



# Grundstücksmarktbericht **2011** für die Stadt Lüdenscheid

**gebührenfreie Internetversion  
ohne erforderliche Daten und Vergleichsmientabelle**





# Grundstücksmarktbericht 2011

## Daten und Fakten des Lüdenscheider Grundstücksmarktes

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid

Geschäftsstelle: Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid  
Postfach 2740, 58505 Lüdenscheid

Auskünfte: Telefon : (02351) 17 - 1498, 1685, 2685  
Telefax : (02351) 17 - 1714  
Zimmer : 613, 614  
eMail : [gutachterausschuss@luedenscheid.de](mailto:gutachterausschuss@luedenscheid.de)  
Internet : [www.gutachterausschuss-luedenscheid.de](http://www.gutachterausschuss-luedenscheid.de)

Ausgabe: 2011

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe von Auswertungsergebnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist nur mit Quellenangabe gestattet.





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</b>	<b>8</b>
<b>3. DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE.....</b>	<b>9</b>
3.1 Gesetzliche Grundlagen.....	9
3.2 Besetzung des Gutachterausschusses.....	10
3.3 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	10
3.4 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	11
3.5 Kaufpreissammlung.....	11
<b>4. GRUNDSTÜCKSMARKT IN LÜDENSCHIED 2010 .....</b>	<b>12</b>
4.1 Übersicht über die Kaufvertragsengänge 2000-2010.....	12
4.1.1 Kauffallverteilung nach Grundstücksgruppen.....	13
4.1.2 Aufschlüsselung der Kauffälle nach Objekten.....	14
4.2 Flächenumsatz.....	15
4.3 Geldumsatz.....	16
<b>5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</b>	<b>17</b>
5.1 Allgemeine Angaben.....	17
5.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	18
5.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	19
<b>6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</b>	<b>20</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Vergleichswerte).....	21
6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	21
6.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.....	22
6.1.3 Reihemittelhäuser.....	23
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	25
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	25
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	25
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	25
<b>7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....</b>	<b>26</b>
7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum.....	27
<b>8. BODENRICHTWERTE .....</b>	<b>28</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	28
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	28
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Lagewerte).....	29
<b>9. ERFORDERLICHE DATEN.....</b>	<b>31</b>
9.1 Durchschnittlicher Bodenrichtwert und Bodenpreisindexreihe.....	32
9.2 Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen.....	33
9.2.1 Weiterverkauf.....	33
9.2.2 Erstverkauf.....	34
9.3 Liegenschaftszinssätze.....	35
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte.....	36

Diese Angaben sind nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.



<b>10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT .....</b>	<b>37</b>
10.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid.....	37
10.2 Zins und Preisentwicklungen.....	38
<b>11. REGIONALE VERGLEICHE .....</b>	<b>39</b>
11.1 Typische Baulandpreise .....	39
11.2 Wohnungseigentum .....	39
<b>12. MIETEN .....</b>	<b>41</b>
Die Vergleichsmietentabelle ist nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.	
<b>13. SONSTIGE ANGABEN.....</b>	<b>43</b>
13.1 Gebühren.....	43
13.2 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken .....	44
13.3 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke .....	45



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### ▪ Anstieg der Kaufvertragseingänge

Im Jahr 2010 stieg die Anzahl der Grundstückskaufverträge erneut. Insgesamt wurden **623 Kaufverträge** registriert, das bedeutet einen Anstieg um ca. 5,6%.

Der Geldumsatz lag für alle registrierten Objekte bei rd. **89 Mio. €**, das sind rd. 6 % mehr als im Jahr 2009.

### ▪ Geringer Geschäftsverkehr bei Baugrundstücken

2010 wurden in Lüdenscheid 57 unbebaute Grundstücke verkauft, damit ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Ein Geschäftsverkehr mit unbebauten Baugrundstücken fand 2010 kaum statt. Die Anzahl der Verkaufsfälle für individuellen Wohnungsbau (i.d.R. für 1- oder 2-Familienhäuser), den Geschosswohnungsbau und Gewerbe- bzw. Industrieflächen war sehr gering.

Die Auswertung der entsprechenden Kaufpreise ergab keine wesentliche Änderung gegenüber den Werten der Vorjahre.

### ▪ Umsätze bei bebauten Grundstücken gestiegen

Der Umsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Reihenhäuser lag mit 144 Kauffällen in 2010 um rd. 17% über dem Niveau des Vorjahres.

Die Preise blieben weitgehend stabil.

### ▪ Markt für Wohnungseigentum weiter angestiegen

Der Umsatz stieg 2010 gegenüber dem Vorjahr um rd. **8 %**. Insgesamt wurden **193 Wohnungen** verkauft.

Das Preisniveau für Weiterverkäufe (Wohnungsgrößen 60-100 m<sup>2</sup>) lag bei 550–1.525 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei Wohnungen ab Baujahr 2000 im Preis deutlich angezogen haben.



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2011 enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem hiesigen Immobilienmarkt und soll insbesondere den Marktteilnehmern, aber auch der sonstigen interessierten Öffentlichkeit zu einer besseren Einschätzung der Lüdenscheider Grundstücksmarktlage verhelfen.

Die Daten sind jedoch nicht unmittelbar für die Bewertung einzelner Grundstücke geeignet. Bei der konkreten Wertermittlung sind die speziellen Verhältnisse des Einzelfalls mit allen tatsächlichen, rechtlichen und sonstigen Umständen zu berücksichtigen.

Der Bericht wurde auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung erstellt und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 24.02.2011 beraten und beschlossen.

Anregungen zum Bericht werden gerne entgegengenommen.

gez. Breul

Vorsitzender des Gutachterausschusses



### 3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

ist ein unabhängiges, kollegiales Fachgremium, das auf Landesebene für den Bereich einzelner Gebietskörperschaften (Kreise, Große kreisangehörige Städte und kreisfreie Städte) gebildet wird.

Kraft Gesetzes ist der Gutachterausschuss selbständig und unabhängig und somit keinen Weisungen unterworfen; er soll seine Tätigkeiten nach bestem Wissen und Gewissen ausüben.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch die Bezirksregierung für 5 Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig. Die erforderliche Erfahrung der Gutachter in der Wertermittlung und ihre besondere Sachkunde ergeben sich aus ihren erlernten Berufen und ihren ausgeübten Tätigkeitsbereichen Architektur, Bauwirtschaft, Finanzverwaltung, Immobilien und Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Alle Mitglieder wurden bei der Bestellung darauf hingewiesen, dass beim Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid besteht aus dem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter sowie acht ehrenamtlichen Gutachtern.

Der Gutachterausschuss wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens 2 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere ehrenamtliche Gutachter hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten sowie beim Beschluss über erforderliche Daten für die Wertermittlung beschließt der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens 4 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist der als Gutachter bestellte Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde mit heranzuziehen.

#### 3.1 Gesetzliche Grundlagen

Die wesentlichen Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sep. 2004 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 3316)  
Drittes Kapitel 'Sonstige Vorschriften'. Erster Teil 'Wertermittlung', §§ 192 - 199

**Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**  
(Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23.03.2004 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Seite 146) in der jeweils gültigen Fassung

**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken**  
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.Mai.2010 (BGBl. I S. 639)



### 3.2 Besetzung des Gutachterausschusses

**Vorsitzender:** Breul, Klaus, Lüdenscheid

**Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:** Parthesius, Reinhold, Lüdenscheid

**Ehrenamtliche Gutachter:** Fengler, Reiner, Lüdenscheid  
Günther, Jörg, Lüdenscheid  
Kaiser, Bernd-Jürgen, Lüdenscheid  
Klotz, Reinhard, Schalksmühle  
Kösters, Susanne, Hagen  
Rothmann, Heinz-Roland, Lüdenscheid

**Ehrenamtliche Gutachter vom zuständigen Finanzamt Lüdenscheid:**

Dr. Deuerler, Johann, Iserlohn  
Brockmann, Wolfgang, Schwelm (Stellvertreter)

### 3.3 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Nach § 193 BauGB i. V. mit § 5 GAVO NW obliegen dem Gutachterausschuss im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Erstattung von Gutachten in Sanierungsgebieten
- Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
- Ermittlung der Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über Rechte an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Pachtzinsen für Kleingärtner
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte, der besonderen Bodenrichtwerte und der gebietstypischen Werte
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze u.a.
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt (Übersicht)
- Zusatzfeststellungen bei vorzeitigen Besitzeinweisungen



### 3.4 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft - aus organisatorischer Hinsicht beim Amt für Stadtplanung der Stadt Lüdenscheid - eingerichtet ist. Nach Weisung des Gutachterausschusses oder ggf. des Vorsitzenden obliegt ihr neben

- Verwaltungsaufgaben insbesondere
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die vorbereitenden Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte.

