



Grundstücksmarktbericht 2020

für die Städte und Gemeinden

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis

Geschäftsstelle

Heedfelder Straße 45

58509 Lüdenscheid

Telefon 02351 / 966 66 75

Fax 02351 / 966 62 79

E-Mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis

Druck

Märkischer Kreis

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildnachweis

Pressestelle Märkischer Kreis

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz

"Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0).

Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

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

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

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2020,

dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
2.1	Kauffallzahlen	10
2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	11
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	22
3.2.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
3.2.2	Bauerwartungsland / Rohbauland	24
3.2.3	Baugrundstücke	25
3.3	Bebaute Grundstücke	29
3.4	Wohnungs- / Teileigentum	32
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	36
4	Unbebaute Grundstücke	37
4.1	Individueller Wohnungsbau	37
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	38
4.3	Gewerbliche Bauflächen	38
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	38
4.4.1	„Reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft	38
4.4.2	„Besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft	41
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	41
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	41
4.7	Bodenrichtwerte	42
4.7.1	Definition	42
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	45
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	46
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	52
4.7.5	Indexreihen	52
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	55
5	Bebaute Grundstücke	59
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.1	Durchschnittspreise	60
5.1.2	Vergleichswerte / Rahmenwerte	62
5.1.3	Indexreihen	65
5.1.4	Sachwertfaktoren	66
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	69
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	71
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	71
5.2.2	Rohertragsfaktoren	72
5.2.3	Indexreihen	72
5.2.4	Durchschnittspreise	72
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	73
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	73
5.3.2	Indexreihen	73
5.3.3	Durchschnittspreise	73

6	Wohnungs- und Teileigentum	74
6.1	Wohnungseigentum	74
6.1.1	Durchschnittspreise	74
6.1.2	Vergleichswerte / Rahmenwerte für Eigentumswohnungen	76
6.1.3	Indexreihen	77
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	78
6.1.5	Rohertragsfaktoren	78
6.2	Teileigentum	78
7	Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	79
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	79
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	80
7.2.1	Erbaurechte	80
7.2.2	Wohnungserbaurechte	83
7.3	Erbbaugrundstücke	83
8	Modellbeschreibungen	85
9	Mieten und Pachten	85
10	Kontakte und Adressen	86
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	86
11	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	87
11.1	Hypothekenzinsen in der langfristigen Entwicklung	88
11.2	Insolvenzen in Nordrhein-Westfalen	88
11.3	Einkommensverhältnisse	89
11.4	Bevölkerung	89
11.5	Pendlerbewegungen im Märkischen Kreis	92
11.6	Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	94
11.7	Regionale Vergleiche	95
11.8	Übersicht der Liegenschaftszinssätze	96
11.9	Modellwerte der Bewirtschaftungskosten	98
11.10	Zwangsversteigerungen im Geschäftsbereich	99
12	Auszug aus der Kostenordnung	100

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

In Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzungen	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
n	Anzahl
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl.	Wohnfläche
Gfl.	Grundstücksfläche
Ø	Durchschnitt / Mittel
Bj.	Baujahr
Stabw.	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
V	Vervielfältiger
sv	Standardabweichung des Vervielfältigers
RO	Rohertrag
II.BV.	Zweite Berechnungsverordnung
Bew.-Kosten	Bewirtschaftungskosten
RND	Restnutzungsdauer

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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

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

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

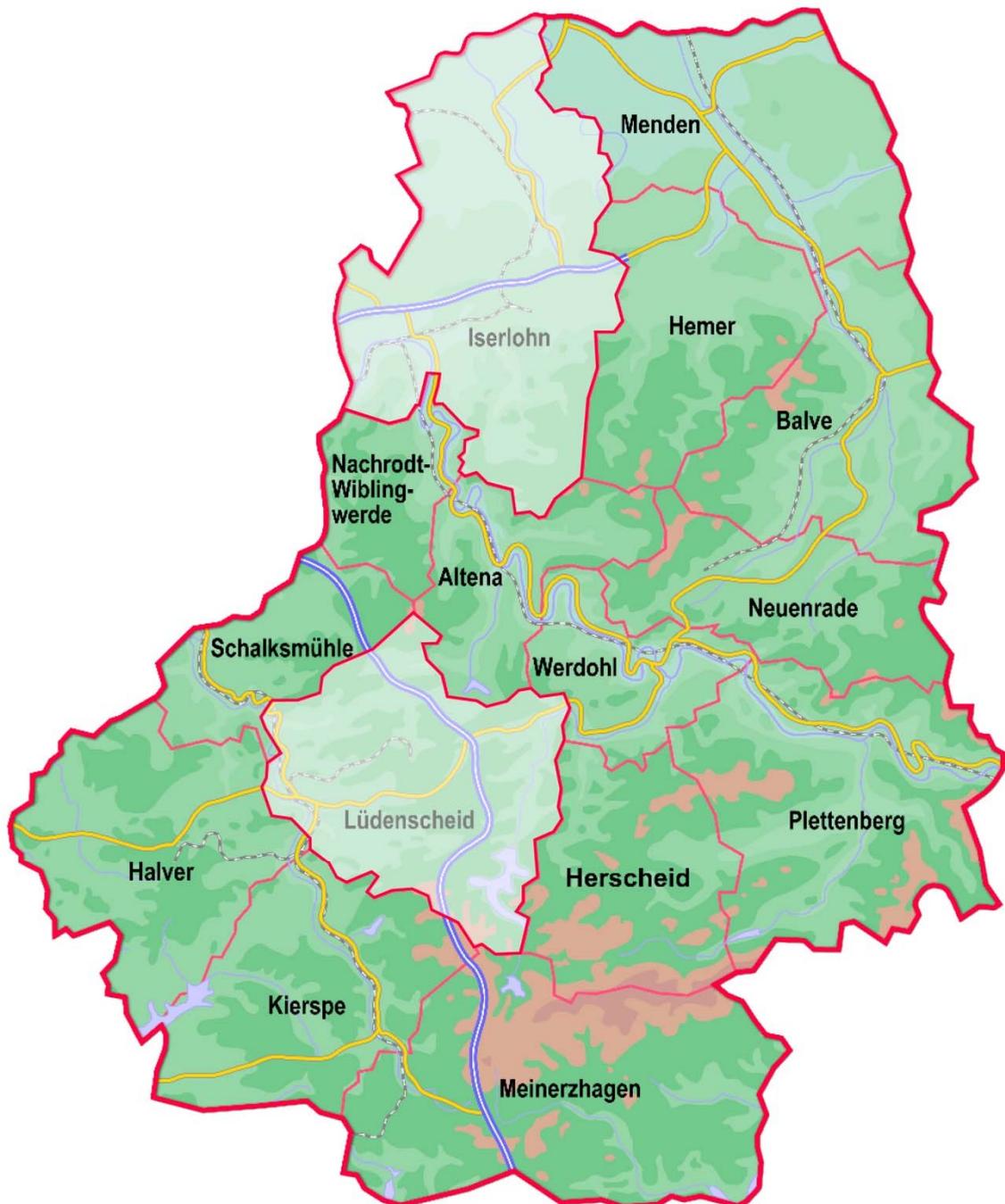
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

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

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



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

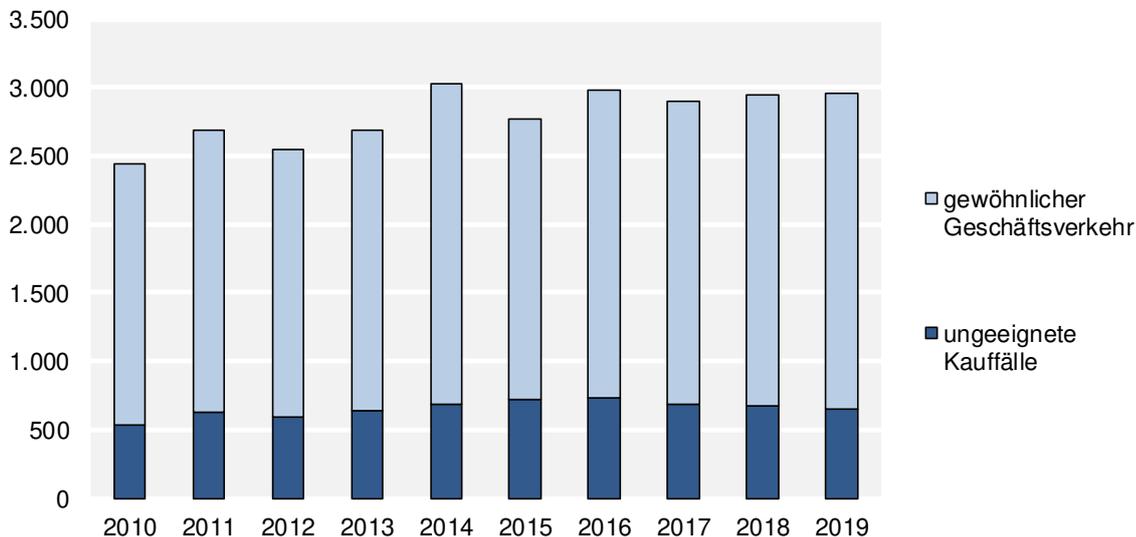
2.1 Kauffallzahlen

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 notariell beurkundet wurden und bis Ende Dezember 2019 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Im Jahr 2019 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis 2.956 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum vorgelegt bei einem Geldumsatz von 436 Mio. Euro.

Kauffallzahlen im langfristigen Vergleich

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
gewöhnlicher Geschäftsverkehr	1.908	2.061	1.954	2.015	2.338	2.054	2.242	2.216	2.267	2.306
ungeeignete Kauffälle	535	625	589	637	687	715	735	681	675	650
Gesamt	2.443	2.686	2.543	2.652	3.025	2.769	2.977	2.897	2.942	2.956



2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

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

2.306 der o.a. 2.956 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 78%.

Umsatz- und Preisentwicklung

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

steigend = leicht steigend = stagnierend = leicht fallend = fallend = 

	Anzahl	Geldumsatz	Preise
Kauffälle insgesamt	 + 2 %	 + 1 %	
unbebaute Grundstücke			
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	 + 0 %	 - 1 %	
Gewerbebauland	 + 14 %	 - 34 %	
landwirtschaftliche Grundstücke	 + 40 %	 + 32 %	
forstwirtschaftliche Grundstücke	 + 9 %	 + 35 %	
bebaute Grundstücke			
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	 + 11 %	 + 19 %	
Doppelhaushälften / Reihenhäuser	 + 5 %	 + 9 %	
Mehrfamilienhäuser	 + 46 %	 + 111 %	
gewerbliche Gebäude	 - 10 %	 - 38 %	
Wohnungseigentum			
Ersterwerbe	 - 77 %	 - 58 %	
Weiterverkäufe	 + 5 %	 + 17 %	

Der Markt 2019 im Überblick

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz des individuellen Wohnungsbaus (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) stagniert gegenüber dem Vorjahr. Im Berichtszeitraum wurden unverändert 184 Wohnbauland-Kauffälle ausgewertet. Dabei zeigt sich ein regional unterschiedliches Preisniveau.

Umsatzeinbußen zeigen die gewerblichen Kauffälle.

Bebaute Grundstücke

2019 wechselten 822 Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. beb. Erbbaurechte) den Besitzer. Die Kaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen in allen Baujahresklassen eine leicht steigende Preisentwicklung. Die größten Umsatzsteigerungen gab es im Segment der Mehrfamilienhäuser.

Eigentumswohnungen

Die Weiterverkäufe der Eigentumswohnungen (inkl. Wohnungserbbaurechte) haben gegenüber 2018 um ca. 5% zugenommen, insgesamt wurden 396 Objekte veräußert. Die Preise der weiterverkauften Eigentumswohnungen zeigen überwiegend eine leicht steigende Tendenz. Bei den Neubau-Eigentumswohnungen waren große Umsatzeinbußen zu verzeichnen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Mit den 2.306 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kauffällen wurde im Berichtsjahr 2019 auf dem hiesigen Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von rund

381 Mio. EUR

erzielt.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

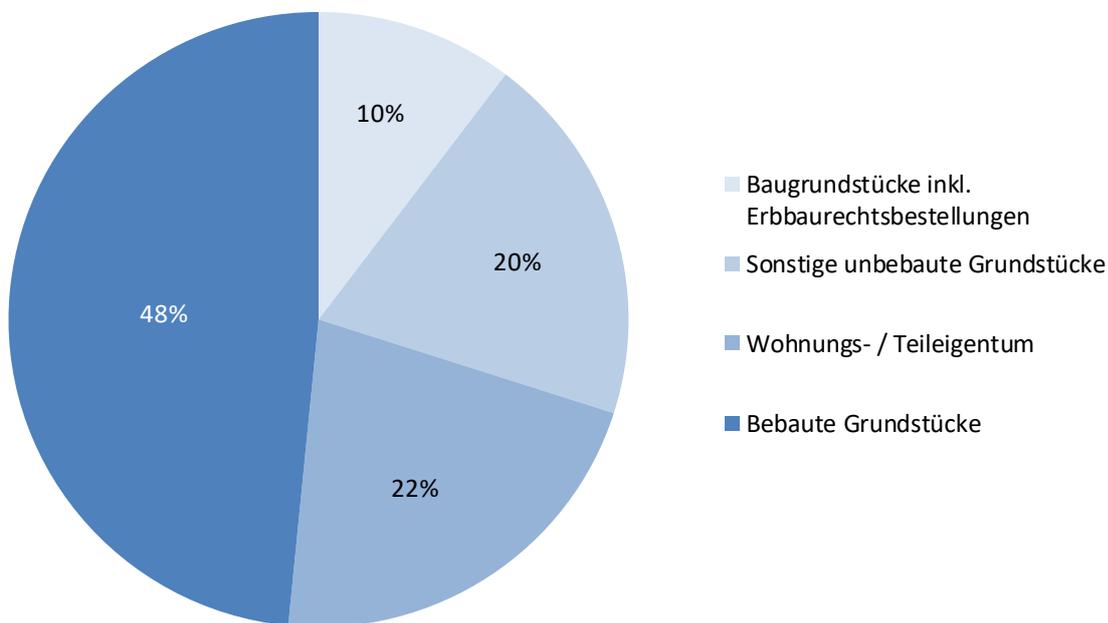
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	2.338	2.054	2.242	2.216	2.267	2.306
Geldumsatz in Mio. €	303	265	345	360	379	381

Kauffallzahlen differenziert nach Teilmärkten

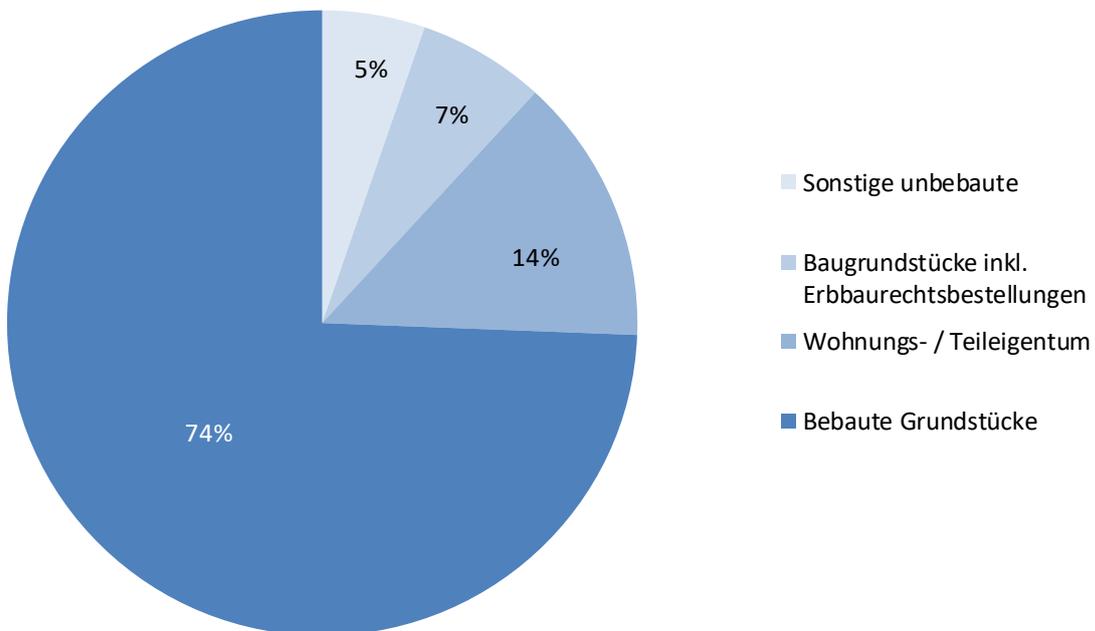
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Baugrundstücke inkl. Erbbaurechtsbestellungen	178	188	188	188	236	238
Sonstige unbebaute Grundstücke	520	415	438	470	407	452
Bebaute Grundstücke	1.100	1.020	1.092	1.101	1.080	1.117
Wohnungs- / Teileigentum	540	431	524	457	544	499
Gesamt	2.338	2.054	2.242	2.216	2.267	2.306

Umsatzanteile

Kauffälle



Geldumsatz



Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Baugrundstücke						
Anzahl der Kauffälle	151	156	168	166	224	231
Geldumsatz in Mio. €	15,1	14,4	24,0	18,5	27,4	24,1
Flächenumsatz in ha	21,7	18,1	34,4	25,8	38,4	29,7
Erbbaurechtsbestellungen - Bauland						
Anzahl der Kauffälle	27	32	20	22	12	7
Flächenumsatz in ha	4,8	2,9	1,2	1,8	0,7	0,3
sonstige unbebaute						
Anzahl der Kauffälle	496	395	418	456	375	415
Geldumsatz in Mio. €	12,6	16,8	16,8	29,4	10,6	17,1
Flächenumsatz in ha	467,6	368,1	829,1	531,1	309,3	450,2
Erbbaugrundstücke						
Anzahl der Kauffälle	24	20	20	14	32	37
Geldumsatz in Mio. €	1,1	1,0	1,0	0,9	3,2	3,0
Flächenumsatz in ha	1,6	1,3	1,2	1,7	4,6	5,2
Bebaute Grundstücke - Normaleigentum						
Anzahl der Kauffälle	1.024	945	1.029	1.036	1.008	1.041
Geldumsatz in Mio. €	199,8	186,9	243,6	256,3	267,8	264,8
Flächenumsatz in ha	380,6	181,7	233,8	176,7	242,5	203,5
Bebaute Grundstücke - Erbbaurechte						
Anzahl der Kauffälle	76	75	63	65	72	76
Geldumsatz in Mio. €	22,2	11,7	9,1	9,0	13,2	18,3
Flächenumsatz in ha	8,8	5,9	7,6	5,3	5,9	8,1
Wohnungseigentum						
Anzahl der Kauffälle	441	365	438	370	469	425
Geldumsatz in Mio. €	44,1	33,5	44,3	38,9	49,2	46,8
Wohnungserbbaurechte						
Anzahl der Kauffälle	55	40	53	46	39	38
Geldumsatz in Mio. €	4,0	3,2	4,4	3,6	3,4	3,4
Teileigentum / Teilerbbaurechte						
Anzahl der Kauffälle	44	26	33	41	36	36
Geldumsatz in Mio. €	6,8	1,3	2,0	3,4	4,4	2,3

Umsatz differenziert nach Städten und Gemeinden

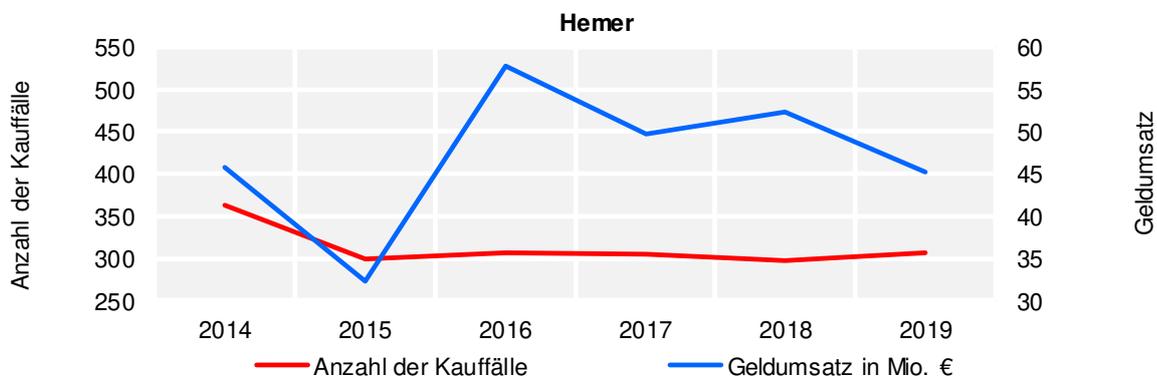
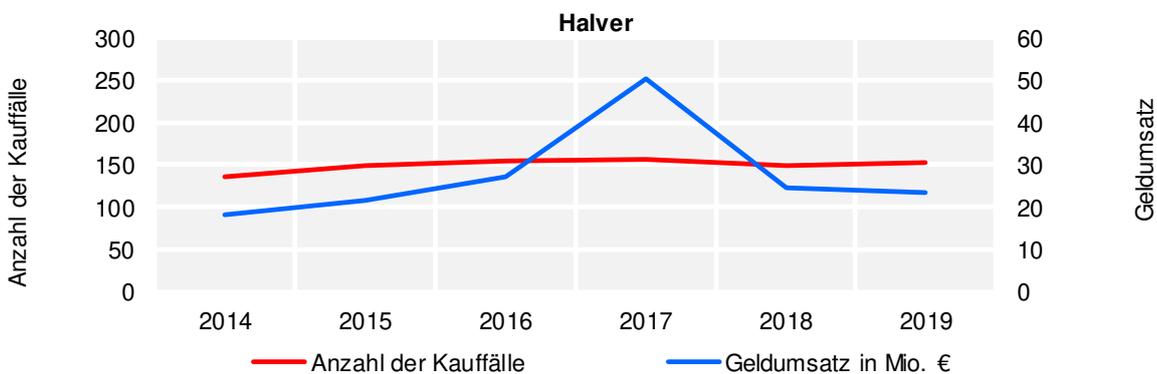
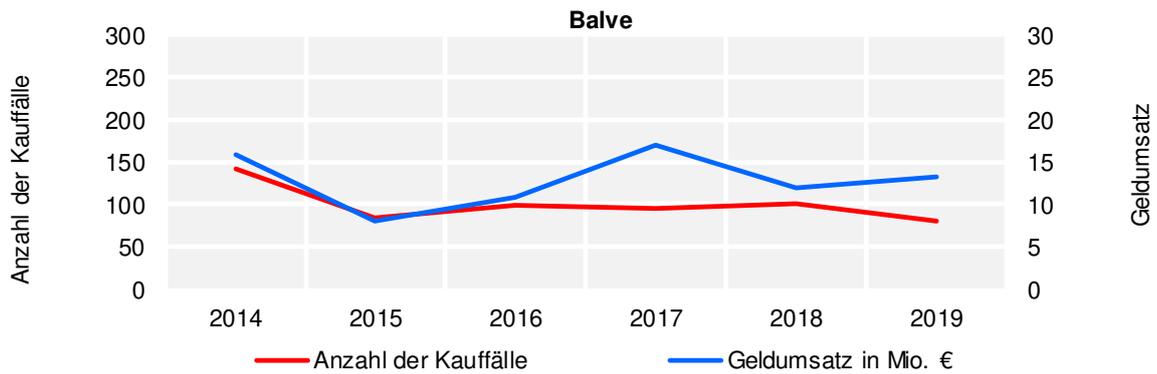
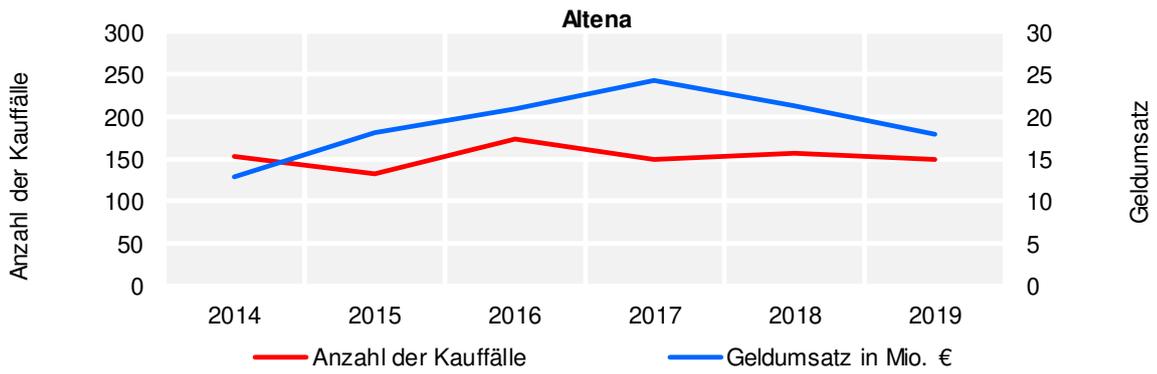
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Altena						
Anzahl der Kauffälle	154	132	173	150	157	149
Geldumsatz in Mio. €	12,8	18,1	20,9	24,3	21,3	17,9
Flächenumsatz in ha	38,2	31,4	33,3	24,4	27,3	16,9
Balve						
Anzahl der Kauffälle	142	84	98	96	101	81
Geldumsatz in Mio. €	15,9	8,0	10,8	16,9	11,9	13,3
Flächenumsatz in ha	48,5	46,5	24,7	65,6	21,3	14,5
Halver						
Anzahl der Kauffälle	135	149	155	157	148	152
Geldumsatz in Mio. €	18,1	21,5	27,0	50,4	24,5	23,5
Flächenumsatz in ha	55,8	72,5	55,8	45,0	57,3	49,9
Hemer						
Anzahl der Kauffälle	363	300	306	305	298	306
Geldumsatz in Mio. €	45,7	32,3	57,7	49,7	52,2	45,2
Flächenumsatz in ha	42,0	21,9	34,6	46,8	48,6	48,3
Herscheid						
Anzahl der Kauffälle	109	103	89	107	100	109
Geldumsatz in Mio. €	6,7	12,5	8,0	8,9	17,3	13,3
Flächenumsatz in ha	56,0	104,5	56,2	31,8	41,3	77,0
Kierspe						
Anzahl der Kauffälle	189	121	208	193	173	206
Geldumsatz in Mio. €	26,6	13,3	40,6	22,3	22,6	23,9
Flächenumsatz in ha	46,0	30,9	526,3	58,3	48,1	62,5
Meinerzhagen						
Anzahl der Kauffälle	227	222	236	204	253	254
Geldumsatz in Mio. €	22,7	25,4	42,5	25,3	36,3	53,1
Flächenumsatz in ha	78,9	119,5	148,4	107,5	109,4	104,3

