



Grundstücksmarktbericht **2024**

für die Städte und Gemeinden

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

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis

Geschäftsstelle

Heedfelder Straße 45

58509 Lüdenscheid

Telefon: 02351 / 966 67 35

Fax: 02351 / 966 62 79

E-Mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Internet: <http://www.gars.nrw/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/by-2-0).

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

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß Nutzungsbedingung 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/by-2-0

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2024,

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1 Kauffallzahlen	9
2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	10
3 Umsätze	12
3.1 Gesamtumsatz	12
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 Erbbaurechtsbestellungen	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 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	63
5.1.3 Sachwertfaktoren	69
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	72
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	74
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	74
5.2.2 Rohertragsfaktoren	75
5.2.3 Indexreihen	75
5.2.4 Durchschnittspreise	75
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	76
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	76
5.3.2 Indexreihen	76
5.3.3 Durchschnittspreise	76

6 Wohnungs- und Teileigentum	77
6.1 Wohnungseigentum	77
6.1.1 Durchschnittspreise	77
6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	79
6.1.3 Liegenschaftszinssätze	84
6.1.4 Rohertragsfaktoren	84
6.2 Teileigentum	84
7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	85
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	85
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	86
7.2.1 Erbbaurechte	86
7.2.2 Wohnungserbbaurechte	90
7.3 Erbbaugrundstücke	90
8 Modellbeschreibungen	93
9 Mieten und Pachten	93
10 Kontakte und Adressen	94
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	94
11 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	95
11.1 Hypothekenzinsen in der langfristigen Entwicklung	96
11.2 Insolvenzen in Nordrhein-Westfalen	96
11.3 Einkommensverhältnisse	97
11.4 Bevölkerung	97
11.5 Pendlerbewegungen im Märkischen Kreis	100
11.6 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	102
11.7 Übersicht der Liegenschaftszinssätze	103
11.8 Modellwerte der Bewirtschaftungskosten	105
11.9 Zwangsversteigerungen im Geschäftsbereich	106
12 Auszug aus der Kostenordnung	107

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

In Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
n	Anzahl
S oder Stabw.	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl.	Wohnfläche
Gfl.	Grundstücksfläche
Ø	Durchschnitt / Mittel
Bj.	Baujahr
V	Vervielfältiger
Sv	Standardabweichung des Vervielfältigers
RO	Rohertrag
II.BV.	Zweite Berechnungsverordnung
Bew.-Kosten	Bewirtschaftungskosten
RND	Restnutzungsdauer
IRWZ	Immobilienrichtwertzone

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 amtliche Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeit 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 Grundstücksmarktberichts
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien

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

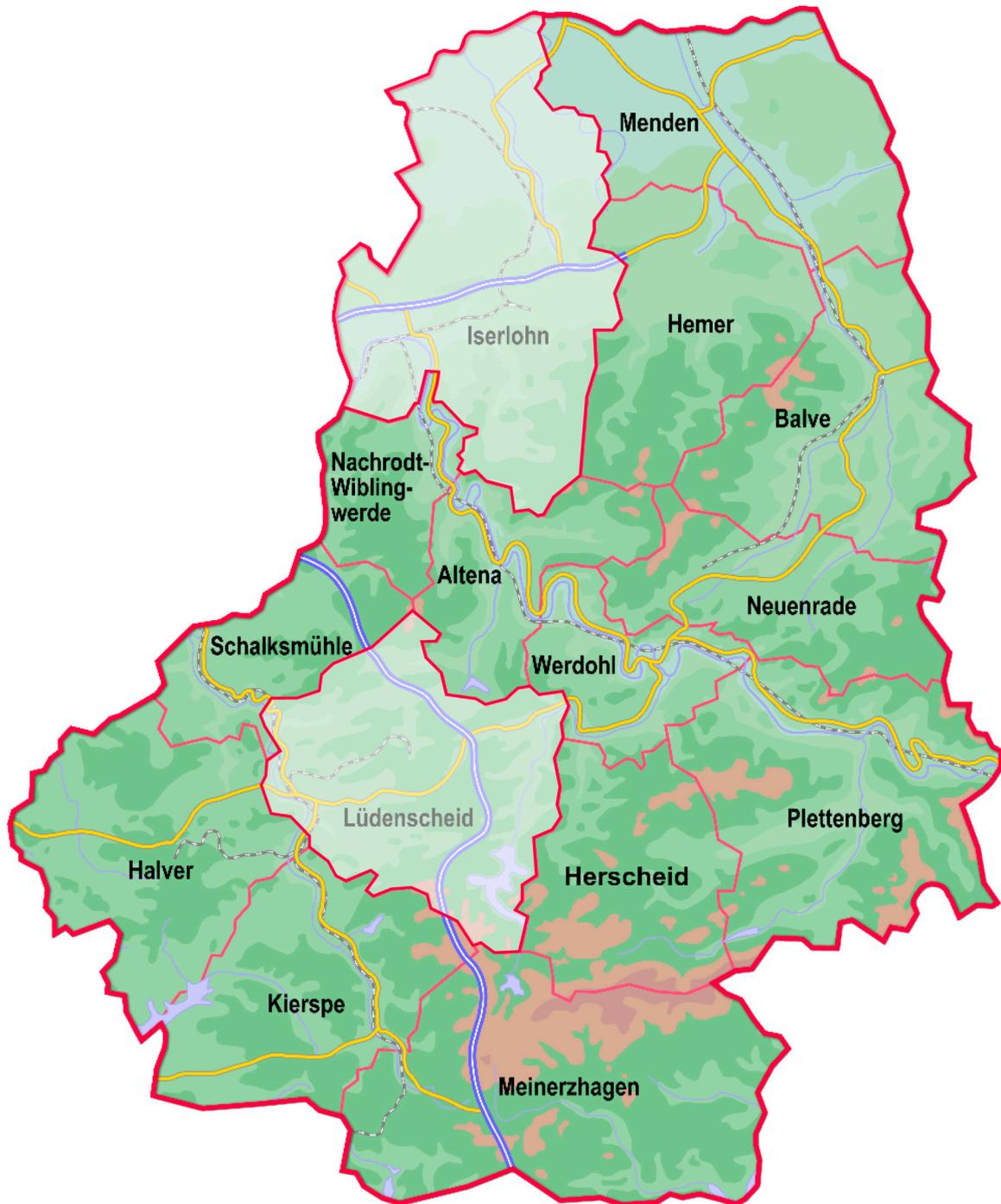
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden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

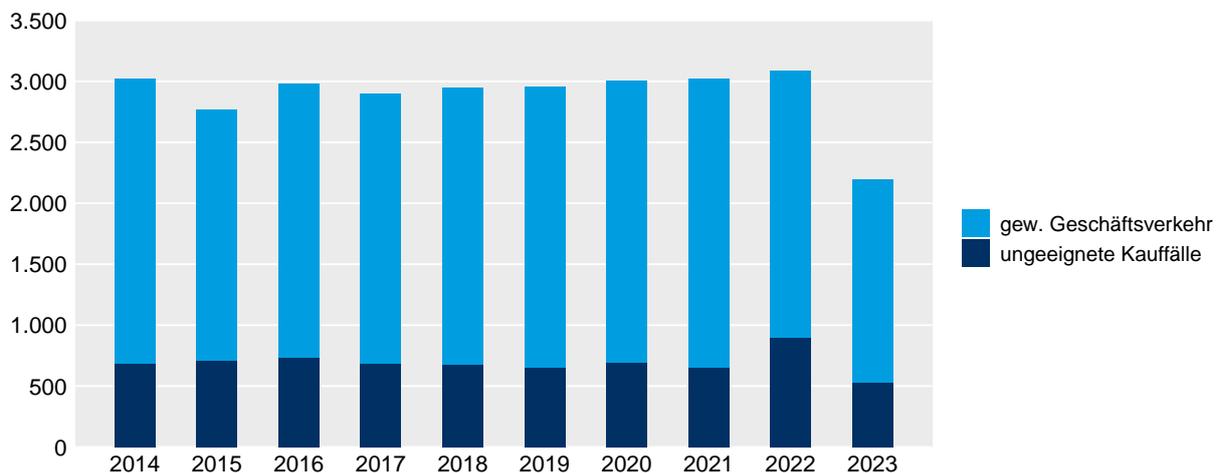
2.1 Kauffallzahlen

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 notariell beurkundet wurden und bis Ende Februar 2024 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Im Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis 2.198 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum vorgelegt, bei einem Geldumsatz von 361 Mio. Euro.