### 3.5 Kaufpreissammlung

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüsse. Somit ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Weiterhin bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage sowohl für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als auch bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichsverfahren.

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen nach gesetzlichen Vorschriften dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Nach der Auswertung der Kaufverträge sind diese zu vernichten.

Kostenpflichtige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form erteilt werden. Diese Möglichkeit wird insbesondere von Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten genutzt.

In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuss im Jahre 2010 zugesandten Kaufverträge mit Objekten ist auf Seite 14 dargestellt.



## 4. Grundstücksmarkt in Lüdenscheid 2010

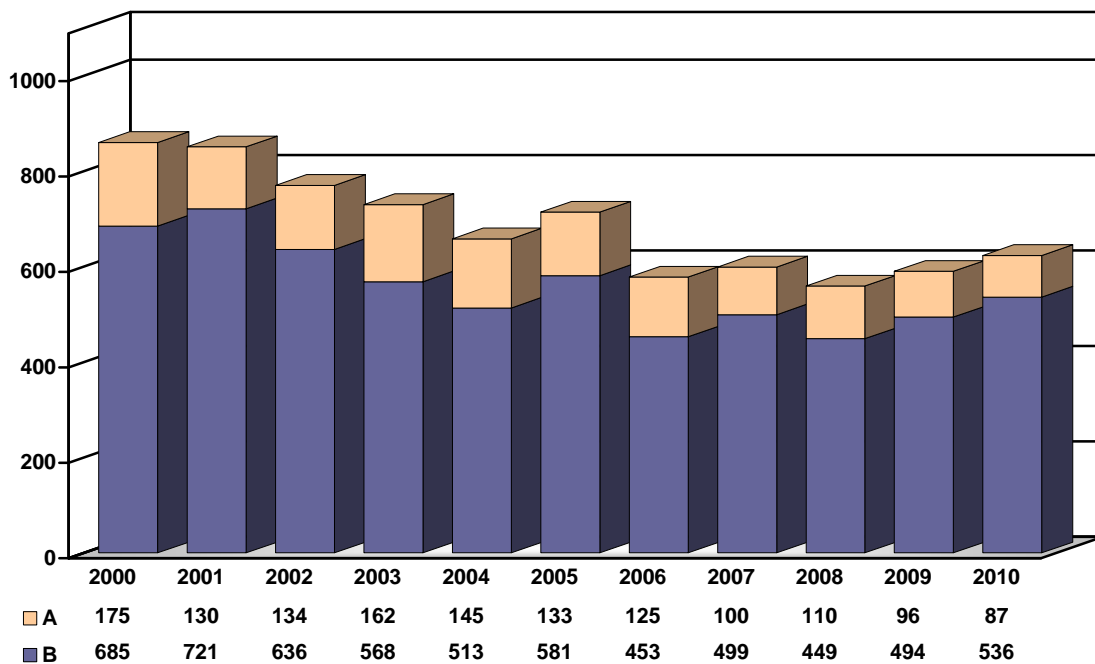
### Allgemeiner Grundstücksverkehr

**Anmerkung:**

Die nicht zur Auswertung geeigneten Vertragsurkunden (z.B. unentgeltliche Übertragungen) werden von der Geschäftsstelle nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

Aufgrund dieser Maßnahme finden sie im Grundstücksmarktbericht keine Berücksichtigung.

### 4.1 Übersicht über die Kaufvertragseingänge 2000-2010



A: nicht zur Auswertung geeignete Vertragsurkunden  
B: Anzahl der geeigneten Vertragsurkunden



#### 4.1.1 Kauffallverteilung nach Grundstücksgruppen (nach verkauften Objekten)

Jahr/ Vertragsgegenstand	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1 Unbebaute land-/forstwirtschaft. Flächen	29	16	11	17	17	16	15	18	17	22	18
2 Baugrundstücke (priv. Nutzung)	40	60	21	32	26	35	27	21	19	14	11
3 Gewerbliche Baugrundstücke	21	6	7	3	2	4	11	8	7	3	7
4 Sonstige unbebaute Flächen	81	83	51	36	36	26	42	28	28	15	21
5 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	176	216	189	207	184	209	147	164	181	171	202
6 Gewerbe / Industrie	6	9	12	6	11	9	21	15	14	11	17
7 Wohnungseigentum	287	279	291	216	182	239	143	180	147	178	193
8 restliche bebaute Objekte	193	203	212	138	142	146	101	123	88	139	117
<b>Summe nach Objekten</b>	<b>833</b>	<b>872</b>	<b>794</b>	<b>655</b>	<b>600</b>	<b>684</b>	<b>507</b>	<b>557</b>	<b>501</b>	<b>553</b>	<b>586</b>

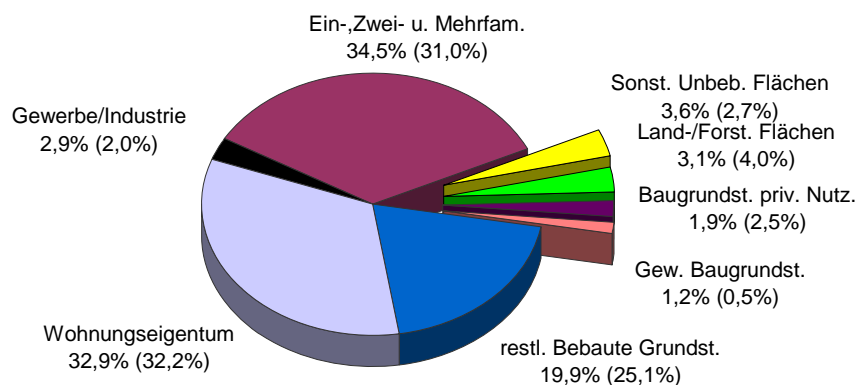
Erläuterungen zu

lfd. Nr. 4: Arrondierungs-, Gemeinbedarfsflächen, Erbbaugrundstücke usw.

lfd. Nr. 8: Teileigentum, Erbbaurechte, Büro- und Geschäftshäuser, andere bebaute Objekte

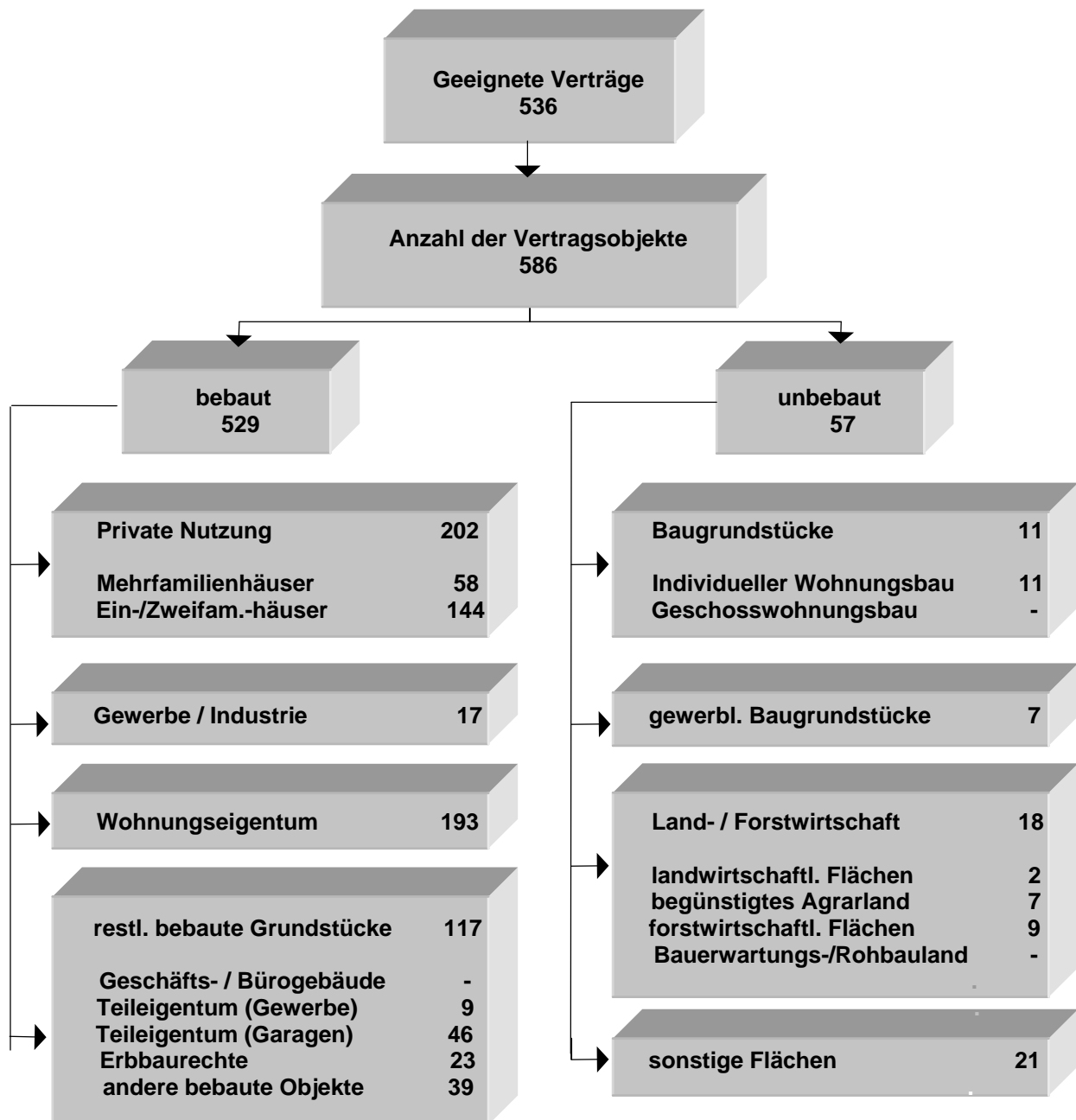
#### Umsatzanteile der Grundstücksgruppen

