



## Grundstücksmarktbericht **2016** 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 2016, 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..

# 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 2015</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	50
9.4.1	- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Seite	50
9.4.2	- Doppelhaushälften und Reiheneigenheime	Seite	53
9.4.3	- Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe	Seite	56
9.4.4	Vervielfältiger des Jahresrohertrages bei Drei- und Mehrfamilienhäuser	Seite	58
9.5	Sachwertfaktoren	Seite	59
9.6	Bewirtschaftungskosten	Seite	62
9.7	Erbbauzinssätze	Seite	63
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>Seite</b>	<b>64</b>
<b>11.</b>	<b>Regionale Vergleiche</b>	<b>Seite</b>	<b>69</b>
<b>12.</b>	<b>Mieten</b>	<b>Seite</b>	<b>71</b>
<b>13.</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>71</b>
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	Seite	71
13.2	Auszug aus der Gebührenordnung (VermWertGebO NRW)	Seite	72



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### 1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr wurden im Geschäftsbereich 2.769 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2014 um 8 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank um 14 % auf insgesamt 304 Mio. Euro.

#### Anzahl der Kauffälle im langfristigen Vergleich

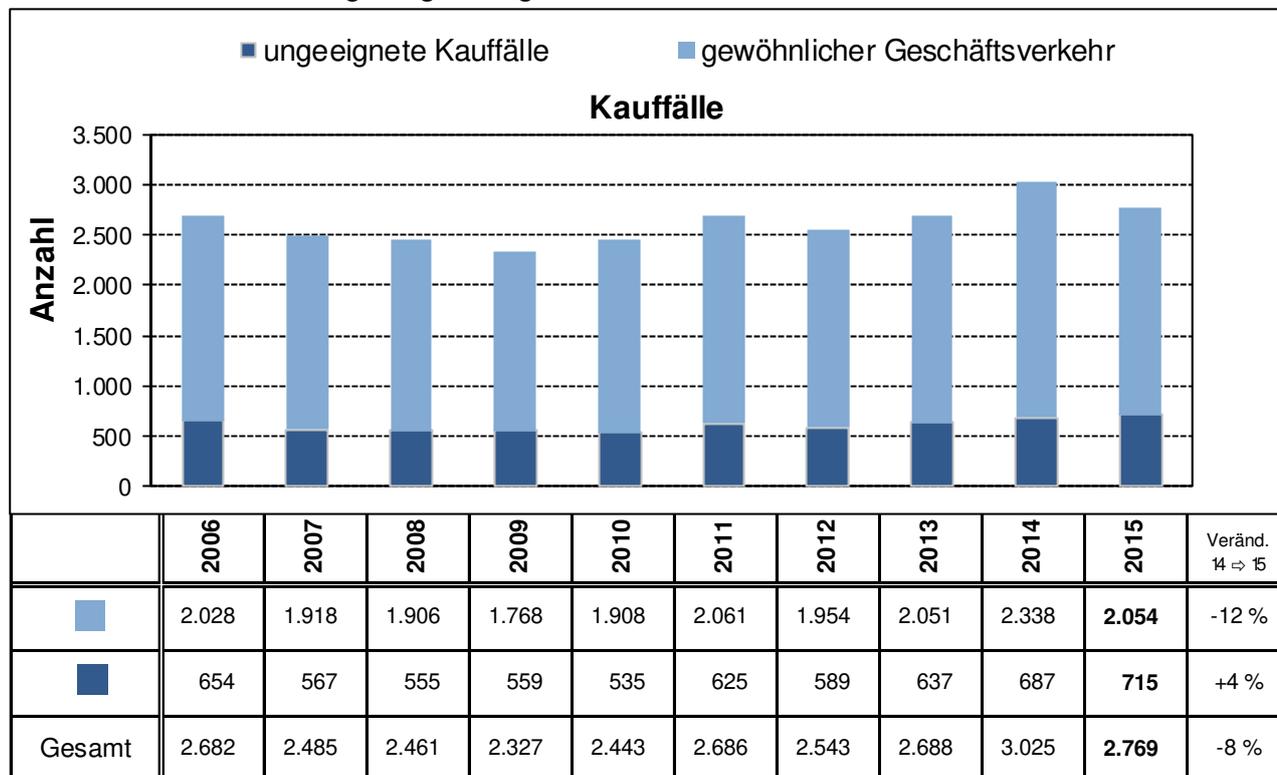


Abb. 1-1-a

### 1.2 Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist leicht gestiegen. Im Berichtszeitraum wurden 112 Wohnbauland-Kauffälle registriert. Insgesamt ist weiterhin im Vergleich zu den Bodenrichtwerten eine Stagnation der Preise festzustellen.

Die Gesamtumsätze der gewerblichen Bauflächen sind dagegen stark eingebrochen.

### 1.3 Bebaute Grundstücke

2015 wechselten 716 Ein- und Zweifamilienhäuser (incl. beb. Erbbaurechte) den Besitzer, dies entspricht einem Umsatzrückgang von 8 %. Die Kaufpreise zeigen sich insgesamt stabil, weisen aber leicht unterschiedliche Preisentwicklungen in den einzelnen Baujahresklassen auf.

### 1.4 Eigentumswohnungen

Die Kauffälle der Eigentumswohnungen (incl. Wohnungserbbaurechte) gingen um 25 % gegenüber 2014 zurück, insgesamt wurden 431 Objekte veräußert. Das Preisgefüge zeigt sich insgesamt leicht steigend.

## 1.5 Immobilienbarometer

### Immobilienbarometer

**Entwicklung gegenüber dem Vorjahr**

steigend = ↑

leicht steigend = ↗

stagnierend = →

leicht fallend = ↘

fallend = ↓

	Anzahl	Geldumsatz	Preise
<b>Kauffälle insgesamt</b>	↓ - 12 %	↓ - 14 %	
<b>unbebaute Grundstücke</b>			
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	↗ + 6 %	↘ - 2 %	→
Gewerbebauland	↓ - 26 %	↓ - 39 %	→
landwirtschaftliche Grundstücke	↗ + 10 %	↑ + 140 %	↘
forstwirtschaftliche Grundstücke	↓ - 23 %	↓ - 56 %	→
<b>bebaute Grundstücke</b>	→ + 0 %	↗ + 2 %	
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	↗ + 4 %	↗ + 4 %	→
Reihenhäuser	↘ - 8 %	→ + 0 %	↘
Mehrfamilienhäuser	↓ - 20 %	↓ - 27 %	
gewerbliche Gebäude	↑ + 27 %	↘ - 2 %	
<b>Wohnungseigentum</b>			
Ersterwerbe	↑ + 27 %	↑ + 22 %	↗
Weiterverkäufe	↓ - 20 %	↓ - 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 2015

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 2.769 im Jahre 2015 registrierten Kauffällen konnten 2.054 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, dies entspricht einem Anteil von 74 %.

Die Anzahl dieser Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % zurückgegangen. Die Umsatzzahlen beinhalten auch erbaurechtsbelasteten Grundbesitz.

#### Verteilung der Kauffälle nach Art des Vertragsgegenstandes

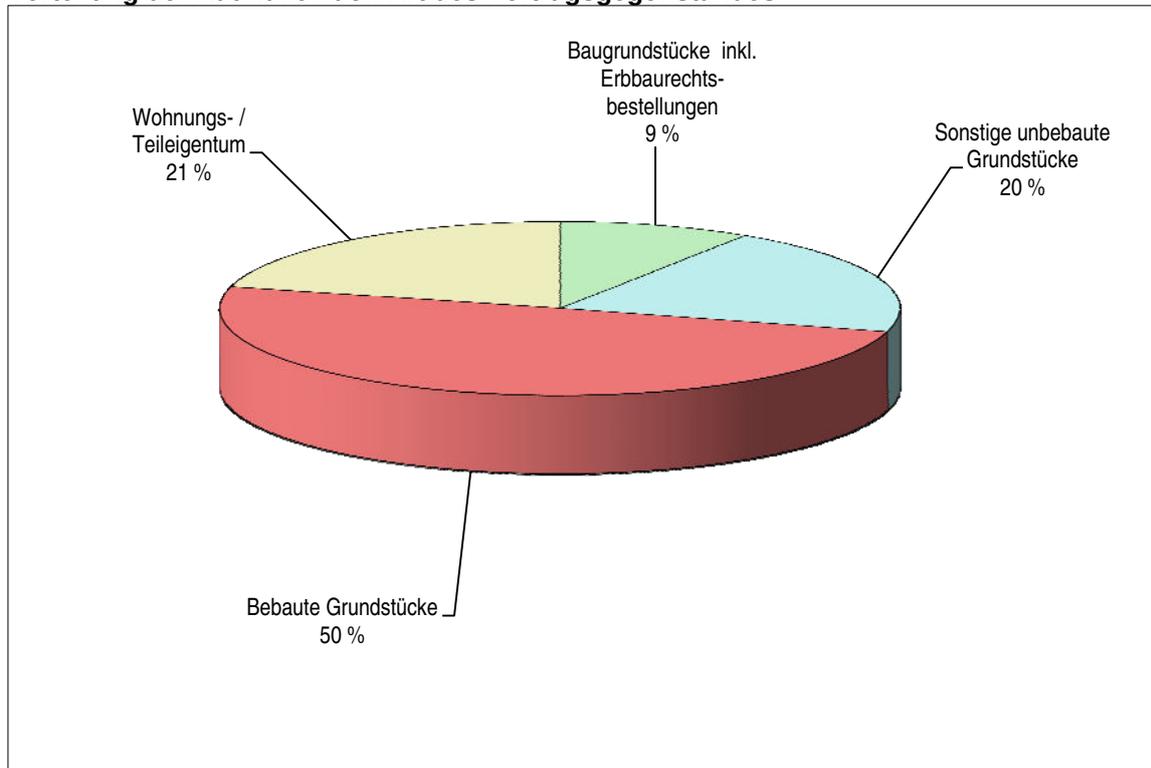


Abb. 4-1-a



### Kauffallzahlen nach Art des Vertragsgegenstandes

Vertragsgegenstand	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Baugrundstücke incl. Erbbaurechtsbestellungen	173	157	180	174	178	<b>188</b>
Sonstige unbebaute Grundstücke	526	563	479	451	520	<b>415</b>
Bebaute Grundstücke	823	938	920	996	1.100	<b>1.020</b>
Wohnungs- / Teileigentum	386	403	375	430	540	<b>431</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.908</b>	<b>2.061</b>	<b>1.954</b>	<b>2.051</b>	<b>2.338</b>	<b>2.054</b>

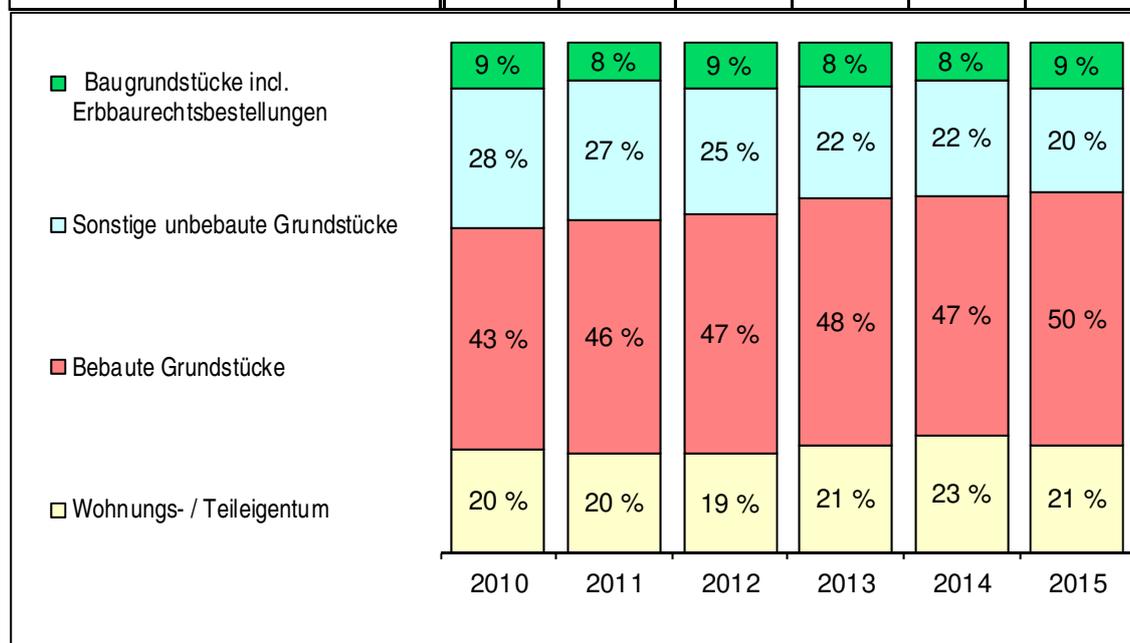


Abb. 4-1-b

## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis (Geschäftsbereich) wurden im Jahr 2015 folgende Umsätze registriert:

Geldumsatz: **265 Mio. €** (Vorjahr 304 Mio. €)

Flächenumsatz: **578 ha<sup>\*)</sup>** (Vorjahr 885 ha)

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

### Teilmarktverteilung der Umsätze der letzten sechs Jahre

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Baugrundstücke</b>						
Kauffälle	153	131	160	170	151	<b>156</b>
Flächenumsatz [ha]	18,7	19,8	20,5	23,0	21,7	<b>18,1</b>
Geldumsatz [Mio. €]	13,8	12,5	13,8	17,3	15,1	<b>14,4</b>
<b>Erbbaurechtsbestellungen - Bauland</b>						
Kauffälle	20	26	18	4	27	<b>32</b>
Flächenumsatz [ha]	1,5	1,7	1,6	0,3	4,8	<b>2,9</b>
<b>sonstige unbebaute Grundstücke</b>						
Kauffälle	504	537	445	419	496	<b>395</b>
Flächenumsatz [ha]	543	612,8	411,2	429,3	467,6	<b>368,1</b>
Geldumsatz [Mio. €]	12,7	14,2	7,3	8,8	10,3	<b>12,6</b>
<b>Erbbaugrundstücke</b>						
Kauffälle	21	26	36	31	24	<b>20</b>
Flächenumsatz [ha]	2,8	2,3	5,9	1,7	1,6	<b>1,3</b>
Geldumsatz [Mio. €]	1,1	1,2	2,5	0,9	1,1	<b>1,0</b>
<b>Bebaute Grundstücke - Normaleigentum</b>						
Kauffälle	772	875	868	954	1024	<b>945</b>
Flächenumsatz [ha]	98,3	171,4	170,4	146,2	380,6	<b>181,7</b>
Geldumsatz [Mio. €]	121,7	156,5	161,1	188,6	199,8	<b>186,9</b>
<b>Bebaute Grundstücke - Erbbaurechte</b>						
Kauffälle	51	63	52	42	76	<b>75</b>
Flächenumsatz [ha]	5,0	4,67	5,0	2,7	8,8	<b>5,9</b>
Geldumsatz [Mio. €]	8,7	9,26	8,8	6,0	22,2	<b>11,7</b>
<b>Wohnungseigentum</b>						
Kauffälle	292	332	318	358	441	<b>365</b>
Geldumsatz [Mio. €]	24,3	29,5	29,1	32,8	44,1	<b>33,5</b>
<b>Wohnungserbbaurechte</b>						
Kauffälle	44	41	32	36	55	<b>40</b>
Geldumsatz [Mio. €]	3,2	3,4	2,4	2,8	4,0	<b>3,2</b>
<b>Teileigentum / Teilerbbaurechte</b>						
Kauffälle	30	30	25	36	44	<b>26</b>
Geldumsatz [Mio. €]	1,4	1,4	0,7	1,7	6,8	<b>1,3</b>


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

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Altena</b>						
Kauffälle	111	125	164	133	154	<b>132</b>
Flächenumsatz [ha]	16,1	31,6	78,2	17,2	38,2	<b>31,4</b>
Geldumsatz [Mio. €]	9,2	13,0	22,6	10,4	12,8	<b>18,1</b>
<b>Balve</b>						
Kauffälle	97	82	77	66	142	<b>84</b>
Flächenumsatz [ha]	83,1	38,6	74,2	21,7	48,5	<b>46,5</b>
Geldumsatz [Mio. €]	11,0	7,6	8,2	9,1	15,9	<b>8,0</b>
<b>Halver</b>						
Kauffälle	140	167	130	156	135	<b>149</b>
Flächenumsatz [ha]	59,0	96,0	61,3	92,7	55,8	<b>72,5</b>
Geldumsatz [Mio. €]	10,1	16,5	17,4	17,7	18,1	<b>21,5</b>
<b>Hemer</b>						
Kauffälle	260	310	289	275	363	<b>300</b>
Flächenumsatz [ha]	284,7 *)	72,0	46,5	39,3	42,0	<b>21,9</b>
Geldumsatz [Mio. €]	27,3	37,9	35,3	30,0	45,7	<b>32,3</b>
<b>Herscheid</b>						
Kauffälle	65	74	93	93	109	<b>103</b>
Flächenumsatz [ha]	27,8	68,5	68,7	59,5	56,0	<b>104,5</b>
Geldumsatz [Mio. €]	5,4	7,7	9,3	8,2	6,7	<b>12,5</b>
<b>Kierspe</b>						
Kauffälle	128	149	171	142	189	<b>121</b>
Flächenumsatz [ha]	118,8	53,9	34,1	25,3	46,0	<b>30,9</b>
Geldumsatz [Mio. €]	10,8	16,2	14,9	12,0	26,6	<b>13,3</b>
<b>Meinerzhagen</b>						
Kauffälle	219	228	209	221	227	<b>222</b>
Flächenumsatz [ha]	103,4	96,8	109,8	206,7	78,9	<b>119,5</b>
Geldumsatz [Mio. €]	18,9	21,8	20,2	26,7	22,7	<b>25,4</b>

Abb. 4-2-b

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

<b>Jahr</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Menden</b>						
Kauffälle	287	302	280	339	364	<b>347</b>
Flächenumsatz [ha]	30,4	76,2	27,9	26,8	30,3	<b>45,8</b>
Geldumsatz [Mio. €]	35,5	45,7	36,7	69,4	63,7	<b>50,8</b>
<b>Nachrodt-Wiblingwerde</b>						
Kauffälle	50	52	46	37	59	<b>45</b>
Flächenumsatz [ha]	86,3	58,3	10,0	15,9	13,5	<b>10,7</b>
Geldumsatz [Mio. €]	4,9	4,2	4,5	3,3	9,7	<b>12,8</b>
<b>Neuenrade</b>						
Kauffälle	118	105	103	110	103	<b>105</b>
Flächenumsatz [ha]	20,9	19,8	26,0	10,3	6,8	<b>12,1</b>
Geldumsatz [Mio. €]	10,8	8,9	11,3	10,8	12,6	<b>11,9</b>
<b>Plettenberg</b>						
Kauffälle	219	242	212	205	237	<b>231</b>
Flächenumsatz [ha]	44,0	71,0	45,9	61,8	402,9	<b>50,4</b>
Geldumsatz [Mio. €]	19,2	22,3	21,1	25,2	28,7	<b>32,6</b>
<b>Schalksmühle</b>						
Kauffälle	109	109	72	83	99	<b>112</b>
Flächenumsatz [ha]	35,1	24,0	18,1	11,2	13,8	<b>24,6</b>
Geldumsatz [Mio. €]	11,4	9,0	11,1	10,6	13,1	<b>16,7</b>
<b>Werdohl</b>						
Kauffälle	105	116	108	191	157	<b>103</b>
Flächenumsatz [ha]	8,0	106,1	14,1	22,2	52,4	<b>7,3</b>
Geldumsatz [Mio. €]	13,8	17,2	13,3	25,4	27,5	<b>8,7</b>