Kauffallzahlen im langfristigen Vergleich

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
gewöhnlicher Geschäftsverkehr	2.338	2.054	2.242	2.216	2.267	2.306	2.311	2.366	2.186	1.667
ungeeignete Kauffälle	687	715	735	681	675	650	690	657	901	531
Gesamt	3.025	2.769	2.977	2.897	2.942	2.956	3.001	3.023	3.087	2.198



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.

1.667 der 2.198 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 76 %.

Umsatz- und Preisentwicklung

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

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

		Anzahl	Geldumsatz	Preise
Kauffälle insgesamt		-24 %		-38 %
unbebaute Grundstücke				
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau		-46 %		
Gewerbebauland		-18 %		
landwirtschaftliche Grundstücke		4 %		
forstwirtschaftliche Grundstücke		-37 %		
bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser		-24 %		
Doppelhaushälften / Reihenhäuser		-16 %		
Mehrfamilienhäuser		-30 %		
gewerbliche Gebäude		-9 %		
Wohnungseigentum				
Ersterwerb		-5 %		
Weiterverkäufe		-28 %		

Der Markt 2023 im Überblick

Unbebaute Grundstücke

Der Umsatz und die Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus ist gegenüber dem Vorjahr stark gesunken. Im Berichtszeitraum wurden 65 Kauffälle von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Dabei zeigen sich bei einem regional unterschiedlichen Wertniveau überwiegend stagnierende Preise. Auch im Bereich des Gewerbebau-lands sind signifikante Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr stark gesunken. 2023 wechselten 608 Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Bebaute Erbbaurechte) den Besitzer, dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr von ca. 20 %. Die Kaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen in fast allen Baujahresklassen eine sinkende Preisentwicklung.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (inkl. Wohnungserbbaurechte) sind gegenüber dem Vorjahr stark gesunken. Im Jahre 2023 wurden 342 Objekte veräußert, der Geldumsatz liegt bei ca. 35% unter dem Vorjahr. Die Preise der weiterverkauften Eigentumswohnungen zeigen eine überwiegend fallende Tendenz.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Mit den 1.667 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordneten Kauffällen wurde im Berichtsjahr 2023 auf dem hiesigen Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von rund

319 Mio. EUR

erzielt.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

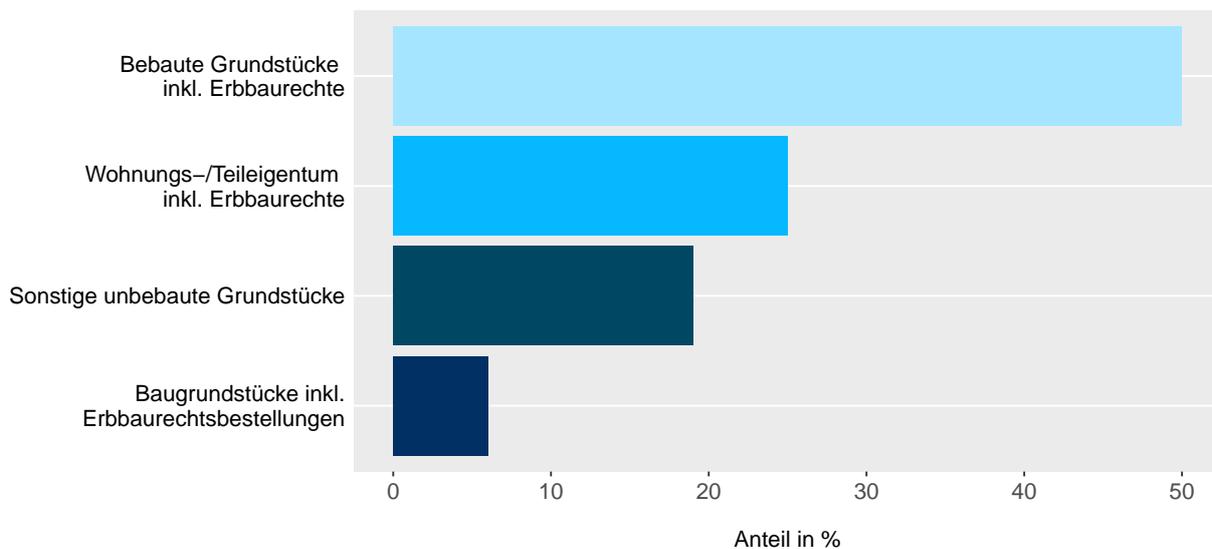
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	2.267	2.306	2.311	2.366	2.186	1.667
Geldumsatz in Mio. €	379	381	412	454	429	319