Werte des Vorjahres in Klammern





#### 4.1.2 Aufschlüsselung der Kauffälle nach Objekten





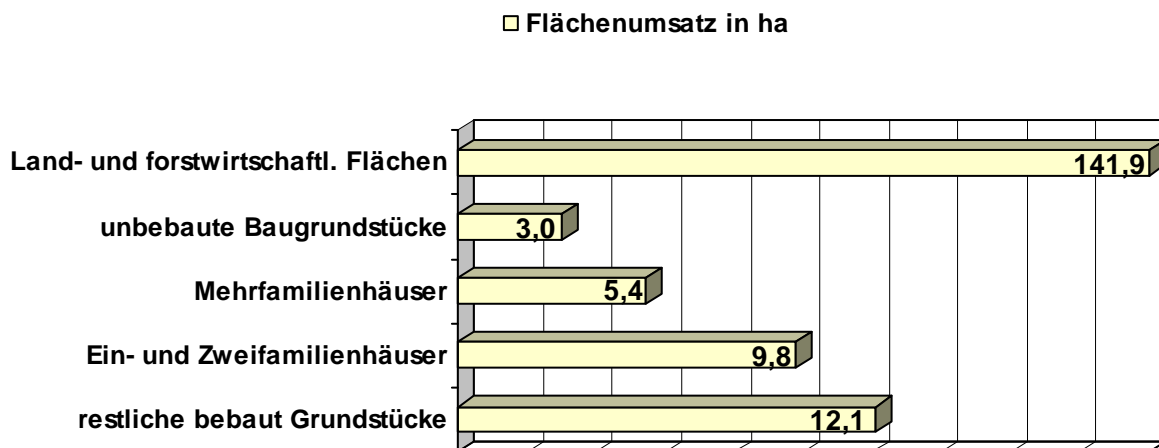
## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Bereich der Stadt Lüdenscheid insgesamt (ohne Erbbaurechtsbestellungen, Wohnungs- und Teileigentum)

**172,22 ha Grundstücksfläche**

umgesetzt.

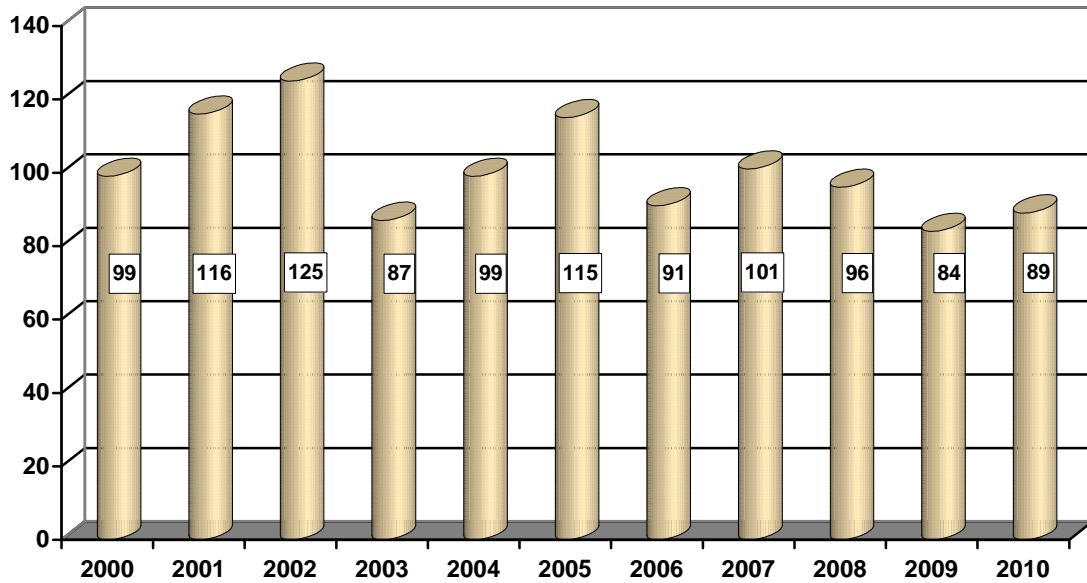
Hierbei sind Verkäufe mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen nicht erfasst.



Ungefähr 82,4 % des Flächenumsatzes entfielen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, unbebaute Baugrundstücke machen nur ca. 1,7 % des Umsatzes aus. Auf die bebauten Grundstücke entfällt ein Anteil von ca. 15,9 %.



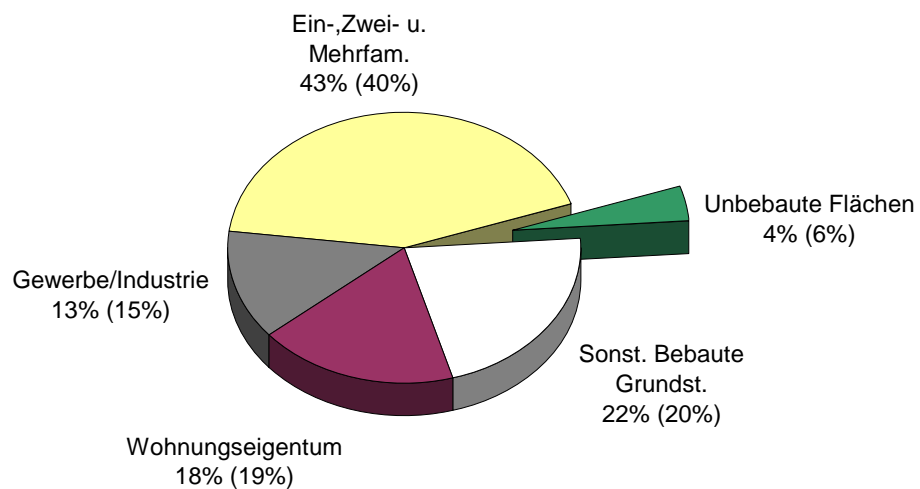
### 4.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. €

#### Geldumsatz nach Grundstücksgruppen

Werte des Vorjahres in Klammern.





## 5. Unbebaute Grundstücke

### ▪ Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Hier werden neben landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland und Ackerland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen auch Verkäufe von besonderen Flächen für die Landwirtschaft (begünstigtes Agrarland) erfasst. Abbau- und Abgrabungsflächen werden nicht berücksichtigt.

