemer	35.934	37.156	37.932	37.735	<b>33.535</b>
Herscheid	7.492	7.574	7.602	7.216	<b>7.217</b>
Iserlohn	99.341	98.790	97.285	94.966	<b>93.537</b>
Kierspe	17.541	18.353	18.209	17.270	<b>16.300</b>
Lüdenscheid	81.837	80.613	78.688	75.463	<b>73.354</b>
Meinerzhagen	21.554	21.884	21.752	20.838	<b>20.670</b>
Menden	58.424	59.239	57.984	55.496	<b>53.485</b>
Nachrodt-Wiblingwerde	6.964	7.011	6.890	6.724	<b>6.644</b>
Neuenrade	12.009	12.346	12.379	12.146	<b>12.024</b>
Plettenberg	29.519	29.031	28.003	26.321	<b>25.781</b>
Schalksmühle	12.218	12.121	11.813	11.135	<b>10.528</b>
Werdohl	22.227	21.479	20.177	18.706	<b>18.002</b>

Abb. 10-e

### Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

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

### Bevölkerungsentwicklung (Prozentangaben)

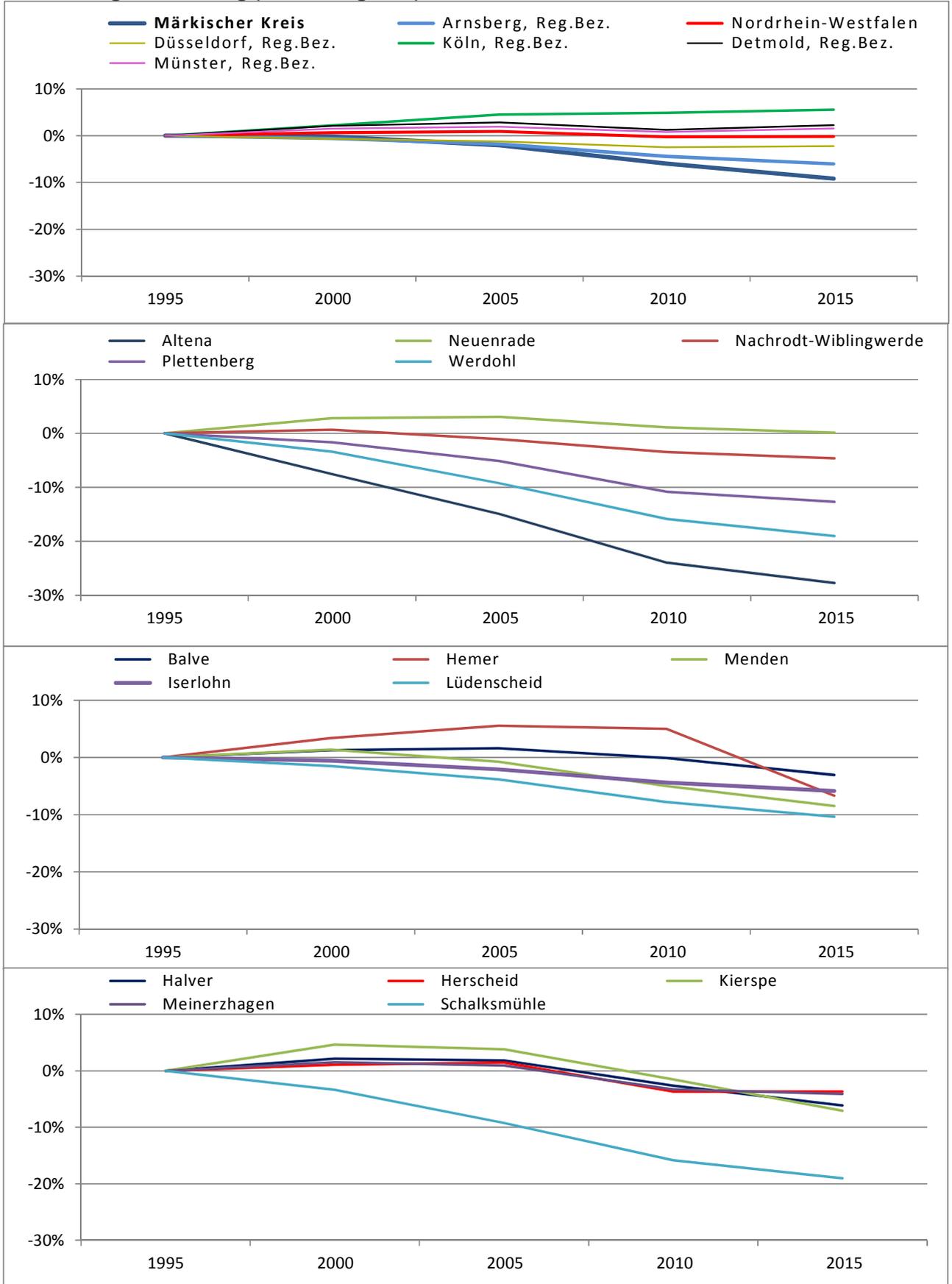


Abb. 10-f

#### Anmerkung:

1) Stand 31.12.2015

<sup>1)</sup> Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))