Kauffallzahlen differenziert nach Teilmärkten

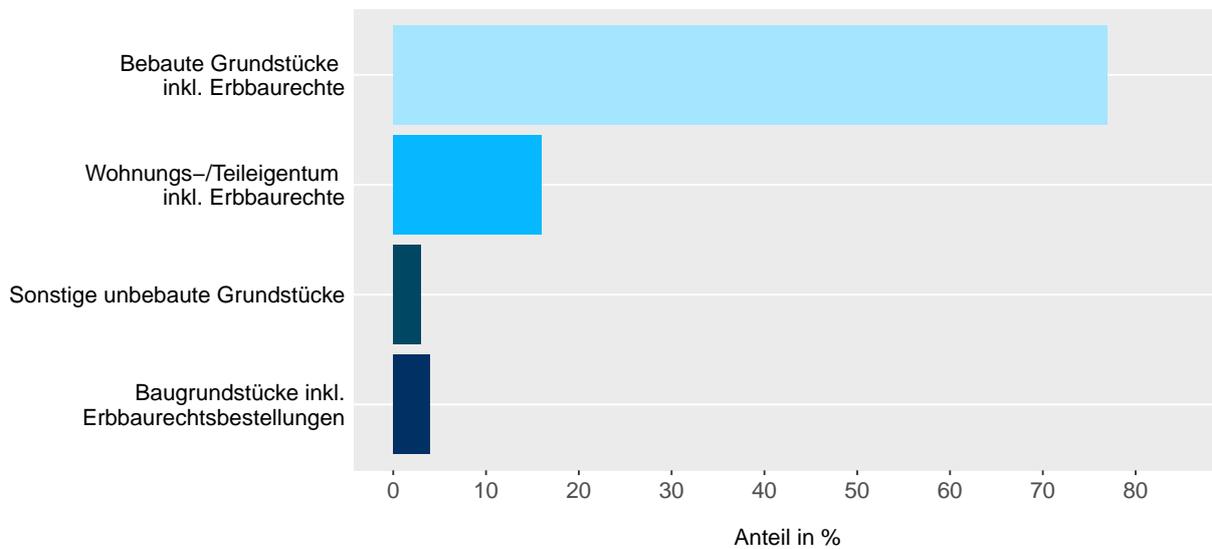
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Baugrundstücke inkl. Erbbaurechtsbestellungen	236	238	261	291	172	103
Sonstige unbebaute Grundstücke	407	452	363	420	421	316
Bebaute Grundstücke inkl. Erbbaurechte	1.080	1.117	1.159	1.075	1.052	837
Wohnungs-/Teileigentum inkl. Erbbaurechte	544	499	528	580	541	411
Gesamt	2.267	2.306	2.311	2.366	2.186	1.667