### ▪ Gewerbeflächen

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

### ▪ Individueller Wohnungsbau

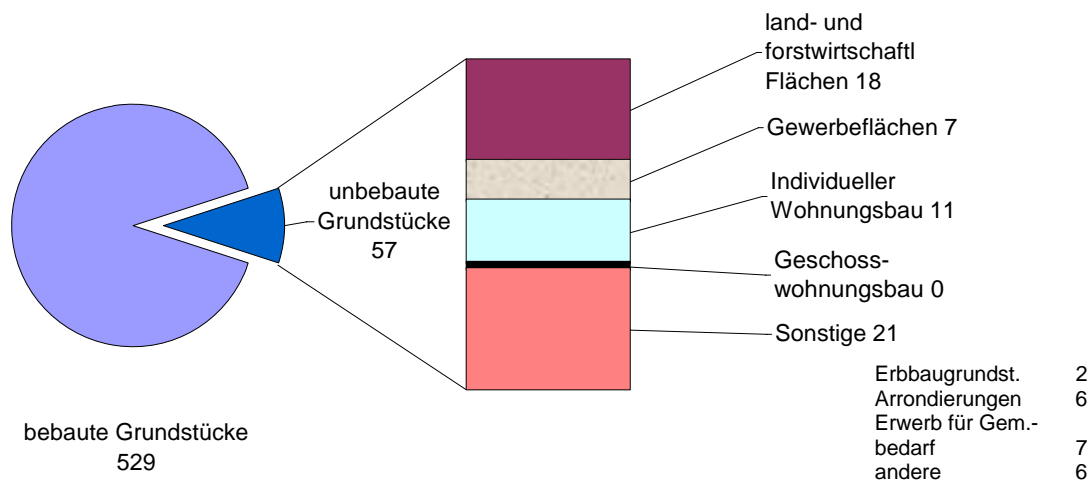
Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

### ▪ Geschosswohnungsbau

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

## 5.1 Allgemeine Angaben

Verteilung der Kauffälle 2010



Unbebaute Grundstücke



## 5.2 Landwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid lagen für 2010 **2 Verkäufe** von landwirtschaftlichen Flächen (Acker-/Grünland) mit folgenden Angaben vor:

**1,79 ha      0,02 Mio. €      0,89 €/m<sup>2</sup> im Mittel**

### Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen -differenziert nach Acker- und Grünland-

Kreise	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz ha			Geldumsatz Mio. Euro			Preisniveau Ø €/m <sup>2</sup>		
	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	162	57	105	209,66	107,48	102,18	6,37	4,72	1,65	2,60	4,72	1,48
Borken, Kreis	128	95	33	291,72	234,92	56,79	12,01	9,69	2,32	4,12	4,13	4,09
Coesfeld, Kreis	129	107	22	264,11	241,12	23,00	9,12	8,52	0,60	3,33	3,46	2,42
Düren, Kreis	191	168	23	295,04	272,75	22,29	9,69	9,35	0,34	-	-	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	26	-	-	28,29	-	-	0,44	-	-	1,65	-	-
Euskirchen, Kreis	219	-	-	347,83	-	-	5,19	-	-	1,50	2,72	1,02
Gütersloh, Kreis	58	-	-	101,27	-	-	2,72	-	-	2,81	-	-
Heinsberg, Kreis	315	282	33	302,47	277,66	24,81	9,91	9,34	0,57	3,27	3,36	2,30
Herford, Kreis	30	26	4	42,01	36,64	5,37	1,05	0,96	0,09	2,41	2,55	1,56
Hochsauerlandkreis	137	77	60	214,91	109,63	105,28	3,20	1,42	1,78	1,20	1,20	1,25
Höxter, Kreis	296	195	101	387,25	306,33	80,91	5,39	4,60	0,79	1,39	1,50	0,97
Kleve, Kreis	122	80	42	347,68	224,38	123,30	10,07	7,17	2,90	2,83	3,14	2,23
Kreis Lippe/Detmold	129	102	24	292,79	263,70	29,09	5,12	4,82	0,29	1,48	1,58	1,04
Märkischer Kreis	29	17	12	40,21	20,34	19,88	0,54	0,32	0,22	1,28	1,46	-
Mettmann, Kreis	10	6	4	40,67	27,88	6,55	1,84	1,13	0,21	4,55	4,07	3,25
Minden-Lübbecke, Kreis	238	163	75	506,17	354,94	151,23	9,19	6,81	2,38	1,80	1,90	1,50
Oberbergischer Kreis	189	-	-	171,70	-	-	2,21	-	-	1,10	1,10	1,10
Olpe, Kreis	46	21	25	60,69	24,09	36,60	0,88	0,39	0,49	1,45	1,57	1,36
Paderborn, Kreis	150	123	27	233,89	173,07	60,81	4,78	4,02	0,75	2,11	2,23	1,59
Kr. Reck./Castrop-R./Herten	27	-	-	38,14	-	-	1,39	-	-	3,92	-	-
Rheinisch-Berg. Kreis	52	-	-	54,78	-	-	0,76	-	-	1,30	1,30	1,30
Rhein-Erft-Kreis	96	-	-	213,94	-	-	7,97	-	-	-	-	-
Rhein-Kr. Neuss o. Neuss	141	131	10	190,83	186,60	4,23	7,53	7,37	0,16	3,96	3,95	4,15
Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf	134	84	50	184,94	116,27	68,68	4,86	3,97	0,89	2,63	3,42	1,29
Siegen-Wittgenstein, Kreis	158	96	62	79,29	39,33	39,96	0,88	0,49	0,39	1,10	1,21	0,96
Soest, Kreis	184	139	45	338,85	277,86	60,98	8,56	7,32	1,24	2,53	2,64	2,03
Steinfurt, Kreis	148	107	41	325,68	246,44	79,24	10,00	8,19	1,81	2,88	3,11	2,28
Unna, Kreis	17	-	-	54,27	-	-	1,84	-	-	3,28	-	-
Viersen, Kreis	99	83	16	168,57	161,39	7,18	6,27	6,09	0,18	-	3,30	2,30
Warendorf, Kreis	71	60	11	258,15	210,53	47,61	7,78	6,53	1,25	3,01	3,10	2,62
Wesel, Kreis	99	68	31	236,98	158,45	78,53	6,76	4,74	2,02	2,71	2,81	2,49
<b>Mittel</b>										<b>2,40</b>	<b>2,60</b>	<b>1,80</b>

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

(Quellenangabe: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2010 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte)



### 5.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid lagen für 2010 **9 Verkäufe** von forstwirtschaftlichen Flächen mit folgenden Angaben vor:

**138,62 ha**

**1,66 Mio. €**

**1,07 €/m<sup>2</sup> im Mittel**

#### Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

Werte einschließlich Aufwuchs

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Mittel [€/m*]
Aachen, Städteregion	26	15,98	0,13	0,89
Borken, Kreis	17	40,81	0,49	1,20
Coesfeld, Kreis	22	44,60	0,58	1,32
Düren, Kreis	53	125,99	1,14	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	28	95,47	0,65	0,75
Euskirchen, Kreis	97	2.781,64	27,48	0,98
Gütersloh, Kreis	5	4,54	0,05	1,00
Heinsberg, Kreis	37	33,16	0,31	0,90
Herford, Kreis	5	5,92	0,06	1,07
Hochsauerlandkreis	94	503,71	4,56	0,85
Höxter, Kreis	13	171,67	1,90	1,11
Kleve, Kreis	20	63,40	0,38	0,58
Lippe, Kreis	36	168,84	2,28	0,90
Märkischer Kreis	96	269,49	2,39	0,87
Mettmann, Kreis	2	3,64	0,02	*
Minden-Lübbecke, Kreis	53	50,80	0,46	1,00
Oberbergischer Kreis	214	272,87	1,97	0,86
Olpe, Kreis	80	334,64	3,26	0,78
Paderborn, Kreis	7	10,26	0,13	1,27
Recklinghausen, Kreis	4	12,74	0,13	0,97
Rheinisch-Bergischer Kreis	49	35,86	0,37	0,95
Rhein-Erft-Kreis	5	3,68	0,05	-
Rhein-Kreis Neuss	8	8,31	0,19	2,35
Rhein-Sieg-Kreis	113	125,91	1,07	0,85
Siegen-Wittgenstein, Kreis	100	509,59	3,56	0,99
Soest, Kreis	34	50,37	0,50	0,99
Steinfurt, Kreis	32	39,26	0,36	1,02
Unna, Kreis	4	9,87	0,04	0,96
Viersen, Kreis	45	55,03	0,47	0,75
Warendorf, Kreis	4	45,51	0,38	0,84
Wesel, Kreis	11	9,64	0,24	1,09
<b>Mittel</b>				<b>0,95</b>