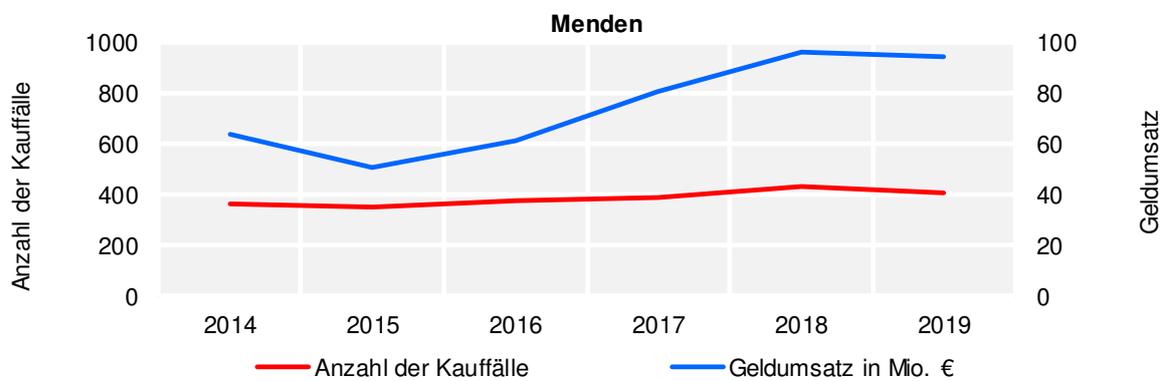
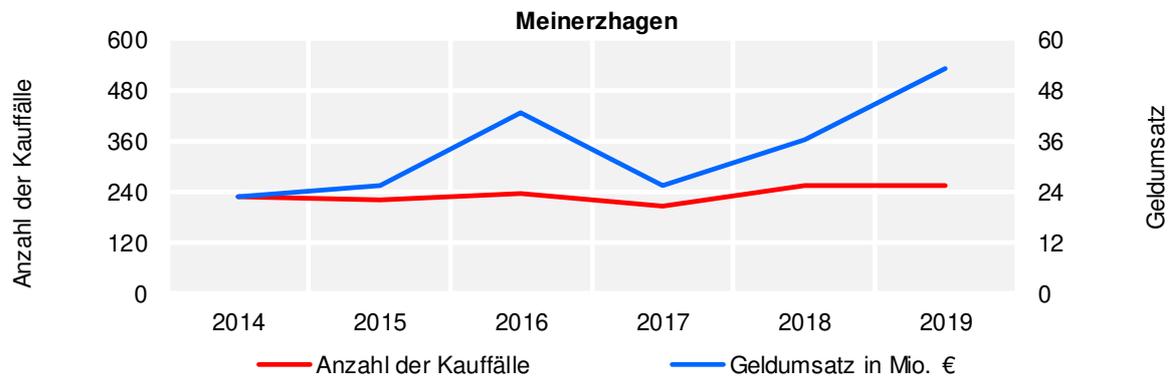
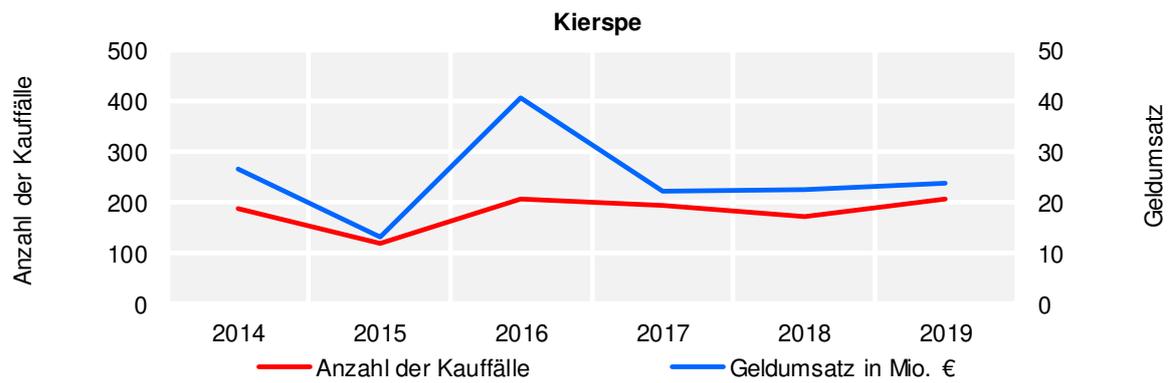
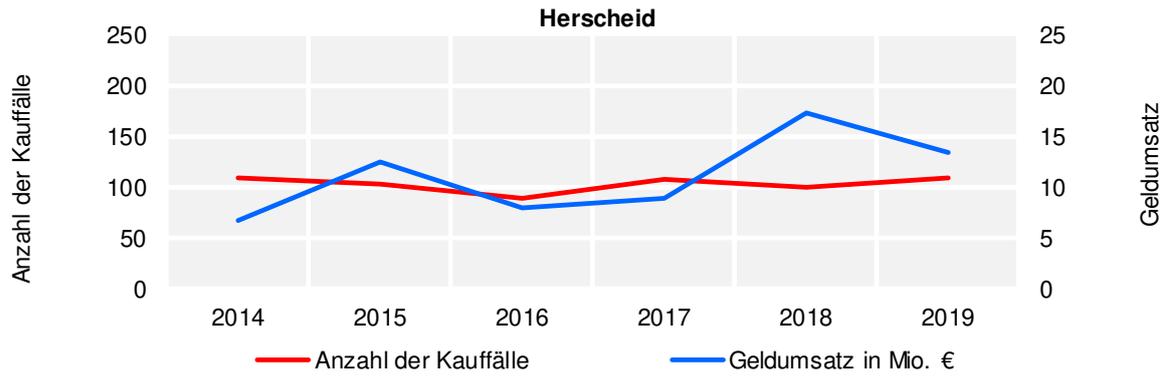
Umsatz differenziert nach Städten und Gemeinden

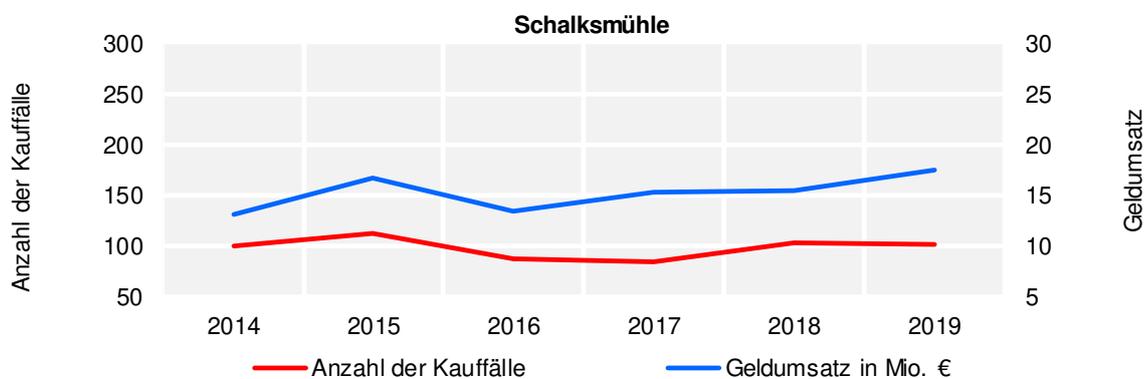
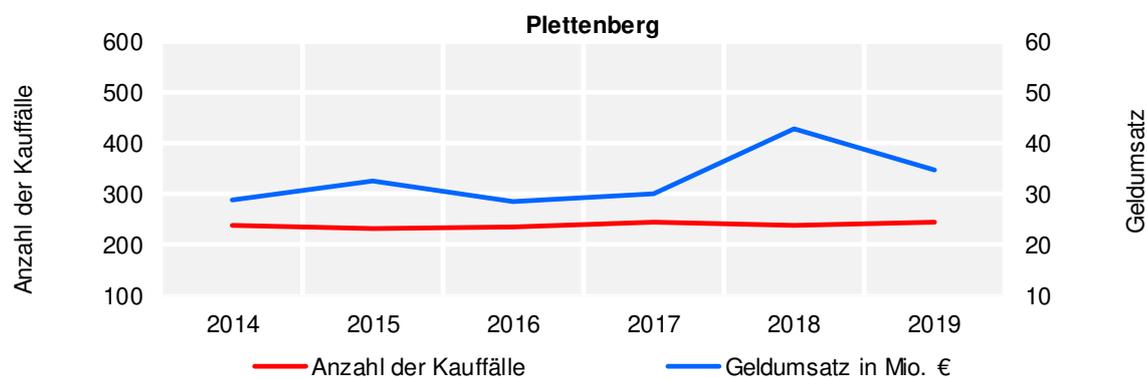
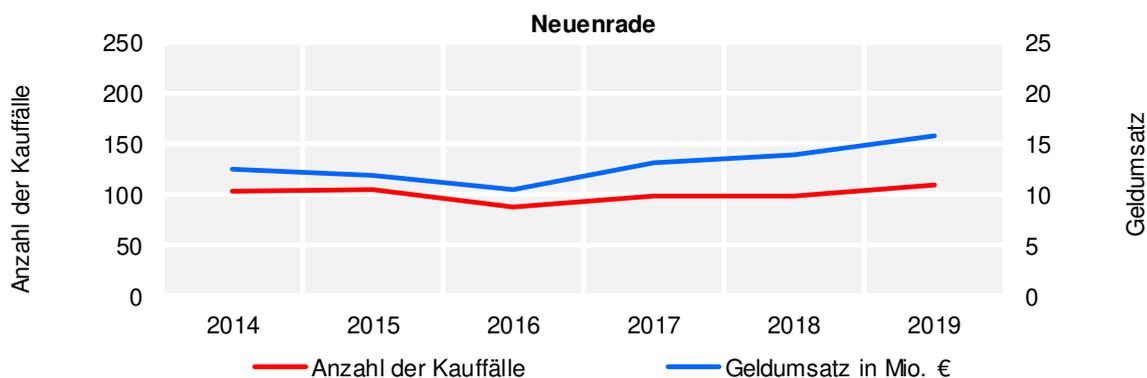
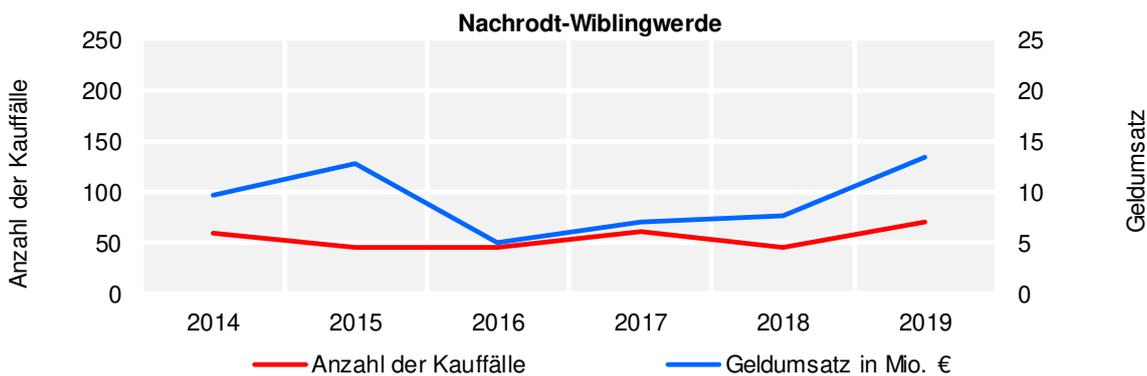
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Menden						
Anzahl der Kauffälle	364	347	378	389	430	407
Geldumsatz in Mio. €	63,7	50,8	61,2	80,3	96,1	94,3
Flächenumsatz in ha	30,3	45,8	34,2	176,4	37,0	61,5
Nachrodt-Wiblingwerde						
Anzahl der Kauffälle	59	45	45	60	45	70
Geldumsatz in Mio. €	9,7	12,8	5,0	7,0	7,6	13,4
Flächenumsatz in ha	13,5	10,7	19,8	14,9	31,5	58,3
Neuenrade						
Anzahl der Kauffälle	103	105	88	99	99	109
Geldumsatz in Mio. €	12,6	11,9	10,5	13,1	13,9	15,9
Flächenumsatz in ha	6,8	12,1	23,6	38,6	44,5	20,6
Plettenberg						
Anzahl der Kauffälle	237	231	235	244	239	243
Geldumsatz in Mio. €	28,7	32,6	28,5	29,9	42,8	34,6
Flächenumsatz in ha	402,9	50,4	65,1	166,6	64,7	123,6
Schalksmühle						
Anzahl der Kauffälle	99	112	88	84	103	101
Geldumsatz in Mio. €	13,1	16,7	13,4	15,2	15,5	17,5
Flächenumsatz in ha	13,8	24,6	8,9	19,6	60,6	13,6
Werdohl						
Anzahl der Kauffälle	157	103	146	128	121	119
Geldumsatz in Mio. €	27,5	8,7	19,3	16,9	17,1	14,8
Flächenumsatz in ha	52,4	7,3	40,3	31,9	18,2	56,7
Geschäftsbereich						
Anzahl der Kauffälle	2.338	2.054	2.245	2.216	2.267	2.306
Geldumsatz in Mio. €	303,8	264,6	345,4	360,1	379,1	380,7
Flächenumsatz in ha	885,1	578,1	1.071,2	827,4	609,9	707,7

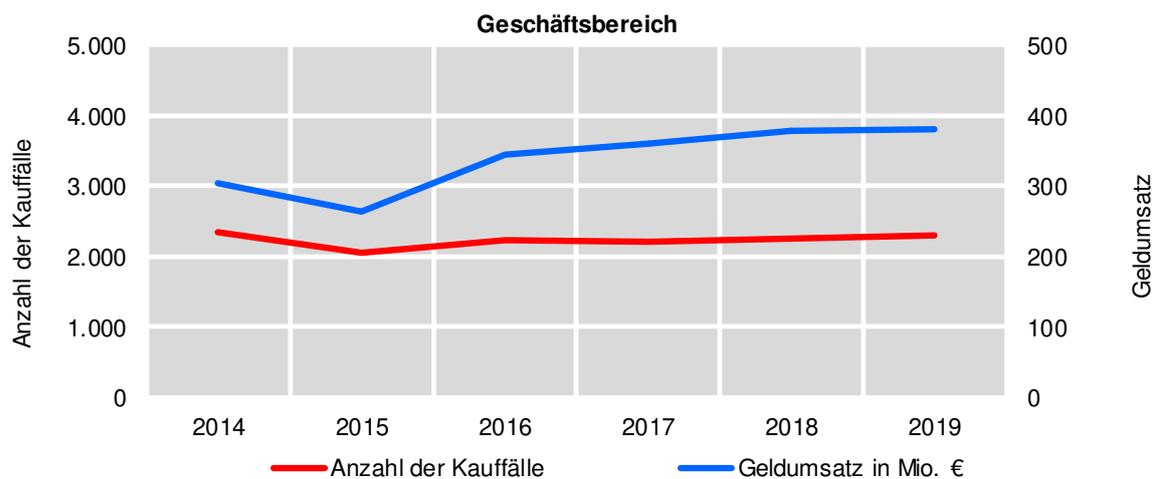
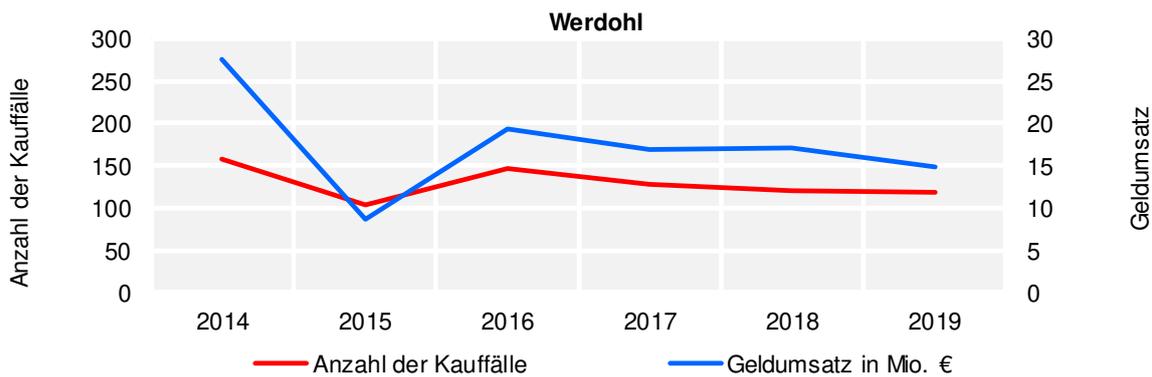
Anmerkung:

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









Verteilung des Geldumsatzes nach Städten und Gemeinden

	Umsatz in Mio. €
Menden	94,3
Meinerzhagen	53,3
Hemer	45,2
Plettenberg	34,6
Kierspe	23,9
Halver	23,5
Altena	17,9
Schalksmühle	17,5
Neuenrade	15,9
Werdohl	14,8
Nachrodt-Wiblingwerde	13,4
Balve	13,3
Herscheid	13,3

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2019 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 690 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von rund **485 Hektar** ein Geldumsatz von rund **45 Mio. Euro** erzielt.

Umsatzzahlen differenziert nach Teilmärkten

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Land- / Forstwirtschaftliche Fläche ¹⁾	156	6,5	401,6
Bauerwartungs- und Rohbauland	26	6,8	23,3
Baugrundstücke ²⁾	242	24,8	30,7
Sonstige unbebaute Grundstücke ³⁾	266	6,9	29,8

1) einschließlich Land-/Forst- Mischflächen, Sonderkulturen

2) einschließlich Erbbaurechtsbestellungen

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

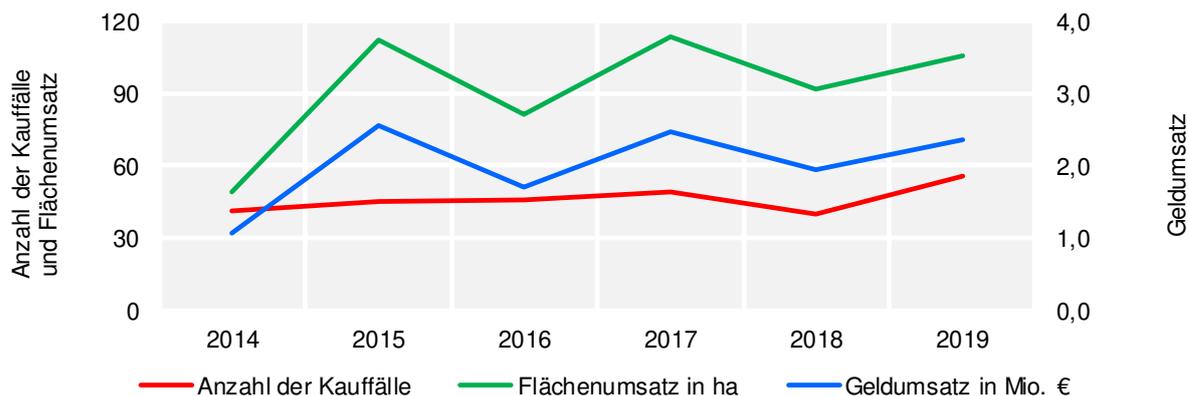
3.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Das Hauptsegment bezieht sich hier auf die „reinen“ land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen, die auch in absehbarer Zeit keine andere Nutzung erwarten lassen [innerlandwirtschaftlicher Grundstücksverkehr].

Daneben werden Verkäufe im Bereich der „besonderen“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft erfasst. Hierzu gehören Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, die sich dabei auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen und bei denen sich auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung abzeichnet.

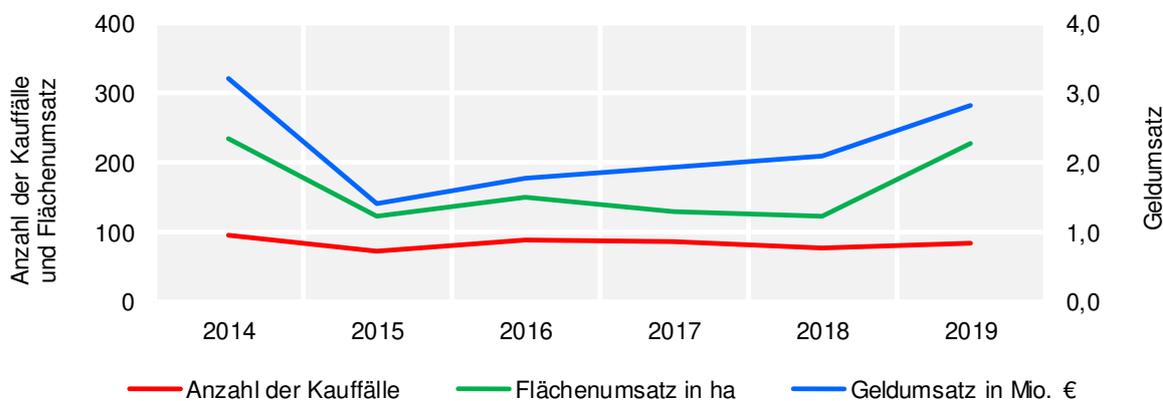
Übersicht zur Umsatzentwicklung landwirtschaftlicher Flächen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	41	45	46	49	40	56
Geldumsatz in Mio. €	1,1	2,6	1,7	2,5	1,9	2,4
Flächenumsatz in ha	49,2	112,0	81,1	113,4	92,0	105,7



Übersicht zur Umsatzentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	95	73	89	87	77	84
Geldumsatz in Mio. €	3,2	1,4	1,8	1,9	2,1	2,8
Flächenumsatz in ha	234,0	124,0	150,6	130,5	123,9	227,0



3.2.2 Bauerwartungsland / Rohbauland

Bauerwartungsland [§ 5 Abs. 2 ImmoWertV] sind Flächen, die insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde [Verkehrsauffassung] gründen.

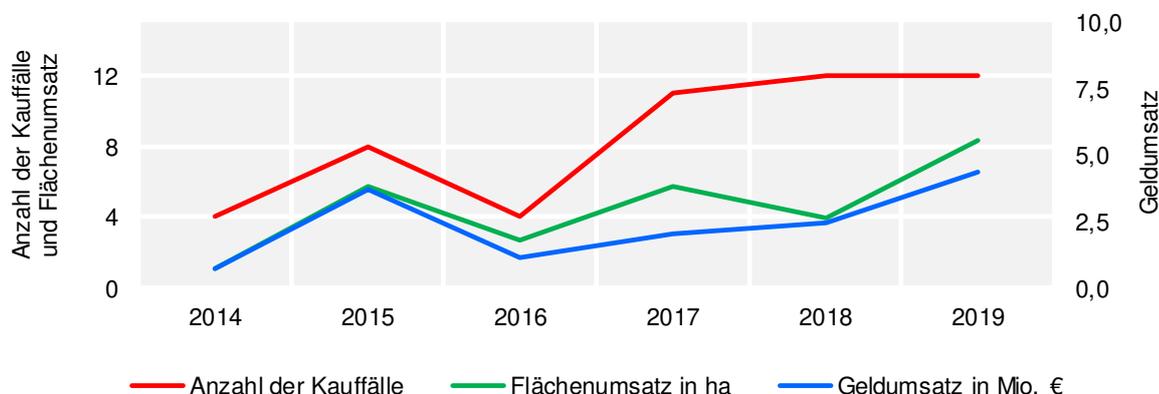
Das Segment „Bauerwartungsland“ ist auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis in der Regel nur von geringer Bedeutung. 2019 wurden 7 Kauffälle mit insgesamt 2,2 ha Flächenumsatz und 0,4 Mio. € Geldumsatz registriert.