### Pendlerbewegungen im Märkischen Kreis -- Einpendler

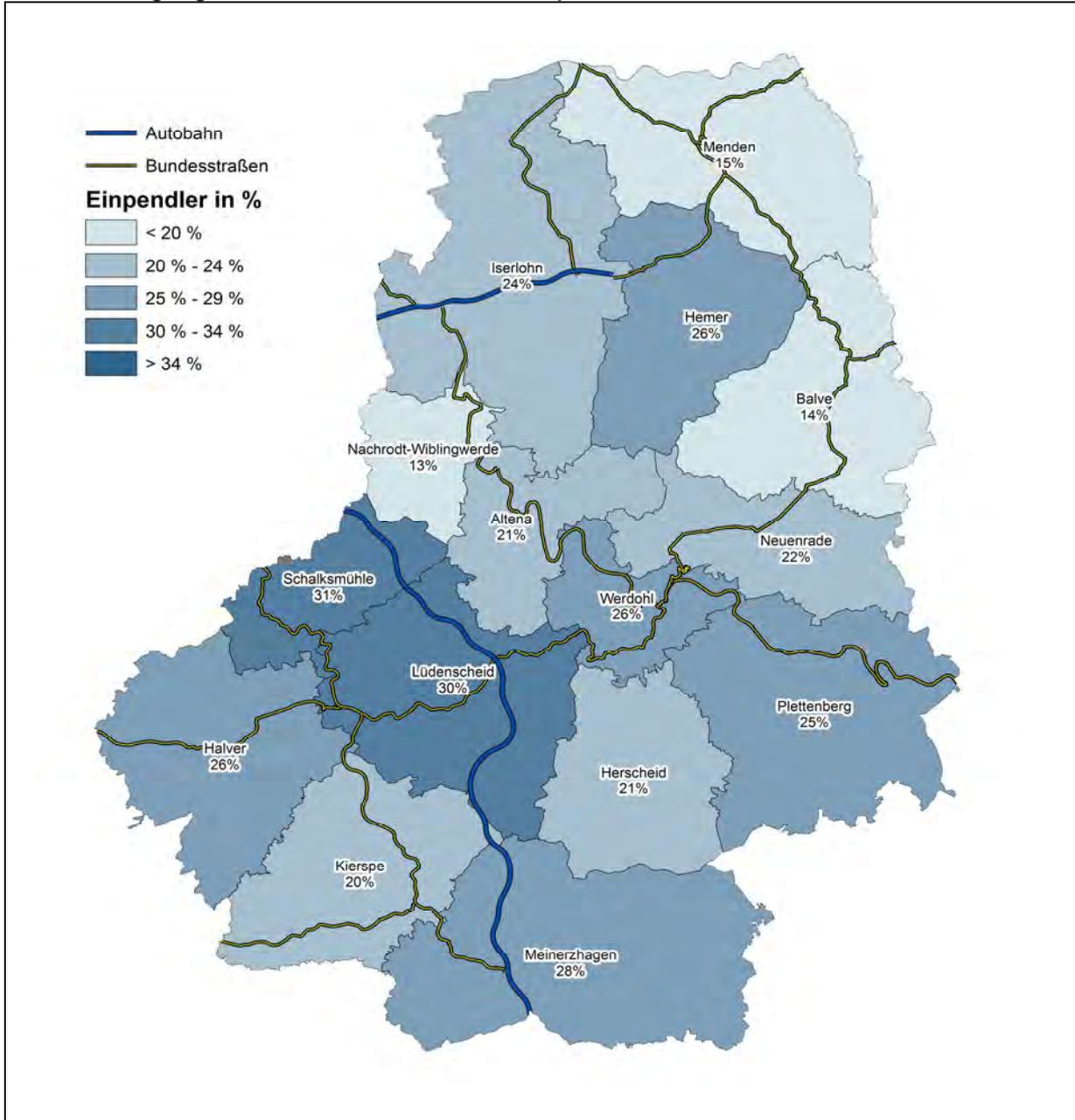


Abb. 10-g

**Anmerkung:**

1) Stand 31.12.2015

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

### Pendlerbewegungen im Märkischen Kreis -- Auspendler

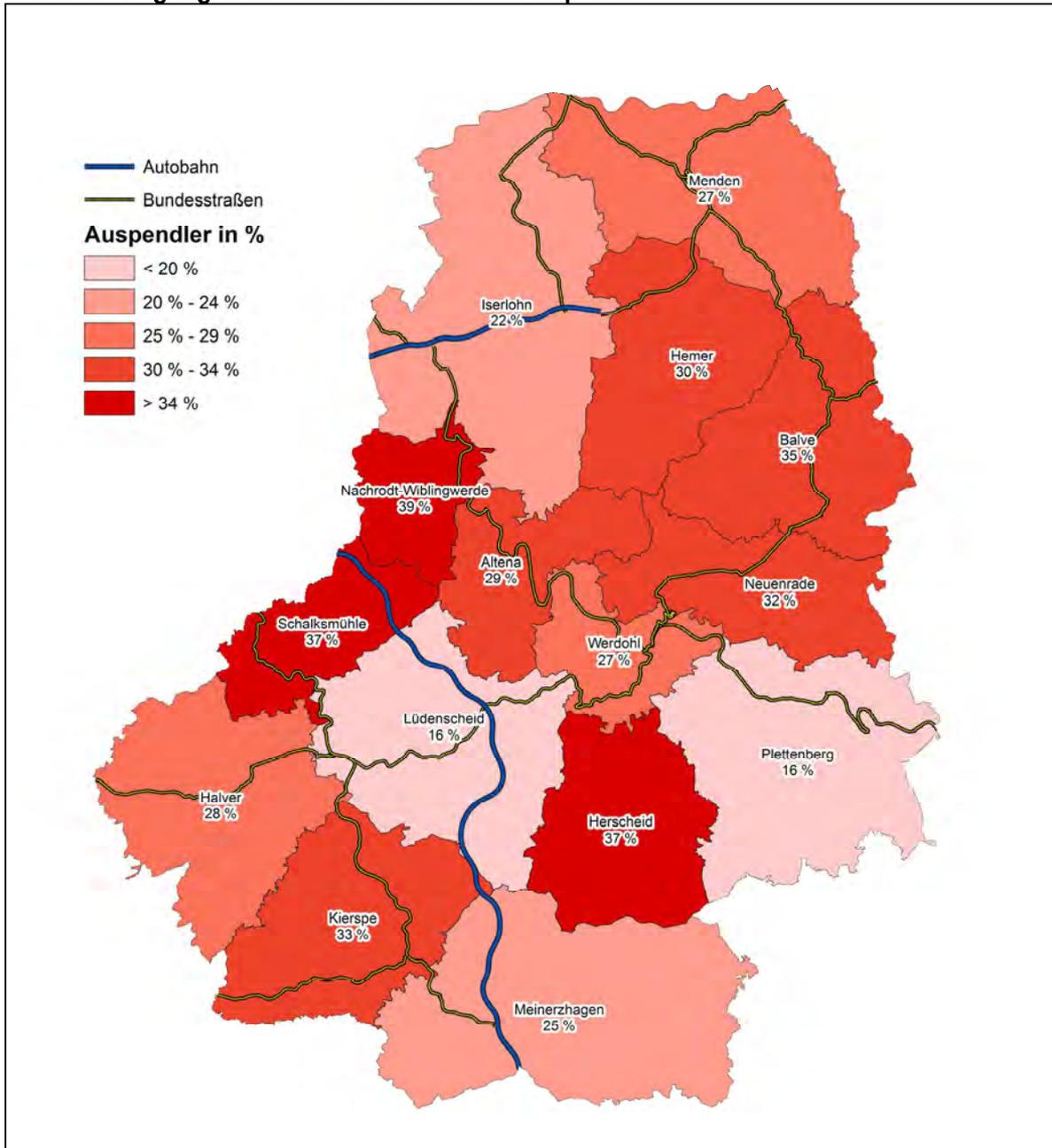