Umsatzanteile

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz



Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Baugrundstücke						
Anzahl der Kauffälle	224	231	250	258	155	91
Geldumsatz in Mio. €	27,4	24,1	29,8	25,5	21,8	12,9
Flächenumsatz in ha	38,4	29,7	35,2	29,1	29,0	13,2
Erbbauerechtsbestellungen- Bauland						
Anzahl der Kauffälle	12	7	11	33	17	12
Flächenumsatz in ha	0,7	0,3	1,1	3,3	8,5	2,1
sonstige unbebaute Grundstücke						
Anzahl der Kauffälle	375	415	335	386	390	302
Geldumsatz in Mio. €	10,6	17,1	18,2	14,0	22,5	9,8
Flächenumsatz in ha	309,3	450,2	444,6	567,8	348,9	343,1
Erbbaugrundstücke						
Anzahl der Kauffälle	32	37	28	34	31	14
Geldumsatz in Mio. €	3,2	3,0	1,6	2,0	1,8	0,7
Flächenumsatz in ha	4,6	5,2	1,8	2,1	5,0	1,7
Bebaute Grundstücke - Normaleigentum						
Anzahl der Kauffälle	1.008	1.041	1.094	1.020	992	786
Geldumsatz in Mio. €	267,8	264,8	292,1	320,8	293,4	231,2
Flächenumsatz in ha	242,5	203,5	220,8	222,6	126,4	325,1
Bebaute Grundstücke - Erbbauerechte						
Anzahl der Kauffälle	72	76	65	55	60	51
Geldumsatz in Mio. €	13,2	18,3	11,2	21,1	14,1	13,2
Flächenumsatz in ha	5,9	8,1	4,0	6,2	3,6	4,6
Wohnungseigentum						
Anzahl der Kauffälle	469	425	441	461	458	344
Geldumsatz in Mio. €	49,2	46,8	52,1	59,9	67,4	44,3
Wohnungserbbauerechte						
Anzahl der Kauffälle	39	38	42	57	37	36
Geldumsatz in Mio. €	3,4	3,4	3,9	6,7	5,3	4,0
Teileigentum/ Teilerbbauerechte						
Anzahl der Kauffälle	36	36	45	62	46	31
Geldumsatz in Mio. €	4,4	2,3	2,6	3,5	2,3	2,2