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

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

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	4	8	4	11	12	12
Geldumsatz in Mio. €	0,7	3,7	1,2	2,0	2,4	4,4
Flächenumsatz in ha	1,1	5,7	2,7	5,7	3,9	8,3



3.2.3 Baugrundstücke

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

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

Übersicht zur Umsatzentwicklung von Baugrundstücken

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	151	156	168	166	224	231
Geldumsatz in Mio. €	15,1	14,4	24,0	18,6	27,4	24,1
Flächenumsatz in ha	21,7	18,1	34,4	25,8	38,4	29,7

davon:

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle	109	112	120	128	184	184
Geldumsatz in Mio. €	8,3	7,9	9,6	10,2	14,9	14,7
Flächenumsatz in ha	7,0	6,9	7,6	10,2	12,5	13,0

Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)

Anzahl der Kauffälle	6	9	7	10	4	6
Geldumsatz in Mio. €	1,0	2,1	1,6	1,9	1,0	2,0
Flächenumsatz in ha	0,7	1,8	1,2	1,7	1,1	1,4

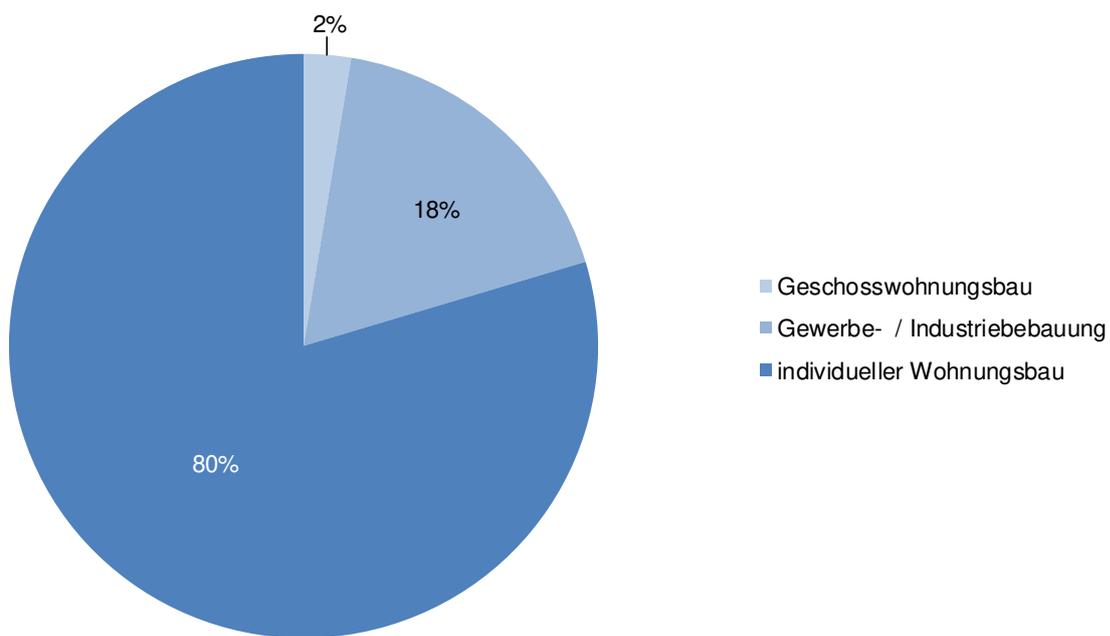
Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung

Anzahl der Kauffälle	27	20	28	28	36	41
Geldumsatz in Mio. €	5,0	3,0	11,5	6,4	11,4	7,5
Flächenumsatz in ha	12,7	7,5	24,3	13,9	24,8	15,4

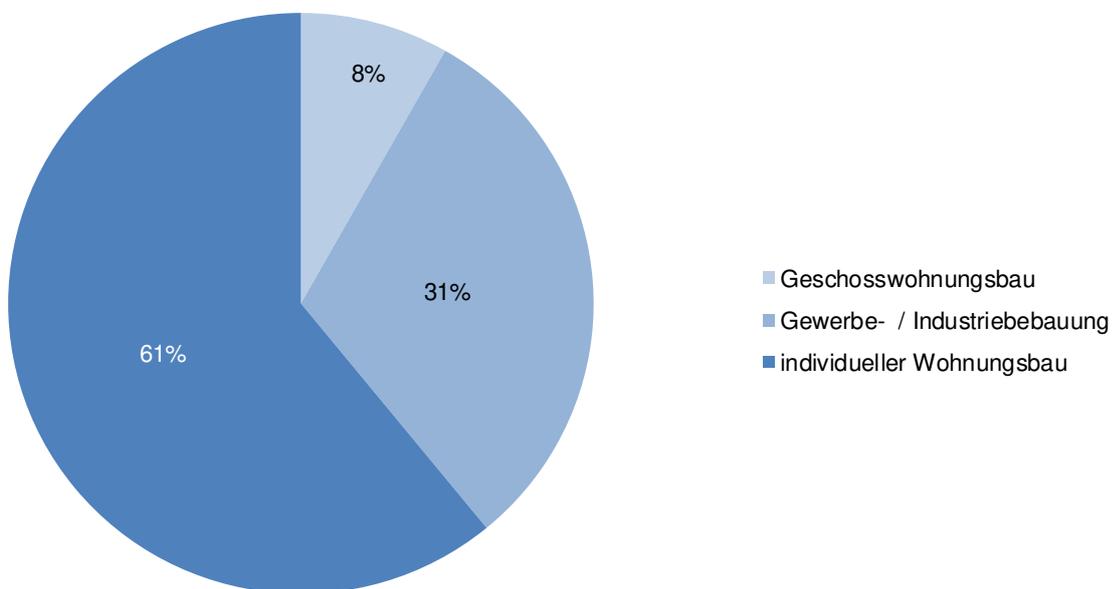
Mit 80 % der Kauffälle dominieren die mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke das Marktsegment „Baugrundstücke“.

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

Kauffälle

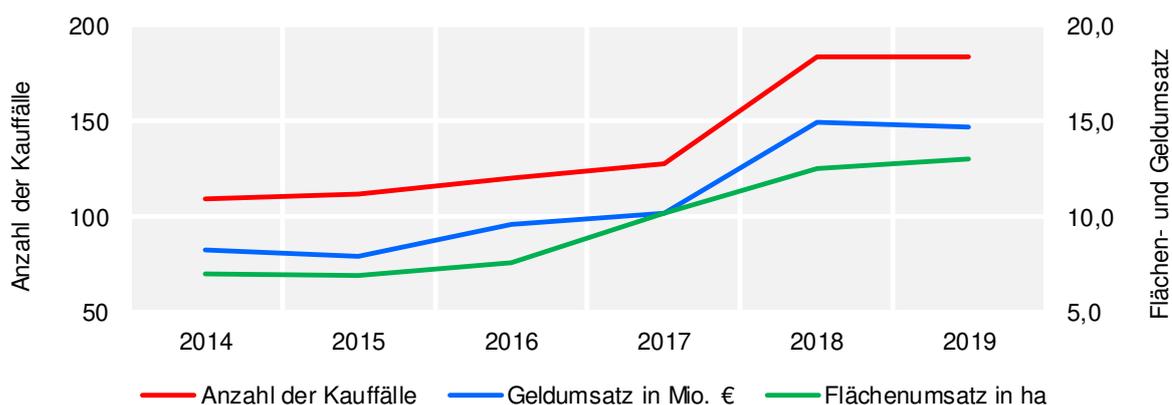


Geldumsatz

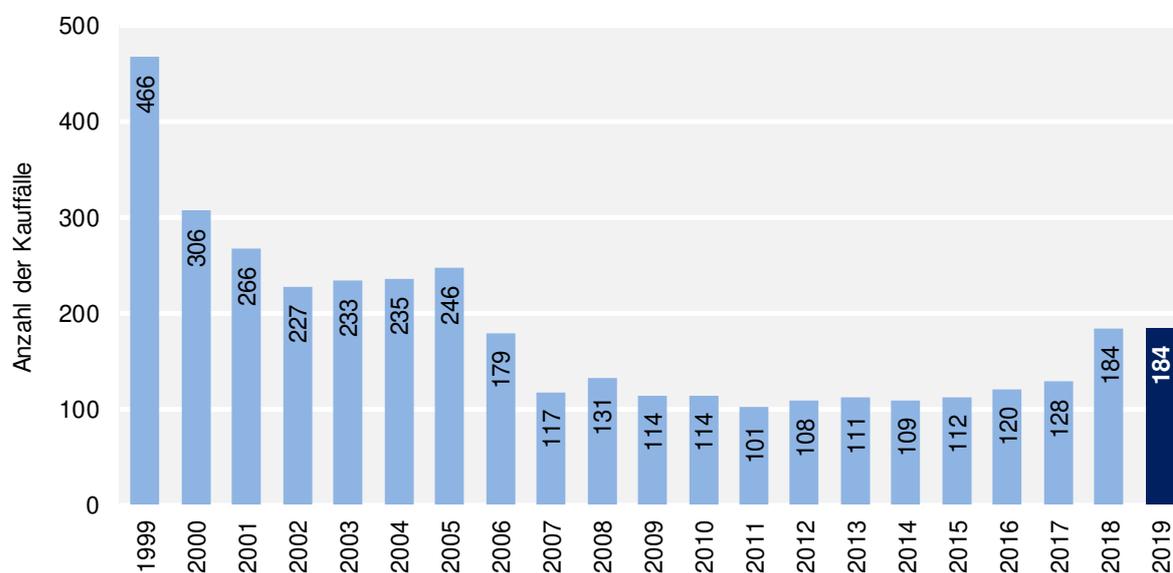


Umsatzentwicklung Baugrundstücke für Ein- u. Zweifamilienhäuser

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	109	112	120	128	184	184
Geldumsatz in Mio. €	8,3	7,9	9,6	10,2	14,9	14,7
Flächenumsatz in ha	7,0	6,9	7,6	10,2	12,5	13,0

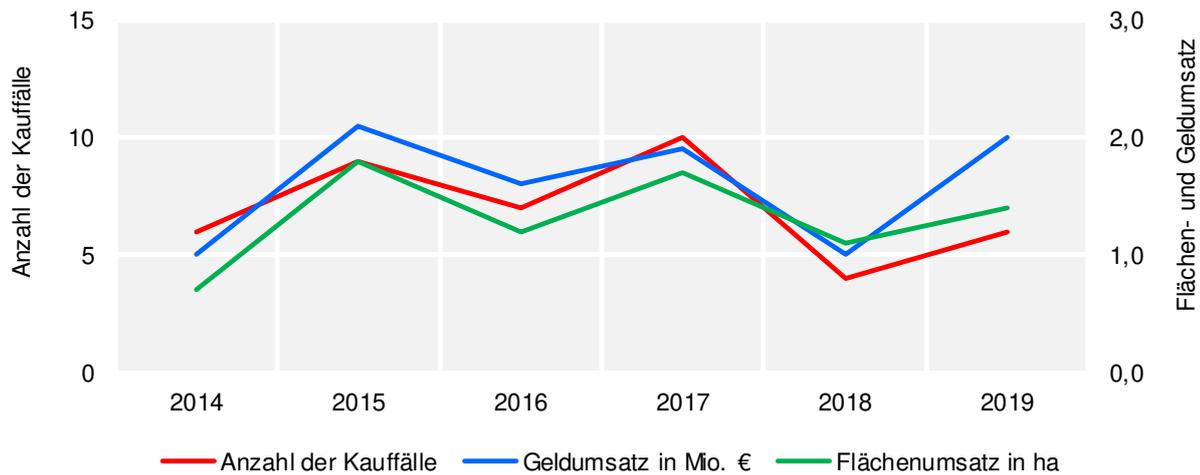


Kauffallzahlen Baugrundstücke für Ein- u. Zweifamilienhäuser im langfristigen Überblick



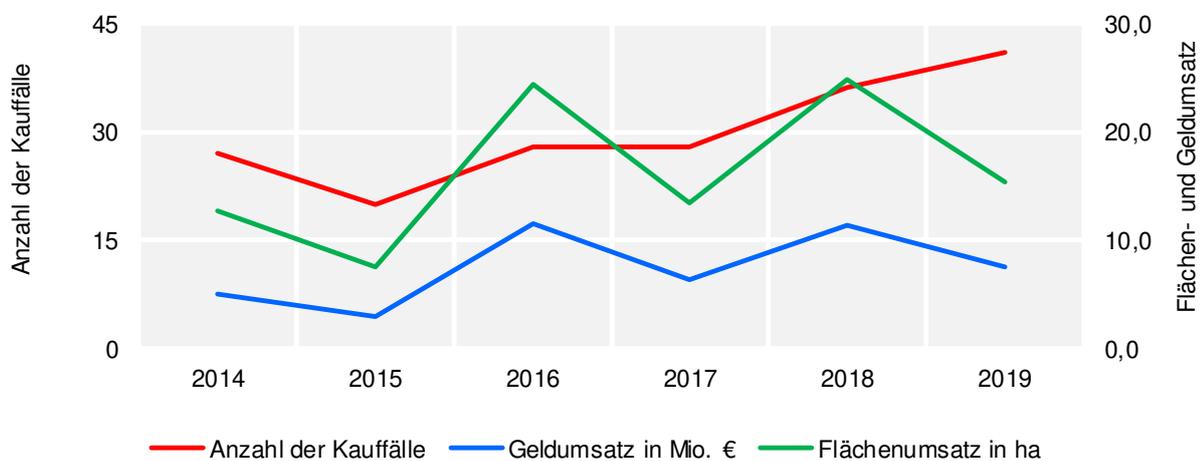
Umsatzentwicklung Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	6	9	7	10	4	6
Geldumsatz in Mio. €	1,0	2,1	1,6	1,9	1,0	2,0
Flächenumsatz in ha	0,7	1,8	1,2	1,7	1,1	1,4



Umsatzentwicklung Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	27	20	28	28	36	41
Geldumsatz in Mio. €	5,0	3,0	11,5	6,3	11,4	7,5
Flächenumsatz in ha	12,7	7,5	24,3	13,5	24,8	15,4



3.3 Bebaute Grundstücke

Mit einem Umsatz von **283 Mio. Euro**

haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis. Es wurden insgesamt 1.118 Kauffälle verzeichnet.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	1025	946	1034	1.036	1.008	1.117
Geldumsatz in Mio. €	200,0	186,9	244,9	256,3	267,8	283,1
Flächenumsatz in ha	380,7	181,8	236,7	176,7	242,5	211,7

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	718	650	687	752	723	790
Geldumsatz in Mio. €	112,8	108,7	117,4	134,9	135,4	157,7
Flächenumsatz in ha	59,5	64,1	61,8	78,3	73,1	74,5

davon:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle	494	469	529	570	528	584
Geldumsatz in Mio. €	85,4	81,8	95,4	108,6	105,3	124,9
Flächenumsatz in ha	49,1	55,7	53,1	69,9	64,4	63,1

Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Anzahl der Kauffälle	224	181	158	182	195	206
Geldumsatz in Mio. €	30,7	26,9	22	26,3	30,1	32,8
Flächenumsatz in ha	10,4	8,5	8,7	8,7	8,7	11,4

Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	101	79	113	102	98	143
Geldumsatz in Mio. €	25,3	18,2	37,6	26,3	22,8	48,0
Flächenumsatz in ha	14,3	11,8	14,4	12,0	12,1	17,2

Umsatzentwicklung „Gemischt genutzte Gebäude“

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	62	62	78	71	84	88
Geldumsatz in Mio. €	13,8	17,6	18,9	15,4	20,4	20,3
Flächenumsatz in ha	7,1	9,4	14,6	49,7	14,7	9,43

Umsatzentwicklung „Gewerblich genutzte Gebäude“

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	66	77	77	72	78	70
Geldumsatz in Mio. €	30,4	28,9	52,1	74,5	79,0	48,6
Flächenumsatz in ha	20,4	32,5	35,0	25,0	47,0	34,1

Umsatzentwicklung „Sonstige Gebäude“

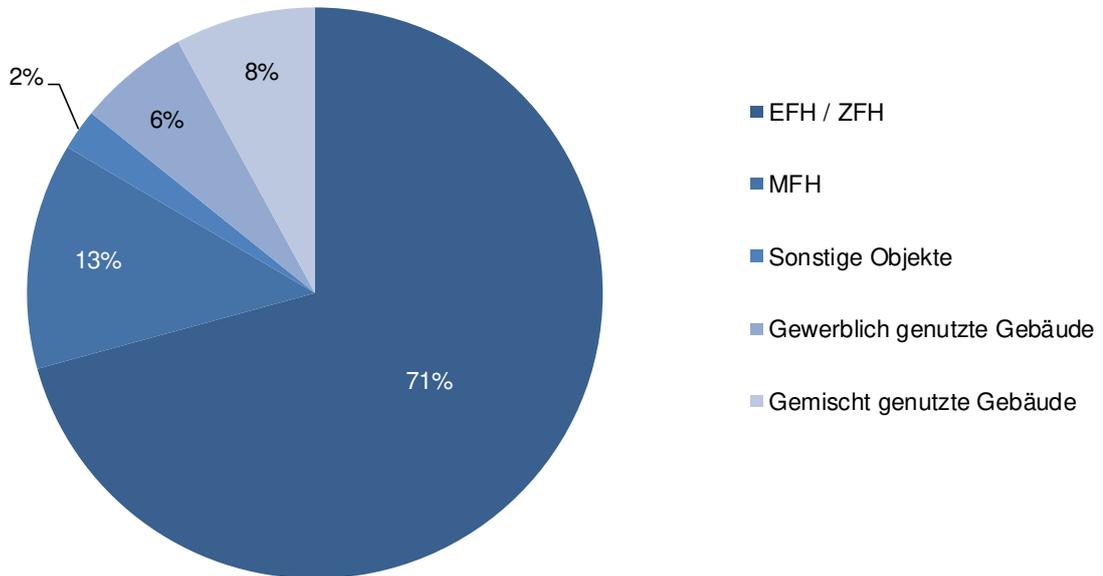
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	78	78	79	39	25	26
Geldumsatz in Mio. €	17,7	13,5	18,9	5,3	10,2	8,5
Flächenumsatz in ha	279,4	64	110,9	11,4	95,5	76,4

Anmerkung:

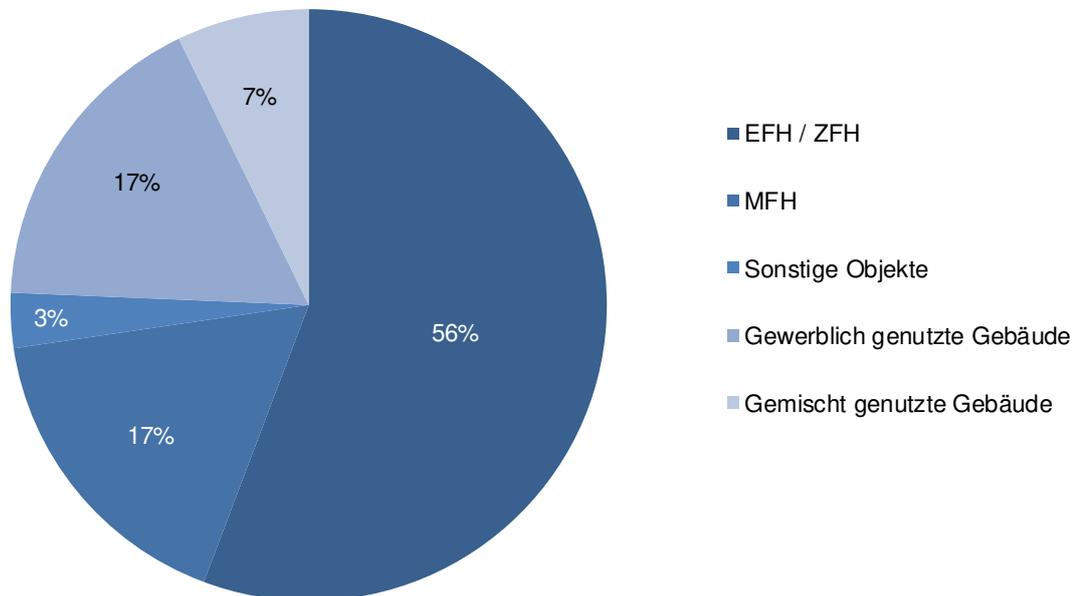
Unter den mit „Sonstige Objekte“ bezeichnete, Marktsegment sind alle weiteren bebauten Grundstücke subsummiert, die nicht einem der anderen Marktsegmente zuzuordnen sind, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser mit gewerblichen Nebenanlagen, aufgegebene Hofstellen, Wochenendhäuser oder Garagen.

Umsatzanteile nach Marktsegmenten

Kauffälle



Geldumsatz



Anmerkung:

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

3.4 Wohnungs- / Teileigentum

Mit 499 Kauffällen wurde im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Geldumsatz von rund

53 Mio. Euro

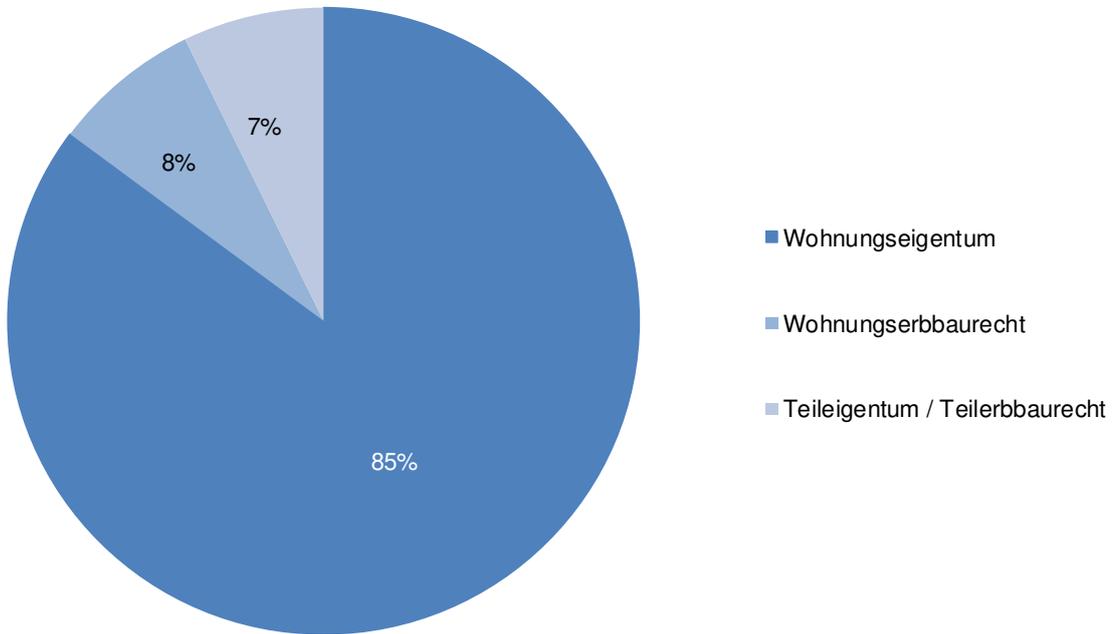
erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

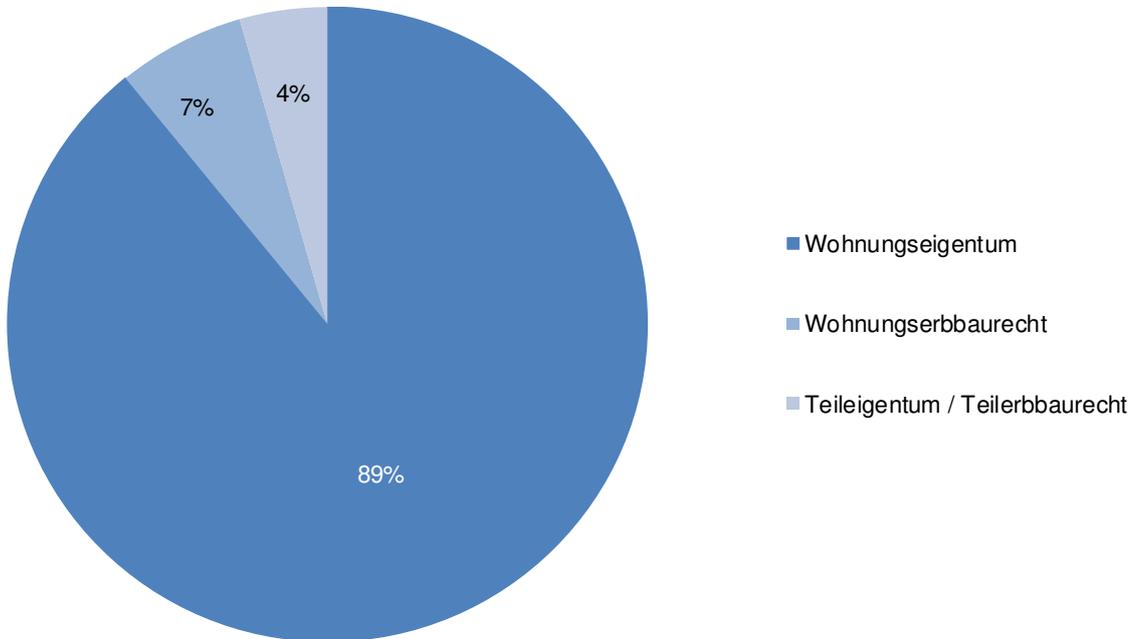
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	540	431	524	457	544	499
Geldumsatz in Mio. €	54,9	38,0	50,7	45,9	57,0	52,6
davon:						
Wohnungseigentum						
Anzahl der Kauffälle	441	365	438	370	469	425
Geldumsatz in Mio. €	44,1	33,5	44,3	38,9	49,1	46,8
Teileigentum / Teilerbbaurecht						
Anzahl der Kauffälle	44	26	33	41	36	36
Geldumsatz in Mio. €	6,8	1,3	2,0	3,4	4,4	2,3
Wohnungserbbaurecht						
Anzahl der Kauffälle	55	40	53	46	39	38
Geldumsatz in Mio. €	4,0	3,2	4,4	3,6	3,4	3,4

Umsatzanteile nach Marktsegmenten

Kauffälle



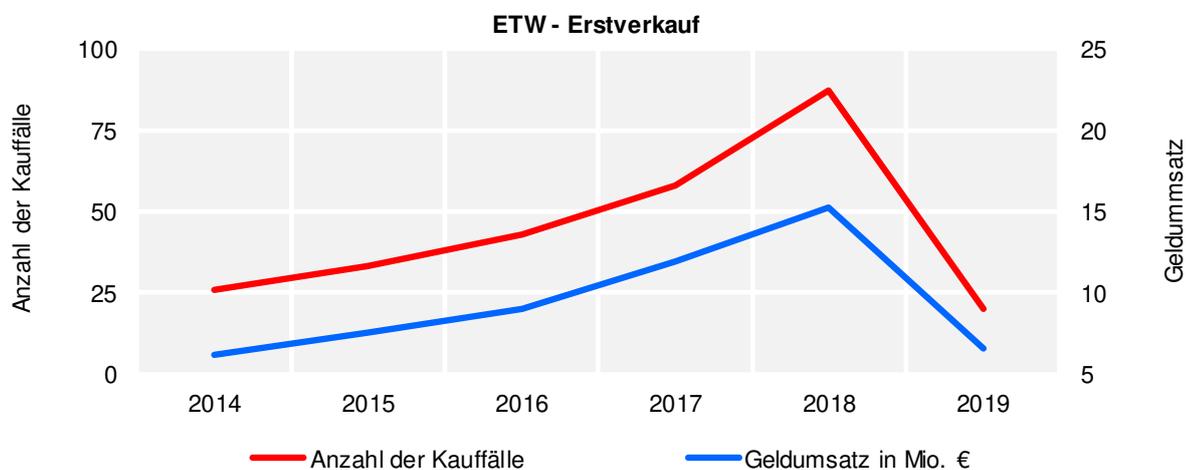
Geldumsatz



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

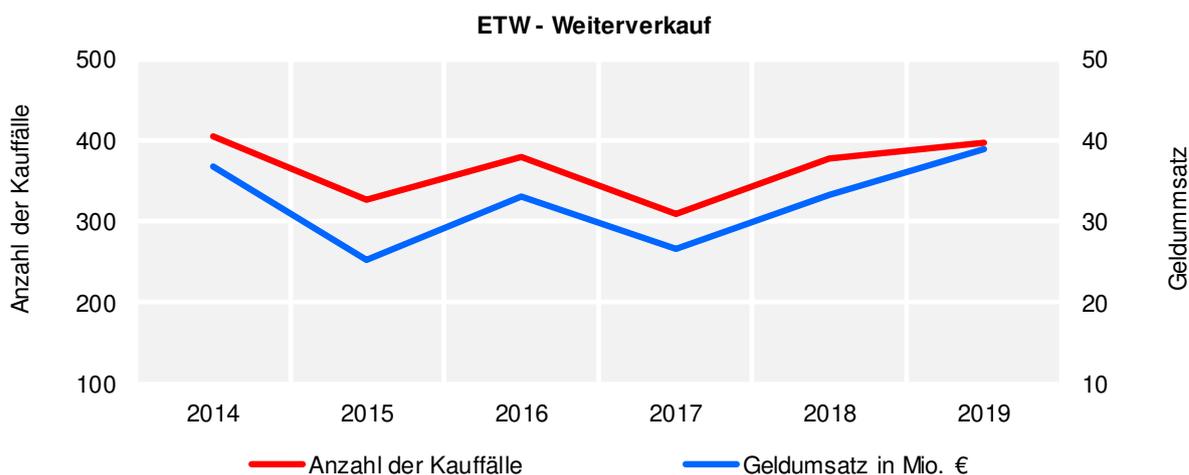
Umsatzentwicklung Wohnungseigentum – Erstverkauf