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

(Quellenangabe: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2010 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte)



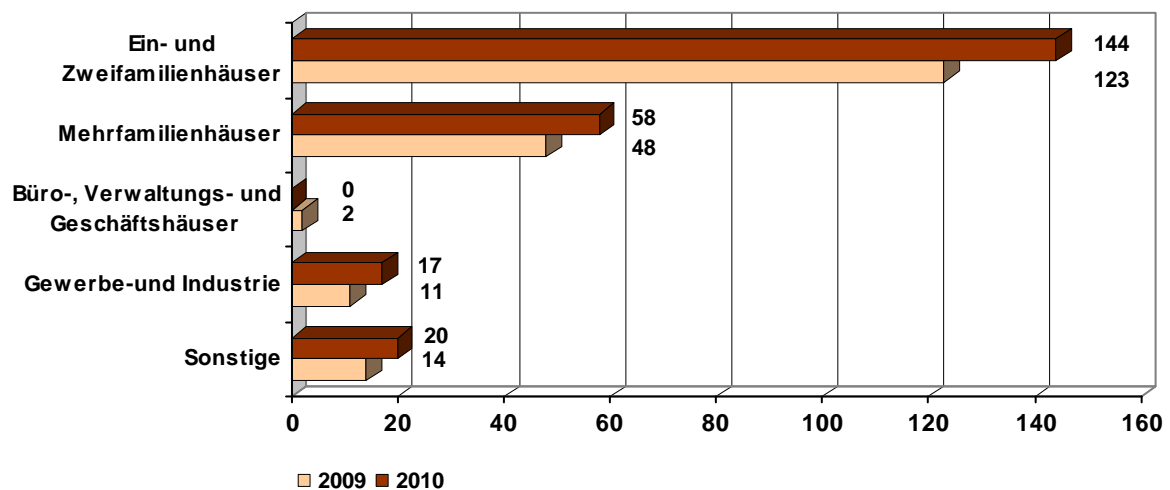
## 6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 52 Mio. € bei 239 Kauffällen (2009: 52 Mio. € und 198 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2010 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

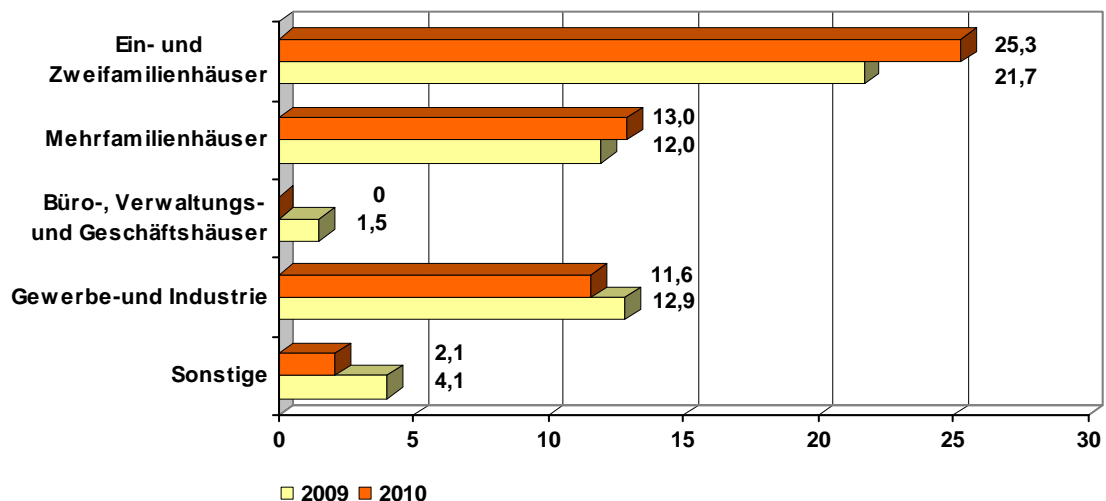
Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

zeigt folgende Abbildung:



Den Geldumsatz in Mio. € zeigt folgende Abbildung:





## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Vergleichswerte)

Die Kaufpreise wurden auf folgende Normwerte abgestellt, um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten:

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. angemessen großes Grundstück ohne außerhalb des Gebäudes liegende Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze. Es wurden nur mittlere und gute Wohnlagen berücksichtigt. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude, die vor oder nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert werden. Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben.

**Nicht berücksichtigt wurde, ob die Gebäude vollständig, teilweise oder nicht unterkellert waren.**

### 6.1.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m<sup>2</sup>. In der Kategorie Neubauten lagen keine Verkäufe vor.

Altersklasse bis 1949	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	4	683	189	191.000	1.030
2001	4	604	181	226.000	1.250
2002	3	556	188	167.000	910
2003					
2004	6	597	178	187.000	1.080
2005	4	553	161	199.000	1.330
2006					
2007	5	591	148	119.500	860
2008					
2009					
2010					

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	3	687	144	270.000	1.940
2001	11	636	185	247.000	1.400
2002	10	679	136	208.000	1.570
2003	13	646	130	211.000	1.750
2004	11	681	125	184.000	1.550
2005	13	638	149	215.000	1.450
2006	8	644	167	210.000	1.420
2007	16	657	147	231.000	1.570
2008	26	634	177	205.000	1.180
2009	26	668	154	190.000	1.280
2010	29	650	151	174.000	1.150



Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	5	608	152	257.000	1.760
2001	7	579	143	260.000	1.950
2002	6	608	151	268.000	1.860
2003	4	594	130	244.000	1.890
2004	7	630	153	226.000	1.510
2005	6	626	173	277.000	1.580
2006	4	638	203	359.000	1.840
2007	6	565	138	254.000	1.880
2008	10	559	162	229.000	1.480
2009	10	564	149	247.000	1.670
2010	9	594	161	247.000	1.560

## 6.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup>.

Altersklasse bis 1949	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	4	397	121	151.000	1.320
2001	7	361	97	130.000	1.530
2002	5	370	119	165.000	1.490
2003	4	428	100	129.000	1.280
2004	5	348	103	124.000	1.330
2005	7	388	127	147.000	1.190
2006	3	362	114	132.000	1.230
2007	3	410	114	109.000	990
2008					
2009	3	409	103	77.000	760
2010					

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	6	402	131	177.000	1.370
2001	8	361	107	170.000	1.700
2002	6	368	114	157.000	1.420
2003	10	377	111	159.000	1.400
2004	8	372	109	136.000	1.250
2005	7	392	107	148.000	1.350
2006	4	397	134	161.000	1.200
2007	3	327	137	188.000	1.360
2008	4	427	116	160.000	1.370
2009	8	390	124	136.000	1.130
2010	17	415	138	149.000	1.120



Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	9	363	133	207.000	1.580
2001	13	336	121	206.000	1.750
2002	11	340	124	208.000	1.710
2003	14	337	130	224.000	1.750
2004	6	340	111	204.000	1.750
2005	10	358	124	215.000	1.720
2006	7	308	128	203.000	1.620
2007	4	368	127	212.000	1.680
2008	8	358	134	203.000	1.540
2009	12	298	132	192.000	1.480
2010	14	305	131	192.000	1.490

Altersklasse Neubau	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	3	306	123	213.000	1.740
2001	3	293	123	222.000	1.810
2002	14	332	125	232.000	1.890
2003	5	369	115	226.000	1.980
2004					
2005	12	322	131	194.000	1.650
2006					
2007					
2008					
2009					
2010					

### 6.1.3 Reihenmittelhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 und 300 m<sup>2</sup>.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	4	215	105	171.000	1.640
2001	3	196	124	153.000	1.280
2002	9	238	101	142.000	1.440
2003	10	236	108	157.000	1.490
2004	8	216	97	137.000	1.420
2005	6	206	98	122.000	1.270
2006	3	246	91	141.000	1.540
2007	5	222	121	148.000	1.290
2008	12	246	103	140.000	1.350
2009	3	220	115	156.000	1.390
2010	7	219	108	128.000	1.200



Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	4	212	113	191.000	1.700
2001	9	251	112	188.000	1.700
2002	5	248	121	202.000	1.680
2003	3	219	105	174.000	1.660
2004	6	248	112	178.000	1.600
2005	7	243	115	168.000	1.440
2006	4	280	132	195.000	1.550
2007	3	219	146	161.000	1.110
2008	4	228	116	191.000	1.630
2009	5	207	109	168.000	1.540
2010	9	195	120	168.000	1.400

Altersklasse Neubau	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
2000	7	193	135	189.000	1.430
2001	9	179	120	201.000	1.680
2002	5	196	152	225.000	1.480
2003					
2004	3	191	134	192.000	1.420
2005	6	238	142	221.000	1.550
2006	4	204	131	186.000	1.420
2007	3	189	128	192.000	1.490
2008					
2009					
2010					

Anmerkung:

Der Ausbau der Dachgeschosse lässt sich nach den Akten nicht immer zweifelsfrei feststellen.



## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Die 58 verkauften Mehrfamilienhäuser verteilen sich wie folgt:

- 7 Dreifamilienhäuser
- 38 Mehrfamilienhäuser und
- 13 gemischt genutzte Gebäude mit unterschiedlichen gewerblichen Anteilen

Das durchschnittliche tatsächliche Baujahr aller verkauften Gebäude liegt um 1926!

Der Geldumsatz lag bei 12,95 Mio. €

## 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Kauffälle für diese Kategorie lagen nicht vor.

## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

In dieser Kategorie wurden 17 Gebäude verkauft.

Der Geldumsatz lag bei 11,63 Mio. €

Der Flächenumsatz bei 9,08 ha.

## 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Bei den sonstigen Gebäuden handelt es sich z.B. um Garagen oder sonstige Produktionsgebäude.

Hier wurden 20 Objekte verkauft.

Der Geldumsatz lag bei 2,10 Mio. €

Der Flächenumsatz bei 3,02 ha.



## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Auf Wohnungs- und Teileigentum (ohne Garagen, Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze) entfielen im Jahr 2010

202 Kauffälle

mit einem Geldumsatz von

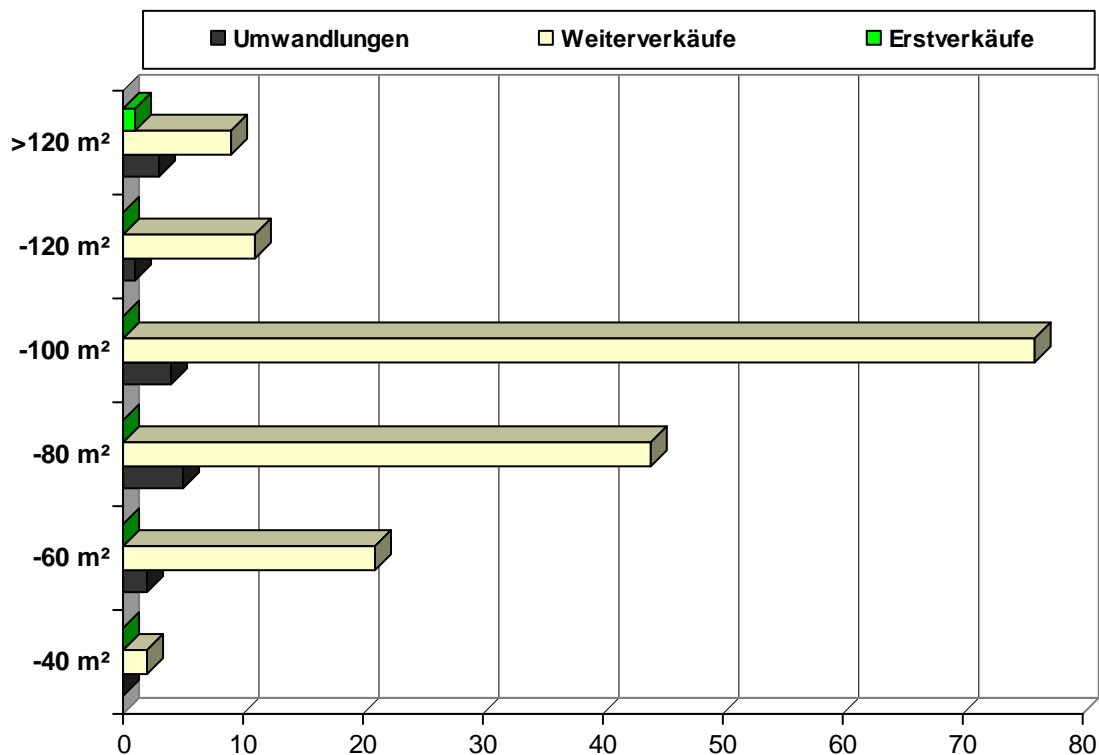
17,12 Mio. €

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

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

Ausgewertet wurden	Erstverkäufe (Neubau):	1
	Erstverkäufe nach Umwandlung:	15
	Weiterverkäufe:	164

Die Wohnfläche (m<sup>2</sup>) der zur Auswertung geeigneten Wohneigentume zeigt folgende Gliederung:

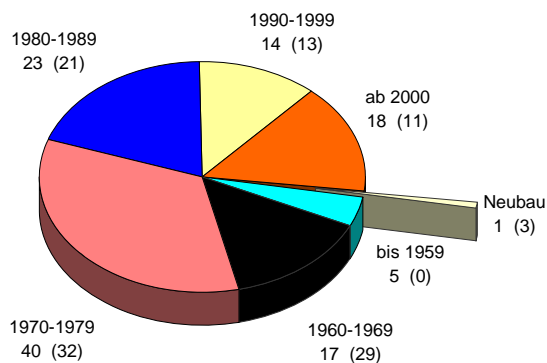




## 7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

### Sortiert nach Baujahrsgruppen

Werte des Vorjahres in Klammern.



Der Auswertung lagen Kauffälle in Wohngebäuden zugrunde, die auf folgende Normwerte abgestellt wurden:

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Miteigentumsanteil am Grundstück, Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100m<sup>2</sup>, incl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume, ohne Garagen.

Es wurde eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt.

Ausgewertete Kauffälle 2010: 118 (109)

### Preisentwicklung Wohnungseigentum

Baujahr	bis 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	ab 2000	Neubau
2000	1150	1100	1275	1425	1650		1850
2001	1075	1125	1200	1425	1675		1875
2002	1025	1200	1250	1350	1600		1950
2003	1150	1025	1200	1425	1600		1950
2004	-	1125	1125	1375	1525	1675	1950
2005	1000	1000	1225	1300	1600	1700	1975
2006	1200	1000	1000	1300	1375	1525	1900
2007	925	900	950	1300	1500	1525	1900
2008	1050	900	875	1150	1300	1500	1900
2009	-	875	925	1200	1300	1400	1900
2010	550	800	925	1100	1325	1525	-

Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen jährlich ermittelt, beschlossen und veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Lagewerte)

Bodenwertangaben in €/m<sup>2</sup> (Stand: 01.01.2011)

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Klammerwerte gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

#### Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

Statistischer Bezirk	gut	mittel	mäßig
Innenstadt/ Staberg/ Knapp		145	
Ramsberg/ Hasley Baukloh	170	135	90
Grünwald		130	
Tinsberg/ Kluse		125	
Honsel/ Eichholz		135	
Vogelberg	170	125	
Wettringhof		105	
Kalve/ Wefelshohl		125	
Brüninghausen/ Augustenthal			90
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	160	125	115
Brügge			105
Oeneking/ Stüttinghausen	190	135	
Buckesfeld/ Othlinghausen	160	130	115
Wehberg	160	135	100
Gevelndorf/ Freisenberg		130	110
Dickenberg/ Eggenscheid			95



### Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

Statistischer Bezirk	gut	mittel	mäßig
Innenstadt/ Staberg/ Knapp		145	
Ramsberg/ Hasley Baukloh	175	140	100
Grünwald	165	130	
Tinsberg/ Kluse	150	130	115
Honsel/ Eichholz		130	
Vogelberg	160	125	105
Wettringhof		105	
Kalve/ Wefelshohl		120	105
Brüninghausen/ Augustenthal			90
Bierbaum/ Höh/ Hellersen		125	90
Brügge			110
Oeneking/ Stüttinghausen	165	130	
Buckesfeld/ Othlinghausen	160	125	110
Wehberg		150	105
Gevelndorf/ Freisenberg			110
Dickenberg/ Eggenscheid			90

### Gewerbliche Bauflächen

Statistischer Bezirk	gut	mittel	mäßig
Innenstadt/ Staberg/ Knapp			
Ramsberg/ Hasley Baukloh	50	41	
Grünwald		48	
Tinsberg/ Kluse	63		
Honsel/ Eichholz		48	
Vogelberg	58	45	
Wettringhof	50	38	
Kalve/ Wefelshohl	50		
Brüninghausen/ Augustenthal		31	
Bierbaum/ Höh/ Hellersen		35	
Brügge		37	
Oeneking/ Stüttinghausen		40	
Buckesfeld/ Othlinghausen	70	40	
Wehberg	70	52	
Gevelndorf/ Freisenberg	55	43	
Dickenberg/ Eggenscheid	50	35	



## 9. Erforderliche Daten

**Diese Angaben sind nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.**

Nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu ermitteln. Die Wertermittlungsverordnung konkretisiert diese Aufgabe in § 8 wie folgt:

**Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.**

Im Lüdenscheider Marktbericht werden Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Markt-anpassungsfaktoren veröffentlicht.