Abb. 4-2-c

**Anmerkung:**

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

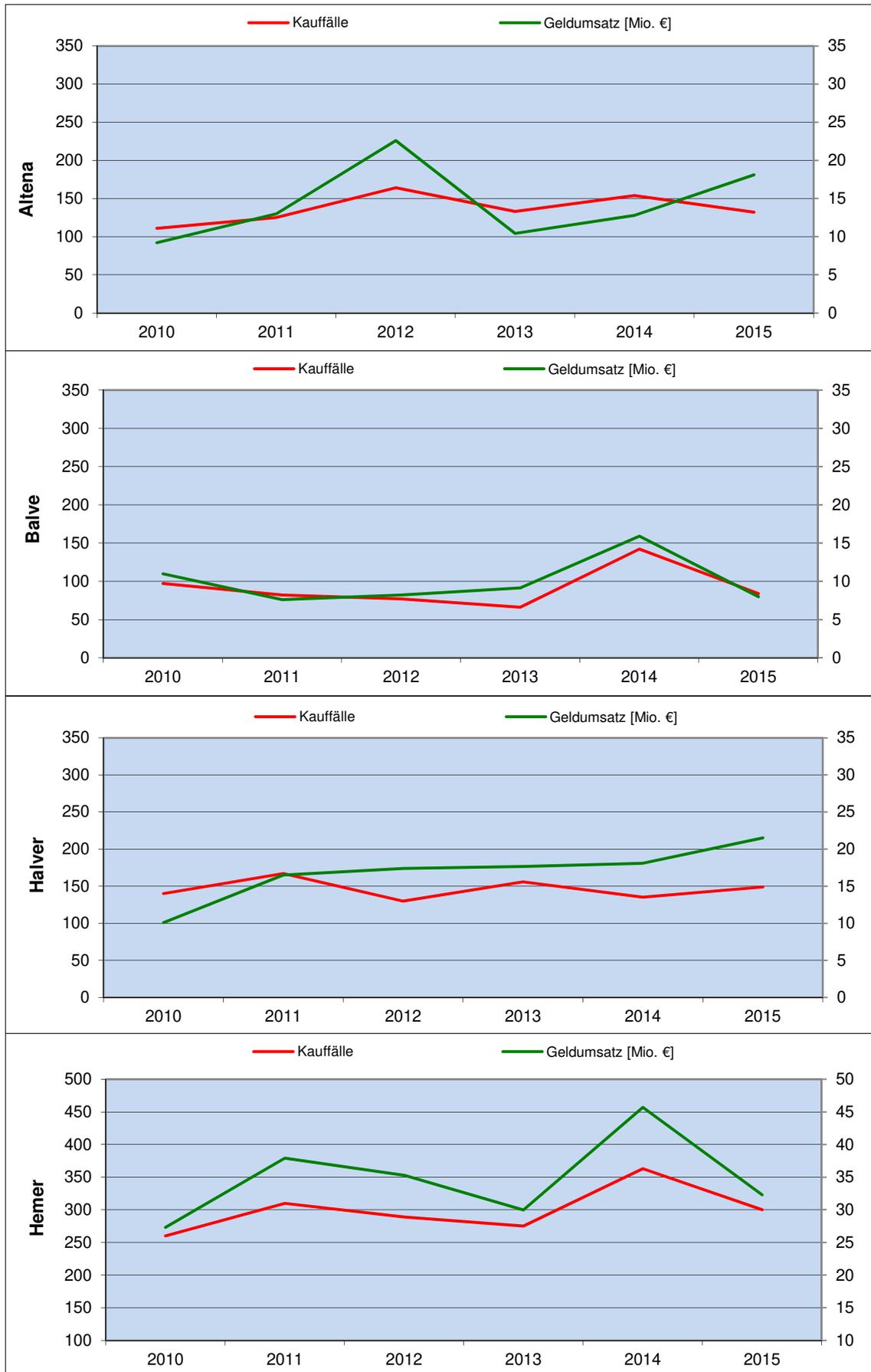


Abb. 4-2-d

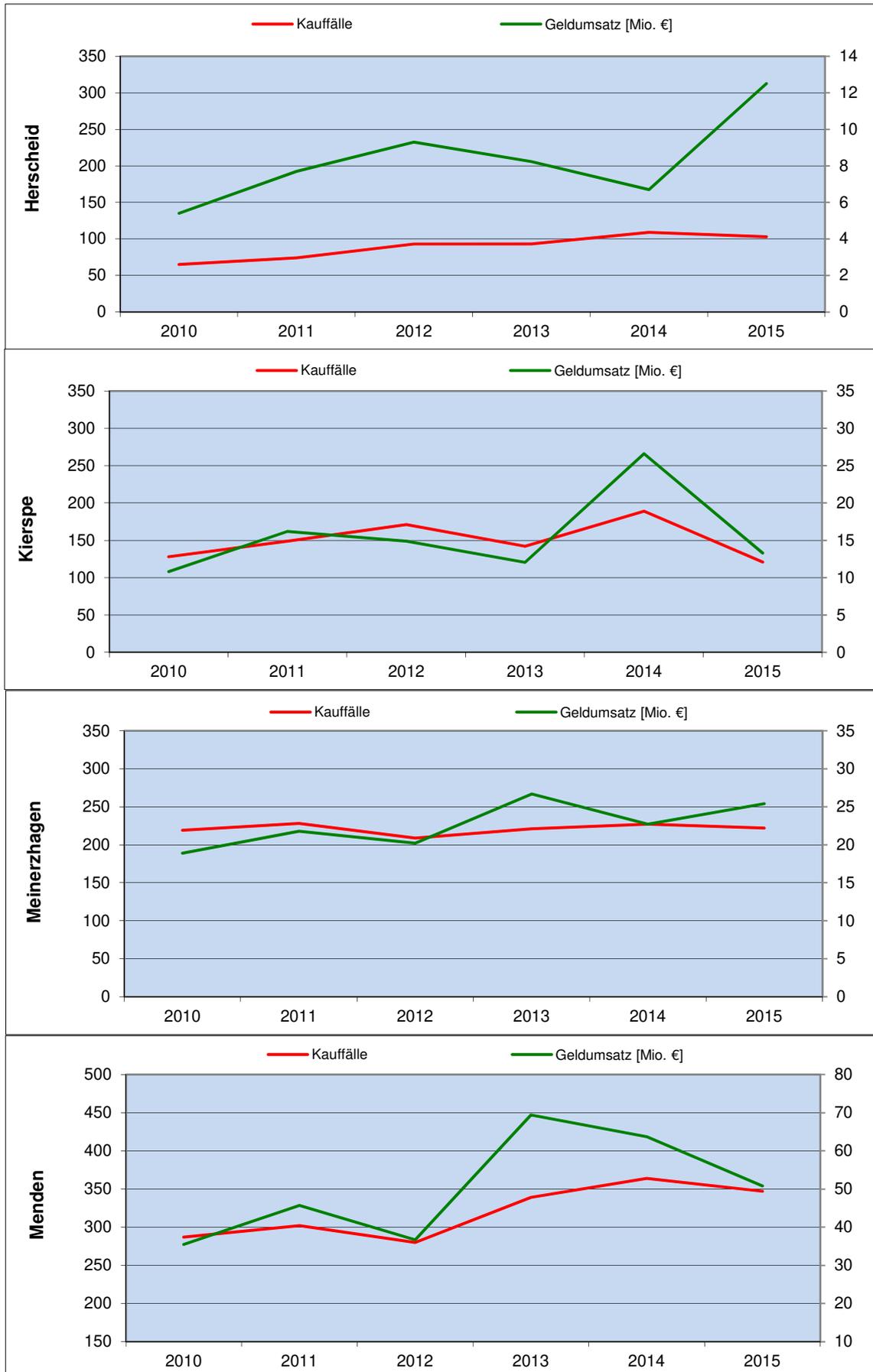


Abb. 4-2-e



Abb. 4-2-f

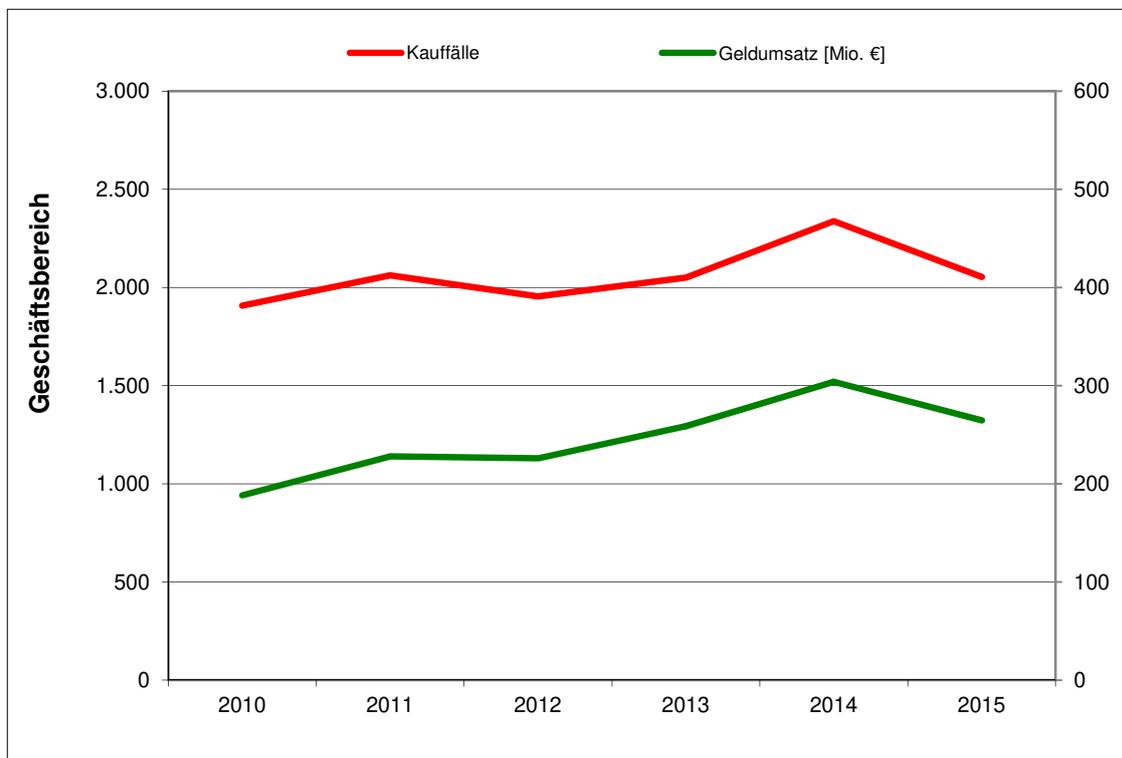
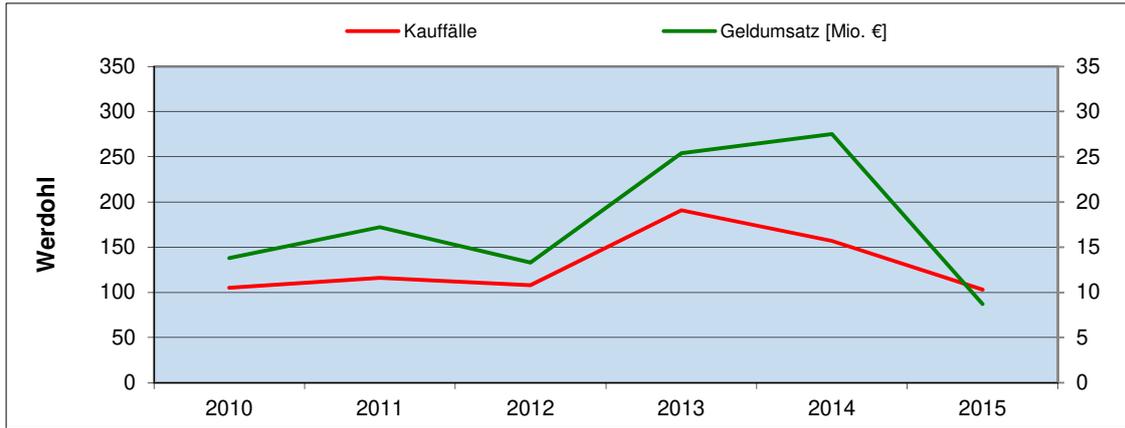


Abb. 4-2-g



### 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	17.270	44,42	389	7,6
Balve	11.509	74,81	154	7,3
Halver	16.091	77,23	208	9,3
Hemer	33.757	67,66	499	8,9
Herscheid	7.167	59,39	121	14,4
Kierspe	16.120	71,91	224	7,5
Meinerzhagen	20.554	115,66	178	10,8
Menden	52.979	86,10	615	6,5
Nachrodt-Wiblingwerde	6.554	29,03	226	6,9
Neuenrade	11.995	54,10	222	8,8
Plettenberg	25.564	96,75	264	9,0
Schalksmühle	10.462	38,09	275	10,7
Werdohl	17.976	33,39	538	5,7
<b>Geschäfts- bereich</b>	<b>247.998</b>	<b>848,54</b>	<b>292</b>	<b>8,3</b>