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	26	33	43	58	87	20
Geldumsatz in Mio. €	6,2	7,6	9,0	12,0	15,3	6,5



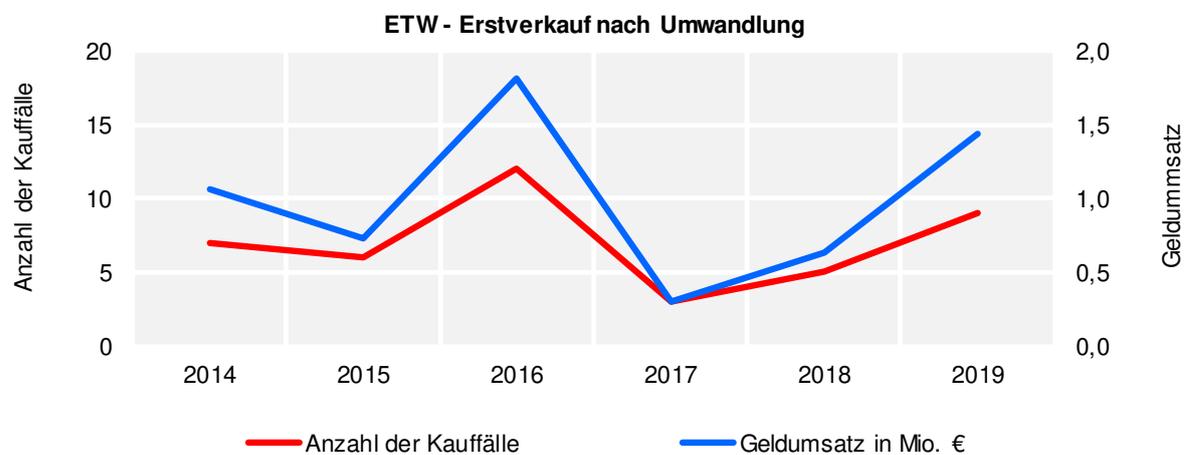
Umsatzentwicklung Wohnungseigentum – Weiterverkauf

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	405	326	380	309	377	396
Geldumsatz in Mio. €	36,8	25,2	33,0	26,6	33,2	38,8



Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	7	6	12	3	5	9
Geldumsatz in Mio. €	1,1	0,7	1,8	0,3	0,6	1,4



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

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

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

Übersicht zur Umsatzentwicklung

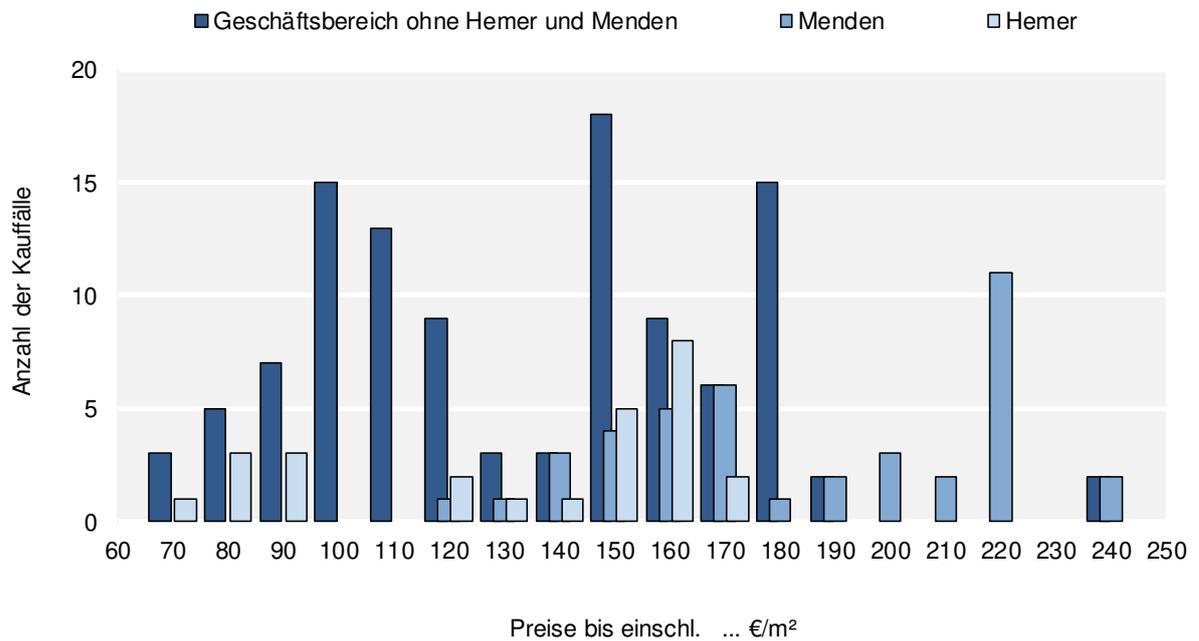
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erbbaurechtsbestellungen						
Anzahl der Kauffälle	26	32	21	22	12	13
Erbbaurechte						
Anzahl der Kauffälle	76	75	63	65	75	81
Geldumsatz in Mio. €	22,2	11,7	9,1	9,0	13,2	18,4
Flächenumsatz in ha	8,8	5,9	7,6	5,3	6,0	8,5
Erbbaugrundstücke						
Anzahl der Kauffälle	24	23	21	14	32	37
Geldumsatz in Mio. €	1,0	1,1	1,0	0,8	3,2	3,0
Flächenumsatz in ha	1,4	1,4	1,2	1,7	4,6	5,2

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

2019 wurden insgesamt 184 Grundstücke zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Die Kaufgrundstücke befinden sich überwiegend in neueren Baugebieten, dabei ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von **144 €/m²**.

Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Die Kaufpreise orientieren sich überwiegend an den Bodenrichtwerten; aus den in 2019 abgeschlossenen Kaufverträgen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von **49 €/m²**.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 „Reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

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

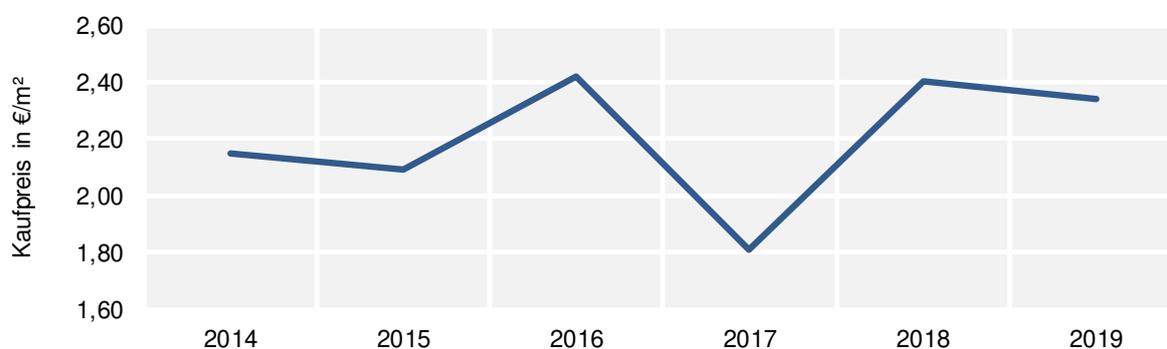
Für eine Untersuchung und Quantifizierung dieser Einflussfaktoren reicht die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorgelegten Kauffälle pro Jahr nicht aus, so dass hier lediglich durchschnittliche Kaufwerte angegeben werden können. Hierbei wurden Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² außer Betracht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

Aus den in 2019 abgeschlossenen Kaufverträgen ergeben sich folgende durchschnittliche Kaufpreise:

Ackerland [27 Kauffälle]	: 2,34 €/m²
Grünland [8 Kauffälle]	: 1,41 €/m²
Wald ohne Aufwuchs [31 Kauffälle]	: 0,48 €/m²
Wald mit Aufwuchs [51 Kauffälle]	: 1,54 €/m²

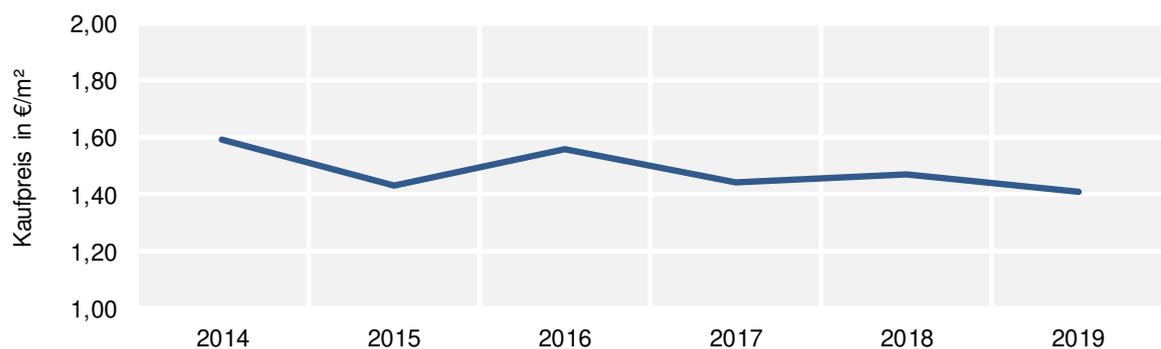
Ackerland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittlicher Kaufpreis	Durchschnittliche Kauffläche
		[€/m ²]	[ha]
2014	19	2,15	2,00
2015	19	2,09	2,54
2016	16	2,42	3,30
2017	20	1,81	1,96
2018	18	2,40	2,49
2019	27	2,34	2,41



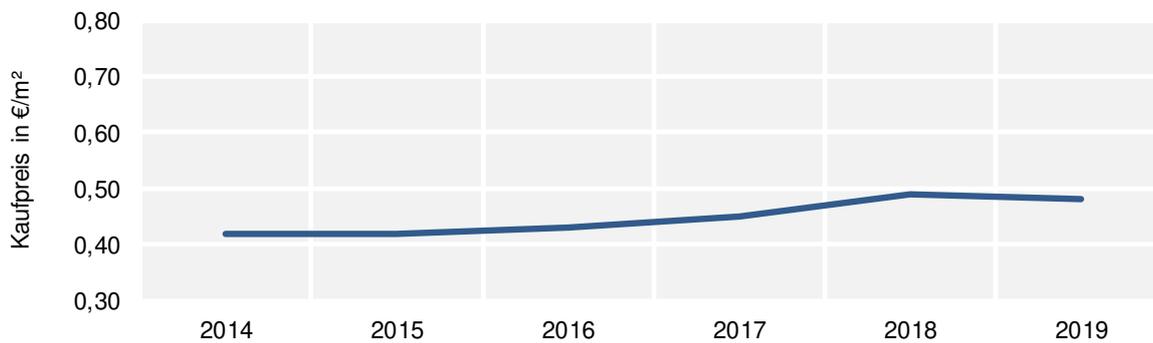
Grünland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittlicher Kaufpreis	Durchschnittliche Kauffläche
		[€/m ²]	[ha]
2014	8	1,59	0,60
2015	13	1,43	1,37
2016	13	1,56	1,25
2017	11	1,44	1,51
2018	7	1,47	0,85
2019	8	1,41	1,18



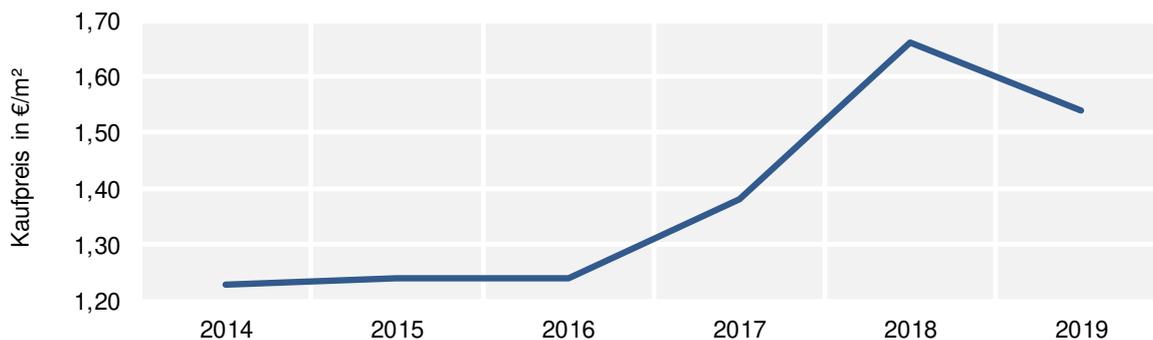
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]
2014	15	0,42
2015	22	0,42
2016	36	0,43
2017	33	0,45
2018	27	0,49
2019	31	0,48



Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2014	70	1,23	3,02
2015	48	1,24	2,11
2016	52	1,24	2,13
2017	57	1,38	1,60
2018	50	1,66	1,64
2019	51	1,54	3,50



4.4.2 „Besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Mit dem Inkrafttreten der ImmoWertV im Jahr 2010 ist die bis dahin vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft aufgegeben worden. Der örtliche Grundstücksmarkt zeigt jedoch weiterhin einen entsprechenden Teilmarkt (frühere Bezeichnung „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft).

Neben den „reinen“ land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden bei diesem besonderen Teilmarkt auch Verkäufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, die sich dabei auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen und bei denen sich auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung abzeichnet.

Die Auswertung der Kaufpreise zeigt, dass derartige Flächen, je nach Nutzung einen mehrfachen Wert der Innerlandwirtschaftlichen Bodenrichtwerte entsprechen.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anmerkung:

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

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Sonderfälle

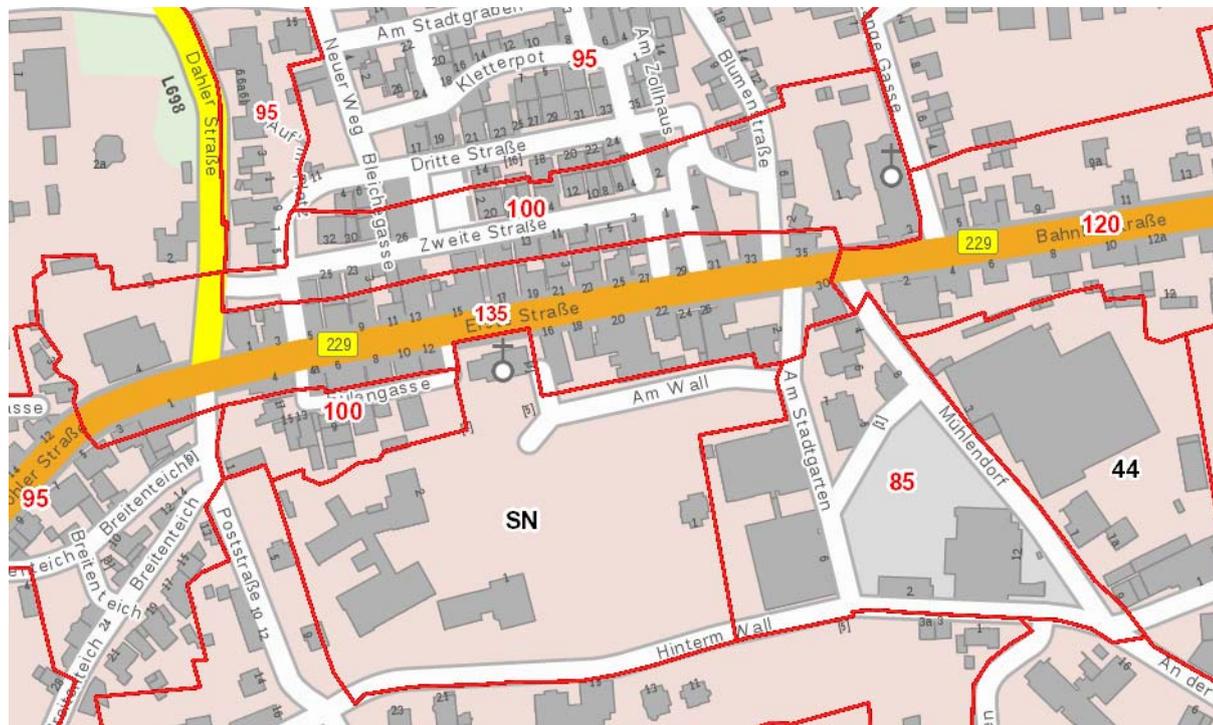
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale [z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen,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

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

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 14.02.2020 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2020 ermittelt und beschlossen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Darstellung in BORIS.NRW

- Baureifes Land -



- Fläche der Land- und Forstwirtschaft -



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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte [durchschnittliche lagetypische Bodenwerte] mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte [georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen]
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen [AGVGA.NRW]
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Bei den **Bodenrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden.

Bei den **Immobilienrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden. Die Immobilienrichtwerte liegen nur in einigen wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen vor.

Die **Grundstücksmarktberichte** enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die **Allgemeine Preisauskunft** erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen und der Mittelwert berechnet. Bei Bedarf kann ein Ausdruck erzeugt werden, der das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt werden, enthält.

Weitere Produkte wie die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORISplus.NRW erhältlich sein.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Gebietstypische Werte zum 01.01.2020 für die Städte und Gemeinden

Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

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

Balve	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	105	100	-
Geschosswohnungsbau	-	-	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	36	-

Halver	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	135	125	100
Geschosswohnungsbau	-	110	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	33	-

Hemer	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	160	150	125
Geschosswohnungsbau	-	140	125
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	45	39	-

Herscheid	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	120	110	-
Geschosswohnungsbau	-	90	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	36	-

Kierspe	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	130	120	105
Geschosswohnungsbau	-	100	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	34	-

Gebietstypische Werte zum 01.01.2020 für die Städte und Gemeinden

Meinerzhagen	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	130	120	115
Geschosswohnungsbau	-	115	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	44	-	-

Menden	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	180	165	135
Geschosswohnungsbau	-	150	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	58	45	-

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

Neuenrade	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	135	120	115
Geschosswohnungsbau	-	105	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	40	-

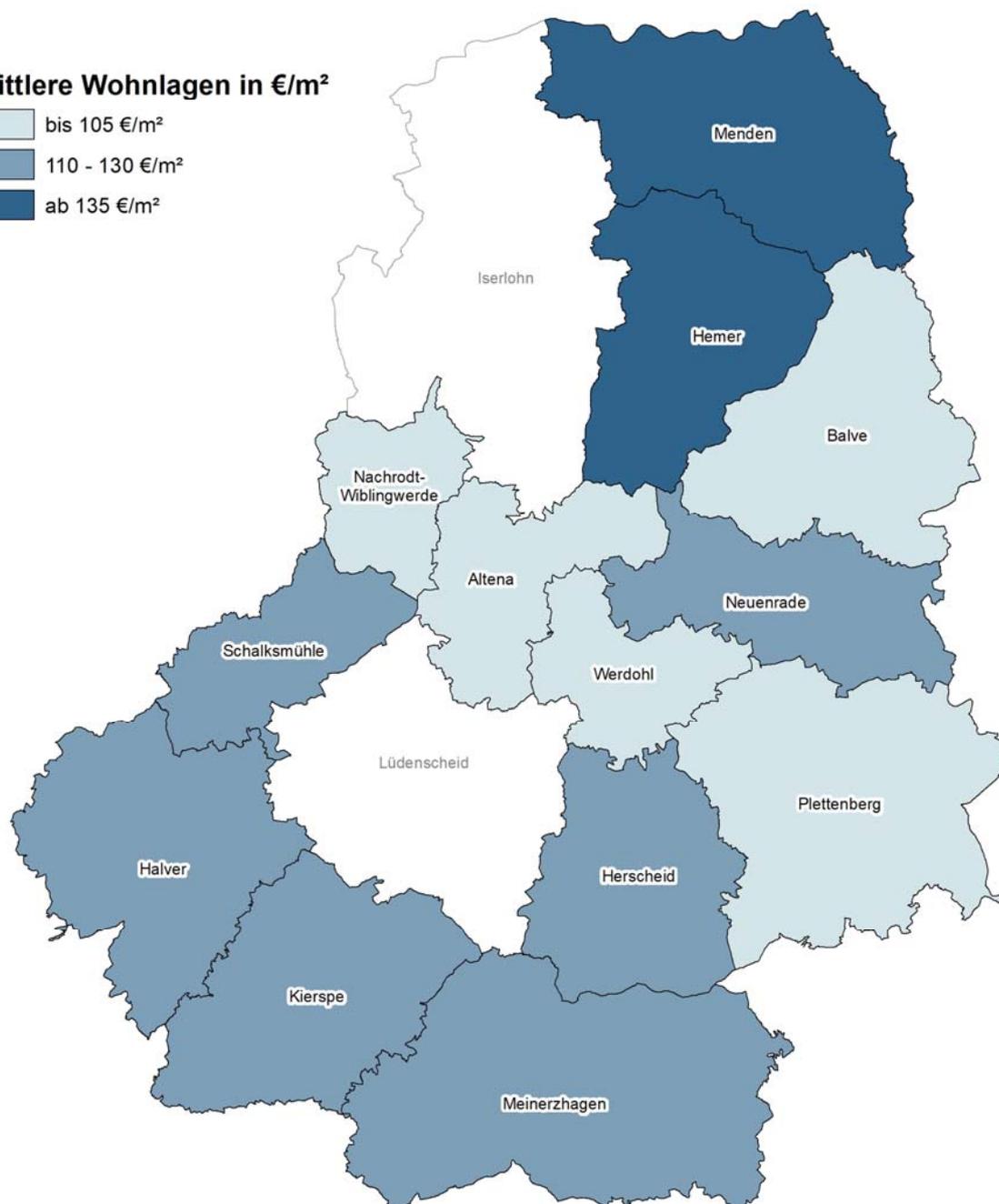
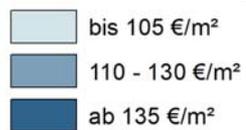
Plettenberg	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	105	90	75
Geschosswohnungsbau	-	80	65
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	38	-

Schalksmühle	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	130	115	95
Geschosswohnungsbau	-	95	90
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	32	-

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

Übersicht der mittleren Wohnlagen

Mittlere Wohnlagen in €/m²



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

	Lage	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Altena	gut	100	100	100	105	105	105
	mittel	90	90	90	95	95	95
	mäßig	70	70	70	75	75	75
Balve	gut	95	95	95	100	100	105
	mittel	85	85	85	90	95	100
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	125	125	125	130	130	135
	mittel	115	115	115	120	120	125
	mäßig	90	90	90	95	95	100
Hemer	gut	155	155	155	155	155	160
	mittel	145	145	145	145	145	150
	mäßig	120	120	120	120	120	125
Herscheid	gut	110	110	110	115	115	120
	mittel	100	100	100	105	105	110
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	120	120	120	125	125	130
	mittel	110	110	110	115	115	120
	mäßig	95	95	95	100	100	105
Meinerzhagen	gut	120	120	120	125	125	130
	mittel	110	110	110	115	115	120
	mäßig	105	105	105	110	110	115
Menden	gut	170	170	170	175	175	180
	mittel	155	155	155	160	160	165
	mäßig	125	125	125	130	130	135
Nachrodt-Wiblingwerde	gut	115	115	115	120	120	120
	mittel	90	90	90	95	95	95
	mäßig	80	80	80	85	85	85
Neuenrade	gut	125	125	125	130	130	135
	mittel	110	110	110	115	115	120
	mäßig	105	105	105	110	110	115
Plettenberg	gut	100	100	100	105	105	105
	mittel	85	85	85	90	90	90
	mäßig	70	70	70	75	75	75
Schalksmühle	gut	120	120	120	125	125	130
	mittel	105	105	105	110	110	115
	mäßig	85	85	85	90	90	95
Werdohl	gut	105	105	105	110	110	110
	mittel	90	90	90	95	95	95
	mäßig	65	65	65	70	70	70

Gebietstypische Werte für die Städte und Gemeinden jeweils zum 01.01.Geschosswohnungsbau / Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

	Lage	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Altena	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	85	85	85
	mäßig	70	70	70	75	75	75
Balve	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	100	100	100	105	105	110
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Hemer	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	135	135	135	135	135	140
	mäßig	120	120	120	120	120	125
Herscheid	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	85	85	90
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	90	90	90	95	95	100
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Meinerzhagen	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	105	105	105	110	110	115
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Menden	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	140	140	140	145	145	150
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Nachrodt-Wiblingwerde	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	80	85	85	85
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	95	95	95	100	100	105
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	75	75	75	80	80	80
	mäßig	60	60	60	65	65	65
Schalksmühle	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	85	85	85	90	90	95
	mäßig	80	80	80	85	85	90
Werdohl	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	75	75	75	80	80	80
	mäßig	-	-	-	-	-	-

Gebietstypische Werte für die Städte und Gemeinden jeweils zum 01.01.Gewerbebauland / Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