Abb. 10-h

**Anmerkung:**

1) Stand 31.12.2015

<sup>1)</sup> Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))



### Baugenehmigungen NRW im langfristigen Überblick

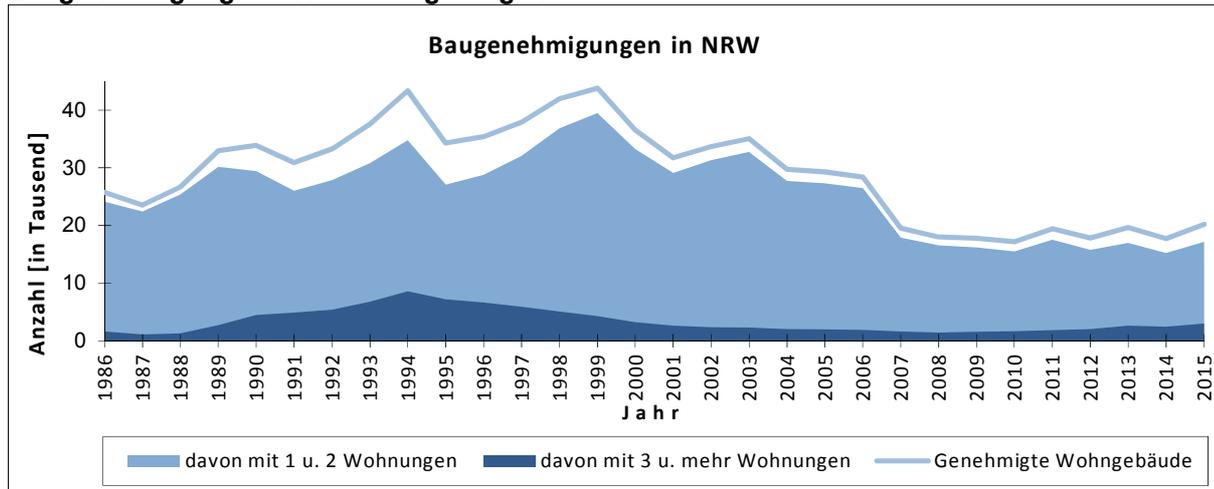


Abb. 10-i

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

### Baugenehmigungen im Märkischen Kreis

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Veränd. 14 ⇨ 15
Wohngebäude insgesamt	156	175	162	177	146	230	+ 58%
davon 1 u. 2 Wohnungen	145	164	158	163	134	213	+ 59%
davon 3 u. mehr Wohnungen	11	11	4	14	12	17	+ 42%