Abb. 4-3-a

#### Anmerkung:

1) Stand 31.12.2014

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

#### Kauffälle je 1.000 Einwohner

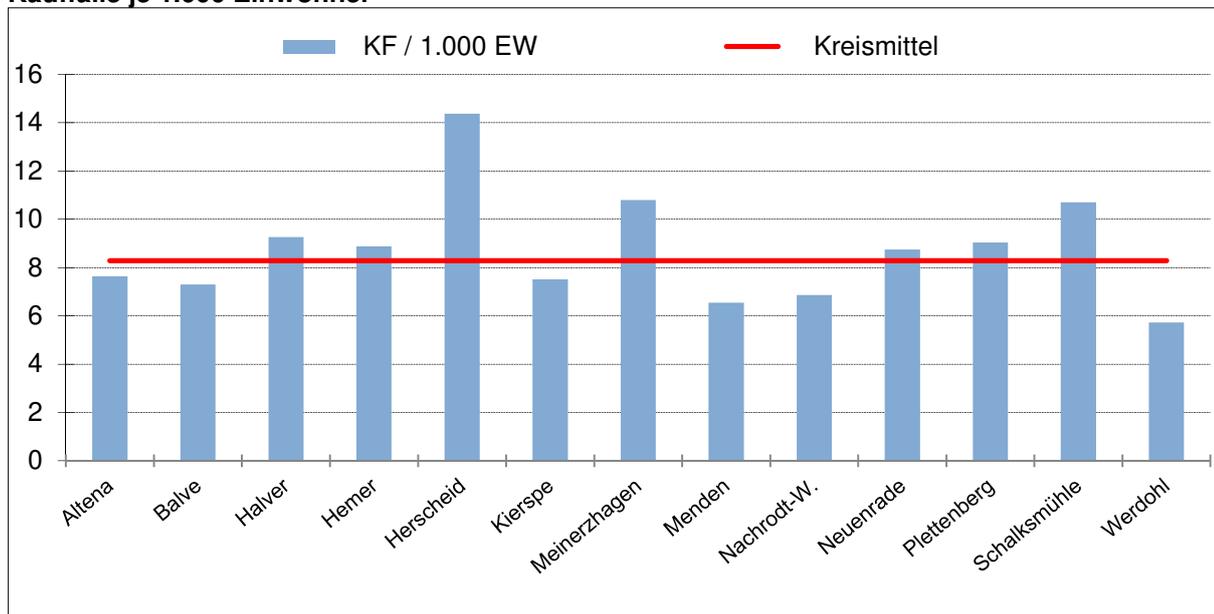


Abb. 4-3-b

## 5. Unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaurechtsbestellungen)

### 5.1 Wohnungsbau

#### 5.1.1 Individueller Wohnungsbau

Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei

##### Gesamtumsätze

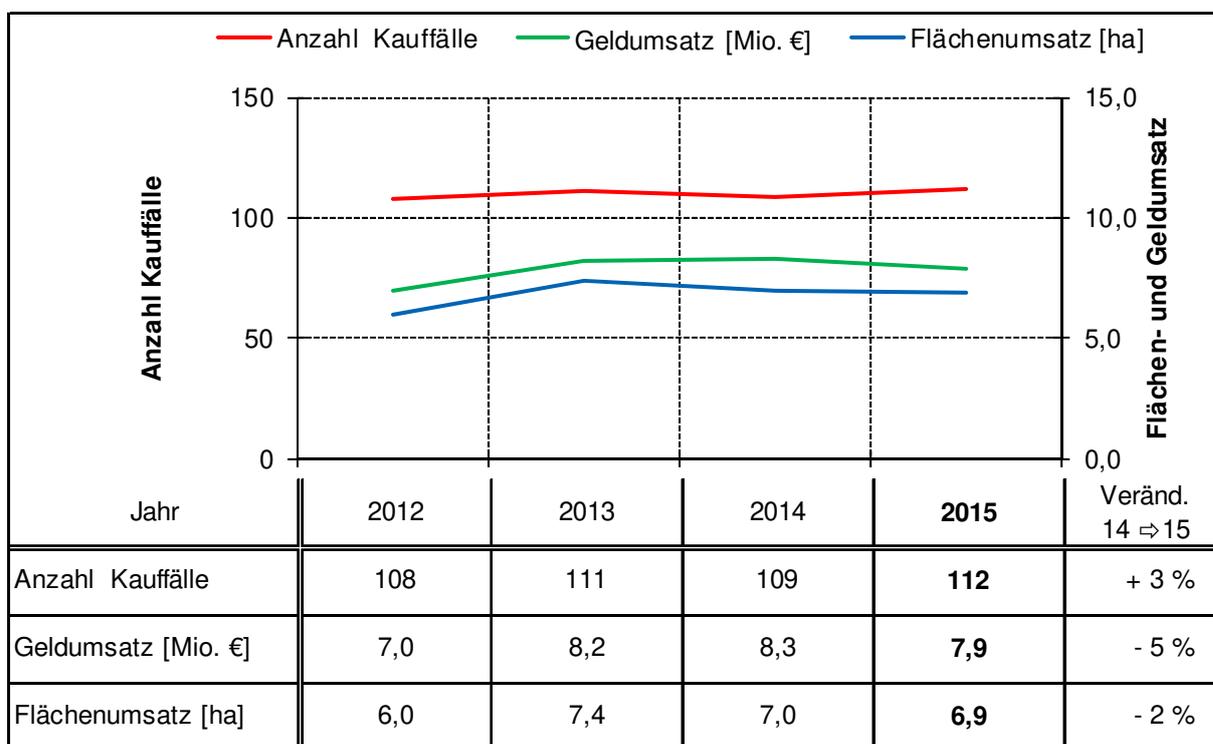


Abb. 5-1-1-a

##### **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

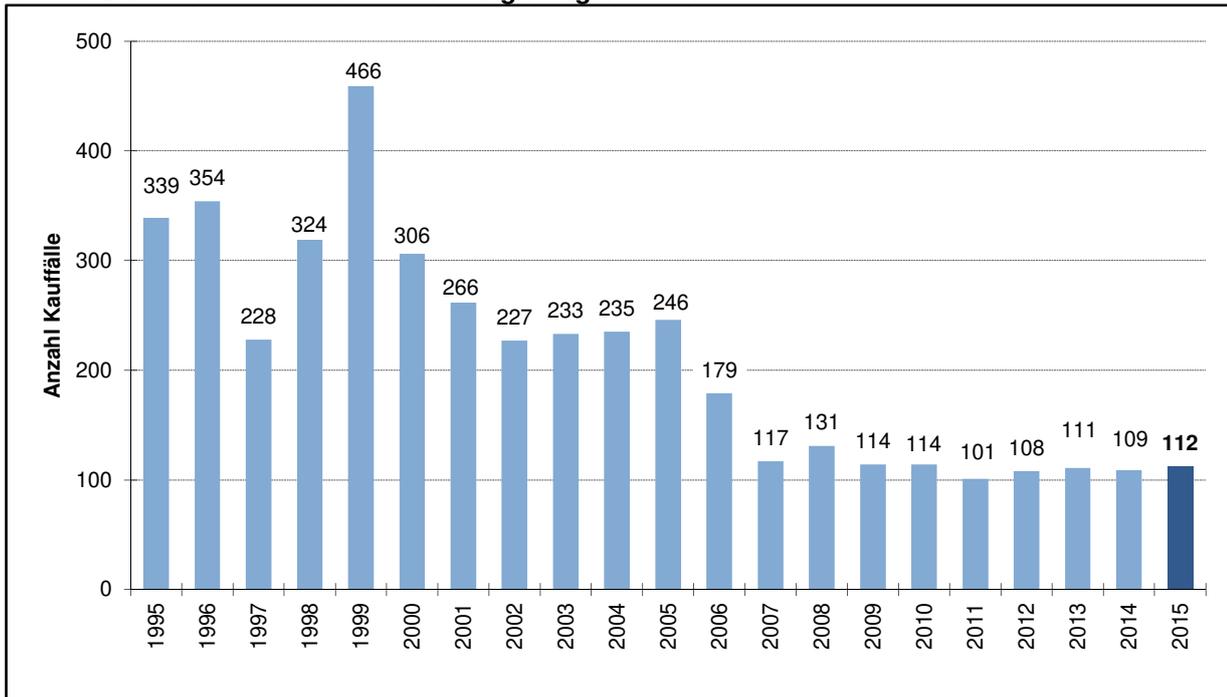


Abb. 5-1-1-b

### Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise

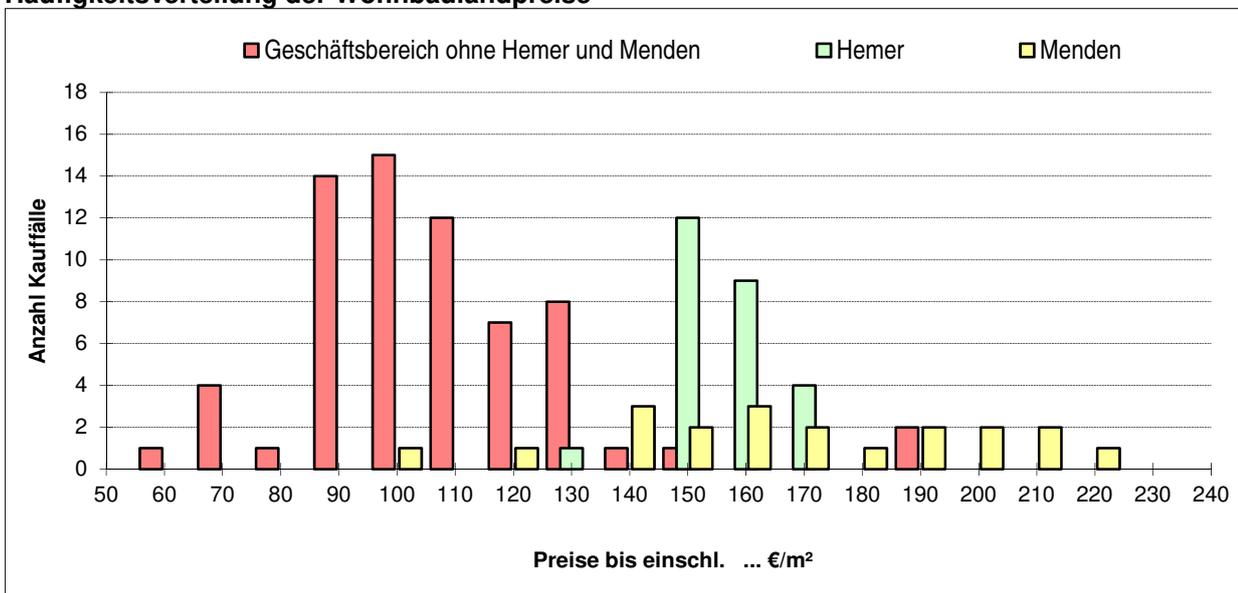


Abb. 5-1-1-c

## 5.2 Gewerbliche Bauflächen

### 5.2.1 Gewerbebauland

#### Gesamtumsätze

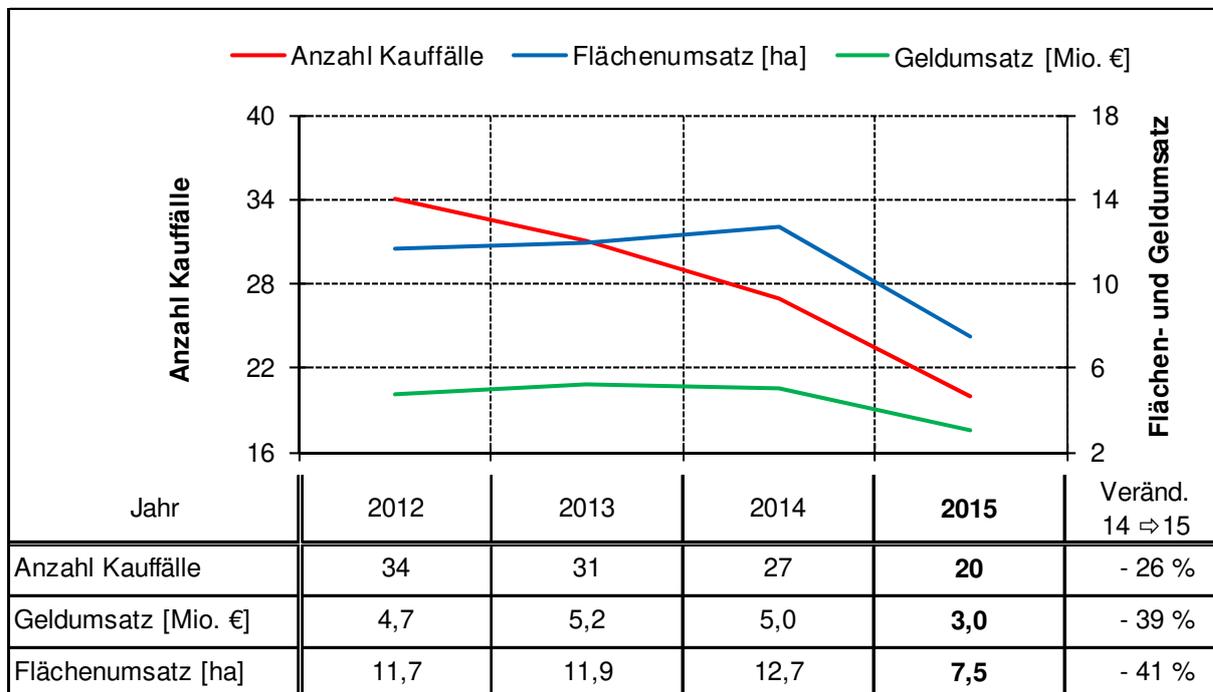


Abb. 5-2-1-a



### 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 138 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 5,3 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von 316 ha registriert.

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

##### Gesamtumsätze

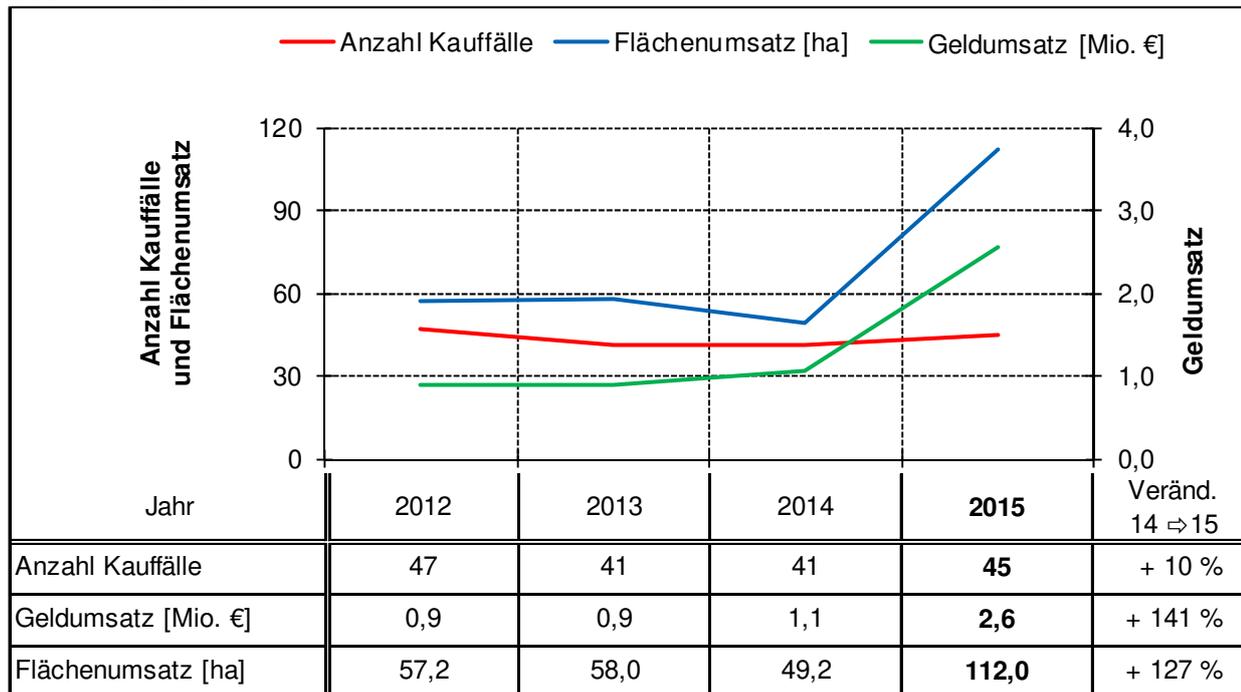


Abb. 5-3-1-a

##### Ackerland

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2006	12	1,61	3,20
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
<b>2015</b>	<b>19</b>	<b>2,09</b>	<b>2,54</b>

Abb. 5-3-1-b

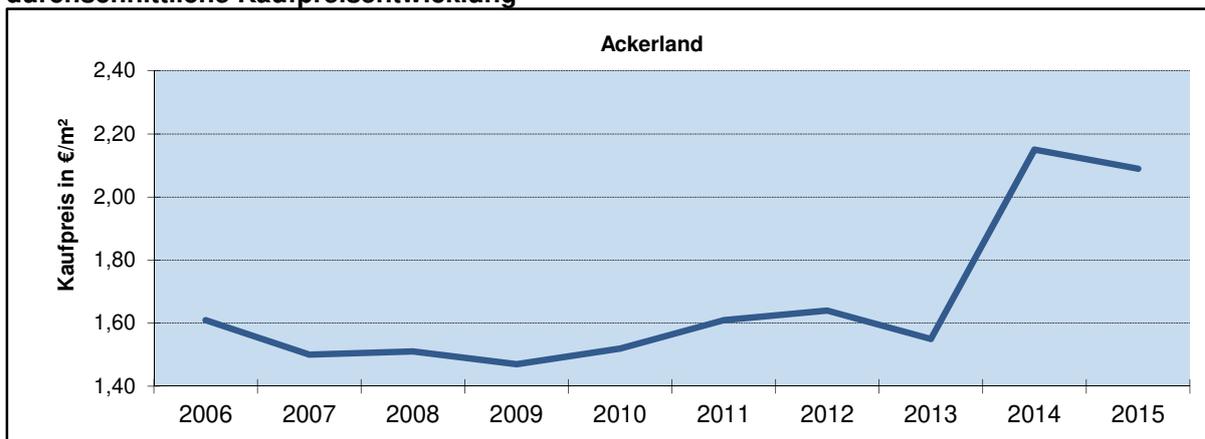
**durchschnittliche Kaufpreisentwicklung**

Abb. 5-3-1-c

**Grünland**

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2006	4	1,32	0,62
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
<b>2015</b>	<b>13</b>	<b>1,43</b>	<b>1,37</b>

Abb. 5-3-1-d

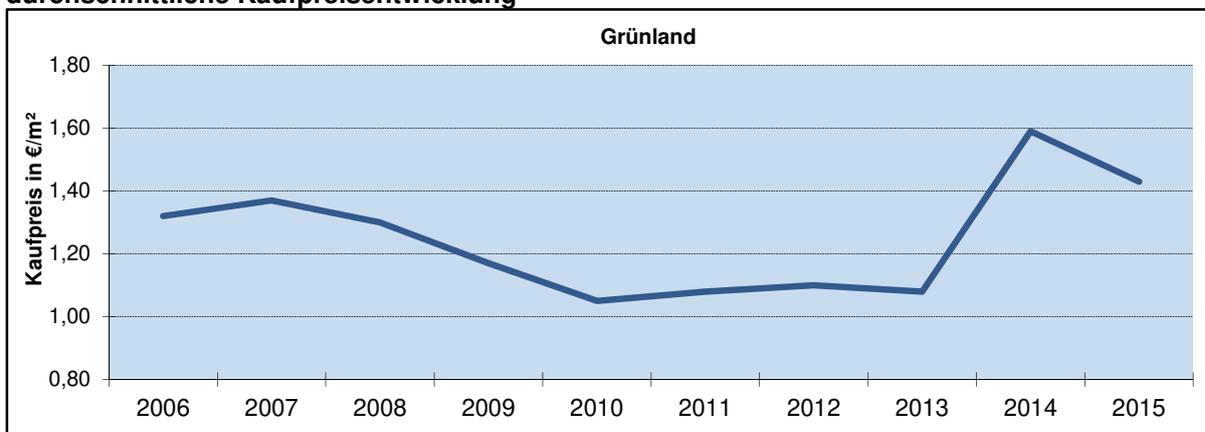
**durchschnittliche Kaufpreisentwicklung**

Abb. 5-3-1-e



### 5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

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

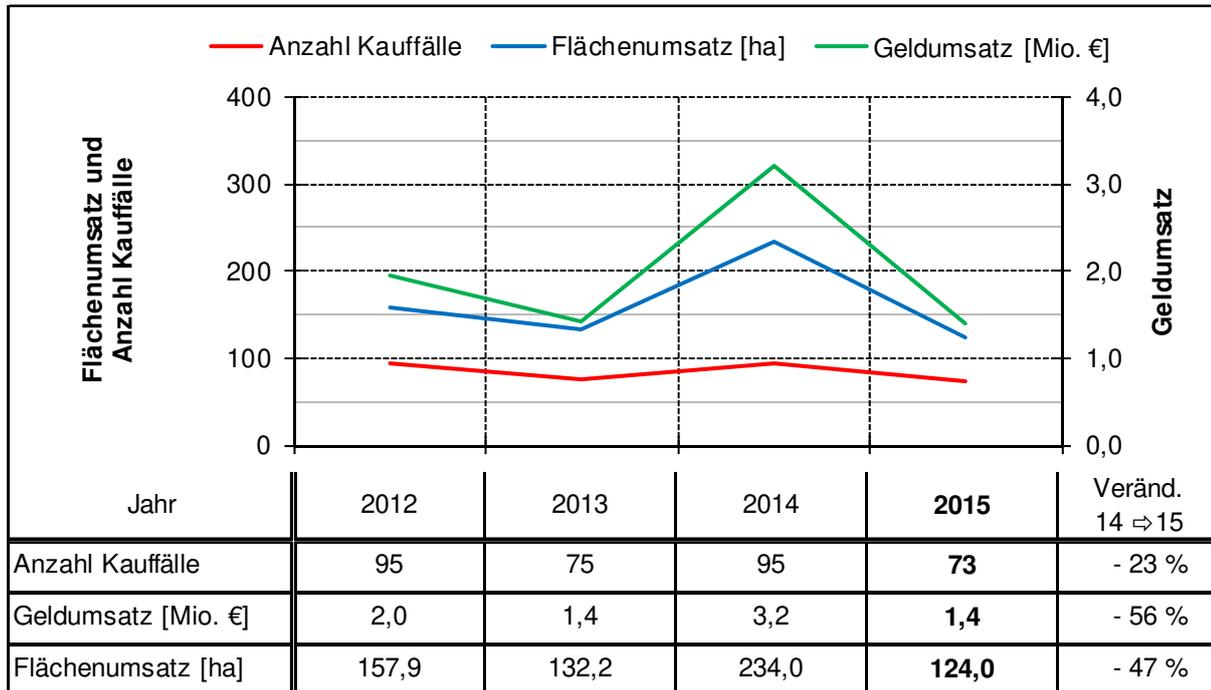


Abb. 5-3-2-a

#### Forstwirtschaftliche Grundstücke ohne Aufwuchs

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2006	27	0,46
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
<b>2015</b>	<b>22</b>	<b>0,42</b>

Abb. 5-3-2-b

#### **Anmerkung:**

Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden aus verwertbaren Kauffällen mit Bodenwertangaben ermittelt.