	Lage	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	58	58	58	58	58	58
	mittel	45	45	45	45	45	45
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Nachrodt-Wiblingwerde	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	35	35	35	35	35	35
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	36	36	36	36	40
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	37	37	37	37	37	38
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Schalksmühle	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	32	32	32	32	32	32
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Werdohl	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	34	34	34	34	34	34
	mäßig	-	-	-	-	-	-

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

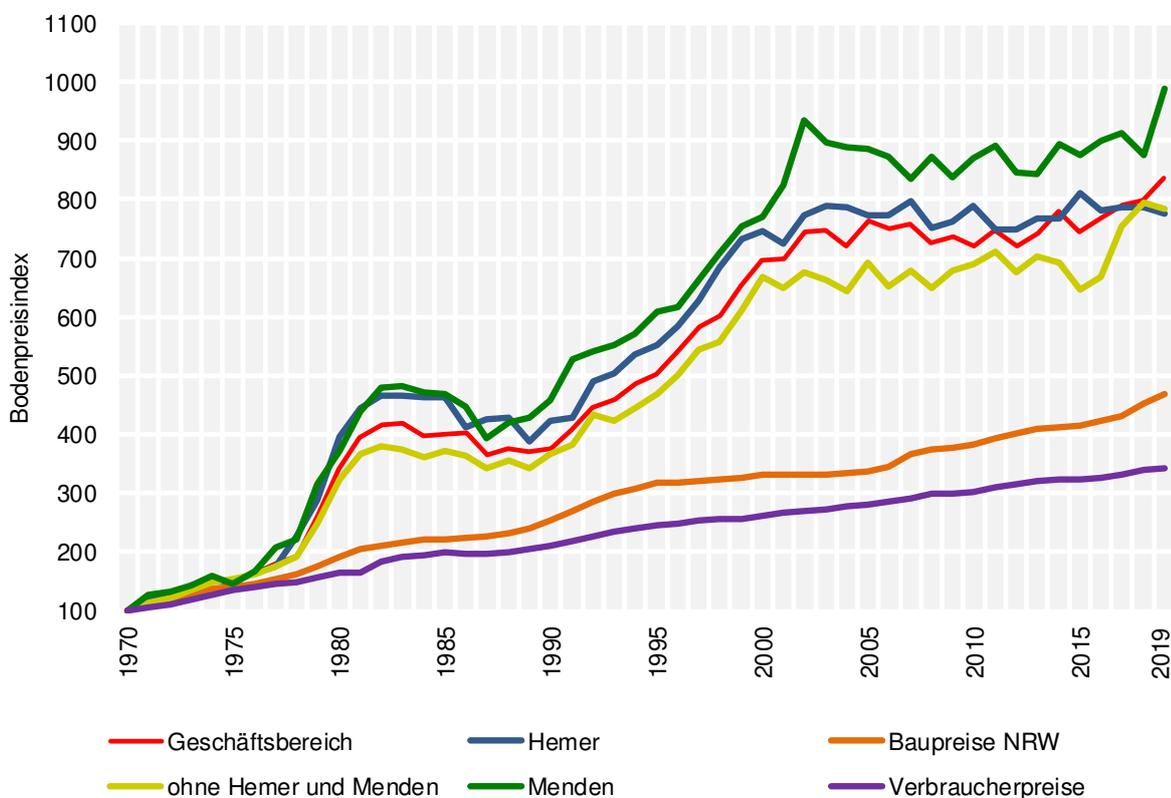
- zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken sowie
- zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern lassen sich aus vorliegendem Kaufpreismaterial, aufgrund von zu geringer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

4.7.5 Indexreihen

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

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

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



Durchschnittliche Kaufpreise von Bauland und Bodenpreisindexreihen**Märkischer Kreis ^{*)}**

Jahr	Geschäftsbereich ^{**)}				Geschäftsbereich ohne Hemer und Menden			
	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [€/m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [€/m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	199	(17,2)		100,0	128	(16,5)		100,0
1988	148	(64,4)	+ 2,9 %	375,0	104	(58,5)	+ 3,6 %	355,6
1989	224	(63,6)	- 1,3 %	369,9	145	(56,5)	- 3,5 %	343,2
1990	263	(64,8)	+ 1,9 %	377,1	210	(60,4)	+ 6,9 %	366,8
1991	266	(70,1)	+ 8,2 %	408,0	198	(63,1)	+ 4,5 %	383,2
1992	207	(76,8)	+ 9,6 %	447,0	161	(71,2)	+ 12,9 %	432,6
1993	225	(79,0)	+ 2,9 %	460,1	153	(69,8)	- 1,9 %	424,2
1994	230	(83,5)	+ 5,7 %	486,3	152	(73,3)	+ 5,0 %	445,3
1995	222	(86,4)	+ 3,4 %	502,7	155	(76,9)	+ 5,0 %	467,4
1996	225	(92,8)	+ 7,5 %	540,2	145	(82,6)	+ 7,3 %	501,6
1997	154	(100,0)	+ 7,8 %	582,1	100	(89,4)	+ 8,3 %	543,2
1998	230	(103,4)	+ 3,4 %	601,8	159	(91,8)	+ 2,7 %	557,8
1999	287	(112,1)	+ 8,4 %	652,4	200	(100,8)	+ 9,8 %	612,4
2000	241	(119,6)	+ 6,7 %	696,1	165	(109,9)	+ 9,0 %	667,4
2001	200	(119,9)	+ 0,3 %	697,9	130	(106,8)	- 2,8 %	648,4
2002	204	(127,9)	+ 6,7 %	744,5	133	(111,2)	+ 4,1 %	675,4
2003	165	128,5	+ 0,5 %	748,0	98	108,9	- 2,1 %	661,5
2004	156	123,9	- 3,6 %	721,2	102	106,1	- 2,6 %	644,5
2005	119	131,0	+ 5,7 %	762,5	69	114,1	+ 7,5 %	693,0
2006	116	129,3	- 1,3 %	750,9	61	107,3	- 6,0 %	651,7
2007	77	130,2	+ 0,7 %	757,9	41	111,6	+ 4,0 %	677,9
2008	82	124,8	- 4,1 %	726,5	51	106,7	- 4,4 %	648,1
2009	90	126,5	+ 1,4 %	736,3	56	111,9	+ 4,9 %	679,7
2010	85	123,7	- 2,2 %	720,0	64	113,5	+ 1,4 %	689,4
2011	79	128,2	+ 3,6 %	746,2	53	117,0	+ 3,1 %	710,7
2012	91	123,8	- 3,4 %	720,6	61	111,2	- 5,0 %	675,4
2013	99	127,3	+ 2,8 %	741,0	62	115,6	+ 4,0 %	702,2
2014	91	133,9	+ 5,2 %	779,4	48	113,8	- 1,6 %	691,2
2015	99	127,8	- 4,6 %	743,9	56	106,4	- 6,5 %	646,3
2016	90	132,0	+ 3,3 %	768,4	48	110,0	+ 3,4 %	668,1
2017	95	135,9	+ 3,0 %	791,1	63	124,1	+ 12,8 %	753,8
2018	111	137,3	+ 1,0 %	799,2	81	130,8	+ 5,4 %	794,5
2019	134	143,7	+ 4,7 %	836,5	85	129,0	- 1,4 %	783,5

Anmerkung:

*) bis 1981 ohne Nachrodt-Wiblingwerde

**) Geschäftsbereich des Gutachterausschusses siehe Übersichtskarte

() umgerechnete DM/m² - Werte

Durchschnittliche Kaufpreise von Bauland und Bodenpreisindexreihen

Hemer					Menden			
Jahr	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [€/m²]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauf-fälle	Ø Kauf-preis [€/m²]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	31	(18,9)		100,0	40	(18,3)		100,0
1988	15	(80,8)	+ 0,5 %	428,5	29	(76,9)	+ 6,7 %	421,3
1989	27	(73,4)	- 9,2 %	389,2	52	(78,1)	+ 1,6 %	428,0
1990	22	(79,9)	+ 8,8 %	423,6	31	(83,8)	+ 7,3 %	459,1
1991	26	(80,8)	+ 1,1 %	428,2	42	(96,5)	+ 15,2 %	528,9
1992	16	(92,2)	+ 14,2 %	488,9	30	(98,6)	+ 2,1 %	540,1
1993	26	(95,0)	+ 3,0 %	503,8	46	(100,7)	+ 2,1 %	551,5
1994	20	(101,0)	+ 6,3 %	535,5	58	(104,3)	+ 3,6 %	571,4
1995	35	(104,0)	+ 3,0 %	551,5	32	(111,1)	+ 6,5 %	608,4
1996	41	(110,2)	+ 5,9 %	584,3	39	(112,4)	+ 1,2 %	616,0
1997	20	(118,4)	+ 7,4 %	627,4	34	(120,7)	+ 7,3 %	661,1
1998	28	(128,9)	+ 8,9 %	683,2	43	(129,4)	+ 7,2 %	708,7
1999	52	(138,2)	+ 7,2 %	732,5	35	(137,5)	+ 6,3 %	753,2
2000	43	(140,6)	+ 1,7 %	745,3	33	(140,7)	+ 2,3 %	770,9
2001	32	(136,9)	- 2,7 %	725,5	38	(150,6)	+ 7,0 %	824,9
2002	33	(145,8)	+ 6,5 %	772,8	38	(170,7)	+ 13,3 %	935,2
2003	31	148,9	+ 2,1 %	789,2	36	163,6	- 4,2 %	896,3
2004	18	148,1	- 0,5 %	785,0	36	162,3	- 0,8 %	889,2
2005	23	145,7	- 1,6 %	772,3	27	161,6	- 0,4 %	885,3
2006	23	146,0	+ 0,2 %	773,9	32	159,0	- 1,6 %	871,1
2007	13	150,5	+ 3,1 %	797,7	23	152,1	- 4,3 %	833,3
2008	10	141,6	- 5,9 %	750,5	21	159,2	+ 4,7 %	872,2
2009	8	143,8	+ 1,6 %	762,2	26	152,6	- 4,1 %	836,0
2010	8	148,6	+ 3,3 %	787,6	13	158,5	+ 3,9 %	868,3
2011	14	141,4	- 4,8 %	749,5	12	162,6	+ 2,6 %	890,8
2012	12	141,4	+ 0,0 %	749,5	18	154,1	- 5,2 %	844,2
2013	16	144,6	+ 2,3 %	766,4	21	153,6	- 0,3 %	841,5
2014	16	144,7	+ 0,1 %	767,0	27	163,1	+ 6,2 %	893,5
2015	26	153,1	+ 5,8 %	811,5	17	159,7	- 2,1 %	874,9
2016	18	147,4	- 3,7 %	781,3	24	164,3	+ 2,9 %	900,1
2017	14	148,2	+ 0,5 %	785,5	18	166,8	+ 1,5 %	913,8
2018	14	148,3	+ 0,1 %	786,0	18	159,6	- 4,3 %	874,4
2019	16	146,5	- 1,2 %	776,5	33	180,3	+ 13,0 %	987,8

Anmerkung:

- *) bis 1981 ohne Nachrodt-Wiblingwerde
 **) Geschäftsbereich des Gutachterausschusses siehe Übersichtskarte
 () umgerechnete DM/m² - Werte

4.7.6 **Ausgewählte Bodenrichtwerte**

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen

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

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen zum 01.01. in €/m²

	Geschäfts- lage	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Altena	1. Lage	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)
	2. Lage	125	125	125	125	125	125
	3. Lage	110 *)	110 *)	110 *)	110 *)	110 *)	110 *)
Balve	1. Lage	135	135	135	135	135	135
	2. Lage	120	120	120	120	120	120
Halver	1. Lage	130	130	130	130	130	130
	2. Lage	115	115	115	115	115	115
Hemer	1. Lage	215	215	215	215	215	215
	2. Lage	170	170	170	170	170	170
	3. Lage	135	135	135	135	135	135
Herscheid	1. Lage	100	100	100	100	100	105
Kierspe	1. Lage	115	115	115	115	115	115
	2. Lage	110	110	110	110	110	110
	3. Lage	90	90	90	90	90	90
Meinerzhagen	1. Lage	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)	145 *)
	2. Lage	140 *)	140 *)	140 *)	140 *)	140 *)	140 *)
	3. Lage	130	130	130	130	130	130
Menden	1. Lage	445	445	445	445	445	445
	2. Lage	305	305	305	305	305	305
	3. Lage	275	275	275	275	275	275
Nachrodt- Wiblingwerde	1. Lage	90	90	90	90	90	90
Neuenrade	1. Lage	135	135	135	135	135	135
	2. Lage	120	120	120	120	120	120
Pletten- berg	1. Lage	155	155	155	155	155	155
	2. Lage	140	140	140	140	140	140
	3. Lage	120	120	120	120	120	120
Schalks- mühle	1. Lage	110	110	110	110	110	110
	2. Lage	105	105	105	105	105	105
	3. Lage	95	95	95	95	95	95
Werdohl	1. Lage	145	145	145	145	145	145
	2. Lage	120	120	120	120	120	120
	3. Lage	100	100	100	100	100	100

Anmerkung:

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

Werte mit Berücksichtigung der Sanierungsmaßnahmen zum jeweiligen Stand

Bodenrichtwerte in Dorfgebieten

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

Bodenrichtwerte in Dorfgebieten zum 01.01. in €/m²

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Altena	60 - 85	60 - 85	60 - 85	65 - 90	65 - 90	65 - 90
Balve	50 - 65	50 - 65	50 - 70	55 - 75	55 - 75	55 - 80
Halver	46 - 90	46 - 90	46 - 90	50 - 95	50 - 95	55 - 100
Hemer	90 - 125	90 - 125	90 - 125	90 - 125	90 - 125	95 - 130
Herscheid	65 - 80	65 - 80	65 - 80	75 - 85	75 - 85	80 - 90
Kierspe	65 - 105	65 - 105	65 - 105	70 - 110	70 - 110	75 - 115
Meinerzhagen	43 - 75	43 - 75	43 - 75	45 - 80	45 - 80	50 - 85
Menden	95 - 145	95 - 145	95 - 145	100 - 150	100 - 150	105 - 155
Nachrodt-Wiblingwerde	70 - 80	70 - 80	70 - 80	75 - 85	75 - 85	75 - 85
Neuenrade	65 - 85	65 - 85	65 - 85	70 - 90	70 - 90	75 - 95
Plettenberg	60 - 70	60 - 70	60 - 70	65 - 75	65 - 75	65 - 75
Schalksmühle	70 - 110	70 - 110	70 - 110	75 - 115	75 - 115	80 - 120
Werdohl	75	75	75	80	80	80

Bodenrichtwerte in Außenbereichen

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

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

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

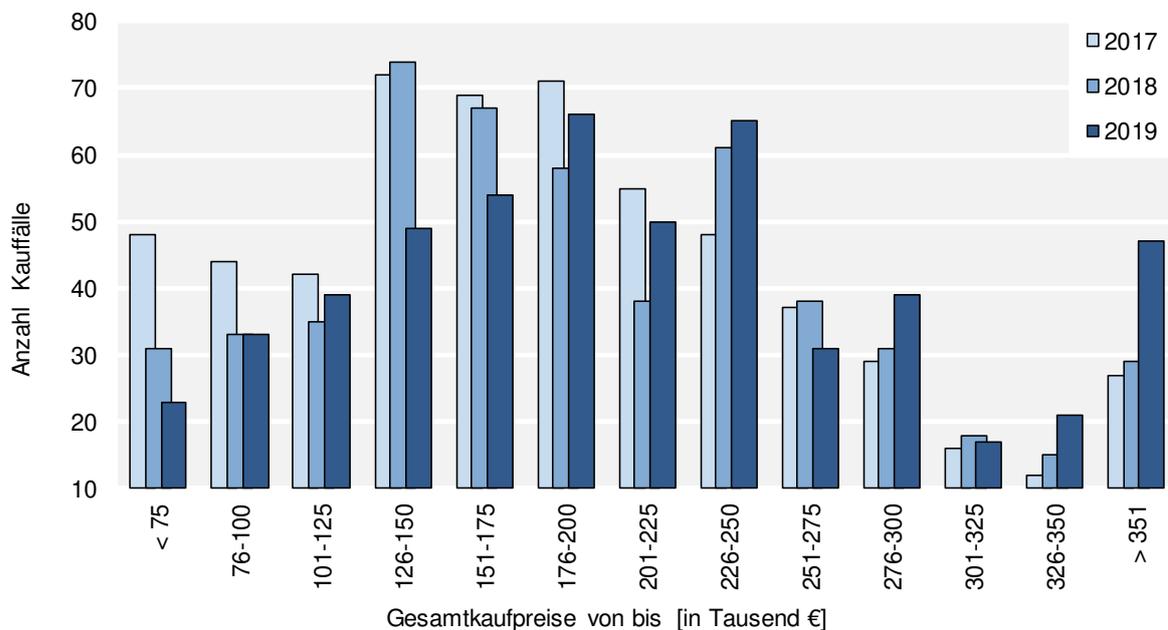
Bodenrichtwerte in Außenbereichen zum 01.01. in €/m²

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Altena	46	46	46	50	50	50
Balve	40 - 60	40 - 60	40 - 60	45 - 65	45 - 65	50 - 70
Halver	43 - 65	43 - 65	43 - 65	45 - 65	45 - 65	50 - 70
Hemer	60 - 80	60 - 80	60 - 80	65 - 80	65 - 80	70 - 85
Herscheid	43 - 70	43 - 70	43 - 70	45 - 75	45 - 75	50 - 80
Kierspe	46 - 75	46 - 75	46 - 75	50 - 75	50 - 75	55 - 80
Meinerzhagen	43 - 70	43 - 70	43 - 70	45 - 75	45 - 75	50 - 80
Menden	75 - 100	75 - 100	75 - 100	75 - 105	75 - 105	80 - 110
Nachrodt-Wiblingwerde	43 - 50	43 - 50	43 - 50	45 - 55	45 - 55	45 - 55
Neuenrade	48 - 75	48 - 75	48 - 75	50 - 75	50 - 75	55 - 80
Plettenberg	41 - 55	41 - 55	41 - 55	45 - 60	45 - 60	45 - 60
Schalksmühle	41 - 80	41 - 80	41 - 80	45 - 85	45 - 85	50 - 85
Werdohl	43 - 60	43 - 60	43 - 60	45 - 65	45 - 65	45 - 65

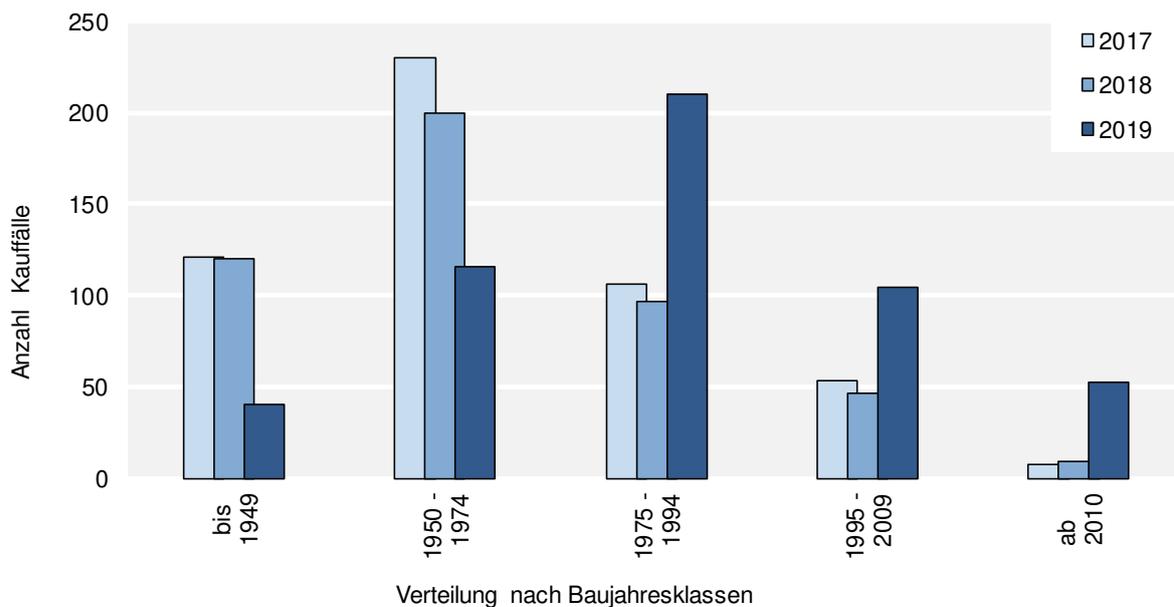
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeitsverteilung von freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen



Häufigkeitsverteilung von freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern nach Baujahresklassen



5.1.1 Durchschnittspreise

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

Die Kauffälle der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für weitergehende Auswertungen in Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit normiert.

Durchschnittspreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahres- klassen		Haus- grund- stücks- fläche [m ²]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m ²]	Brutto- grund- fläche [m ²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m ² Wfl]
bis 1949	Mittel	550	118	1923	153	332	195.466	1.291
35 Kauffälle	Min	144	70	1894	105	241	130.000	813
	Max	743	205	1940	230	480	330.000	1.818
1950-1974	Mittel	596	117	1962	151	324	207.113	1.419
111 Kauffälle	Min	353	70	1950	87	156	128.000	658
	Max	750	180	1974	300	571	370.000	2.680
1975-1994	Mittel	573	121	1983	167	362	273.786	1.690
56 Kauffälle	Min	233	85	1975	108	200	163.900	971
	Max	800	170	1994	245	657	405.900	2.543
1995-2009	Mittel	531	124	2001	147	277	300.188	2.061
34 Kauffälle	Min	300	80	1995	100	146	175.000	1.602
	Max	800	190	2008	235	525	437.500	2.709

Abstellung auf Norm:

freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus incl. Garage, angemessen großes Grundstück (bis ca. 750 m²), beitragsfreier Bodenwert, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage.

Durchschnittspreise Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahres- klassen		Haus- grund- stücks- fläche [m ²]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m ²]	Brutto- grund- fläche [m ²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m ² Wfl]
bis 1949	Mittel	384	111	1929	138	293	153.200	1.145
24 Kauffälle	Min	172	80	1900	88	201	102.000	583
	Max	450	150	1948	194	465	247.000	1.563
1950-1974	Mittel	394	118	1961	127	266	168.454	1.357
39 Kauffälle	Min	201	75	1950	84	183	100.200	747
	Max	450	165	1974	190	416	254.900	1.786
1975-1994	Mittel	348	129	1986	130	256	211.900	1.684
10 Kauffälle	Min	167	95	1975	105	165	157.500	1.168
	Max	450	160	1994	185	385	273.000	2.552
1995-2009	Mittel	290	141	2000	117	185	229.777	1.967
15 Kauffälle	Min	197	100	1997	90	124	177.000	1.602
	Max	450	170	2006	140	244	315.000	2.520

Abstellung auf Norm:

Doppelhaushälfte/Reihenendhaus incl. Garage, angemessen großes Grundstück (bis ca. 450 m²), beitragsfreier Bodenwert, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage.

Durchschnittspreise Reihenmittelhäuser

Baujahres- klassen		Haus- grund- stücks- fläche [m ²]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m ²]	Brutto- grund- fläche [m ²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m ² Wfl]
1950-1974	Mittel	219	110	1963	109	249	139.258	1.287
12 Kauffälle	Min	94	85	1953	90	186	91.000	910
	Max	250	155	1974	140	368	184.200	1.680
1975-1994	Mittel	220	148	1980	111	210	169.100	1.543
6 Kauffälle	Min	149	90	1977	97	188	140.000	1.335
	Max	250	175	1983	154	285	207.000	1.912

Abstellung auf Norm:

Reihenmittelhaus incl. Garage, angemessen großes Grundstück (bis ca. 250 m²), beitragsfreier Bodenwert, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlage.

5.1.2 Vergleichswerte / Rahmenwerte

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

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

Vergleichswerte / Rahmenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Gesamtkaufpreis in Abhängigkeit von der Wohnfläche

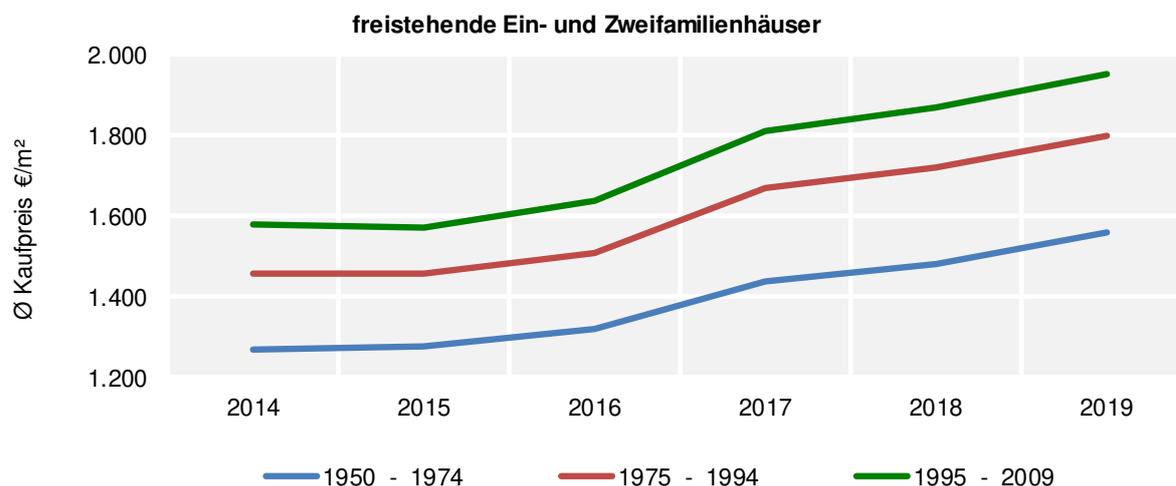
Jahr	Kauf- fälle	Wohn- fläche	Baujahresklassen					
			1950 - 1974		1975 - 1994		1995 - 2009	
			Bodenwert [€/m ²]		Bodenwert [€/m ²]		Bodenwert [€/m ²]	
		100	150	100	150	100	150	
2014	182	130 m ²	168.400	186.800	197.200	215.600	218.500	236.900
		180 m ²	197.000	215.500	225.800	244.300	247.100	265.600
2015	185	130 m ²	165.900	192.000	193.500	219.600	213.800	239.900
		180 m ²	195.900	222.000	223.400	249.500	243.800	269.900
2016	236	130 m ²	170.100	194.200	198.500	222.600	219.500	243.600
		180 m ²	204.000	228.000	232.400	256.500	253.400	277.500
2017	207	130 m ²	182.800	221.400	219.000	257.500	245.700	284.200
		180 m ²	215.600	254.200	251.800	290.300	278.500	317.000
2018	213	130 m ²	192.700	223.200	227.100	257.600	252.500	283.000
		180 m ²	227.400	257.900	261.800	292.300	287.200	317.700
2019	213	130 m ²	201.200	241.300	235.200	275.400	260.400	300.500
		180 m ²	230.500	270.600	264.600	304.700	289.800	329.900

Vergleichswerte / Rahmenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Jahr	Anzahl	Baujahresklassen		
		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
		[€/m ² Wfl]	[€/m ² Wfl]	[€/m ² Wfl]
2014	182	1.270	1.460	1.580
2015	185	1.280	1.460	1.570
2016	236	1.320	1.510	1.640
2017	207	1.440	1.670	1.810
2018	213	1.480	1.720	1.870
2019	245	1.560	1.800	1.950

Anmerkung:

Die Vergleichspreise beziehen sich auf die Mitte der jeweiligen Baujahresklasse.