Abb. 10-j

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

### Baufertigstellungen NRW im langfristigen Überblick

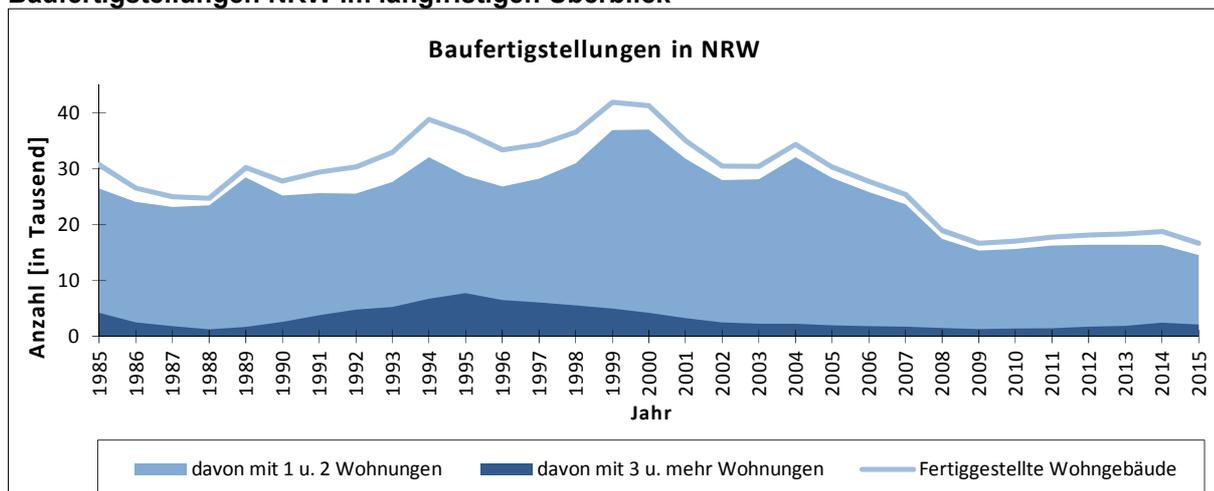


Abb. 10-k

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

### Baufertigstellungen im Märkischen Kreis

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Veränd. 14 ⇨ 15
Wohngebäude insgesamt	178	141	181	186	155	141	- 9%
davon 1 u. 2 Wohnungen	169	130	170	174	150	128	- 15%
davon 3 u. mehr Wohnungen	9	11	11	12	5	12	+ 140%

Abb. 10-l

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

## 11. Regionale Vergleiche

### Typische Baulandpreise (Gebietstypische Werte) in €/m<sup>2</sup> für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen in verschiedenen Kreisen und Städten in NRW