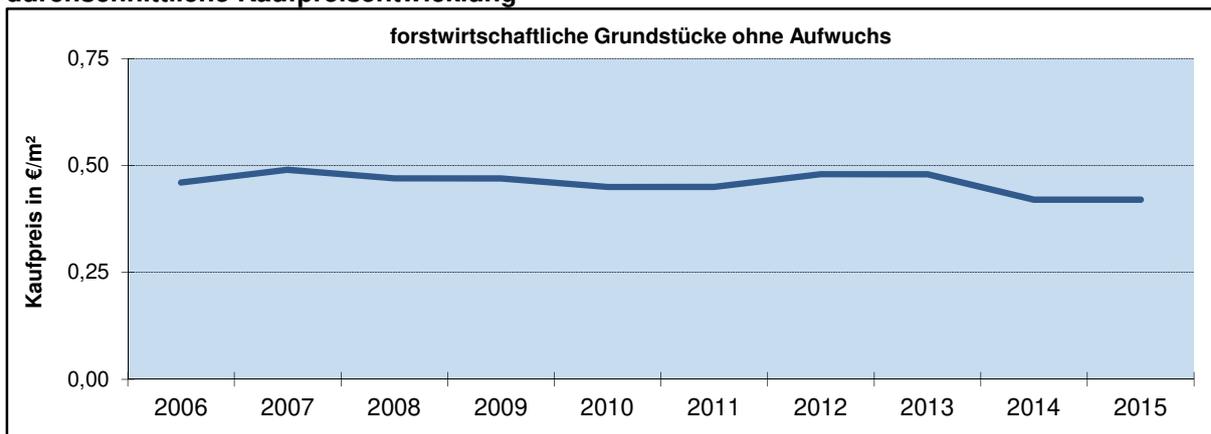
**durchschnittliche Kaufpreisentwicklung**

Abb. 5-3-2-c

**Forstwirtschaftliche Grundstücke mit Aufwuchs**

Jahr	Anzahl	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m²]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2006	62	0,95	3,29
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
<b>2015</b>	<b>48</b>	<b>1,24</b>	<b>2,11</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]
2006	5	1,2	5,3
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
<b>2015</b>	-	-	-

Abb. 5-4-a

### Rohbauland

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	6	1,8	3,9
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
<b>2015</b>	<b>8</b>	<b>3,7</b>	<b>5,7</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	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser</b>						
Kauffälle	529	586	642	611	718	<b>650</b>
Flächenumsatz [ha]	44,66	57,95	53,95	52,74	59,52	<b>64,14</b>
Geldumsatz [Mio. €]	84,15	90,88	98,63	96,49	112,84	<b>108,73</b>
<b>davon freistehend</b>						
Kauffälle	370	397	428	416	494	<b>469</b>
Flächenumsatz [ha]	37,11	47,73	44,33	42,62	49,09	<b>55,65</b>
Geldumsatz [Mio. €]	62,99	65,58	71,10	69,40	85,40	<b>81,84</b>
<b>davon Reihenhäuser</b>						
Kauffälle	159	189	214	195	224	<b>181</b>
Flächenumsatz [ha]	7,55	10,22	9,62	10,12	10,43	<b>8,49</b>
Geldumsatz [Mio. €]	21,16	25,30	27,53	27,09	30,66	<b>26,89</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>						
Kauffälle	78	72	82	142	101	<b>79</b>
Flächenumsatz [ha]	7,40	9,19	7,81	17,20	14,27	<b>11,78</b>
Geldumsatz [Mio. €]	14,00	13,45	13,47	26,58	25,26	<b>18,21</b>
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>						
Kauffälle	55	62	49	61	62	<b>62</b>
Flächenumsatz [ha]	5,83	11,29	10,11	6,94	7,09	<b>9,37</b>
Geldumsatz [Mio. €]	10,36	13,48	14,25	15,19	13,75	<b>17,60</b>
<b>Gewerblich genutzte Gebäude</b>						
Kauffälle	54	85	66	79	66	<b>77</b>
Flächenumsatz [ha]	16,80	32,08	27,33	29,10	20,36	<b>32,47</b>
Geldumsatz [Mio. €]	14,15	26,46	29,42	40,55	30,44	<b>28,93</b>
<b>Sonstige Gebäude</b>						
Kauffälle	56	70	81	60	78	<b>78</b>
Flächenumsatz [ha]	23,61	60,91	76,22	40,18	279,40	<b>64,04</b>
Geldumsatz [Mio. €]	7,78	12,27	13,85	9,75	17,66	<b>13,52</b>

Abb. 6-a

#### **Anmerkung:**

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



### Verteilungsstatistik der bebauten Grundstücke

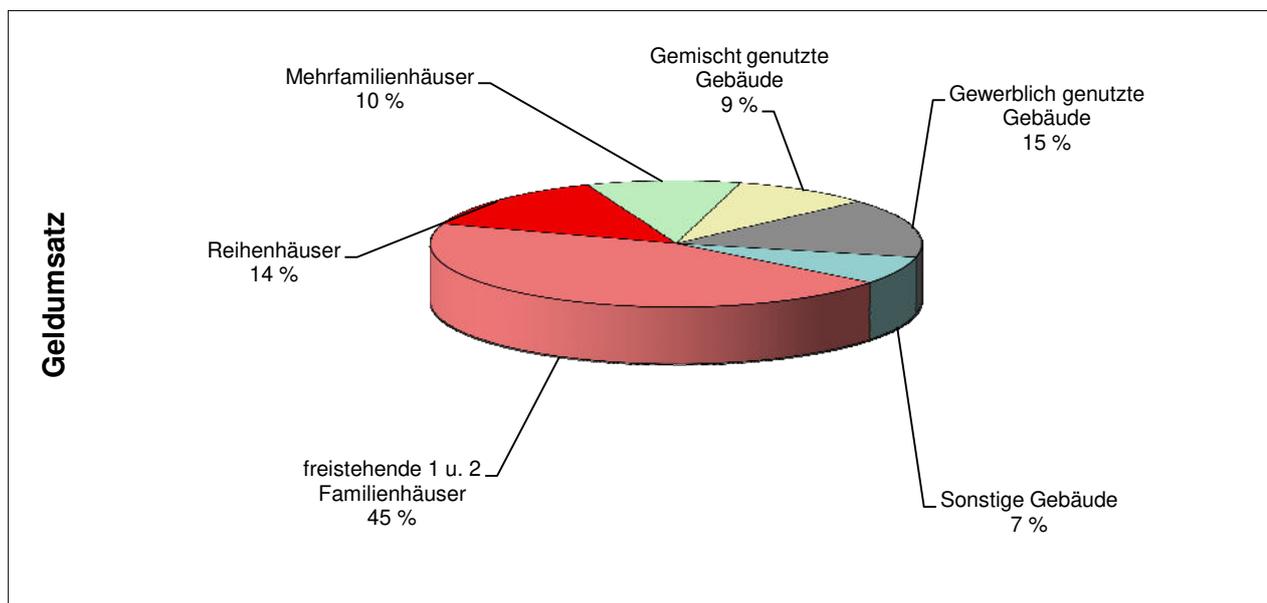
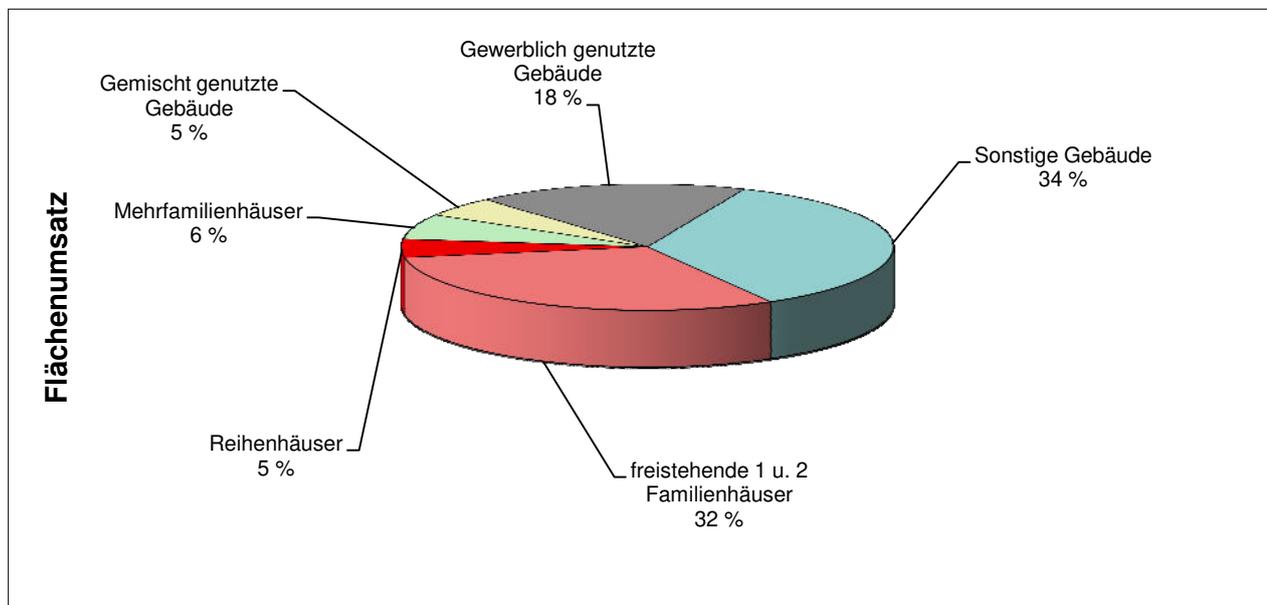
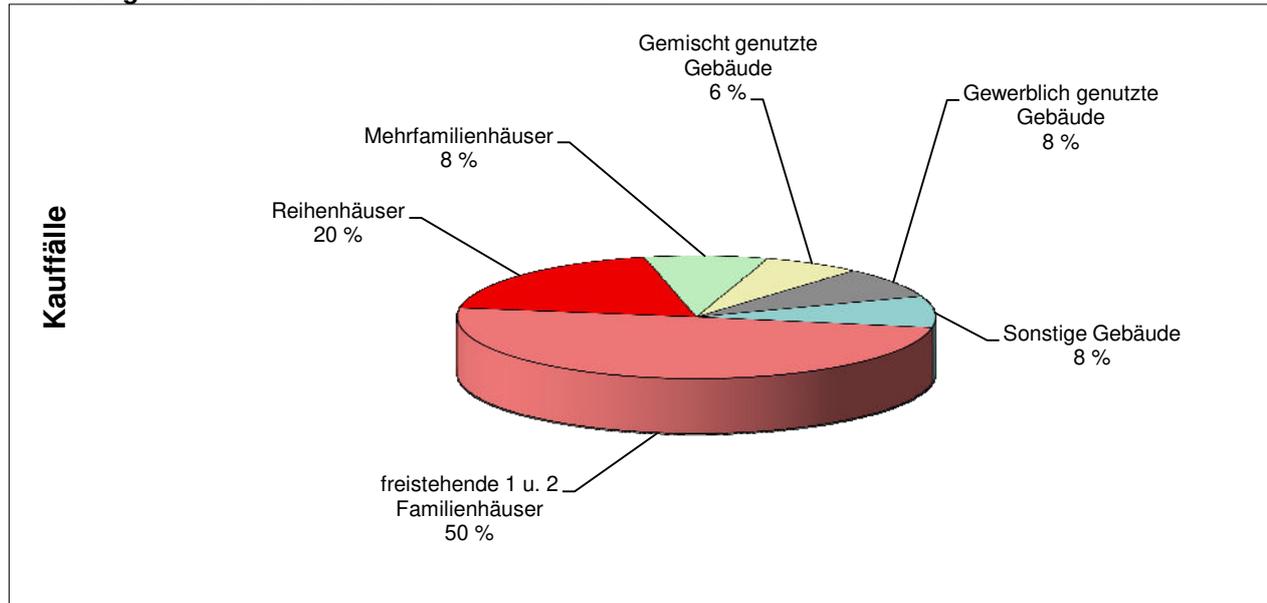


Abb. 6-b

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

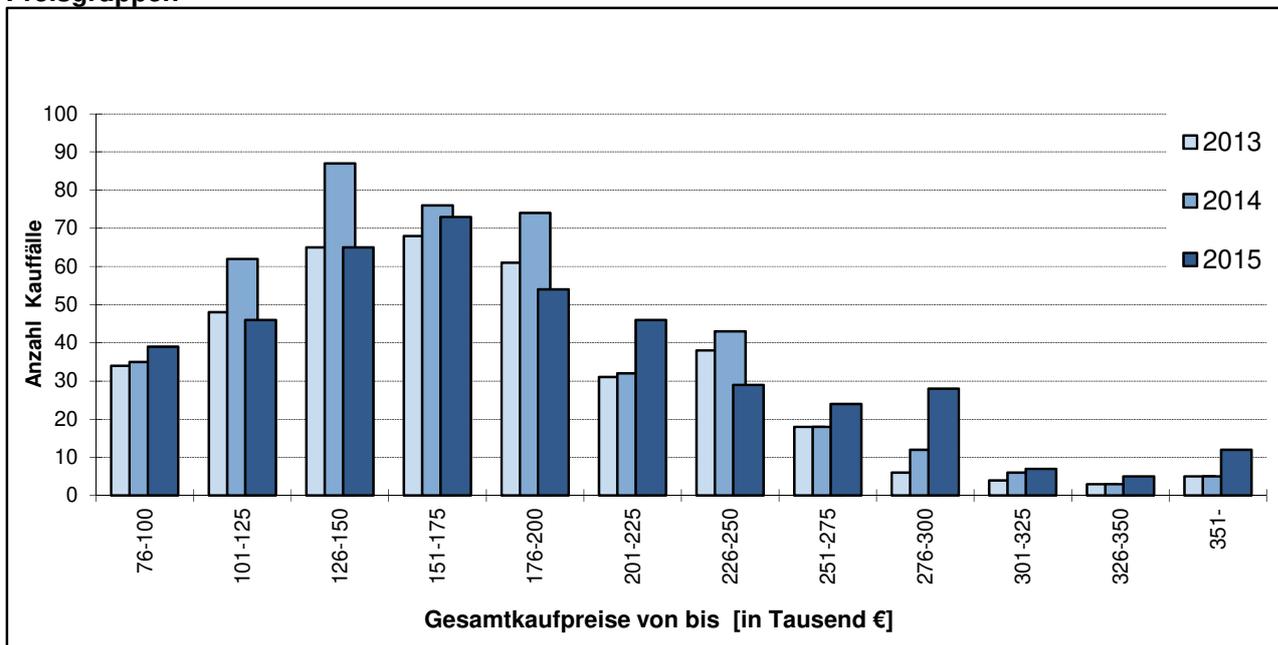


Abb. 6-1-a

## Häufigkeitsverteilung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

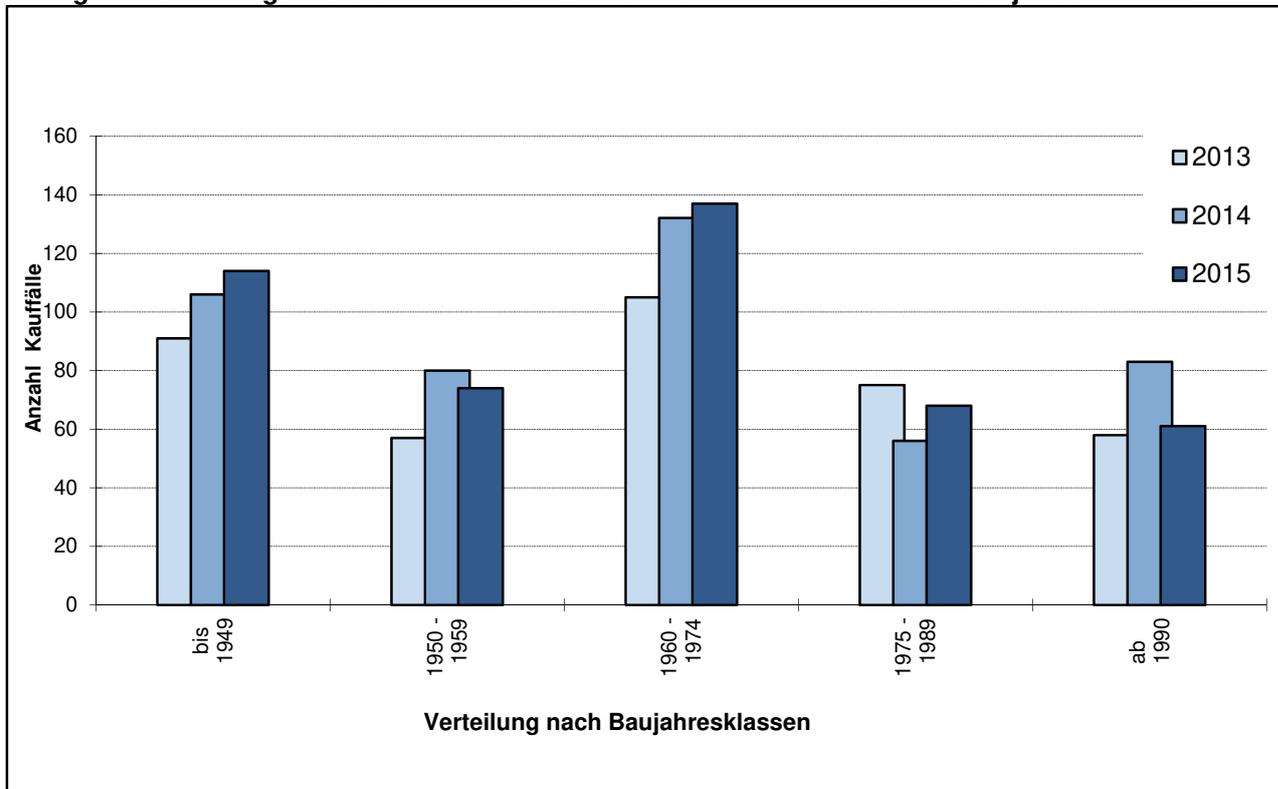


Abb. 6-1-b

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. €]
2006	39	6,64
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
<b>2015</b>	<b>33</b>	<b>7,56</b>

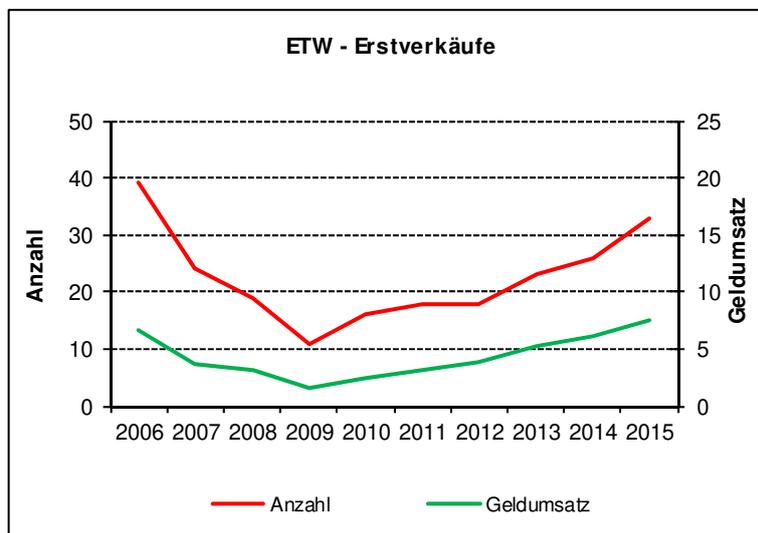


Abb. 7-1-a

Preisentwicklung und Indexreihen für diesen Teilmarkt siehe Kapitel 9.1.2

#### Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
2006	234	21,66
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
<b>2015</b>	<b>326</b>	<b>25,23</b>