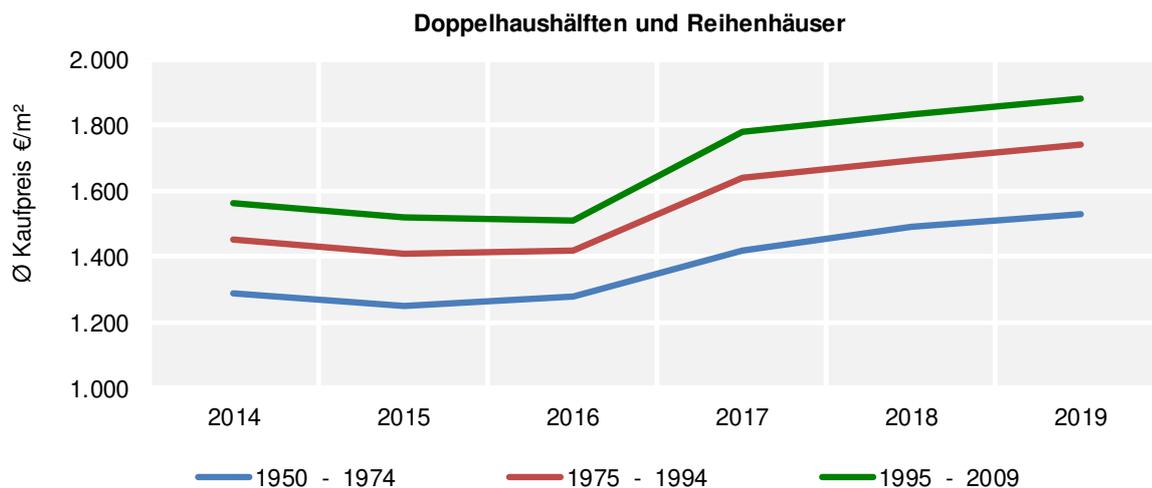


Vergleichswerte / Rahmenwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

Jahr	Anzahl	Baujahresklassen		
		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
		[€/m ² Wfl]	[€/m ² Wfl]	[€/m ² Wfl]
2014	114	1.290	1.450	1.560
2015	104	1.250	1.410	1.520
2016	86	1.280	1.420	1.510
2017	100	1.420	1.640	1.780
2018	111	1.490	1.690	1.830
2019	97	1.530	1.740	1.880

Anmerkung:

Die Vergleichspreise beziehen sich auf die Mitte der jeweiligen Baujahresklasse.



5.1.3 Indexreihen

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

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Jahr	Anzahl	Baujahresklassen		
		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
		Index 2010 = 100	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100
2014	182	100,0	98,6	98,1
2015	185	100,8	98,6	97,5
2016	236	103,9	102,0	101,9
2017	207	113,4	112,8	112,4
2018	213	116,5	116,2	116,1
2019	213	122,8	121,6	121,1

Anmerkung:

Die Indizes beziehen sich auf die Mitte der jeweiligen Baujahresklasse.

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

Jahr	Anzahl	Baujahresklassen		
		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
		Index 2010 = 100	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100
2014	114	113,2	111,5	110,6
2015	104	109,6	108,5	107,8
2016	86	112,3	109,2	107,1
2017	100	124,6	126,2	126,2
2018	111	130,7	130,0	129,8
2019	97	134,2	133,8	133,3

Anmerkung:

Die Indizes beziehen sich auf die Mitte der jeweiligen Baujahresklasse.

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

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

- Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren

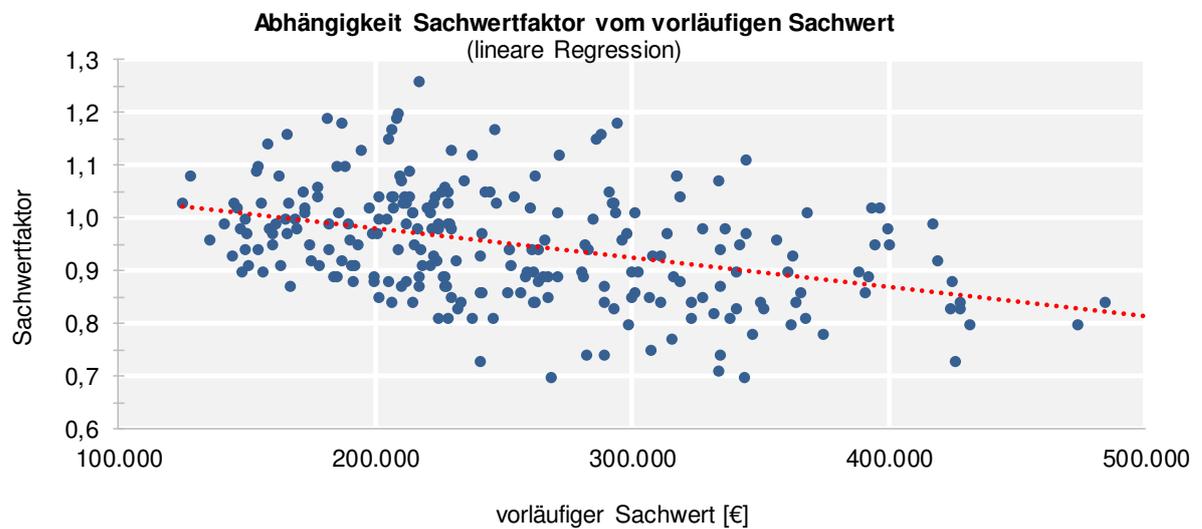
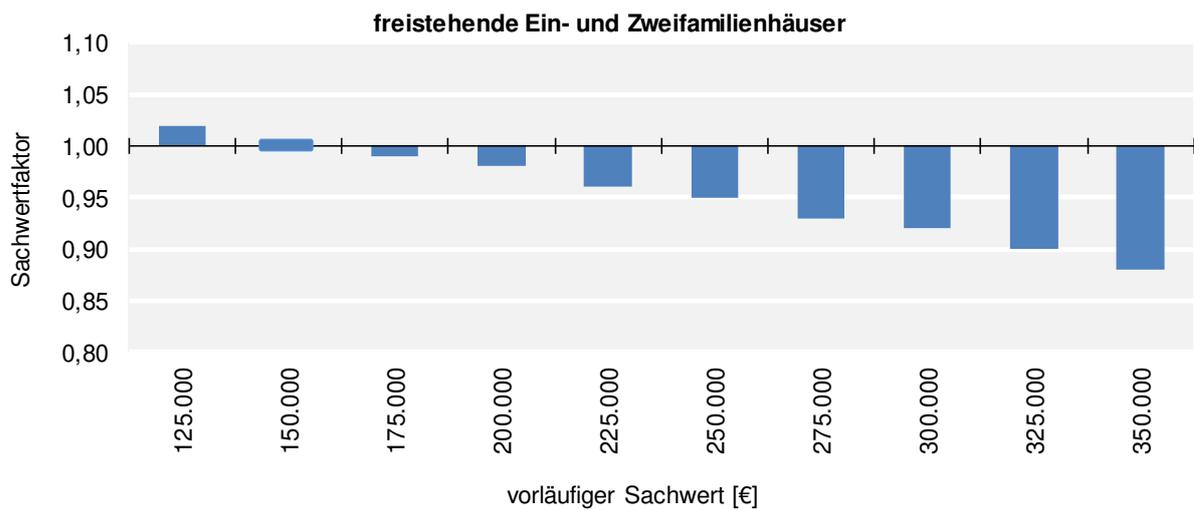
Mit Einführung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundes ist die Anpassung des Sachwertes an die Marktlage als Sachwertfaktor auf Grundlage dieser Richtlinie zu ermitteln.

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

- Normierter Kaufpreis (Gebäude inkl. einer Garage), bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wie z. B Wintergärten, sonstige Nebenanlagen, Fotovoltaik- oder Solaranlagen.
- Ermittlung der Herstellungswerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Anlage 1)
- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten ist die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundflächen (BGF) in Anlehnung an DIN 277:2005-02 (Sachwertmodell der AGVGA, Anlage 8); werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, sind gesondert in Ansatz gebracht (Sachwertmodell der AGVGA, Anlage 7)
- Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer gemäß § 6 ImmoWertV:
- in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 4 „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundes.
- lineare Alterswertminderung (gleichmäßige Abschreibung ohne Restwert des Gebäudes)
- Bodenwerte werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks ermittelt, es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zugrunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten

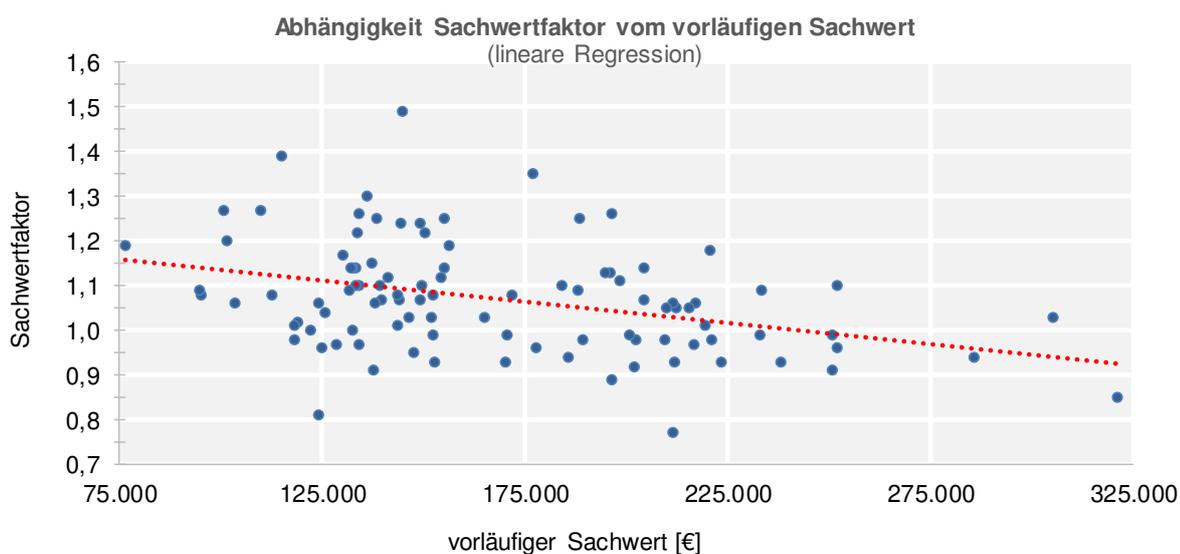
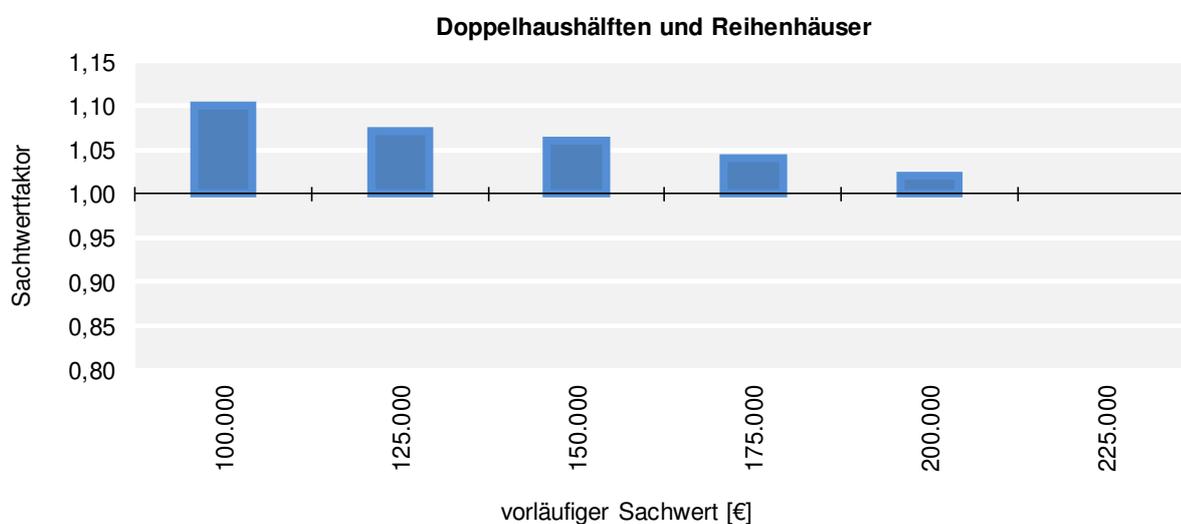
Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
125.000	0,95	0,95	0,96	0,99	1,01	1,02
150.000	0,93	0,93	0,95	0,98	0,99	1,00
175.000	0,91	0,91	0,93	0,96	0,98	0,99
200.000	0,88	0,88	0,90	0,94	0,96	0,98
225.000	0,86	0,86	0,88	0,92	0,94	0,96
250.000	0,84	0,85	0,87	0,91	0,93	0,95
275.000	0,83	0,83	0,85	0,89	0,92	0,93
300.000	0,81	0,81	0,83	0,87	0,90	0,92
325.000	0,79	0,79	0,81	0,85	0,87	0,90
350.000						0,88



Sachwertfaktoren Doppelhaushälften und Reihenhäuser

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
100.000	1,02	1,00	1,02	1,02	1,05	1,10
125.000	0,99	0,98	1,00	1,00	1,04	1,07
150.000	0,95	0,97	0,99	0,99	1,03	1,06
175.000	0,93	0,93	0,95	0,98	1,02	1,04
200.000	0,90	0,91	0,93	0,96	0,99	1,02
225.000	0,86	0,88	0,90	0,94	0,97	1,00



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

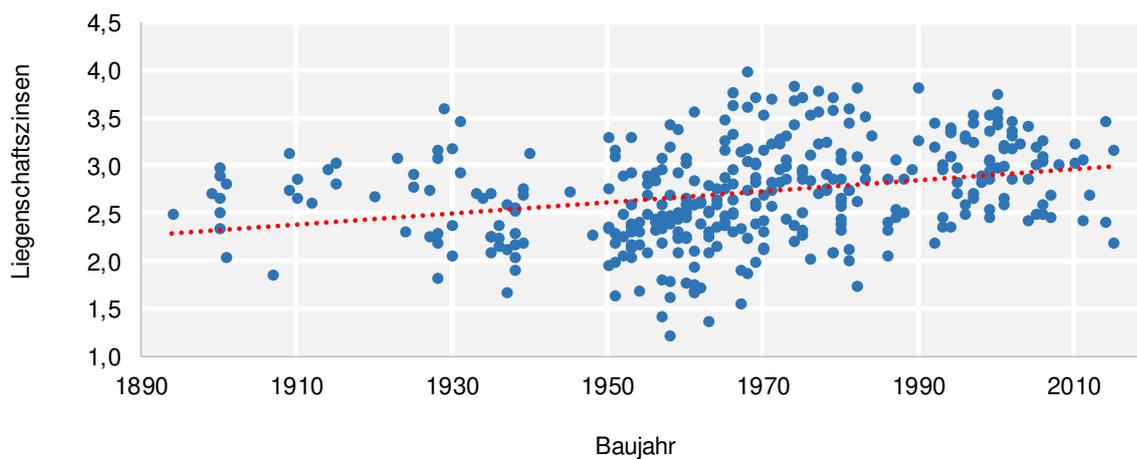
Dem Modell liegen folgende Ausgangsgrößen zugrunde:

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

Nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2019 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Bew.- Kosten [% d. RO]	Ø Miete [€/m ²]	Ø RND [in Jahren]
Einfamilienhäuser - freistehend Gebäude	2,6	200	148	1.658	22	6,0	42
Standardabweichung	0,5		32	439	3	0,8	14
Einfamilienhäuser - Reihenhäuser / Doppelhaushälften	2,7	97	121	1.490	23	5,9	40
Standardabweichung	0,5		24	371	3	0,8	13
Zweifamilienhäuser	2,9	58	180	1.219	25	5,4	33
Standardabweichung	0,5		38	321	3	0,6	8

Abhängigkeit Liegenschaftszins vom Baujahr
(lineare Regression)



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2019 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Bew.- Kosten [% d. RO]	Ø Miete [€/m ²]	Ø RND [in Jahren]
Dreifamilienhäuser	4,3	20	243	1.015	26	5,4	38
Standardabweichung	0,8		34	245	4	0,9	10
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 20 %	5,2	47	539	749	30	4,9	34
Standardabweichung	0,7		450	233	4	0,7	9
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietetragsanteil von 20 % bis 80 %	5,9	22	437	759	25	5,6	33
Standardabweichung	0,9		274	276	4	1,1	9

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

Dreifamilienhäuser

Jahr	Baujahre bis 1949					Baujahre ab 1950				
	V	s _v	n	Bj.	Wfl. [m ²]	V	s _v	n	Bj.	Wfl. [m ²]
2010	12,7	± 0,7	12	1922	215	14,0	± 0,5	6	1959	278
2011	12,8	± 1,6	10	1916	234	12,8	± 1,6	3	1963	263
2012	12,6	± 1,7	13	1916	242	13,9	± 1,4	11	1964	227
2013	11,6	± 0,9	6	1923	268	12,5	± 0,2	7	1964	269
2014	11,4	± 1,0	6	1916	262	12,3	± 1,3	14	1970	286
2015	11,9	± 0,4	13	1921	233	13,3	± 1,6	10	1969	250
2016	13,5	± 1,5	7	1914	225	13,9	± 1,2	14	1969	246
2017	13,2	± 0,8	5	1924	242	14,7	± 1,5	14	1977	250
2018	12,6	± 0,7	11	1919	257	14,0	± 1,4	9	1985	236
2019	13,4	± 1,6	3	1909	213	15,1	± 1,4	17	1973	248

Mehrfamilienhäuser - mit mehr als 3 Wohnungen - einschließl. gewerbl. Mietertragsanteil bis 20 %

Jahr	Baujahre bis 1949					Baujahre ab 1950				
	V	s _v	n	Bj.	Wfl. [m ²]	V	s _v	n	Bj.	Wfl. [m ²]
2010	9,6	± 0,6	3	1918	253	11,4	± 1,1	10	1962	474
2011	9,9	± 0,8	9	1919	304	11,2	± 0,9	10	1961	394
2012	10,3	± 0,8	3	1916	393	11,3	± 1,5	23	1955	428
2013	10,3	± 0,4	3	1930	336	11,4	± 0,4	12	1967	617
2014	10,0	± 0,8	5	1923	373	11,4	± 0,4	19	1970	383
2015	9,8	± 0,6	7	1918	326	11,2	± 0,3	21	1969	648
2016	11,1	± 0,4	8	1910	311	11,4	± 0,3	24	1963	647
2017	11,4	± 0,6	13	1915	374	11,4	± 1,4	29	1964	601
2018	10,8	± 0,5	8	1906	301	11,4	± 0,4	25	1968	624
2019	10,6	± 0,4	13	1918	406	12,2	± 0,3	34	1966	591

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen werden für den hiesigen Geschäftsbereich nicht ausgewiesen.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise werden für den hiesigen Geschäftsbereich nicht ausgewiesen.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2019 folgende Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Bew.- Kosten [% d. RO]	Ø Miete [€/m ²]	Ø RND [in Jahren]
Handel	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	(7,3)	7	4.702	486	17	3,7	34
Standardabweichung	0,4		9.812	111	3	0,8	9

Anmerkung:

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

5.3.2 Indexreihen

Indexreihen können für den hiesigen Geschäftsbereich nicht bestimmt werden.

5.3.3 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise werden für den hiesigen Geschäftsbereich nicht ausgewiesen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Ausgewertet wurden Kaufobjekte in Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohneinheiten und einer Wohnungsgröße von mehr als 40 m², die normierten Kaufpreise beinhalten den Miteigentumsanteil am Grundstück sowie einen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht.

Anlagen die dem „Betreuten Wohnen / Pflegeappartements“ zuzuordnen sind, wurden nicht berücksichtigt.

6.1.1 Durchschnittspreise

Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	s _x
		[m ²]	[€/m ² Wfl]	[€/m ² Wfl]
2014	18	97	2.290	± 103
2015	28	86	2.440	± 83
2016	31	89	2.340	± 59
2017	35	87	2.580	± 56
2018	20	90	2.560	± 31
2019	15	93	2.830	± 45

Erstverkäufe aus Neubau

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe



Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Baujahres- klassen		Boden- wert [€]	Bau- jahr	Wohn- fläche [m ²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m ² Wfl]
1950-1974	Mittel	118	1966	76	70.834	920
19 Kauffälle	Min	80	1950	60	44.500	703
	Max	170	1974	98	117.000	1.423
1975-1994	Mittel	121	1984	81	93.851	1.150
48 Kauffälle	Min	85	1975	61	51.000	753
	Max	305	1994	98	134.500	1.620
1995-2009	Mittel	121	1998	78	107.609	1.387
11 Kauffälle	Min	95	1995	60	75.500	1.179
	Max	165	2005	94	137.500	1.772

Anmerkung:

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

6.1.2 Vergleichswerte / Rahmenwerte für Eigentumswohnungen

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

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

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

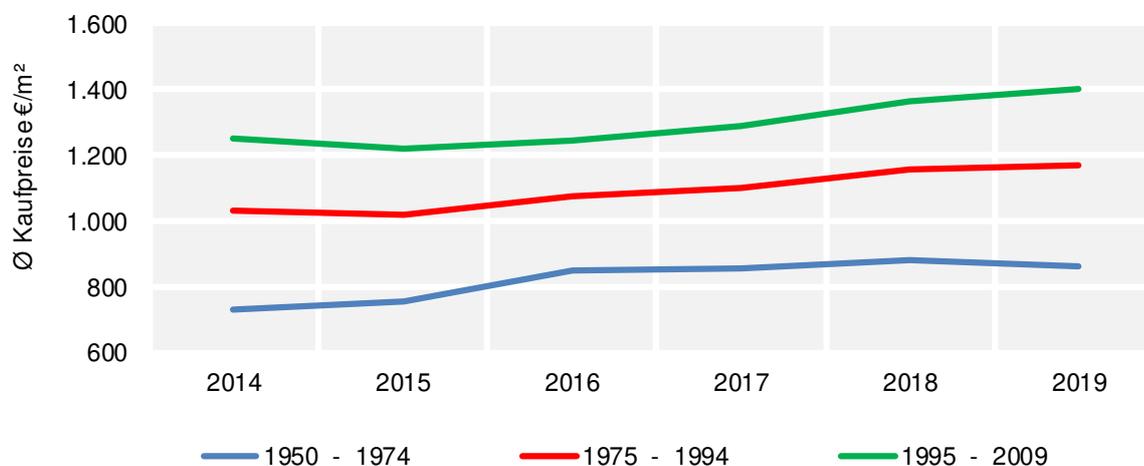
Vergleichswerte / Rahmenwerte für Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl	Baujahresklassen		
		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
		[€/m ² Wfl]	[€/m ² Wfl]	[€/m ² Wfl]
2014	100	730	1.030	1.252
2015	97	753	1.020	1.217
2016	117	852	1.077	1.244
2017	82	855	1.103	1.287
2018	96	883	1.160	1.365
2019	78	862	1.171	1.399

Anmerkung:

Die Vergleichspreise beziehen sich auf die Mitte der jeweiligen Baujahresklasse.

Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe



6.1.3 Indexreihen

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

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

Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	Index 2010 = 100
2014	18	125,1
2015	28	133,3
2016	31	127,9
2017	35	141,0
2018	20	139,9
2019	15	154,6

Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	Baujahresklassen		
		1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
		Index 2010 = 100	Index 2010 = 100	Index 2010 = 100
2014	100	96,3	97,5	98,1
2015	97	99,4	96,6	95,4
2016	117	112,4	102,0	97,5
2017	82	112,8	104,5	100,8
2018	96	116,5	109,9	107,0
2019	78	113,7	110,9	109,7

Anmerkung:

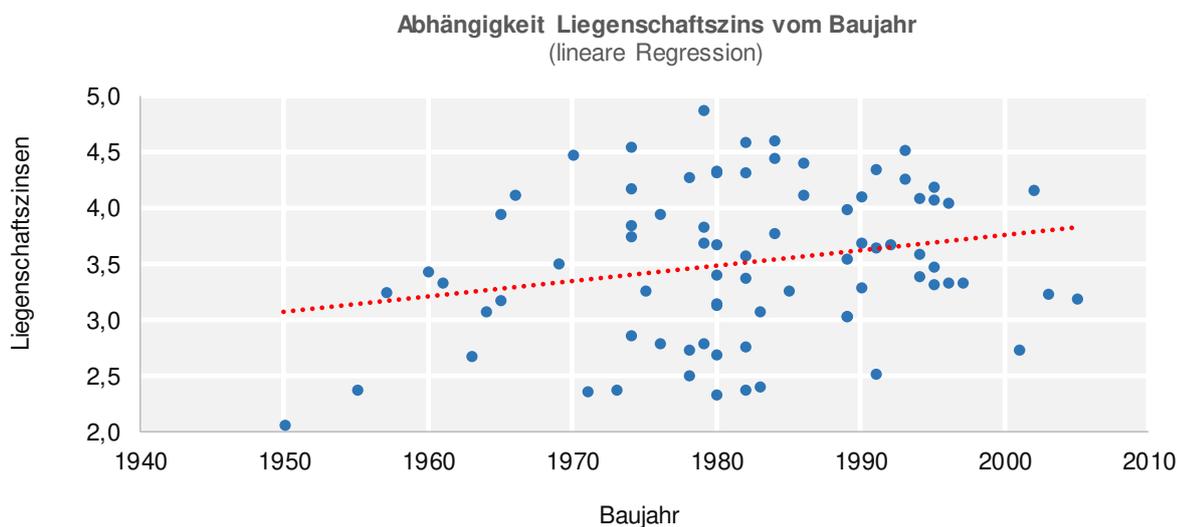
Die Indizes beziehen sich auf die Mitte der jeweiligen Baujahresklasse.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2019 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Die Ableitung erfolgte nach dem unter 5.1.5 beschriebenen Modell.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutzfläche	Ø Kaufpreis	Ø Bew.-Kosten	Ø Miete	Ø RND
	[%]		[m ²]	[€/m ²]	[% d. RO]	[€/m ²]	[in Jahren]
Eigentumswohnungen	3,5	78	79	1.128	27	5,4	47
Standardabweichung	0,7		11	236	3	0,6	9



6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

6.2 Teileigentum

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

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

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

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

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

Nach Analyse der Kaufpreissammlung der letzten vier Jahre lässt sich für die Hauptgrundstücksart (Wohnbaugrundstücke, i.d.R. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) nachfolgender mittlerer Erbbauzinssatz ermitteln. Für Gewerbegrundstücke lag kein ausreichendes Datenmaterial vor.