Weitere erforderliche Daten sollen sukzessive ermittelt und veröffentlicht werden.

Da vom Gutachterausschuss keine Mietwertübersichten erstellt werden, wird mit freundlicher Genehmigung des Mietervereins Lüdenscheid e.V. die Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte mit allgemeinen Erläuterungen unter Punkt 12 abgedruckt.



## 9.1 Durchschnittlicher Bodenrichtwert und Bodenpreisindexreihe

**Diese Angaben sind nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.**



## 9.2 Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen

### 9.2.1 Weiterverkauf

**Diese Angaben sind nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.**



## 9.2.2 Erstverkauf

**Diese Angaben sind nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.**



### 9.3 Liegenschaftszinssätze

**Diese Angaben sind nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.**



## 9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte

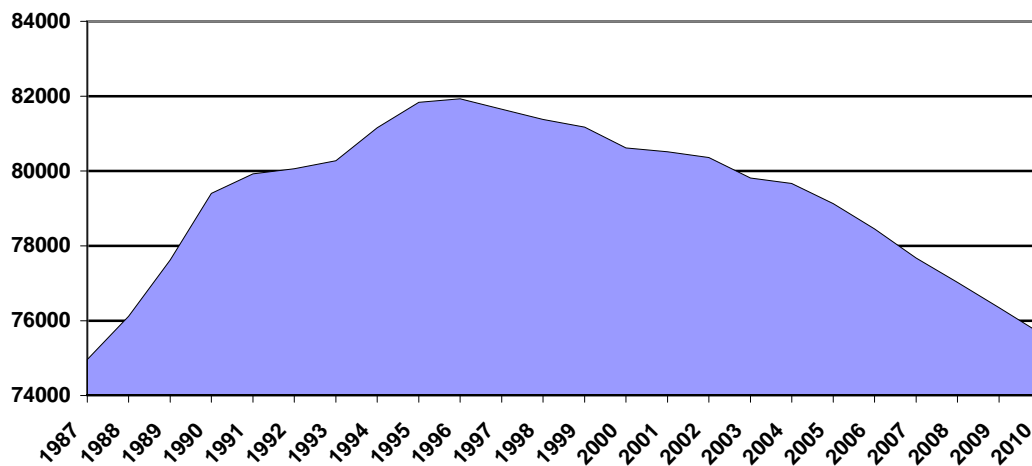
**Diese Angaben sind nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.**



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

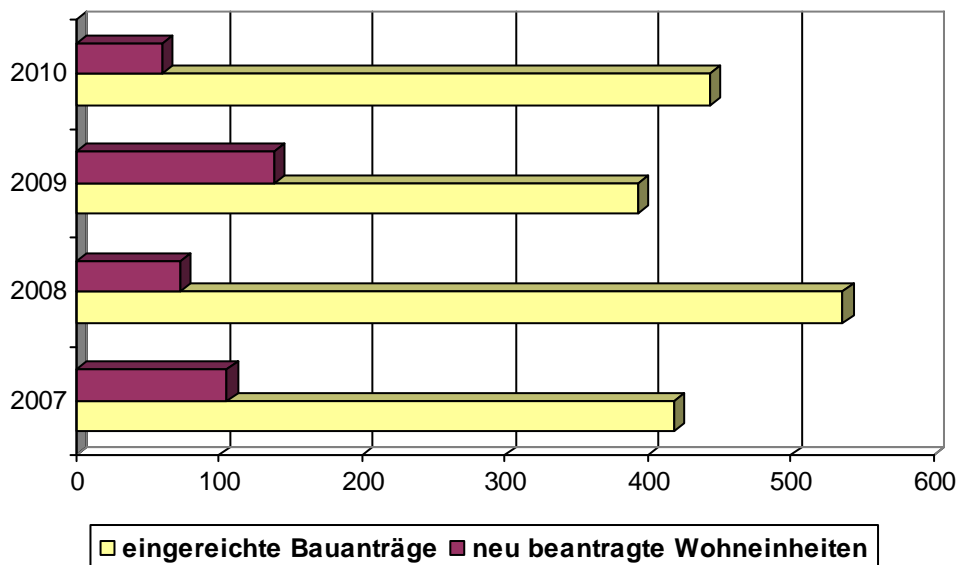
**Einwohnerzahlen für Lüdenscheid**  
ab Volkszählung 1987



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

#### **Bauanträge**

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

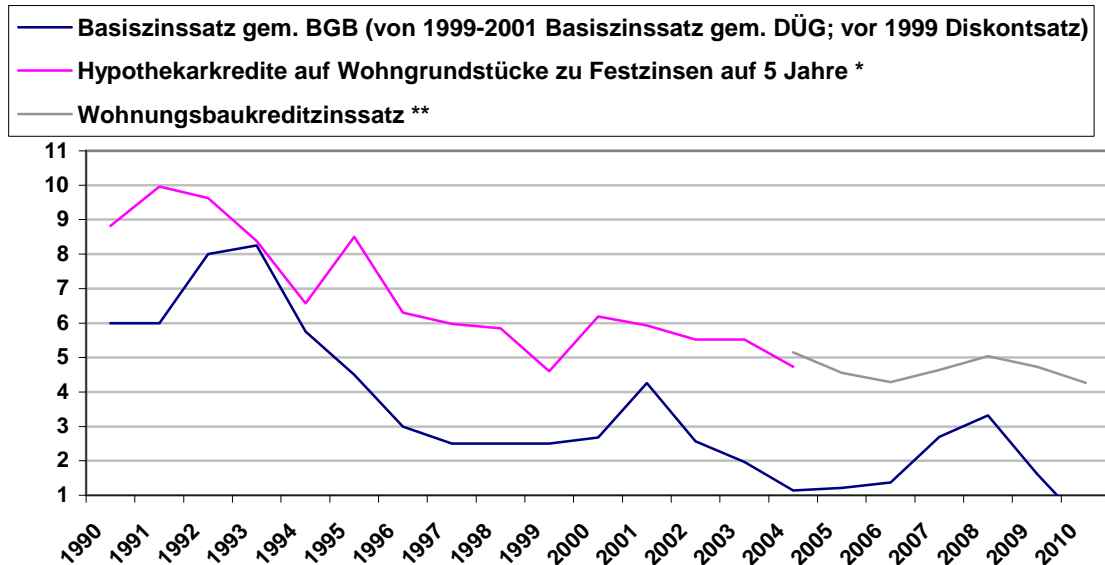


Quelle: Stadt Lüdenscheid Amt für Bauservice und Bauordnung



## 10.2 Zins und Preisentwicklungen

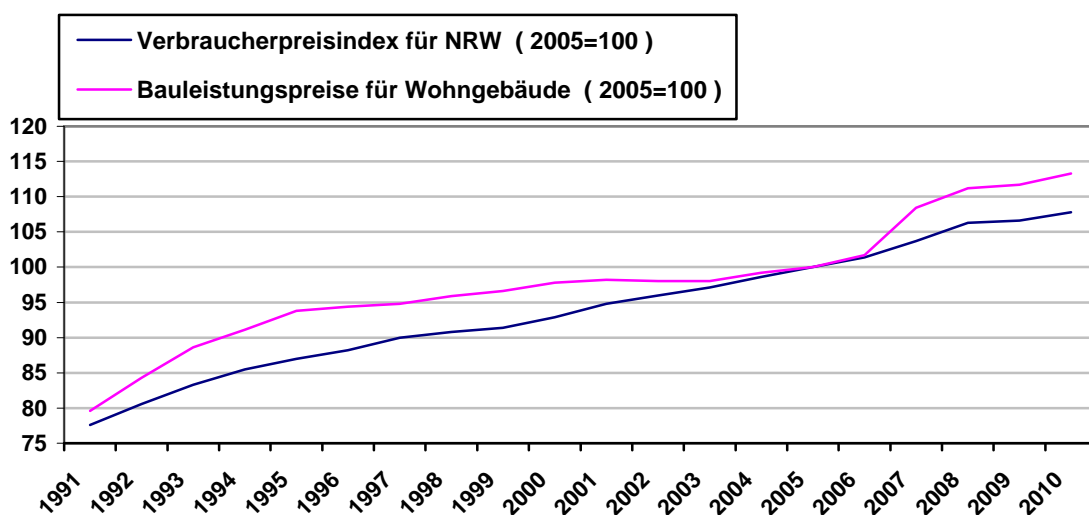
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von verschiedenen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Faktoren dargestellt.