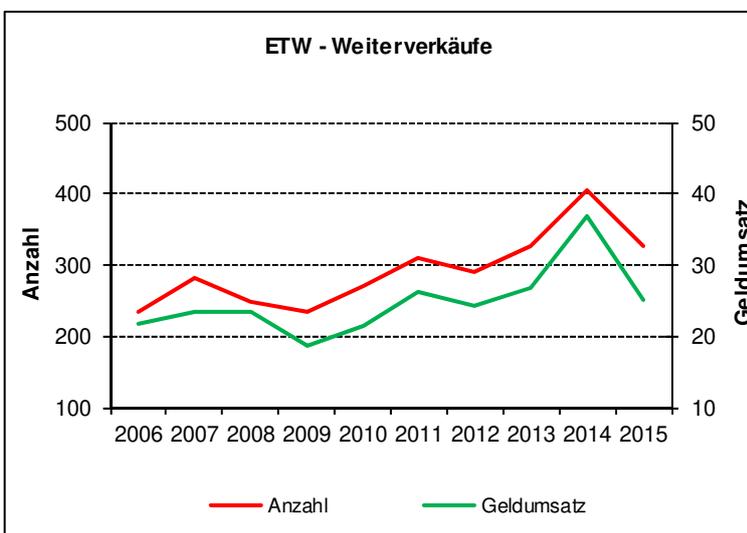


Abb. 7-1-b

Preisentwicklung und Indexreihen für diesen Teilmarkt siehe Kapitel 9.4.3

### Erstverkäufe nach Umwandlung

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
2006	27	2,87
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
<b>2015</b>	<b>6</b>	<b>0,73</b>

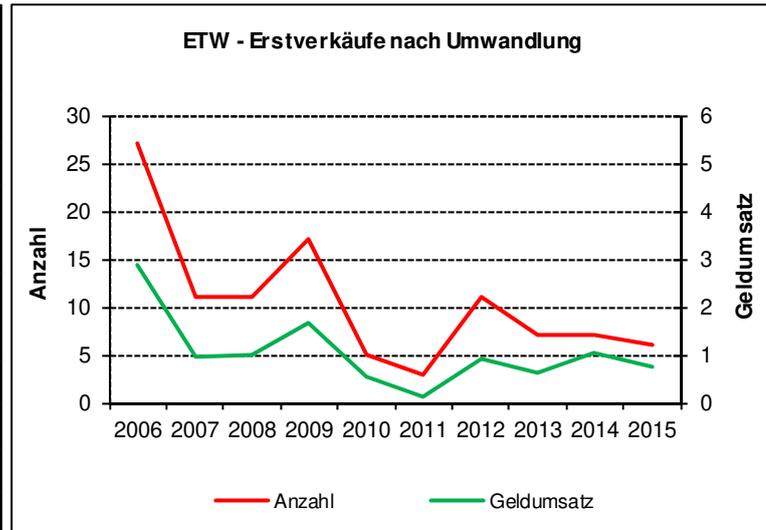


Abb. 7-1 c

## 7.2 Teileigentum

### Teileigentum

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]
2006	36	6,16
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
<b>2015</b>	<b>24</b>	<b>1,00</b>

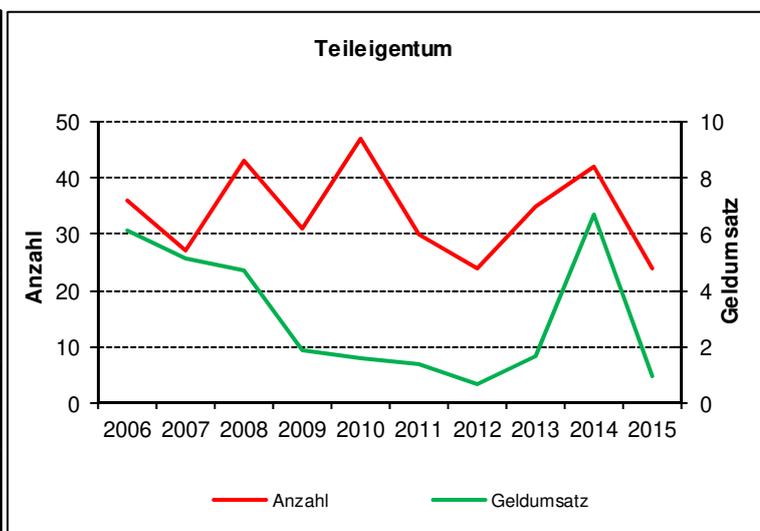


Abb. 7-2-a

## 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
- Kostenerstattungsbeträge 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 -

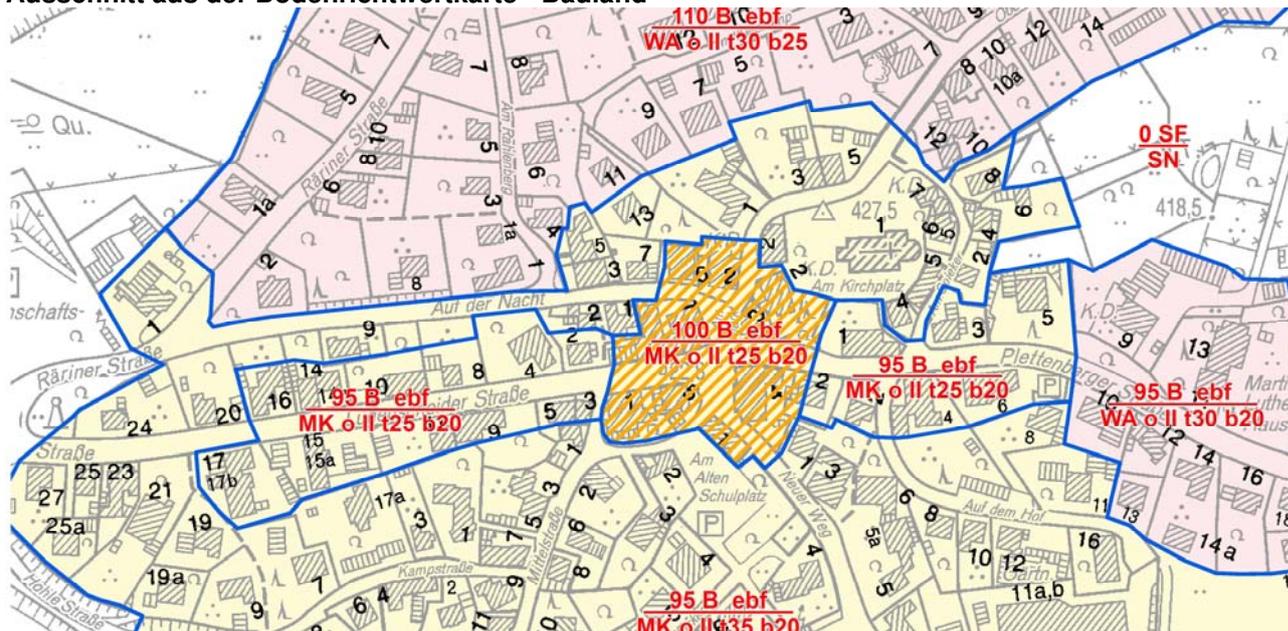


Abb. 8-2-a

### 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 -

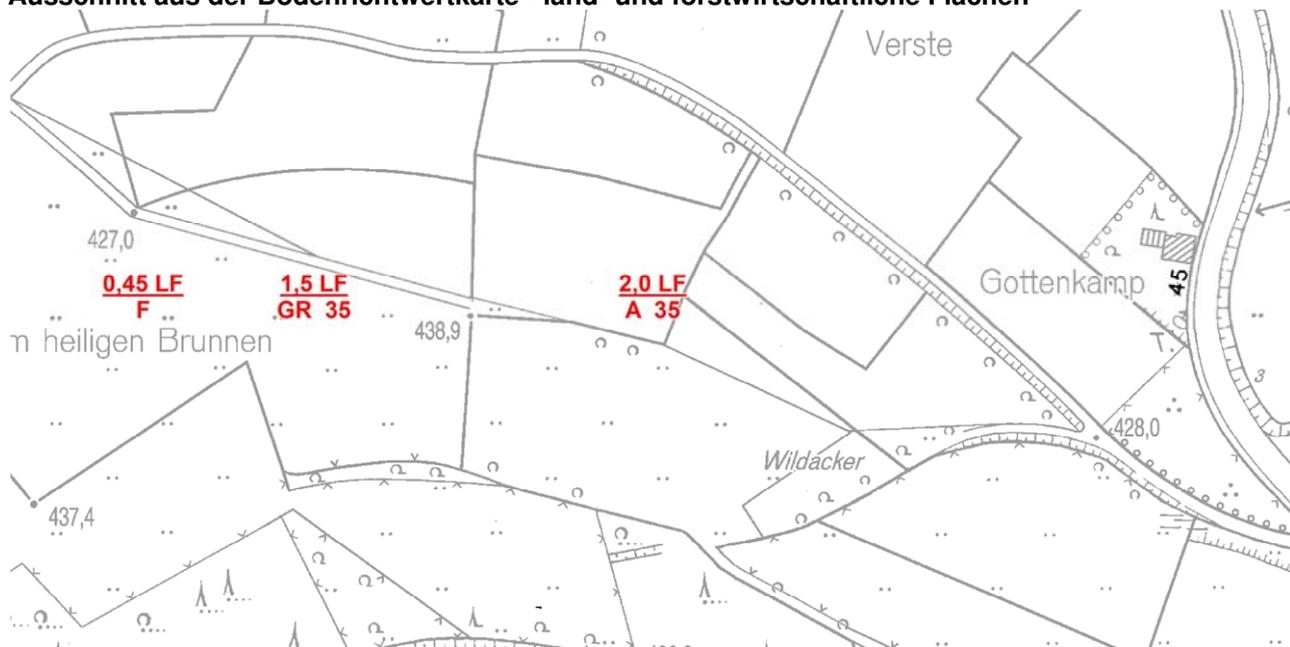


Abb. 8-3-a



## 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

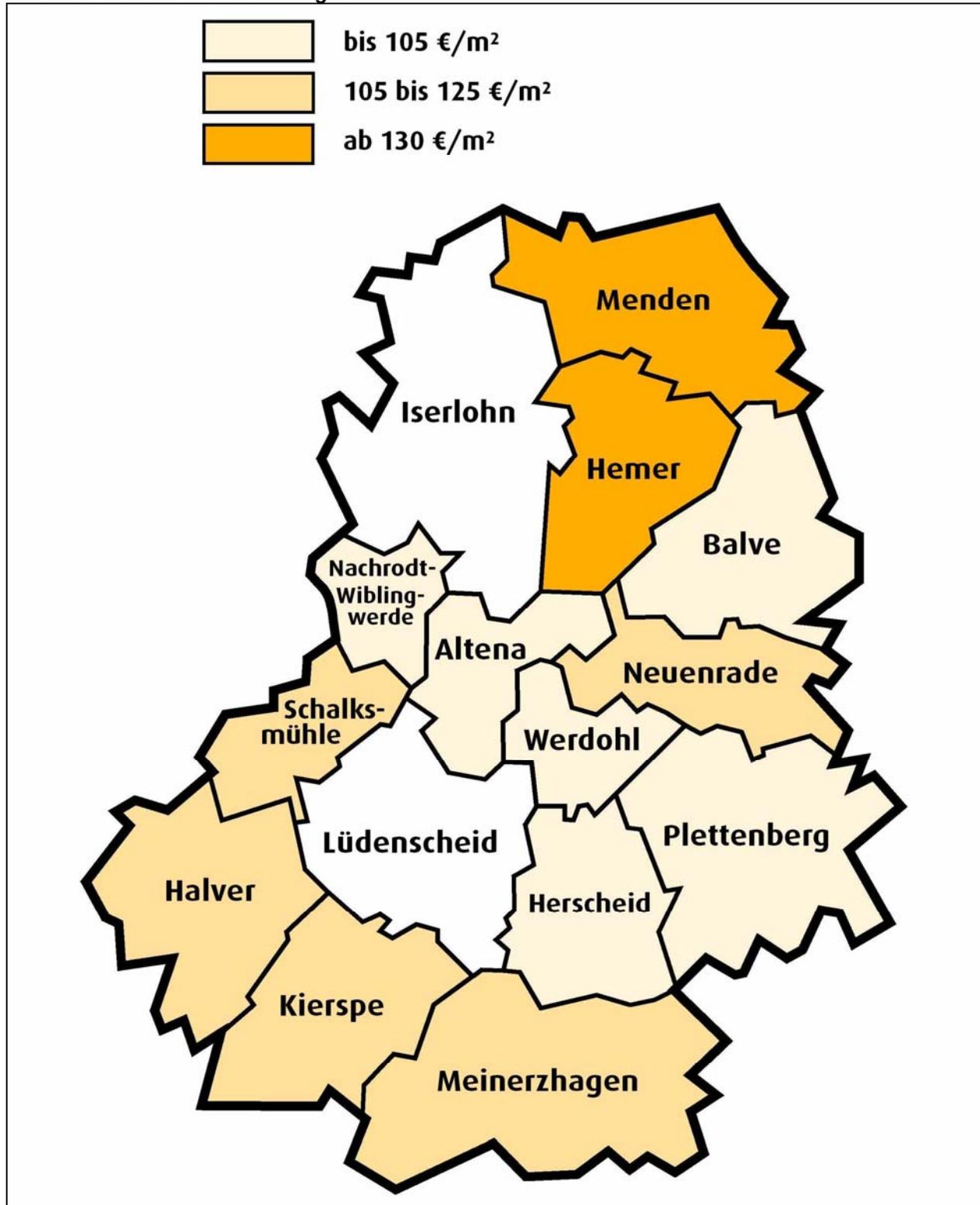


Abb. 8-4-a

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

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

Stadt bzw. Gemeinde	Lage	1.1.2011 [€/m <sup>2</sup> ]	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> ]
Altena	gut	100	100	100	100	100	100
	mittel	90	90	90	90	90	90
	mäßig	70	70	70	70	70	70
Balve	gut	95	95	95	95	95	95
	mittel	85	85	85	85	85	85
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	125	125	125	125	125	125
	mittel	115	115	115	115	115	115
	mäßig	90	90	90	90	90	90
Hemer	gut	155	155	155	155	155	155
	mittel	145	145	145	145	145	145
	mäßig	120	120	120	120	120	120
Herscheid	gut	110	110	110	110	110	110
	mittel	100	100	100	100	100	100
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	120	120	120	120	120	120
	mittel	110	110	110	110	110	110
	mäßig	95	95	95	95	95	95
Meinerzhagen	gut	120	120	120	120	120	120
	mittel	110	110	110	110	110	110
	mäßig	105	105	105	105	105	105
Menden	gut	170	170	170	170	170	170
	mittel	155	155	155	155	155	155
	mäßig	125	125	125	125	125	125
Nachrodt-Wibl.	gut	115	115	115	115	115	115
	mittel	90	90	90	90	90	90
	mäßig	80	80	80	80	80	80
Neuenrade	gut	125	125	125	125	125	125
	mittel	110	110	110	110	110	110
	mäßig	105	105	105	105	105	105
Plettenberg	gut	100	100	100	100	100	100
	mittel	85	85	85	85	85	85
	mäßig	70	70	70	70	70	70
Schalksmühle	gut	120	120	120	120	120	120
	mittel	105	105	105	105	105	105
	mäßig	85	85	85	85	85	85
Werdohl	gut	105	105	105	105	105	105
	mittel	90	90	90	90	90	90
	mäßig	65	65	65	65	65	65

Abb. 8-4-b



### Geschosswohnungsbau

Stadt bzw. Gemeinde	Lage	1.1.2011 [€/m <sup>2</sup> ]	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> ]
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	-	-	-	-	-	-
Meinerzhagen	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	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	75	75	75	75	75	<b>75</b>
	mäßig	60	60	60	60	60	<b>60</b>
Schalksmühle	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	1.1.2011 [€/m <sup>2</sup> ]	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> ]
Altena	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	35	35	35	35	35	35
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Balve	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	36
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	33	33	33	33	33	33
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Hemer	gut	45	45	45	45	45	45
	mittel	38	38	38	38	38	38
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Herscheid	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	36
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	34	34	34	34	34	34
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Meinerzhagen	gut	44	44	44	44	44	44
	mittel	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Menden	gut	50	50	55	58	58	58
	mittel	45	45	45	45	45	45
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Nachrodt-Wibl.	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	35	35	35	35	35	35
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	36
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	37	37	37	37	37	37
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Schalksmühle	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	32	32	32	32	32	32
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Werdohl	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	34	34	34	34	34	34
	mäßig	-	-	-	-	-	-



## 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	Geschäfts-lage	1.1. 2011 [€/m <sup>2</sup> ]	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> ]	<b>1.1. 2016 [€/m<sup>2</sup>]</b>
<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	105	90	90	90	90	<b>90</b>

Abb. 8-5-a

**Bodenwertangaben in Geschäftslagen**

Stadt bzw. Gemeinde	Geschäftslage	1.1. 2011 [€/m <sup>2</sup> ]	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> ]
<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	160	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					
	1.1.2011 [€/m <sup>2</sup> ]	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> ]
<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					
	1.1.2011 [€/m <sup>2</sup> ]	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> ]
<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 12. Februar 2016 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

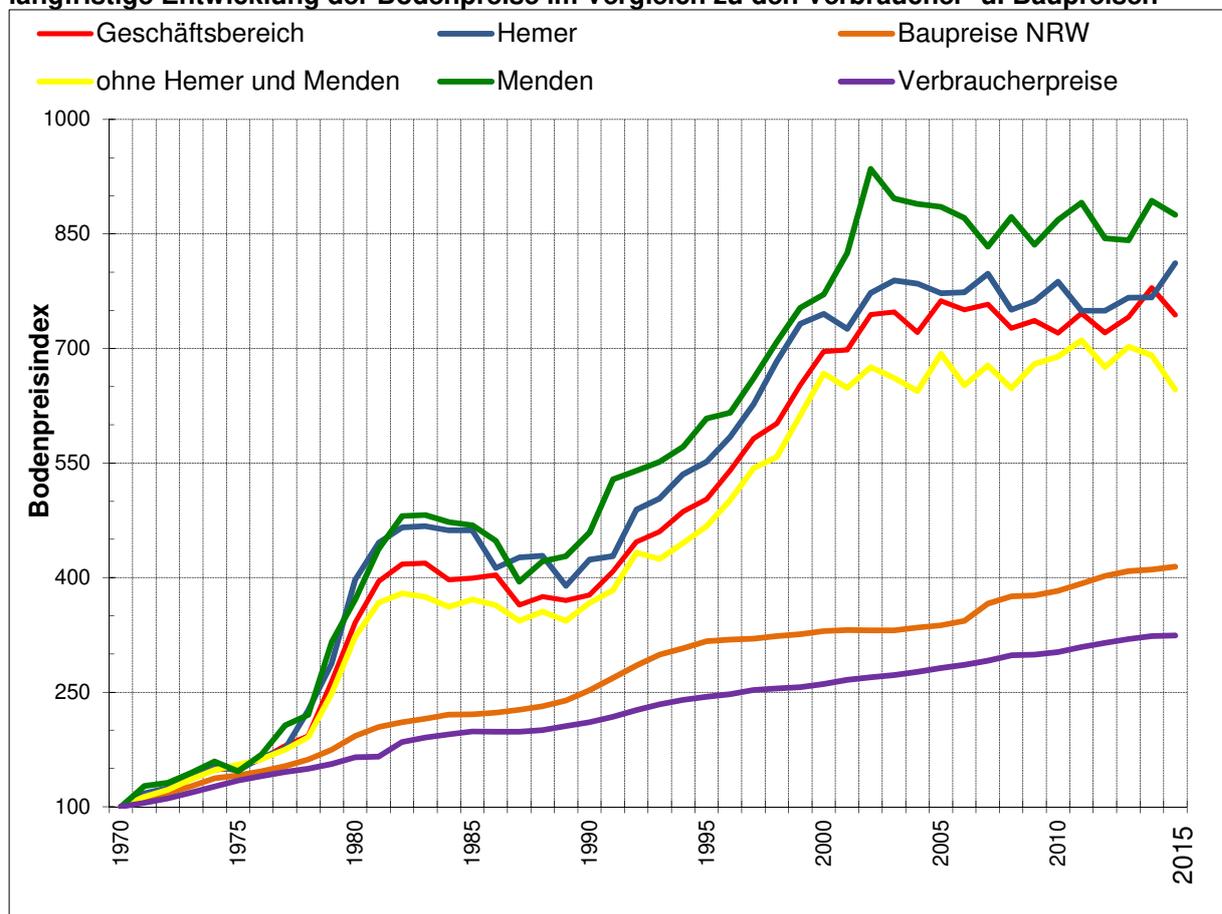


Abb. 9-1-1-a



### Durchschnittliche Kaufpreise von Bauland und Bodenpreisindexreihen

Märkischer Kreis *)										
Geschäftsbereich **)						Geschäftsbereich ohne Hemer und Menden				
Jahr	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m²]	Ø Kauf-preis [€/m²]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [DM/m²]	Ø Kauf-preis [€/m²]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	199	33,6	(17,2)		100,0	128	32,2	(16,5)		100,0
1984	104	133,4	(68,2)	- 5,2 %	397,0	71	116,5	(59,6)	- 3,4 %	361,8
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
<b>2015</b>	<b>99</b>		<b>127,8</b>	<b>- 4,6 %</b>	<b>743,9</b>	<b>56</b>		<b>106,4</b>	<b>- 6,5 %</b>	<b>646,3</b>