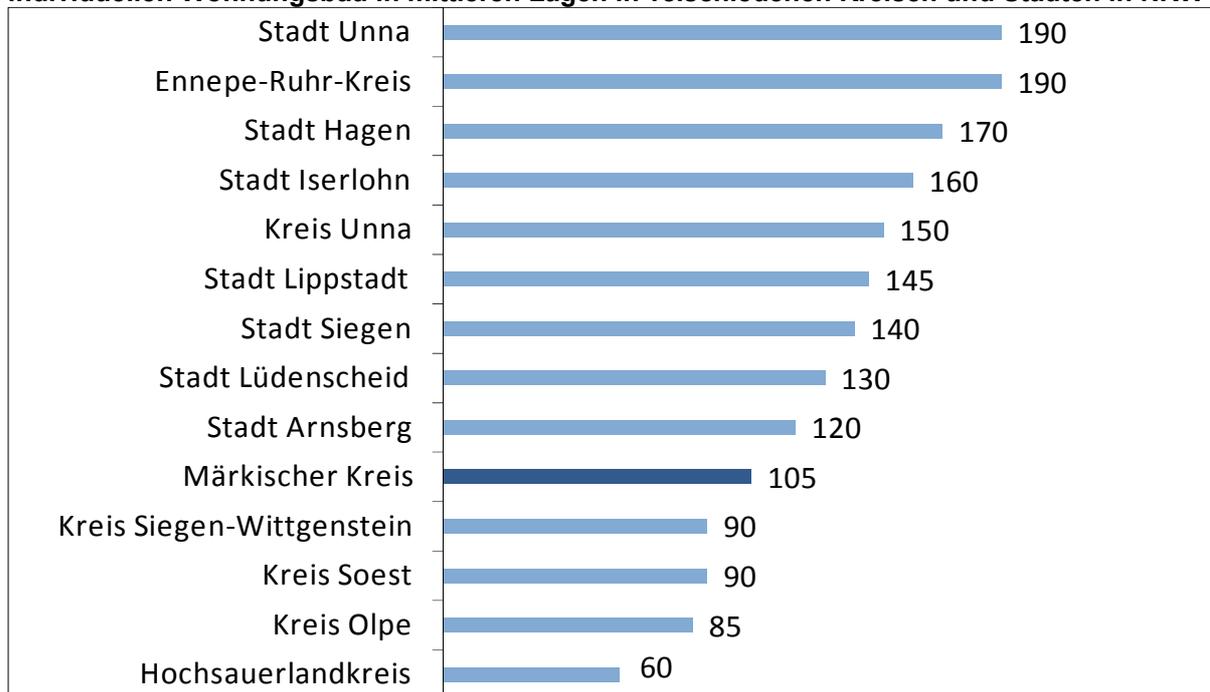


Abb. 11-a

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016 Nordrhein-Westfalen vom Oberen Gutachterausschuss in NRW und Grundstücksmarktbericht 2016 des Märkischen Kreises, Berichtszeitraum jeweils 1.1. – 31.12.2015

### Preise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Neubau-Eigentumswohnungswohnungen (Erstverkäufe) in verschiedenen Kreisen und Städten in Nordrhein-Westfalen



Abb. 11-b

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2015 Nordrhein-Westfalen vom Oberen Gutachterausschuss in NRW und Grundstücksmarktbericht 2016 des Märkischen Kreises, Berichtszeitraum jeweils 1.1. – 31.12.2015

**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] [ha]	Kaufwerte je m <sup>2</sup> FdIN [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Ertragsmesszahl je ha FdIN in 100
2006	2.378	4.319	2,60	50
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

Abb. 11-c

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

## 12. Mieten

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**

Lösenbacher Str. 3  
58507 Lüdenscheid  
☎ 02351/22461  
Fax: 02351/39450

oder

**Haus & Grund Lüdenscheid und Umgebung e.V.**

Corneliusstr. 4  
58511 Lüdenscheid  
☎ 02351/21562  
Fax: 02351/20695

## 13. Sonstige Angaben

### 13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

**Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Christoph Jochheim-Wirtz

**Stellvertretende Vorsitzende:**

Dipl.-Ing. Holger Peters  
Dipl.-Ing. Jürgen Bals (und ehrenamtlicher Gutachter)

**Ehrenamtliche Gutachter/-innen:**

Dipl.-Ing. Architekt Hans-Werner Alfringhaus  
Dipl.-Ing. Christian Böhmer  
Betriebswirt-WI Gerhard Dittrich (Immobilienkaufmann)  
Dipl.-Ing. Architekt Dirk Eicker  
Dipl.-Ing. agr. Dirk Erdelmann (landw. Sachverständiger)  
Dipl.-Ing. Architekt Jörg Günther  
Dipl.-Ing. Jens Nockemann  
Dipl.-Ing. Margit Straker  
Dipl.-Ing. Architekt Bernhard Vos

**Ehrenamtliche Gutachter/-innen von der zuständigen Finanzbehörde:**

Philipp Behr	Finanzamt Altena
Susanne Reinhardt	Finanzamt Altena (als Stellvertreterin)
Yvonne Imenkämper	Finanzamt Iserlohn
Dieter Heck	Finanzamt Iserlohn (als Stellvertreter)
Michael Ebbinghaus	Finanzamt Lüdenscheid
Cornelia Scheveling	Finanzamt Lüdenscheid (als Stellvertreterin)

## 13.2 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW)

- Erstattung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke**

Bei einem Verkehrswert  
 bis 1 Mio. € ..... 0,2% des Wertes zzgl. 1.250 €  
 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](http://www.boris.nrw.de) - ..... gebührenfrei  
 Schriftliche Bodenrichtwertauskunft ..... Gebühr nach Zeitaufwand

- Grundstücksmarktbericht**

digitale Grundstücksmarktberichte online unter - [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) - ..... gebührenfrei  
 analoger Grundstücksmarktbericht ..... Gebühr nach Zeitaufwand





## Grundstücksmarktbericht Märkischer Kreis