\* die Zeitreihe Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke wurde am 30.06.2003 eingestellt

\*\* Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5-10 Jahre

Quelle: Deutsche Bundesbank



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)



## 11. Regionale Vergleiche

### 11.1 Typische Baulandpreise

für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in großen kreisangehörigen Städten im Regierungsbezirk Arnsberg sowie der Stadt Hagen

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Arnsberg	150	115	80
Iserlohn	190	155	120
Lippstadt	175	140	100
Lüdenscheid	170	130	105
Lünen	230	170	140
Siegen	180	130	90
Unna	210	180	140
Witten	210	180	160
Hagen	250	160	120

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2010 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

### 11.2 Wohnungseigentum

Preise für Erstverkäufe in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittleren Wohnlagen

Arnsberg	1.700
Iserlohn	-
Lippstadt	1.730
Lüdenscheid	1.910
Lünen	-
Siegen	2.111
Unna	1.809
Witten	1.940
Hagen	2.200
Märkischer Kreis	1.832

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2010 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte





## 12. Mieten

Die Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte ist nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lüdenscheid



Marktbericht  
2011

**Die Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerland- und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte ist nur in der gebührenpflichtigen Version des Grundstücksmarktberichtes enthalten.**



## 13. Sonstige Angaben

### 13.1 Gebühren

#### für Gutachten

Die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens ist nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) in der Fassung vom 05.07.2010 (GV. NW. 2010 S. 390) gebührenpflichtig. Die Gebühr ist abhängig vom ermittelten Verkehrswert.

Hierzu einige Beispiele:

Verkehrswert €	Gebühr* €
50.000	1.100
100.000	1.200
150.000	1.300
200.000	1.400
300.000	1.600
500.000	2.000

\*Gebühr zzgl. Mehrwertsteuer

#### für die Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf der Grundlage von Geobasisdaten erfasst und dargestellt. Mündliche Auskünfte zu Richtwerten werden von der Geschäftsstelle kostenfrei erteilt.

Die Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte über BORISplus.NRW.de ist ebenfalls gebührenfrei. Hier sind auch standardisierte DIN A4 Auszüge gegen eine Gebühr von 6,- €/Abruf erhältlich.

Für eine Gebühr von 8,- € wird dieser Auszug auch durch die Geschäftsstelle erteilt.

#### für den Grundstücksmarktbericht

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht (Format DIN A4) ist gegen eine Gebühr von 52,- € erhältlich. Über BORISplus.NRW.de ist er für 39,- € abrufbar.

Nähere Informationen zu den Gebühren erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

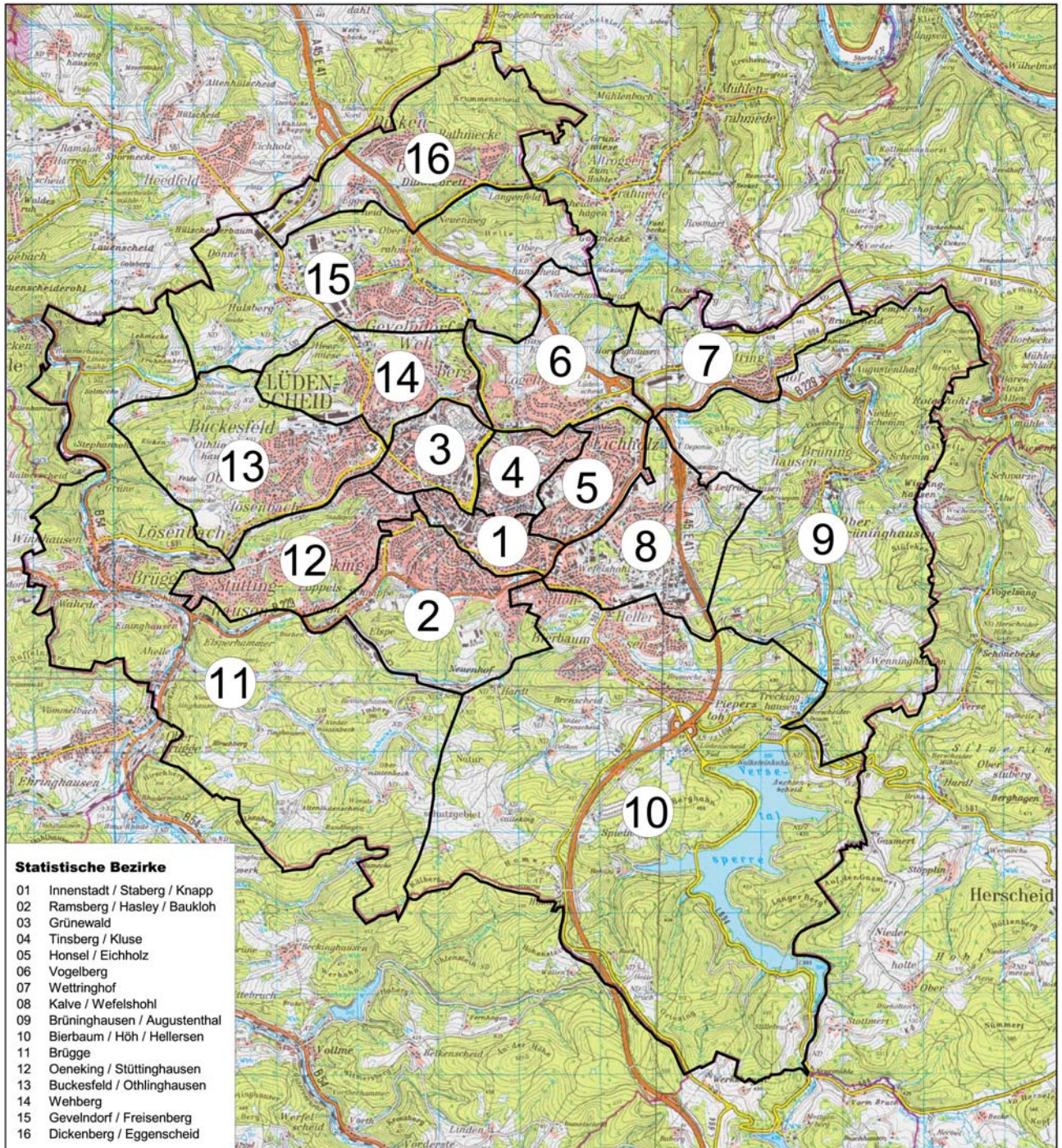


### 13.2 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken

Nr.	Statistischer Bezirk	Gesamtzahl der verkauften Objekte	davon:		Wohnungs-/ Teileigentum
			unbebaut	bebaut	
01	Innenstadt/ Staberg/ Knapp	44	2	14	28
02	Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	50	-	22	28
03	Grünwald	32	3	20	9
04	Tinsberg/ Kluse	36	1	20	15
05	Honsel/ Eichholz	43	2	22	19
06	Vogelberg	28	6	12	10
07	Wettringhof	9	-	7	2
08	Kalve/ Wefelshohl	44	1	22	21
09	Brüninghausen/ Augustenthal	10	3	6	1
10	Bierbaum/ Höh/ Hellersen	47	5	18	24
11	Brügge	23	5	12	6
12	Oeneking/ Stüttinghausen	74	6	25	43
13	Bucklesfeld/ Othlinghausen	53	2	34	17
14	Wehberg	41	1	12	28
15	Gevelndorf/ Freisenberg	30	9	11	10
16	Dickenberg/ Eggenscheid	22	9	7	6



### 13.3 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



---

[www.gutachterausschuss-luedenscheid.de](http://www.gutachterausschuss-luedenscheid.de)



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Lüdenscheid

**NRW.**