Abb. 9-1-1-b

Wohnbauland, ein- und zweigeschossige Bebaubarkeit, erschließungsbeitragsfrei

#### Anmerkung:

<sup>1)</sup> bis 1981 ohne Nachrodt-Wiblingwerde

<sup>2)</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
1984	18	170,5	(87,2)	- 1,1 %	462,1	15	168,7	(86,3)	- 2,0 %	472,5
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
<b>2015</b>	<b>26</b>		<b>153,1</b>	<b>+ 5,8 %</b>	<b>811,5</b>	<b>17</b>		<b>159,7</b>	<b>- 2,1 %</b>	<b>874,9</b>

Abb. 9-1-1-c

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



### 9.1.2 Eigentumswohnungen – Erstverkäufe (Indexreihe)

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

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

#### Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	s <sub>x</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	Index 2010 = 100	Veränderung zum Vorjahr
2006	11	74	1.960	± 53	107	+ 5,4 %
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 %
<b>2015</b>	<b>28</b>	<b>86</b>	<b>2.440</b>	<b>± 83</b>	<b>133</b>	<b>+ 6,5 %</b>

Abb. 9-1-2-a

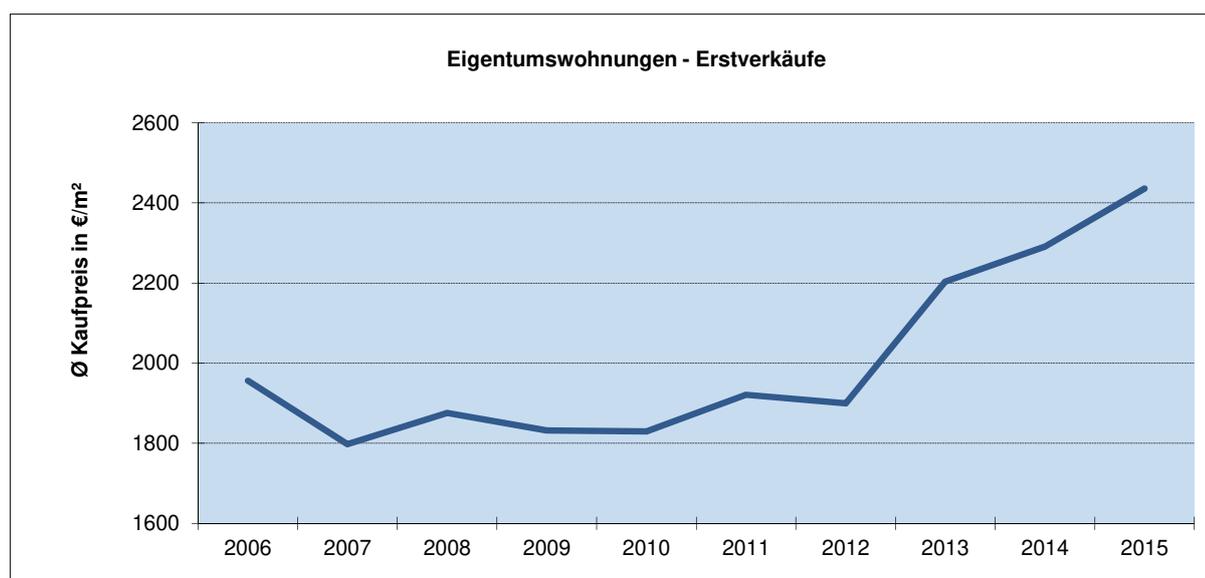


Abb. 9-1-2-b

#### **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).

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

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
- **Rohertrag**  
gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV  
nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an Vergleichsmietentabellen
- **Bewirtschaftungskosten** gemäß § 19 ImmoWertV  
auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung (II. BV), ergänzt mit Korrekturfaktoren des o.a. AGVGA-Modells
- **Reinertrag**  
Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
- **Gesamtnutzungsdauer**  
Für die Gesamtnutzungsdauern werden die Orientierungswerte des o.a. AGVGA-Modells zugrunde gelegt.
- **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.

**Liegenschaftszinssätze**

<b>Grundstücksart</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>Spanne [%]</b>
Eigentumswohnungen	<b>4,0</b>	3,5 - 4,5
Einfamilienhausgrundstücke - freistehende Gebäude	<b>2,9</b>	2,4 - 3,4
Einfamilienhausgrundstücke - Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	<b>3,1</b>	2,6 - 3,6
Zweifamilienhausgrundstücke	<b>3,2</b>	2,7 - 3,7
Dreifamilienhausgrundstücke	<b>4,4</b>	3,9 - 4,9
Mehrfamilienhausgrundstücke und Objekte mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 20 %	<b>5,2</b>	4,7 - 5,7
Gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 80 %	<b>6,2</b>	5,7 - 6,7
Geschäfts- und Bürogrundstücke	-	-
Gewerbegrundstücke	<b>7,5</b>	6,5 - 8,5

Abb. 9-3-b

**Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick**

<b>Grundstücksart</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>					
	2010	2011	2012	2013	2014	<b>2015</b>
Eigentumswohnungen	4,00	4,00	4,25	4,2	4,2	<b>4,0</b>
Einfamilienhausgrundstücke - freistehende Gebäude	3,25	3,25	3,00	2,9	3,0	<b>2,9</b>
Einfamilienhausgrundstücke - Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	-	-	3,25	3,1	3,2	<b>3,1</b>
Zweifamilienhausgrundstücke	3,50	3,50	3,50	3,2	3,3	<b>3,2</b>
Dreifamilienhausgrundstücke	4,50	4,50	4,50	4,6	4,7	<b>4,4</b>
Mehrfamilienhausgrundstücke und Objekte mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 20 %	5,75	5,75	5,75	5,5	5,3	<b>5,2</b>
Gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 80 %	6,25	6,25	6,25	6,3	6,3	<b>6,2</b>
Geschäfts- und Bürogrundstücke	-	-	-	-	-	-
Gewerbegrundstücke	7,50	7,50	7,50	7,5	7,5	<b>7,5</b>

Abb. 9-3-c



## 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	
		2010	102	130 m <sup>2</sup>	166.400	187.300	196.900	217.700
		180 m <sup>2</sup>	202.900	223.700	233.300	254.200	255.800	276.600
2011	166	130 m <sup>2</sup>	166.400	192.100	197.800	223.600	221.100	246.800
		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>	<b>168.400</b>	<b>186.800</b>	<b>197.200</b>	<b>215.600</b>	<b>218.500</b>	<b>236.900</b>
		180 m <sup>2</sup>	<b>197.000</b>	<b>215.500</b>	<b>225.800</b>	<b>244.300</b>	<b>247.100</b>	<b>265.600</b>

Abb. 9-4-1-a

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

### Rahmenwert und Index für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre		1950 - 1974		1975 - 1994		1995 - 2009	
Baujahr Indexreihe:		1962		1987		2002	
Jahr	Anzahl	Ø KP [€/m²]	Index 2010=100	Ø KP [€/m²]	Index 2010=100	Ø KP [€/m²]	Index 2010=100
2010	102	1.270	100,0	1.480	100,0	1.610	100,0
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
<b>2015</b>	<b>185</b>	<b>1.280</b>	<b>100,8</b>	<b>1.460</b>	<b>98,6</b>	<b>1.570</b>	<b>97,5</b>

Abb. 9-4-1-b

**Bezugseinheit:** €/m² Wohnfläche incl. Grund und Boden

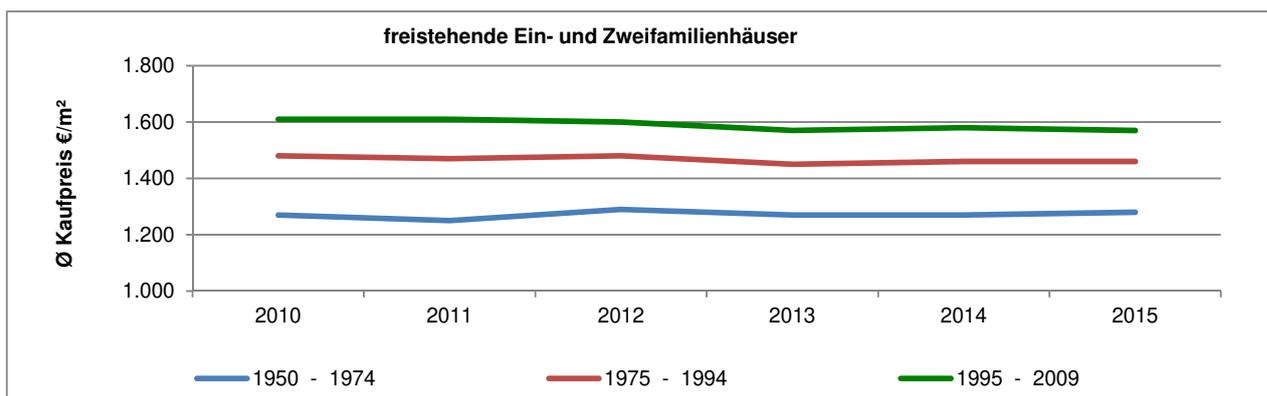


Abb. 9-4-1-c



### 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>549</b>	<b>105</b>	<b>1923</b>	<b>161</b>	<b>347</b>	<b>152.073</b>	<b>1.049</b>
	Min	250	65	1900	100	217	115.000	684
	Max	700	150	1939	240	561	222.000	1.545
<b>1950-1974</b>  93 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>618</b>	<b>110</b>	<b>1962</b>	<b>157</b>	<b>346</b>	<b>178.630</b>	<b>1.168</b>
	Min	327	65	1950	86	183	107.700	918
	Max	930	175	1974	297	780	302.000	1.540
<b>1975-1994</b>  31 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>609</b>	<b>113</b>	<b>1982</b>	<b>199</b>	<b>402</b>	<b>247.248</b>	<b>1.299</b>
	Min	357	75	1975	104	194	167.000	928
	Max	800	155	1994	267	594	360.800	1.667
<b>1995-2009</b>  29 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>486</b>	<b>121</b>	<b>2001</b>	<b>149</b>	<b>264</b>	<b>241.359</b>	<b>1.611</b>
	Min	325	75	1995	105	154	166.000	1.144
	Max	750	165	2008	226	438	380.000	2.029

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 / Reihnhaus, 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	
		2010	66	110 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup>	133.500 146.700	151.000 164.100	154.600 167.800	172.100 185.200
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	182.200 200.600	194.100 212.500
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>	<b>135.100</b> <b>157.000</b>	<b>152.100</b> <b>174.000</b>	<b>157.100</b> <b>179.000</b>	<b>174.100</b> <b>196.000</b>	<b>173.300</b> <b>195.200</b>	<b>190.300</b> <b>212.200</b>

Abb. 9-4-2-a

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



### Rahmenwert und Index für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Baujahre		1950 - 1974		1975 - 1994		1995 - 2009	
Baujahr Indexreihe:		1962		1987		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
2010	66	1.140	100,0	1.300	100,0	1.410	100,0
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
<b>2015</b>	<b>104</b>	<b>1.250</b>	<b>109,6</b>	<b>1.410</b>	<b>108,5</b>	<b>1.520</b>	<b>107,8</b>

Abb. 9-4-2-b

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

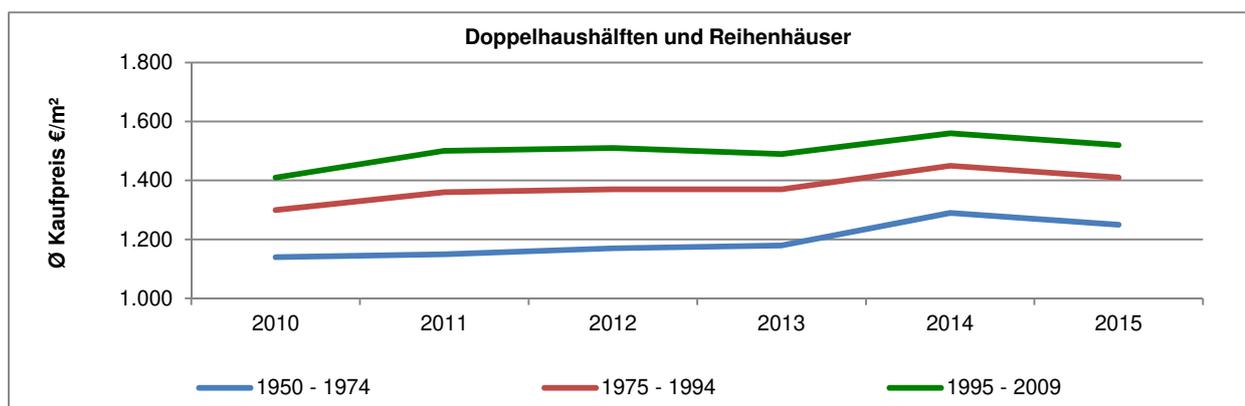


Abb. 9-4-2-c

**Vergleichsfaktoren Doppelhaushälften und Reihendhäuser**

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 [€]	<b>Wohn- fläche</b> [€/m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b> 12 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>367</b>	<b>115</b>	<b>1924</b>	<b>149</b>	<b>291</b>	<b>143.483</b>	<b>971</b>
	Minimum	159	75	1890	105	230	105.000	729
	Maximum	450	170	1948	190	386	198.200	1.209
<b>1950-1974</b> 29 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>419</b>	<b>112</b>	<b>1959</b>	<b>126</b>	<b>276</b>	<b>136.732</b>	<b>1.113</b>
	Minimum	260	80	1950	80	147	101.800	761
	Maximum	487	160	1974	192	492	190.000	1.798
<b>1975-1994</b> 19 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>355</b>	<b>131</b>	<b>1986</b>	<b>129</b>	<b>241</b>	<b>180.379</b>	<b>1.417</b>
	Minimum	271	90	1975	100	154	145.000	1.044
	Maximum	452	165	1994	155	284	225.000	1.962
<b>1995-2009</b> 19 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>303</b>	<b>128</b>	<b>2001</b>	<b>123</b>	<b>218</b>	<b>196.737</b>	<b>1.609</b>
	Minimum	188	70	1996	110	178	161.000	1.203
	Maximum	450	190	2009	150	309	260.000	2.080

Abb. 9-4-2 d

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

**Vergleichsfaktoren Reihemittelhäuser**

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 [€]	<b>Wohn- fläche</b> [€/m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	<b>Mittelwert</b>							
	Minimum							
	Maximum							
<b>1950-1974</b> 8 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>238</b>	<b>123</b>	<b>1963</b>	<b>122</b>	<b>319</b>	<b>128.500</b>	<b>1.070</b>
	Minimum	195	80	1954	85	228	85.000	873
	Maximum	250	145	1973	151	424	159.500	1.307
<b>1975-1994</b> 9 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>247</b>	<b>136</b>	<b>1979</b>	<b>116</b>	<b>248</b>	<b>142.667</b>	<b>1.229</b>
	Minimum	237	75	1976	105	201	121.500	1.081
	Maximum	350	155	1989	144	284	179.000	1.691
<b>1995-2009</b> 8 Fälle	<b>Mittelwert</b>	<b>222</b>	<b>145</b>	<b>2000</b>	<b>112</b>	<b>210</b>	<b>171.335</b>	<b>1.533</b>
	Minimum	131	90	1997	95	168	145.000	1.408
	Maximum	250	165	2003	125	240	188.500	1.733

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 Index für Weiterverkauf 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
2010	53	864		1.037		1.209		1.382		100,0
2011	79	820	- 5,1 %	1.034	- 0,3 %	1.247	+ 3,1 %	1.460	+ 5,7 %	101,0
2012	79	902	+ 10,0 %	1.046	+ 1,2 %	1.190	- 4,6 %	1.334	- 8,7 %	99,9
2013	72	837	- 7,2 %	1.027	- 1,8 %	1.217	+ 2,3 %	1.406	+ 5,5 %	99,6
2014	95	834	- 0,4 %	1.008	- 1,8 %	1.183	- 2,8 %	1.357	- 3,5 %	97,5
<b>2015</b>	<b>83</b>	<b>848</b>	<b>+ 1,7 %</b>	<b>1.029</b>	<b>+ 2,1 %</b>	<b>1.211</b>	<b>+ 2,4 %</b>	<b>1.392</b>	<b>+ 2,6 %</b>	<b>99,6</b>

Abb. 9-4-3-a

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

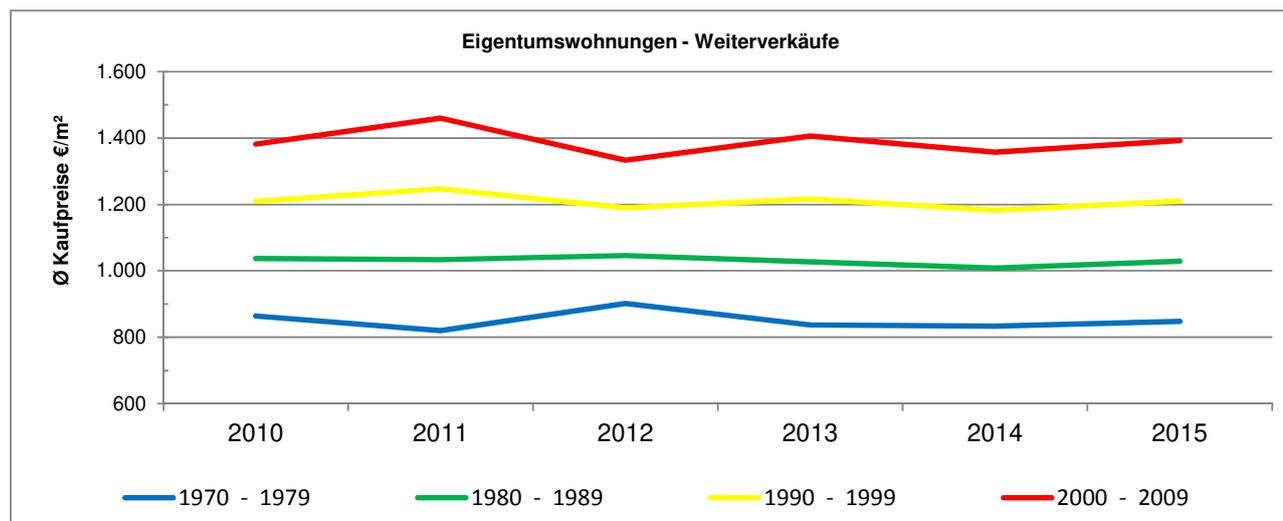


Abb. 9-4-3-b

#### **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>	<b>Mittelwert</b>	<b>119</b>	<b>1963</b>	<b>77</b>	<b>64.214</b>	<b>820</b>
7 Fälle	Min	75	1960	63	34.500	548
	Max	140	1968	89	92.500	1.101
<b>1970-1979</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>106</b>	<b>1975</b>	<b>76</b>	<b>62.556</b>	<b>824</b>
27 Fälle	Min	70	1970	60	31.500	525
	Max	160	1979	98	99.500	1.112
<b>1980-1989</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>110</b>	<b>1984</b>	<b>82</b>	<b>84.186</b>	<b>1.028</b>
28 Fälle	Min	80	1980	60	45.500	700
	Max	160	1989	100	136.000	1.432
<b>1990-1999</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>123</b>	<b>1995</b>	<b>82</b>	<b>96.329</b>	<b>1.181</b>
21 Fälle	Min	75	1990	60	71.500	979
	Max	215	1999	95	123.500	1.605
<b>2000-2009</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>133</b>	<b>2002</b>	<b>79</b>	<b>111.286</b>	<b>1.401</b>
7 Fälle	Min	80	2000	73	78.000	1.068
	Max	175	2005	86	165.000	1.964

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.