Grundstücksart	mittlerer Erbbauzins [€/m ²]	Spanne [%]
Wohnbaugrundstücke	3,5	3,0 - 4,0
Gewerbegrundstücke	-	-

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.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechte

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) hat sich das Modell zur Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber dem bisherigen Verfahren erheblich geändert. Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte, wie bei Bewertung von unbelasteten Grundstücken üblich, in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst, wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen - und dies ist die gängige Praxis - ist auf die **finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell** zurückzugreifen.

Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus einem **Bodenwertanteil** (Bodenwertvorteil) und einem **Gebäudewertanteil** zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist wie beim Sachwertverfahren auch bei Erbbaurechten ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Summe von:

- **Gebäudezeitwert** [€] (GZW) auf der Grundlage der SW-RL und Wert der Außenanlagen
- **Bodenwertanteil** (BWA) bzw. der Bodenwertvorteil [€] aufgrund ersparter Erbbauzinsen ergibt sich aus der auf die Restlaufzeit kapitalisierten Bodenwertdifferenz
(Bodenwertdifferenz [€] = rechtlich möglicher Erbbauzins [€] - angemessener Erbbauzins [€])

Der **rechtlich mögliche Erbbauzins** [€/m²] ist i.d.R. nicht bekannt. Er ergibt sich auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrages über den seinerzeit vereinbarten Erbbauzins, der über den Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex auf den Kaufzeitpunkt (Wertermittlungstichtag) hochgerechnet wird. Der z.Zt. gezahlte Erbbauzins wird teilweise im Grundstückskaufvertrag genannt. Im Regelfall liegt der rechtlich mögliche Erbbauzins unweit von dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins entfernt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine regelmäßige Anpassung stattgefunden hat.

Der **angemessene Erbbauzins** [€/m²] ergibt sich aus dem erschließungsbeitragsfreien grundstücksspezifischen Bodenwert des Hausgrundstücks [€/m²] mit einem im Modell verwendeten Erbbauzins von 3,5 %.

Modellbeschreibung Erbbaurecht - Sachwertobjekte

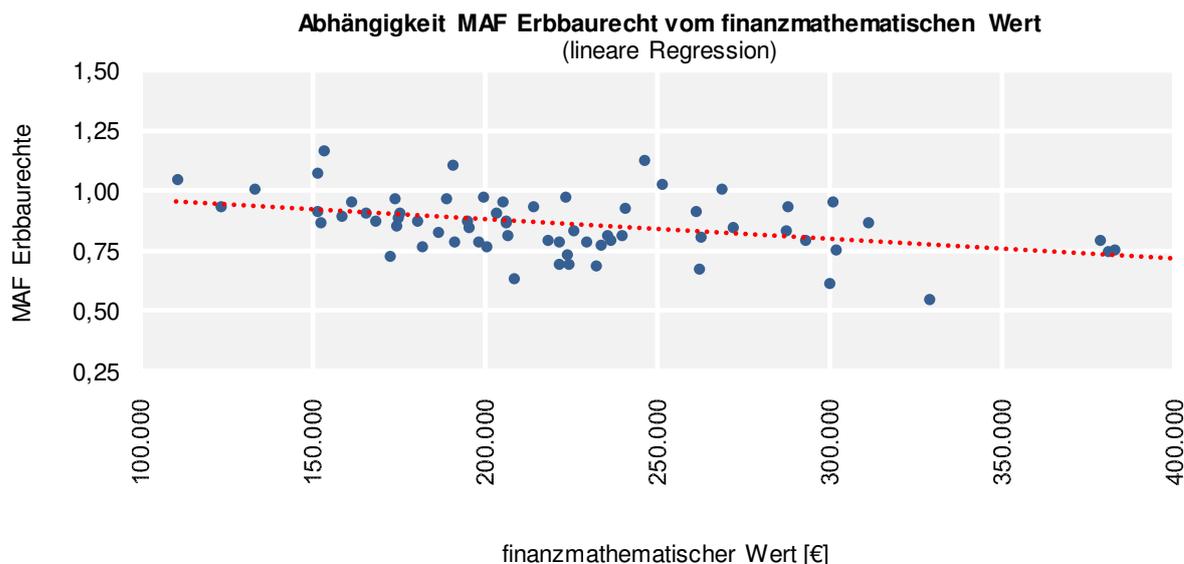
- Finanzmathematisches Modell der WertR 2006, Anlage 12
- Verwendung des im Geschäftsbereich ortsüblichen Erbbauzinssatzes von 3,5% (Ermittlung des rechtlich möglichen Erbbauzinses in €/m² p.a. vom erschließungsbeitragsfreien, grundstücksspezifischen Bodenwert bezogen auf das Hauptgrundstück)
- bebaute Erbbaurechte, individueller Wohnungsbau mit mittlerer Ausstattung und normalem Unterhaltungszustand
- Berücksichtigung von Wertsicherungsklauseln als Anpassung, i.d.R. Verbraucherpreisindex
- Restlaufzeit des Erbbaurechts: zwischen 30 und 90 Jahre
- Kaufpreise, bei denen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt, wurden in den Auswertungen ausgeschlossen (somit war in den Auswertungen kein Gebäudewertanteil zu berücksichtigen)
- Berechnung der Gebäudezeitwerte auf der Grundlage der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (siehe auch unter www.boris.nrw.de)
- Wert der Außenanlagen mit rd. 5,5% des Gebäudezeitwertes
- Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage

- Anzahl 67 Kauffälle (Vertragsjahre 2017 bis 2019)
- Baujahr ab 1960 bis 2015, im Mittel 1976
- Restlaufzeit Erbbaurecht 39 bis 93 Jahre, im Mittel 54 Jahre
- finanzmathematischer Wert 111.000 € bis 428.000 €, im Mittel 225.000 €
- Grundstücksfläche 320 m² bis 1092 m², im Mittel 712 m²

Der Marktanpassungsfaktor für ein Erbbaurecht ergibt sich durch Division des jeweiligen Kaufpreises und den hierfür ermittelten finanzmathematischen Wert.



$$MAF_{Erbbaurecht} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$$

MAF = Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
 KP = Kaufpreis
 GZW = Gebäudezeitwert
 BWA = Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
 GZW + BWA = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

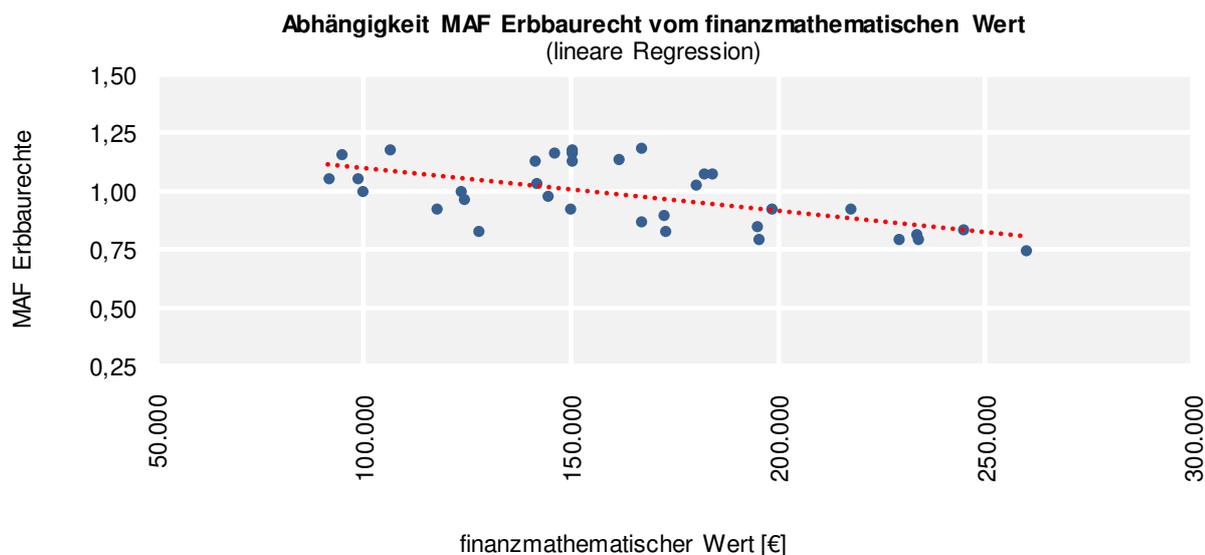
finanzmathematischer Wert [€]	Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
125.000	0,94
150.000	0,92
175.000	0,90
200.000	0,88
225.000	0,86
250.000	0,84
275.000	0,82
300.000	0,80
325.000	0,78

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Datengrundlage

- Anzahl 34 Kauffälle (Vertragsjahre 2017 bis 2019)
- Baujahr ab 1955 bis 2010, im Mittel 1981
- Restlaufzeit Erbbaurecht 33 bis 91 Jahre, im Mittel 59 Jahre
- finanzmathematischer Wert 91.000 € bis 260.000 €, im Mittel 163.000 €
- Grundstücksfläche 175 m² bis 701 m², im Mittel 345 m²

Der Marktanpassungsfaktor für ein Erbbaurecht ergibt sich durch Division des jeweiligen Kaufpreises und den hierfür ermittelten finanzmathematischen Wert.



Aus den Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaurechte wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

$$MAF_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{KP \pm boG}{GZW + BWA}$$

MAF	=	Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
KP	=	Kaufpreis
GZW	=	Gebäudezeitwert
BWA	=	Bodenwertanteil bzw. Bodenwertvorteil
GZW + BWA	=	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

finanzmathematischer Wert [€]	Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
100.000	1,10
125.000	1,06
150.000	1,01
175.000	0,97
200.000	0,92
225.000	0,87

7.2.2 Wohnungserbbaurechte

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

7.3 Erbbaugrundstücke

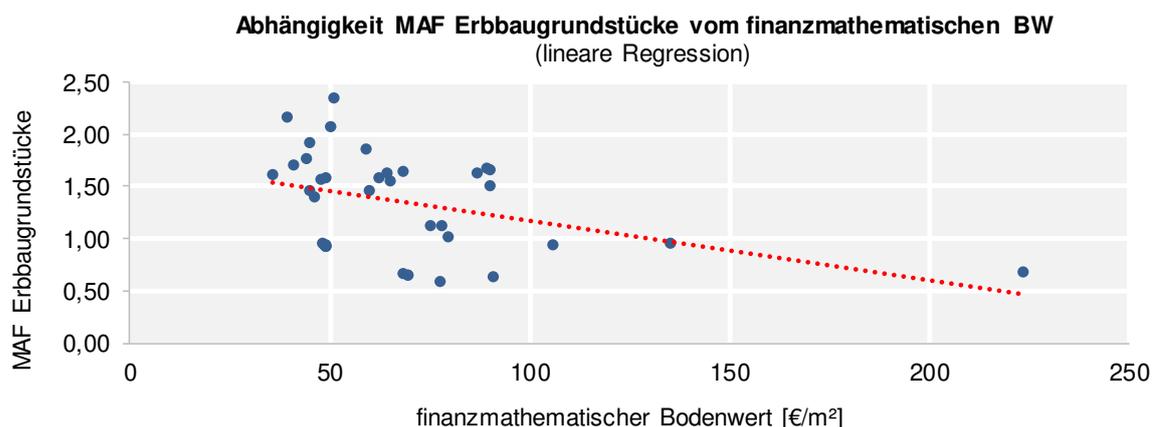
Der Wert eines Erbbaugrundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks wird mit Hilfe der finanzmathematischen Methode ermittelt als Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und den über den gleichen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist an diesen finanzmathematisch ermittelten Wert ein Marktanpassungsfaktor anzubringen.

Ein Gebäudewertanteil kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren standen 37 Kauffälle von Erbbaugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung [jeweils Veräußerung an den Erbbauberechtigten] aus dem Zeitraum 2017 bis 2019 [nur Verträge mit Anpassungsklausel] zur Verfügung. Den vorliegenden Kaufpreisen wurde der finanzmathematisch ermittelte Bodenwert gegenübergestellt.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis / Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks



Aus den Marktanpassungsfaktoren aller Erbbaugrundstücke wurde in Abhängigkeit des finanzmathematischen Wertes eine lineare Regressionsgleichung ermittelt.

$$MAF_{\text{Erbbaugrundstück}} = \frac{KP \pm boG}{BWA_{\text{FErbbau}}}$$

MAF = Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstück

KP = Kaufpreis

boG = besondere objektspezifische. Grundstücksmerkmale

BWA_{FErbbau} = finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstückes

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke [Ein- und Zweifamilienhäuser]

finanzmathematischer Bodenwert [€/m ²]	Marktanpassungsfaktor
40	1,51
60	1,40
80	1,28
100	1,17
120	1,05
140	0,94

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks = Finanzmathematischer Bodenwert x Marktanpassungsfaktor

8 Modellbeschreibungen

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

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

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

9 Mieten und Pachten

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

Deutscher Mieterbund Mark

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

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

Stellvertretender Vorsitzender:

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

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter/-innen:

Alfringhaus, Hans-Werner (Dipl.-Ing. Architekt)
Böhmer, Christian (Dipl.-Ing. für Geodäsie)
Dittrich, Gerhard (Betriebswirt-WI, Immobilienkaufmann)
Eicker, Dirk (Dipl.-Ing. Architekt)
Erdelmann, Dirk (Dipl.-Ing. agr., landw. Sachverständiger)
Günther, Jörg (Dipl.-Ing. Architekt)
Nakaten, Peter Wilhelm (Immobilienkaufmann)
Nockemann, Jens (Dipl.-Ing. für Bauwesen)
Sternberg, Matthias (Dipl.-Ing. Architekt)
Straker, Margit (Dipl.-Ing. für Raumplanung)
Vos, Bernhard (Dipl.-Ing. Architekt)

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

Scheffler, Ingo
Reinhardt, Susanne (Stellvertreterin)

Finanzamt Iserlohn:

Imenkämper, Yvonne
Heck, Dieter (Stellvertreter)

Finanzamt Lüdenscheid:

Klein, Benjamin
Bröcher, Ute (Stellvertreterin)

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Der Märkische Kreis, im westlichen Teil des Sauerlands gelegen, hat ca. 412.000 Einwohner und 15 angehörige Städte und Gemeinden. Der Märkische Kreis besteht in seinen jetzigen Grenzen seit der Gebietsreform seit 1975.

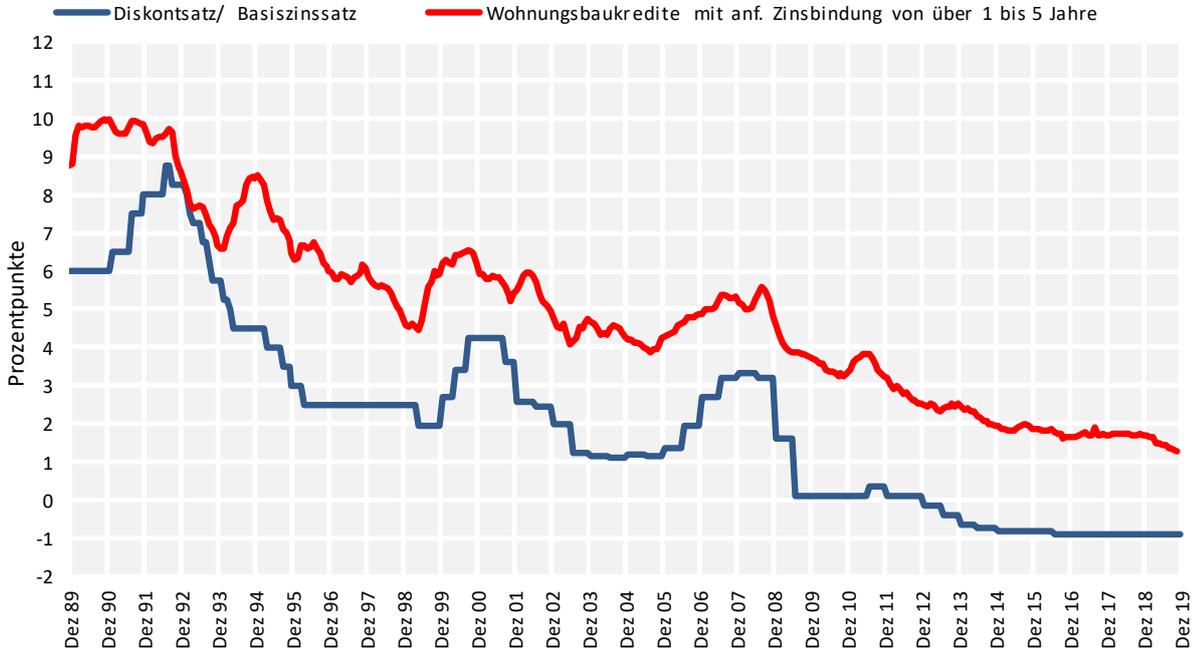
Er liegt im Nordwesten des Sauerlands und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

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



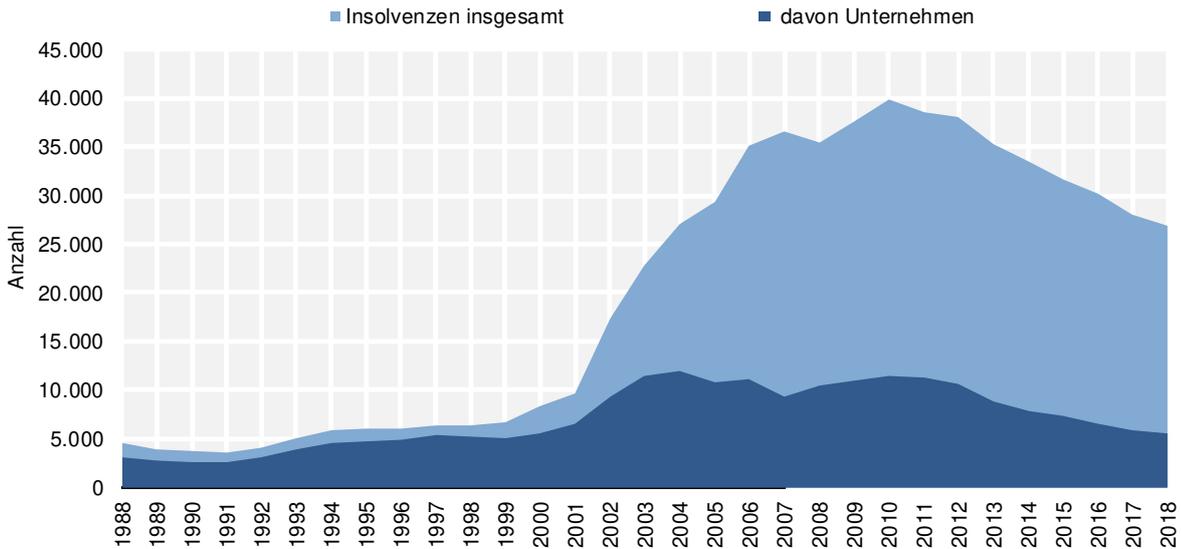
Der Grundstücksmarkt unterliegt sehr vielen verschiedenen Einflussfaktoren. Nachfolgend sind einige Einflussgrößen in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

11.1 Hypothekenzinsen in der langfristigen Entwicklung



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

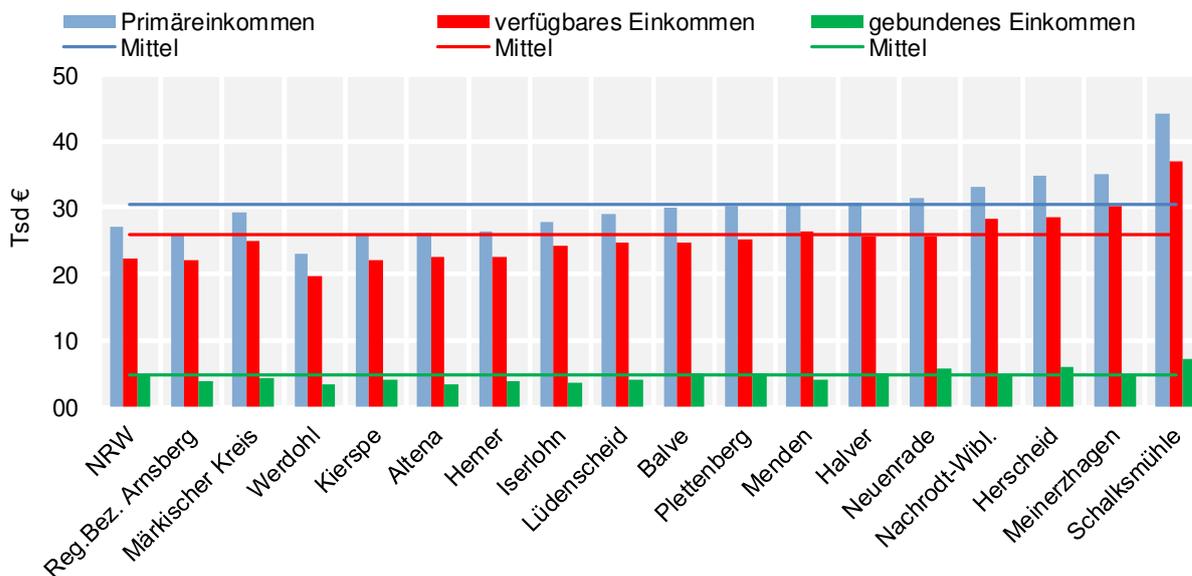
11.2 Insolvenzen in Nordrhein-Westfalen



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

11.3 Einkommensverhältnisse

primäres- / verfügbares Einkommen



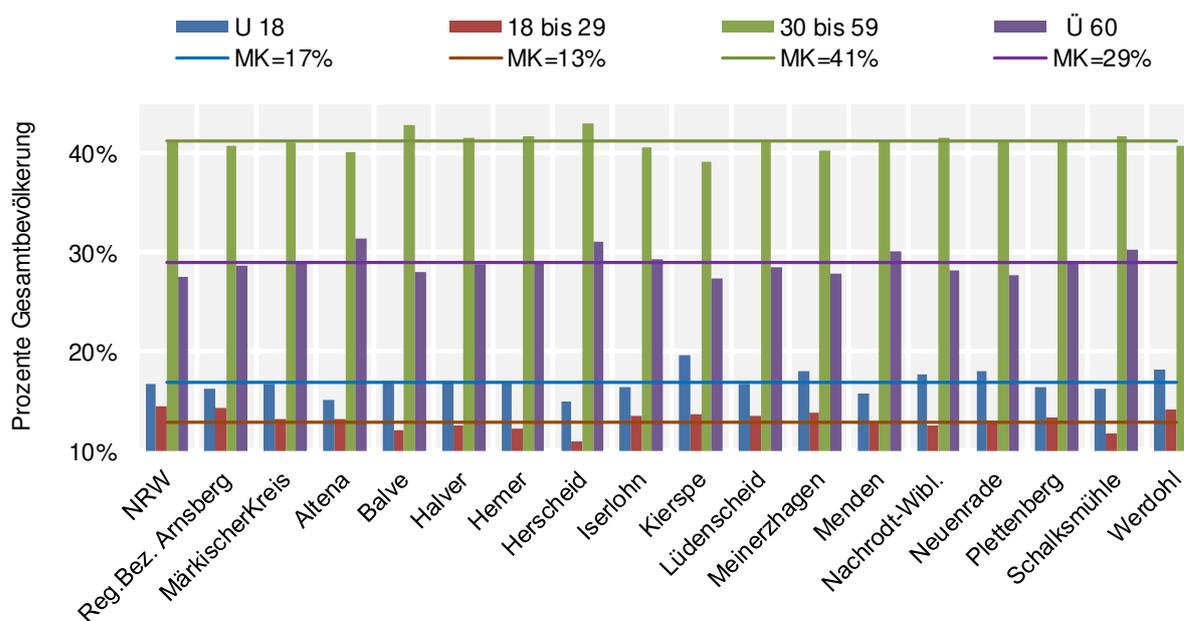
Anmerkung:

1) Stand 31.12.2018

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

11.4 Bevölkerung

Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen



Anmerkung:

1) Stand 31.12.2018

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

Bevölkerungsentwicklung

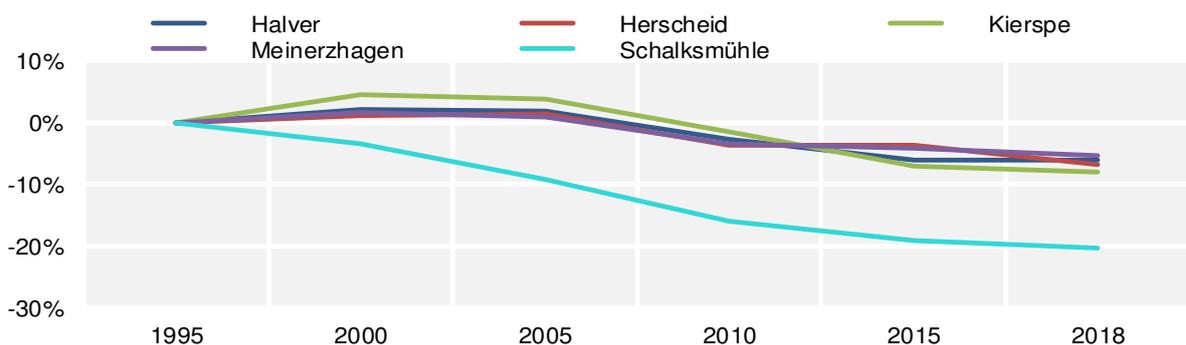
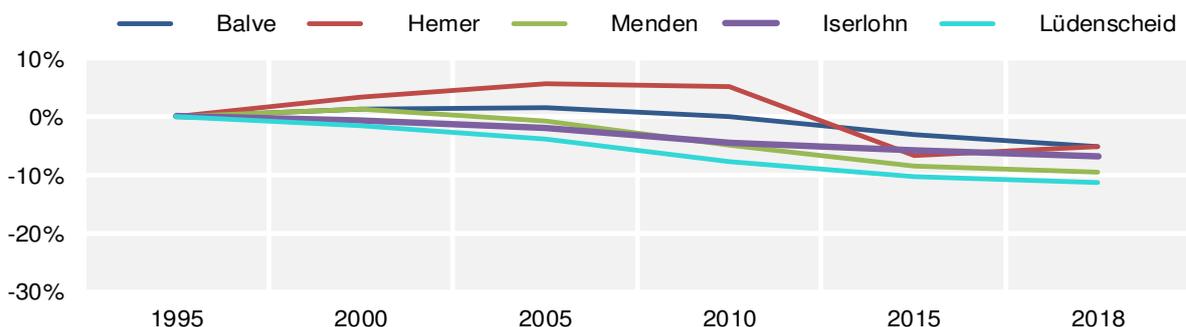
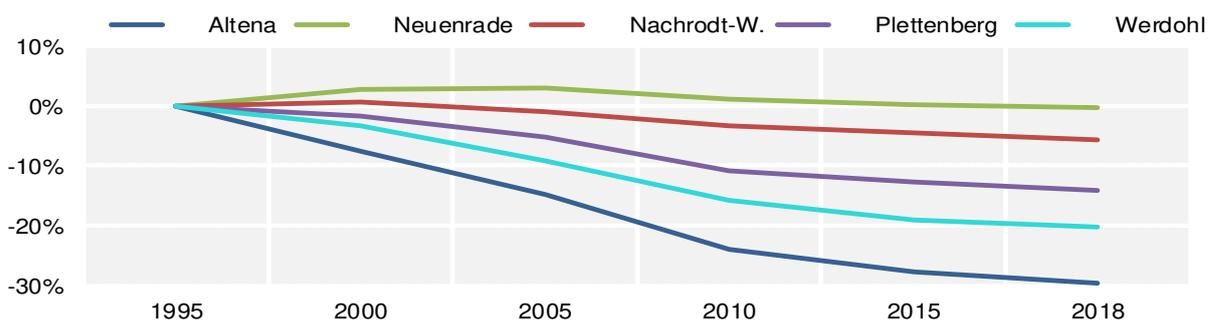
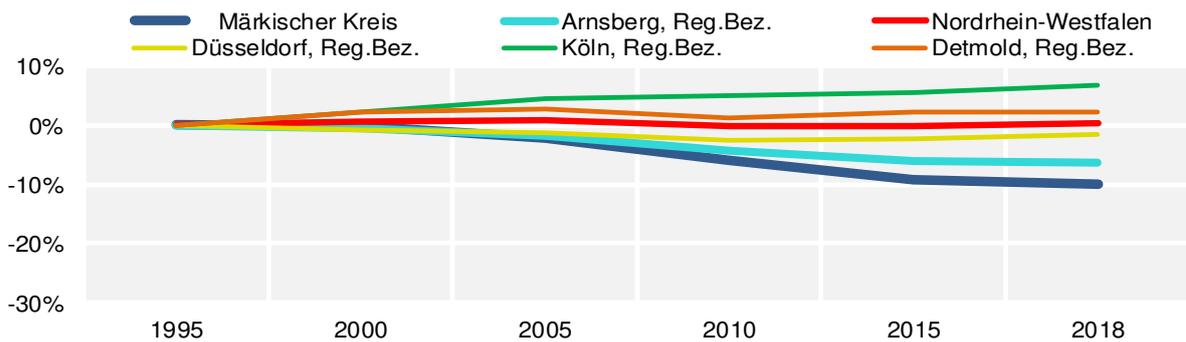
	1995	2000	2005	2010	2015	2018
Nordrhein-Westfalen	17.893.045	18.009.865	18.058.105	17.845.154	17.865.516	17.932.651
Arnsberg, Regierungsbezirk	3.827.480	3.805.904	3.760.454	3.658.011	3.597.297	3.582.497
Düsseldorf, Regierungsbezirk	5.290.584	5.254.317	5.226.648	5.161.782	5.173.623	5.202.321
Köln, Regierungsbezirk	4.188.583	4.281.548	4.378.622	4.392.747	4.422.371	4.468.904
Münster, Regierungsbezirk	2.573.490	2.612.301	2.622.623	2.594.291	2.614.229	2.623.619
Detmold, Regierungsbezirk	2.012.908	2.055.795	2.069.758	2.038.323	2.057.996	2.055.310
Märkischer Kreis	458.221	457.465	448.800	430.965	416.171	412.120
Altena, Stadt	24.026	22.215	20.444	18.277	17.375	16.922
Balve, Stadt	11.967	12.119	12.162	11.955	11.602	11.361
Halver, Stadt	17.168	17.534	17.480	16.717	16.117	16.106
Hemer, Stadt	35.934	37.156	37.932	37.735	33.535	34.080
Herscheid	7.492	7.574	7.602	7.216	7.217	6.977
Iserlohn, Stadt	99.341	98.790	97.285	94.966	93.537	92.666
Kierspe, Stadt	17.541	18.353	18.209	17.270	16.300	16.137
Lüdenscheid, Stadt	81.837	80.613	78.688	75.463	73.354	72.611
Meinerzhagen, Stadt	21.554	21.884	21.752	20.838	20.670	20.397
Menden, Stadt	58.424	59.239	57.984	55.496	53.485	52.912
Nachrodt-Wiblingwerde	6.964	7.011	6.890	6.724	6.644	6.573
Neuenrade, Stadt	12.009	12.346	12.379	12.146	12.024	11.982
Plettenberg, Stadt	29.519	29.031	28.003	26.321	25.781	25.318
Schalksmühle	12.218	12.121	11.813	11.135	10.528	10.341
Werdohl, Stadt	22.227	21.479	20.177	18.706	18.002	17.737

Anmerkung:

1) Stand 31.12.2018

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de), Hemer vorläufige Zahlen, städtische Fortschreibung Die Angaben für 2017 sind wegen Abweichungen bei den Plausibilitätsprüfungen des Melderverfahrens vorläufig.

Bevölkerungsentwicklung (Prozentangaben)



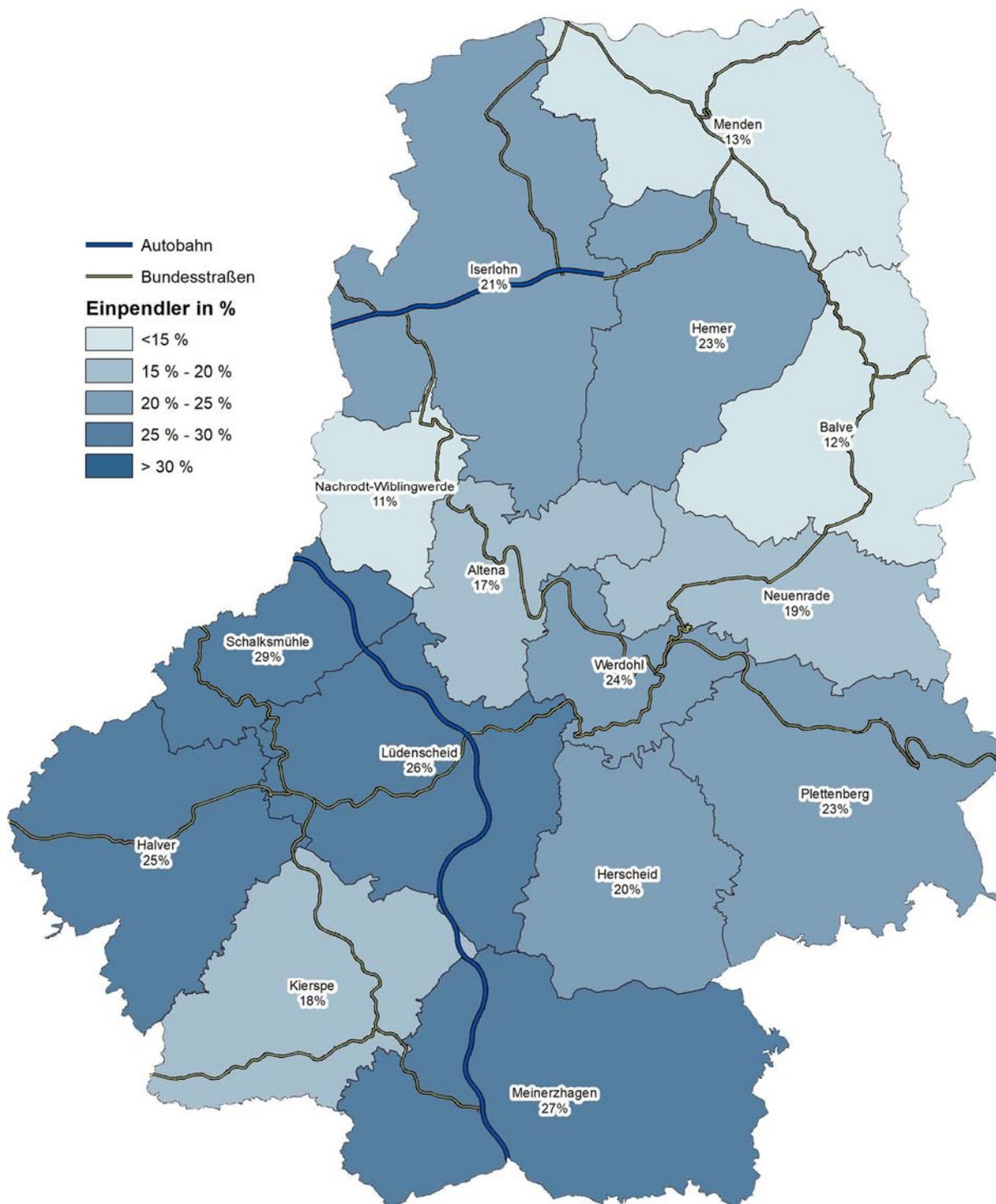
Anmerkung:

Stand 31.12.2018

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de), Hemer vorläufige Zahlen, städtische Fortschreibung Die Angaben für 2017 sind wegen Abweichungen bei den Plausibilitätsprüfungen des Meldeverfahrens vorläufig.

11.5 Pendlerbewegungen im Märkischen Kreis

Einpendler

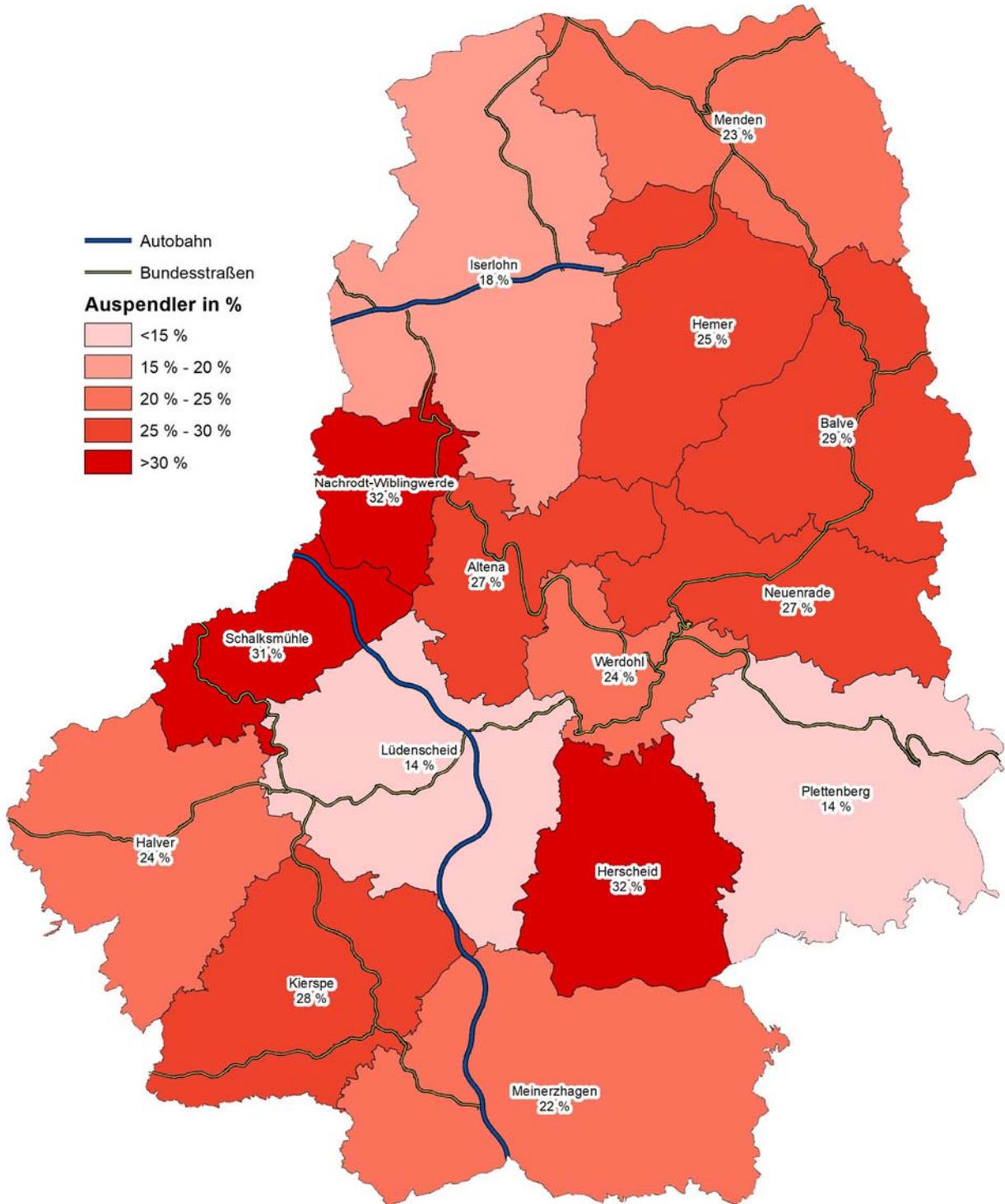


Anmerkung:

Stand 30.06.2018

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

Auspendler Anmerkung:



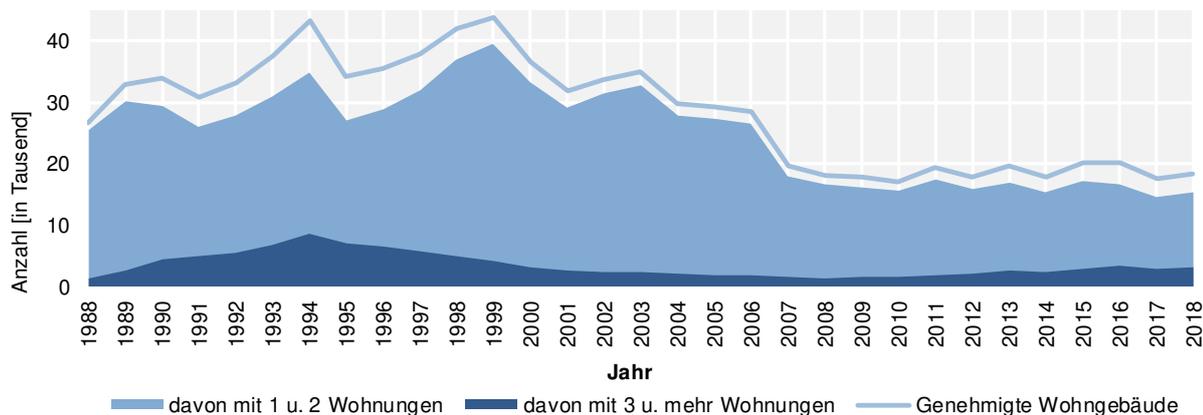
Anmerkung:

Stand 30.06.2018

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

11.6 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

Baugenehmigungen NRW im langfristigen Überblick



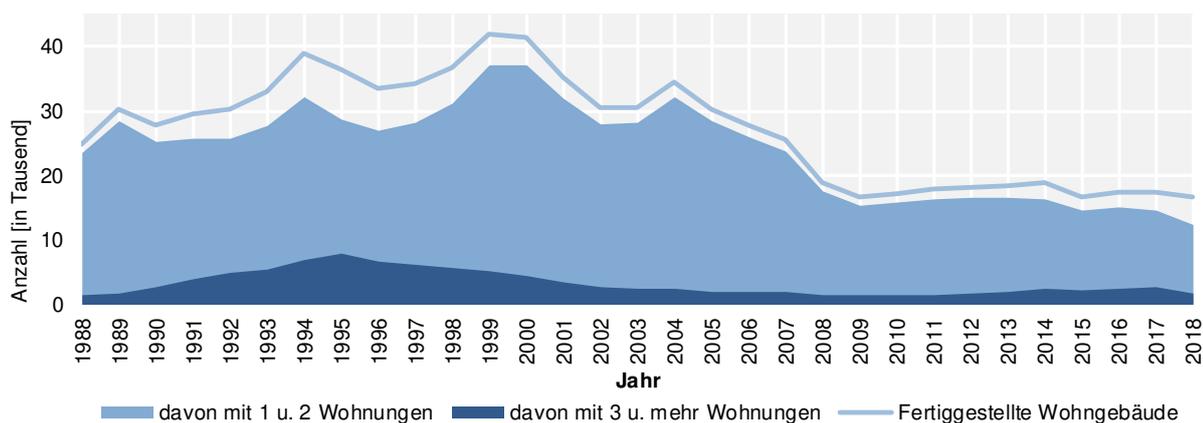
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

Baugenehmigungen im Märkischen Kreis

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränd. 17 ⇨ 18
Wohngebäude insgesamt	177	146	230	169	191	189	- 1%
davon 1 u. 2 Wohnungen	163	134	213	153	169	172	+ 2%
davon 3 u. mehr Wohnungen	14	12	17	16	22	17	- 23%

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

Baufertigstellungen NRW im langfristigen Überblick



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

Baufertigstellungen im Märkischen Kreis

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veränd. 17 ⇨ 18
Wohngebäude insgesamt	186	155	141	149	177	130	- 27%
davon 1 u. 2 Wohnungen	174	150	128	134	162	117	- 28%
davon 3 u. mehr Wohnungen	12	5	12	15	15	13	- 13%

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

11.7 Regionale Vergleiche

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

Jahr	Land Nordrhein-Westfalen			
	Anzahl der Ver- äußerungsfälle	Fläche der landw. Nutzung [FdlN] [ha]	Kaufwerte je m ² FdlN [€/m ²]	Durchschnittliche Ertragsmesszahl je ha FdlN in 100
2009	3.329	6.018	2,68	48
2010	3.270	5.815	2,81	48
2011	3.607	6.209	3,05	50
2012	3.176	4.956	3,24	50
2013	2.386	3.526	3,40	50
2014	3.113	4.404	3,96	49
2015	2.579	3.605	3,83	49
2016	2.591	3.642	4,45	49
2017	2.356	3.541	4,81	47
2018	2.331	3.644	5,31	50

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

11.8 Übersicht der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- / Nutz- fläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Bew.- Kosten [% d. RO]	Ø Miete [€/m ²]	Ø RND [in Jahren]
Eigentumswohnungen	3,5	78	79	1.128	27	5,4	47
Standardabweichung	0,7		11	236	3	0,6	9
Einfamilienhäuser - freistehend Gebäude	2,6	200	148	1.658	22	6,0	42
Standardabweichung	0,5		32	439	3	0,8	14
Einfamilienhäuser - Reihenhäuser / Doppelhaushälften	2,7	97	121	1.490	23	5,9	40
Standardabweichung	0,5		24	371	3	0,8	13
Zweifamilienhäuser	2,9	58	180	1.219	25	5,4	33
Standardabweichung	0,5		38	321	3	0,6	8
Dreifamilienhäuser	4,3	20	243	1.015	26	5,4	38
Standardabweichung	0,8		34	245	4	0,9	10
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %	5,2	47	539	749	30	4,9	34
Standardabweichung	0,7		450	233	4	0,7	9
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %	5,9	22	437	759	25	5,6	33
Standardabweichung	0,9		274	276	4	1,1	9
Handel	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-		-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-		-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	(7,3)	7	4.702	486	17	3,7	34
Standardabweichung	0,4		9.812	111	3	0,8	9

Anmerkung:

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eigentumswohnungen	4,2	4,0	3,9	3,8	3,6	3,5
Standardabweichung	1,0	0,7	0,8	0,8	0,6	0,7
Einfamilienhäuser - freistehend Gebäude	3,0	2,9	3,0	2,9	2,7	2,6
Standardabweichung	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Einfamilienhäuser - Reihenhäuser / Doppelhaushälften	3,2	3,1	3,2	3,0	2,8	2,7
Standardabweichung	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Zweifamilienhäuser	3,3	3,2	3,4	3,1	2,9	2,9
Standardabweichung	0,4	0,5	0,5	0,4	0,4	0,5
Dreifamilienhäuser	4,7	4,4	4,5	4,4	4,5	4,3
Standardabweichung	0,8	0,6	1,0	0,9	0,6	0,8
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %	5,3	5,2	5,3	5,3	5,4	5,2
Standardabweichung	0,6	0,6	0,6	0,8	0,7	0,7
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %	(6,3)	(6,2)	(6,2)	(6,0)	(5,9)	5,9
Standardabweichung	-	-	1,3	1,1	1,2	0,9
Handel	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	(7,5)	(7,5)	(7,5)	(7,4)	(7,4)	(7,3)
Standardabweichung	-	-	-	-	0,8	0,4

Anmerkung:

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

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

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

11.9 Modellwerte der Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 und werden jährlich über den Verbraucherpreisindex des Bundes fortgeschrieben.

Verbraucherpreisindex 2010 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,6
Oktober 2018	112,3

Verbraucherpreisindex 2015 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	81,6
Oktober 2014	99,5
Oktober 2019	106,1

Wohnnutzung:

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

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnung / Einfam. (Normal)	280	281	283	288	295	299
ETW	335	336	339	344	353	358
Garage / Einstellplatz	37	37	37	38	39	39

Anmerkung:

Die Fortschreibung erfolgt ausgehend vom Ausgangswert 2015 (Oktober des Vorjahres = Index 106,7) auf den Wert für 2019 (Oktober des Vorjahres = Index 112,3) und wird dann gerundet.

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

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnfläche [€/m²]	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7
Tiefgarageneinstellplatz	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5
Garage	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3
Carport	40,0	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7
Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7

Anmerkung:

Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der neue Index 2015=100 verwendet.

Die Fortschreibung erfolgt für die Verwaltungskosten und für die Instandhaltungskosten der Wohnfläche ausgehend vom Ausgangswert 2001 auf den Wert für 2020 und wird dann gerundet. Die Instandhaltungskosten vom Tiefgarageneinstellplatz bis zum Stellplatz erfolgt auf der Grundlage der Werte von 2015, da in den Ausgangswerten der Anlage 3 des AGVGA-Modells keine Schönheitsreparaturen enthalten sind und diese nur für unser Modell so eingeführt wurden.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

11.10 Zwangsversteigerungen im Geschäftsbereich

Im Vertragsjahr 2019 wechselten 33 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 2,7 Mio. € (rd. 0,6 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die gemeindeweise Verteilung der Zwangsversteigerungen über die letzten 6 Jahre:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Altena	30	11	10	10	2	4
Balve	3	3	1	4	2	1
Halver	5	2	2	0	1	1
Hemer	20	13	23	13	12	3
Herscheid	1	8	3	1	3	1
Kierspe	1	4	2	6	3	4
Meinerzhagen	7	8	5	6	6	2
Menden	24	26	21	12	9	3
Nachrodt-Wiblingwerde	3	1	5	1	1	2
Neuenrade	19	6	1	0	4	3
Plettenberg	10	6	14	7	11	6
Schalksmühle	5	2	1	1	0	0
Werdohl	9	12	14	5	7	3
Summe	137	102	102	66	61	33

Die mittlere prozentuale Abweichung zwischen dem Zuschlag im Verfahren und dem ermittelten Verkehrswert ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Abweichung Zuschlag ./.. VW	-47%	-36%	-38%	-30%	-26%	-19%

Weitere Informationen (z.B. Wertgutachten) und Termine zur Zwangsversteigerung von Immobilien sind im Internet unter der Adresse www.zvg-online.net oder www.zvg-portal.de erhältlich.

12 Auszug aus der Kostenordnung

Erstattung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke

bei einem Verkehrswert bis 1 Mio. € 0,2 % des Wertes zzgl. 1.250 €

bei einem Verkehrswert 1 Mio. € bis 10 Mio. € 0,1 % des Wertes zzgl. 2.250 €

Für mitzubewertende Rechte sowie sonstige Erschwernisse und Besonderheiten legt die VermWertKostO NRW Zuschläge fest.

Weiterhin ist auf diese Gebühren die Umsatzsteuer mit zurzeit 19 % hinzuzurechnen.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

je Antrag, bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle 140 €

anonymisierte Kauffälle Gebühr nach Zeitaufwand

Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte

einfache mündliche Auskünfte gebührenfrei

automatisierte Bodenrichtwertauskünfte unter
- www.boris.nrw.de - gebührenfrei

Grundstücksmarktbericht

digitale Grundstücksmarktberichte unter www.boris.nrw.de gebührenfrei

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis

www.boris.nrw.de