Jahr	Baujahre bis 1949					Baujahre ab 1950				
	V	s <sub>v</sub>	n	Bj.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]	V	s <sub>v</sub>	n	Bj.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]
<b>Dreifamilienhäuser</b>										
2006	<b>14,3</b>	± 1,6	10	1920	225	<b>14,9</b>	± 1,4	7	1966	238
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
<b>2015</b>	<b>11,9</b>	<b>± 0,4</b>	<b>13</b>	<b>1921</b>	<b>233</b>	<b>13,3</b>	<b>± 1,6</b>	<b>10</b>	<b>1969</b>	<b>250</b>

Mehrfamilienhäuser - mit mehr als 3 Wohnungen - einschließl. gewerbl. Mietertragsanteil bis 20 %										
2006	keine Daten					<b>12,2</b>	± 1,5	25	1952	847
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
<b>2015</b>	<b>9,8</b>	<b>± 0,6</b>	<b>7</b>	<b>1918</b>	<b>326</b>	<b>11,2</b>	<b>± 0,3</b>	<b>21</b>	<b>1969</b>	<b>648</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‘ vom 16.07.2013) 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					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
125.000	1,00	0,97	0,98	0,97	0,95	<b>0,95</b>
150.000	0,96	0,94	0,94	0,95	0,93	<b>0,93</b>
175.000	0,92	0,92	0,92	0,93	0,91	<b>0,91</b>
200.000	0,89	0,89	0,89	0,90	0,88	<b>0,88</b>
225.000	0,87	0,87	0,87	0,88	0,86	<b>0,86</b>
250.000	0,85	0,85	0,85	0,86	0,84	<b>0,85</b>
275.000	0,82	0,82	0,82	0,84	0,83	<b>0,83</b>
300.000	0,79	0,80	0,79	0,82	0,81	<b>0,81</b>
325.000	0,76	0,77	0,76	0,79	0,79	<b>0,79</b>

Abb. 9-5-1-a

### Histogramm der Sachwertfaktoren

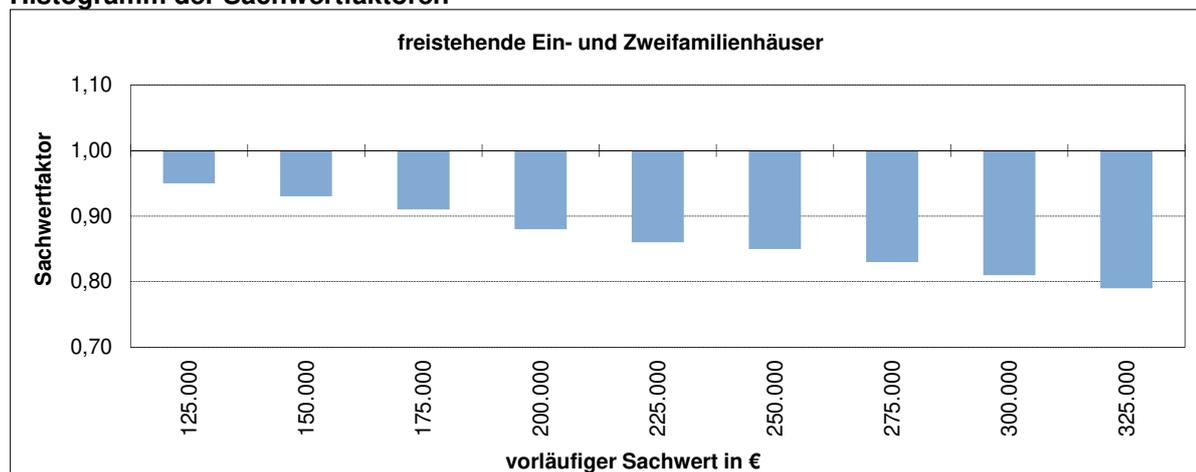


Abb. 9-5-1-b

### 9.5.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Sachwertfaktoren)

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
100.000	0,94	0,98	1,02	1,02	1,02	<b>1,00</b>
125.000	0,98	0,97	0,99	0,99	0,99	<b>0,98</b>
150.000	0,94	0,95	0,96	0,95	0,95	<b>0,97</b>
175.000	0,91	0,91	0,93	0,93	0,93	<b>0,93</b>
200.000	0,89	0,88	0,90	0,90	0,90	<b>0,91</b>
225.000	0,84	0,84	0,87	0,86	0,86	<b>0,88</b>

Abb. 9-5-2-a

### Histogramm der Sachwertfaktoren

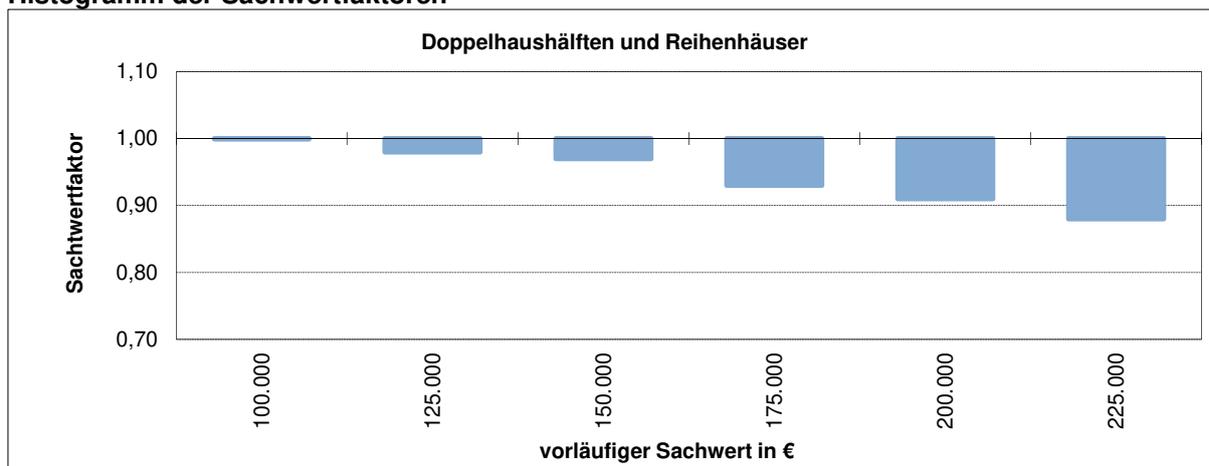


Abb. 9-5-2-b

#### **Anmerkung:**

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



## 9.6 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Ab dem 01.01.2005 wurden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten über den Verbraucherpreisindex gemäß § 26 und 28 II.BV angepasst. Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Anl. 3 WertR 2006 i.d.F. vom 01.03.2006 zuletzt am 01.01.2014 aktualisiert. Eine Aktualisierung erfolgt danach alle 3 Jahre.

<b>Verwaltungskosten</b> [jährliche Pauschale]	
bis 279,35 €	je Wohnung; bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 334,00 €	je Eigentumswohnung
bis 36,43 €	je Garage oder ähnliche Einstellplätze

<b>Instandhaltungskosten</b> [jährlich je m <sup>2</sup> Wohnfläche]	
bis 13,97 €/m <sup>2</sup>	Gebäudealter mindestens 32 Jahre
bis 10,93 €/m <sup>2</sup>	Gebäudealter mindestens 22 Jahre
bis 8,62 €/m <sup>2</sup>	Gebäudealter höchstens 22 Jahre
bis 82,60 €	je Garage oder ähnliche Einstellplätze

<b>Zu- und Abschläge</b>	
abzgl. 0,24 €/m <sup>2</sup>	bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme
abzgl. 1,28 €/m <sup>2</sup>	wenn der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen trägt
zzgl. 1,22 €/m <sup>2</sup>	wenn ein Aufzug vorhanden ist
zzgl. bis 10,32 €/m <sup>2</sup>	wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt

<b>Mietausfallwagnis</b> [Erfahrungssätze in % vom Jahresrohertrag]	
2 %	bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 %	bei Geschäftsgrundstücken

## 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.

Wertleitklauseln 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 90 €/m<sup>2</sup> **ohne Erschließungskosten.**

Mittlerer Erbbauzins pro Jahr: **3,5 % von 90 €/m<sup>2</sup> = 3,15 €/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

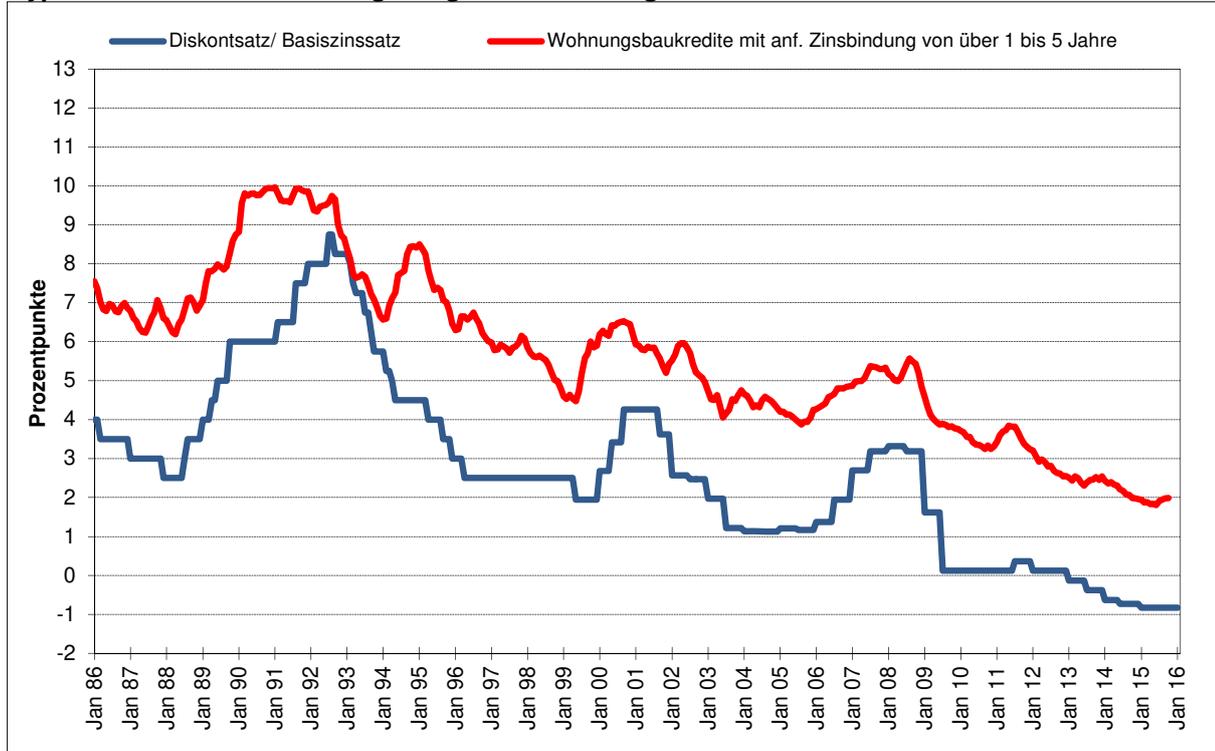


Abb. 10-a

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

### Insolvenzen in Nordrhein Westfalen

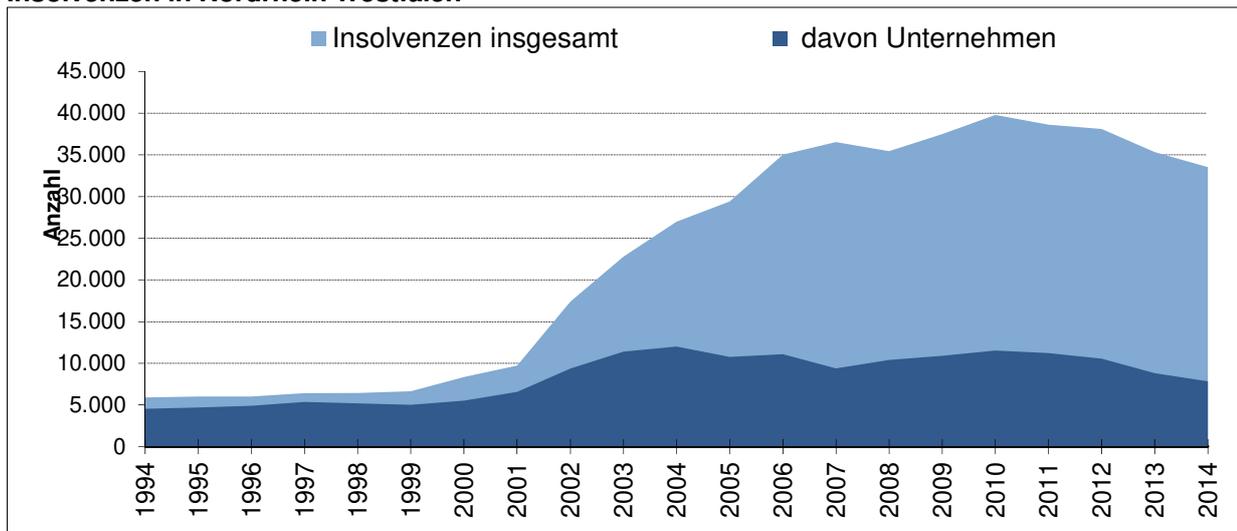


Abb. 10-b

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

### Primär- / verfügbares Einkommen

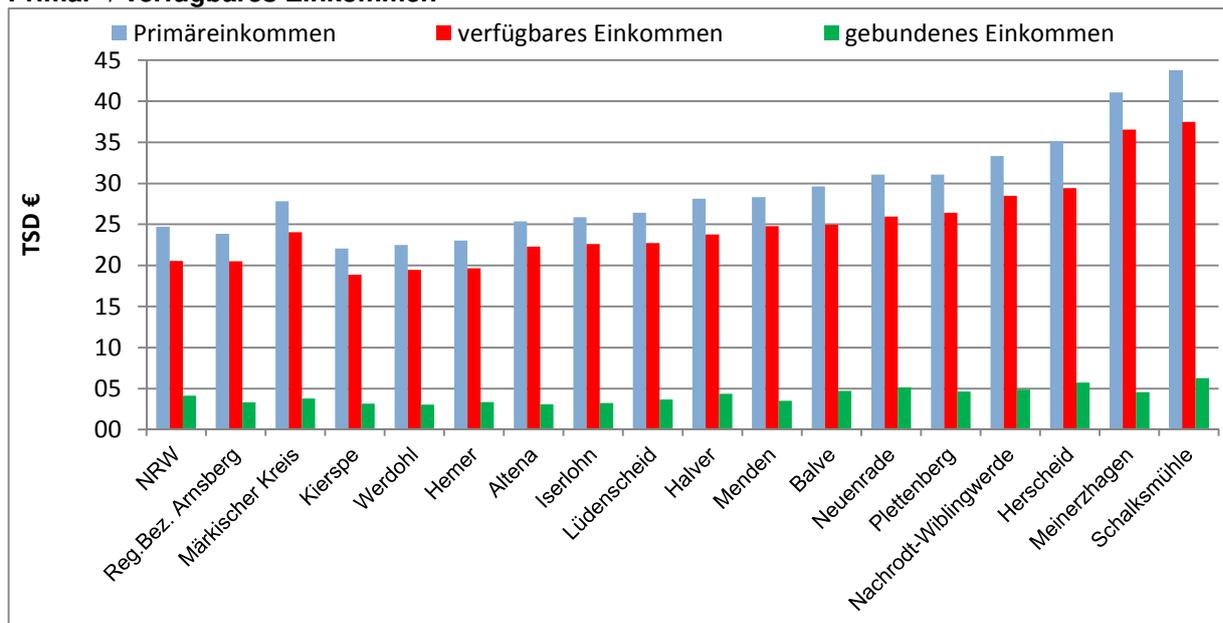


Abb. 10-c

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

### Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen

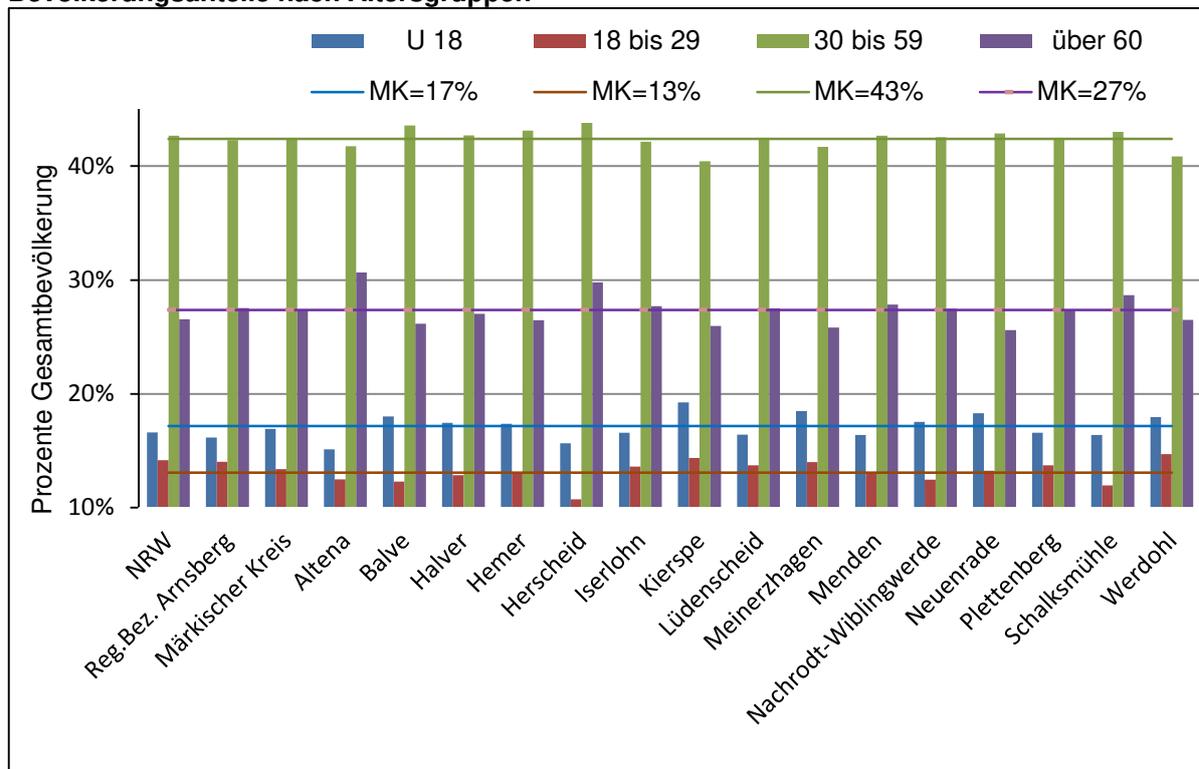


Abb. 10-d

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



## Bevölkerungsentwicklung

	1995	2000	2005	2010	2014
NRW	17.893.045	18.009.865	18.058.105	17.845.154	<b>17.638.098</b>
Reg.Bez. Arnsberg	3.827.480	3.805.904	3.760.454	3.658.011	<b>3.557.772</b>
Reg.Bez. Düsseldorf	5.290.584	5.254.317	5.226.648	5.161.782	<b>5.108.290</b>
Reg.Bez. Köln	4.188.583	4.281.548	4.378.622	4.392.747	<b>4.361.724</b>
Reg.Bez. Münster	2.573.490	2.612.301	2.622.623	2.594.291	<b>2.580.664</b>
Reg.Bez. Detmold	2.012.908	2.055.795	2.069.758	2.038.323	<b>2.029.648</b>
Märkischer Kreis	458.221	457.465	448.800	430.965	<b>413.820</b>
Altena	24.026	22.215	20.444	18.277	<b>17.270</b>
Balve	11.967	12.119	12.162	11.955	<b>11.509</b>
Halver	17.168	17.534	17.480	16.717	<b>16.091</b>
Hemer	35.934	37.156	37.932	37.735	<b>33.757</b>
Herscheid	7.492	7.574	7.602	7.216	<b>7.167</b>
Iserlohn	99.341	98.790	97.285	94.966	<b>92.899</b>
Kierspe	17.541	18.353	18.209	17.270	<b>16.120</b>
Lüdenscheid	81.837	80.613	78.688	75.463	<b>72.923</b>
Meinerzhagen	21.554	21.884	21.752	20.838	<b>20.554</b>
Menden	58.424	59.239	57.984	55.496	<b>52.979</b>
Nachrodt-Wiblingwerde	6.964	7.011	6.890	6.724	<b>6.554</b>
Neuenrade	12.009	12.346	12.379	12.146	<b>11.995</b>
Plettenberg	29.519	29.031	28.003	26.321	<b>25.564</b>
Schalksmühle	12.218	12.121	11.813	11.135	<b>10.462</b>
Werdohl	22.227	21.479	20.177	18.706	<b>17.976</b>

Abb. 10-e

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

### Bevölkerungsentwicklung (Prozentangaben)

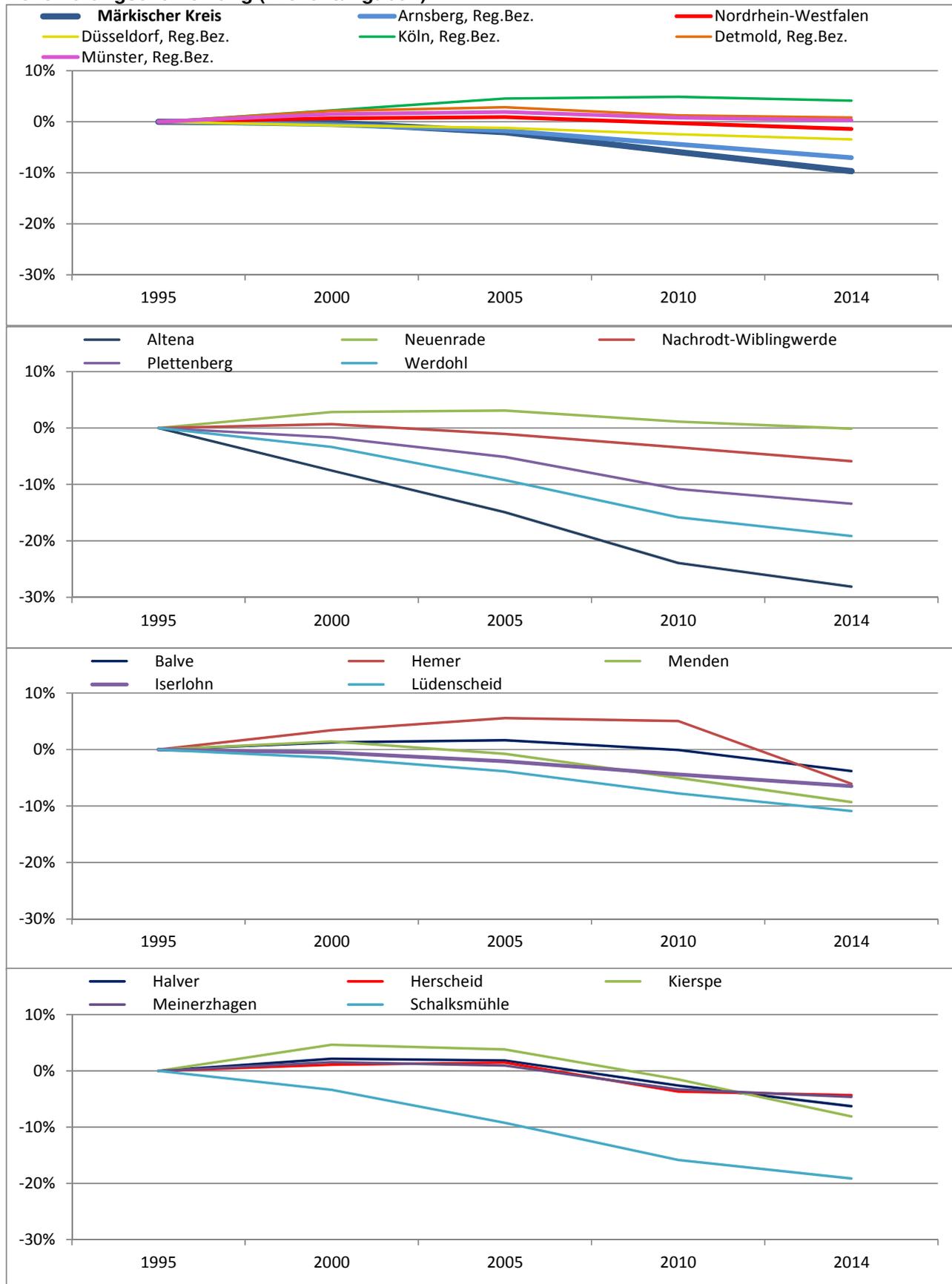


Abb. 10-f

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



## Baugenehmigungen NRW im langfristigen Überblick

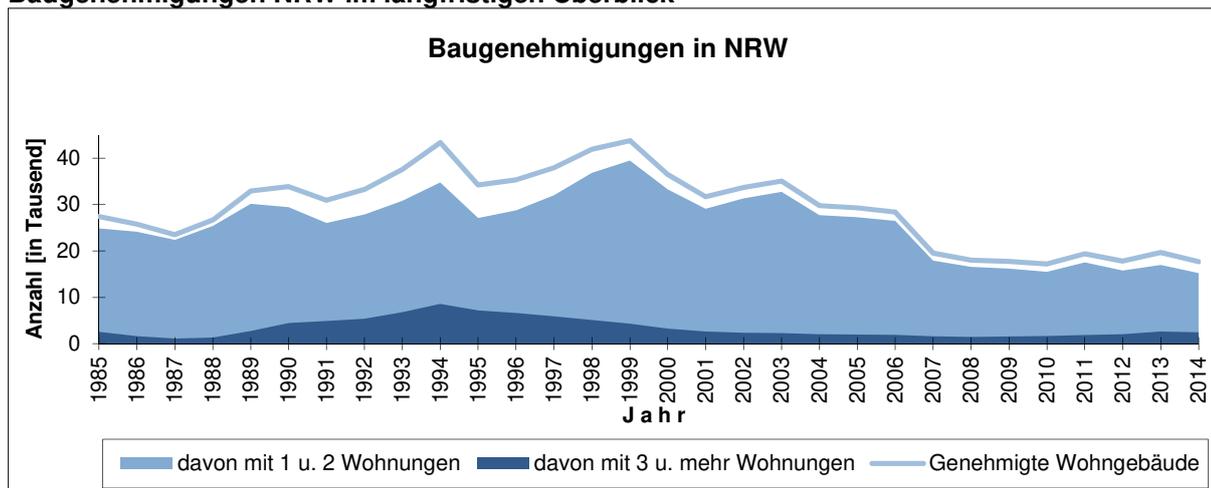


Abb. 10-g

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

## Baugenehmigungen im Märkischen Kreis

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Veränd. 13 ⇨ 14
Wohngebäude insgesamt	210	156	175	162	177	146	- 18%
davon 1 u. 2 Wohnungen	193	145	164	158	163	134	- 18%
davon 3 u. mehr Wohnungen	17	11	11	4	14	12	- 14%

Abb. 10-h

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

## Baufertigstellungen NRW im langfristigen Überblick

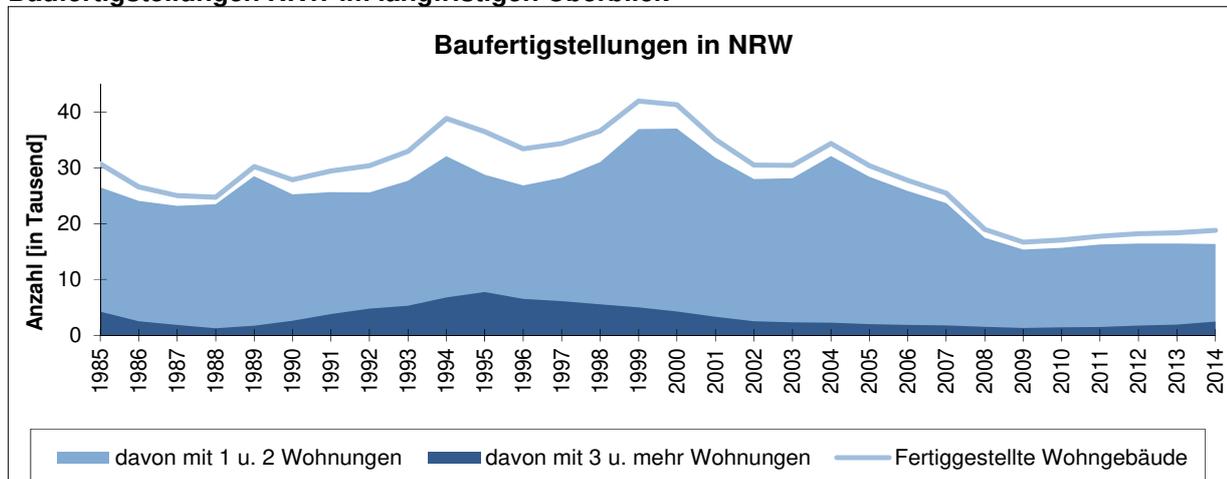


Abb. 10-i

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

## Baufertigstellungen im Märkischen Kreis

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Veränd. 13 ⇨ 14
Wohngebäude insgesamt	236	178	141	181	186	155	- 17%
davon 1 u. 2 Wohnungen	225	169	130	170	174	150	- 14%
davon 3 u. mehr Wohnungen	11	9	11	11	12	5	- 58%

Abb. 10-j

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

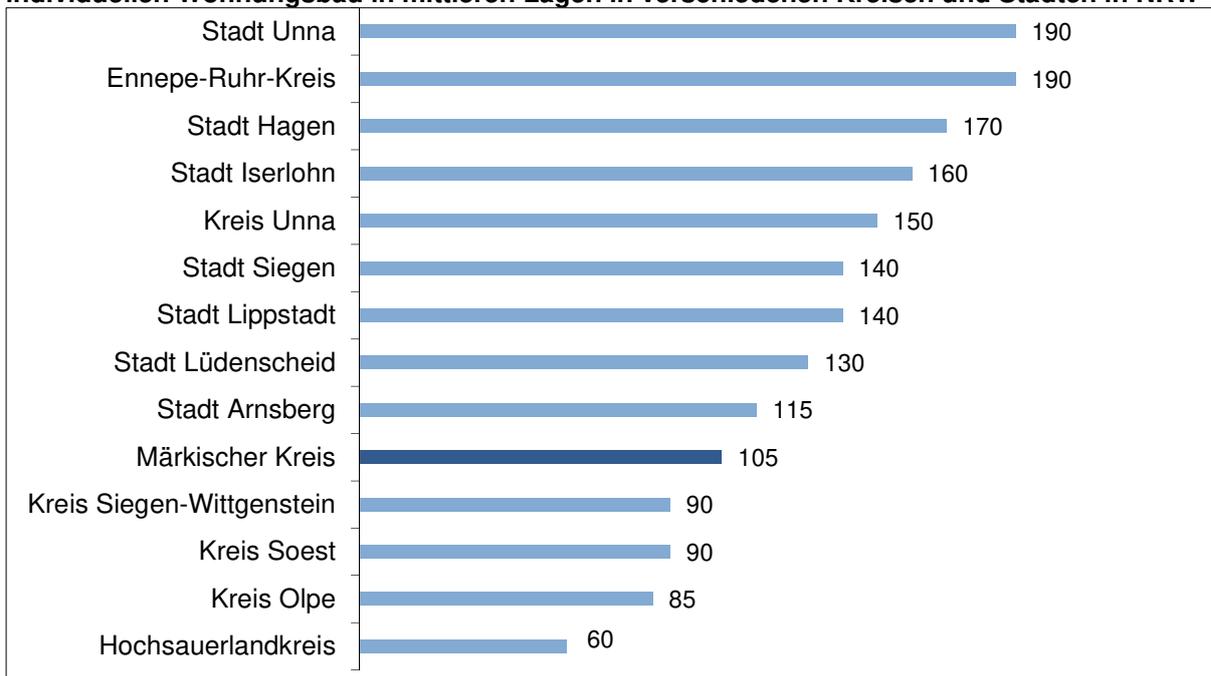


Abb. 11-a

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2015 Nordrhein-Westfalen vom Oberen Gutachterausschuss in NRW und Grundstücksmarktbericht 2015 des Märkischen Kreises, Berichtszeitraum jeweils 1.1. – 31.12.2014

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

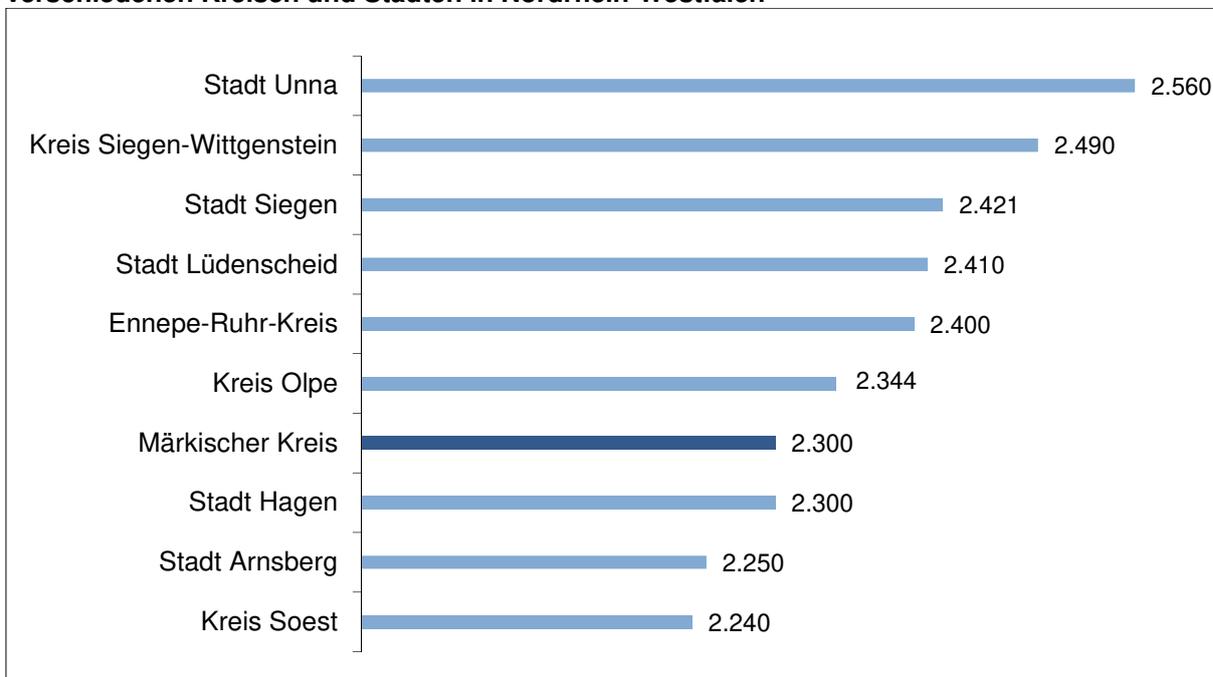


Abb. 11-b

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2015 Nordrhein-Westfalen vom Oberen Gutachterausschuss in NRW und Grundstücksmarktbericht 2015 des Märkischen Kreises, Berichtszeitraum jeweils 1.1. – 31.12.2014

**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
2005	2.786	4.742	2,59	48
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

Abb. 11-c

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

Raimund Pingel	Finanzamt Altena
Susanne Reinhardt	Finanzamt Altena (als Stellvertreterin)
Uwe Düllmann	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