Umsatz differenziert nach Städten und Gemeinden

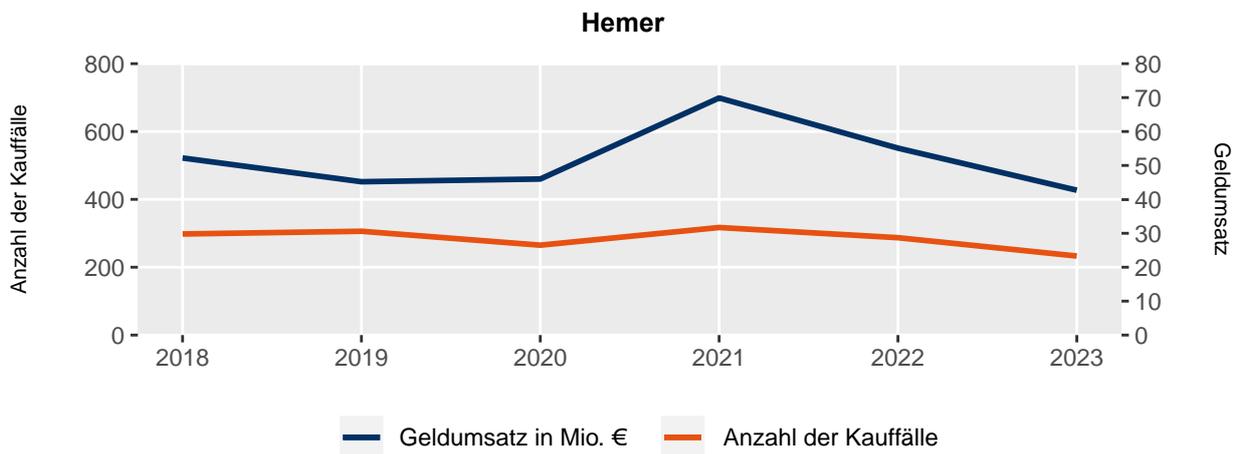
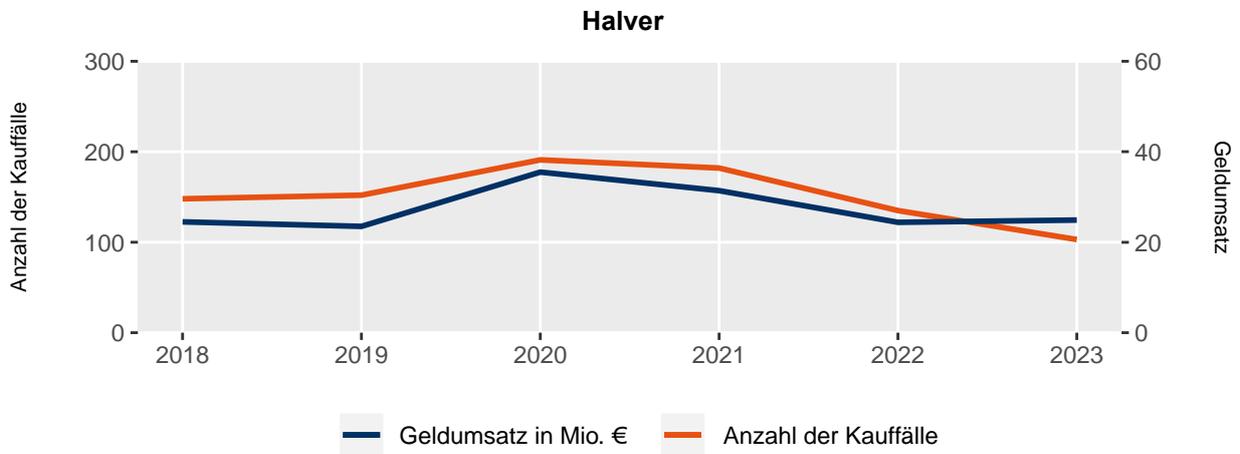
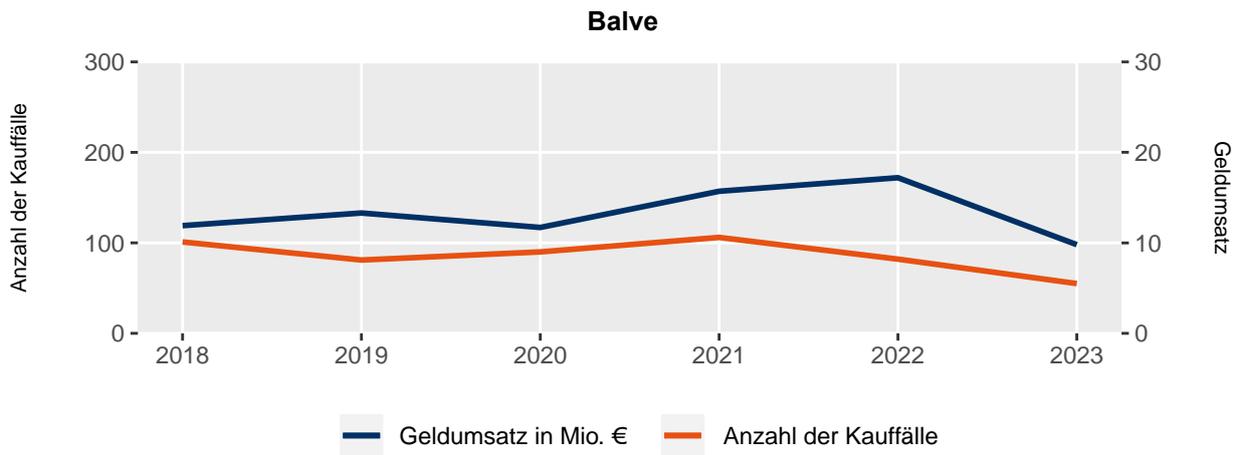
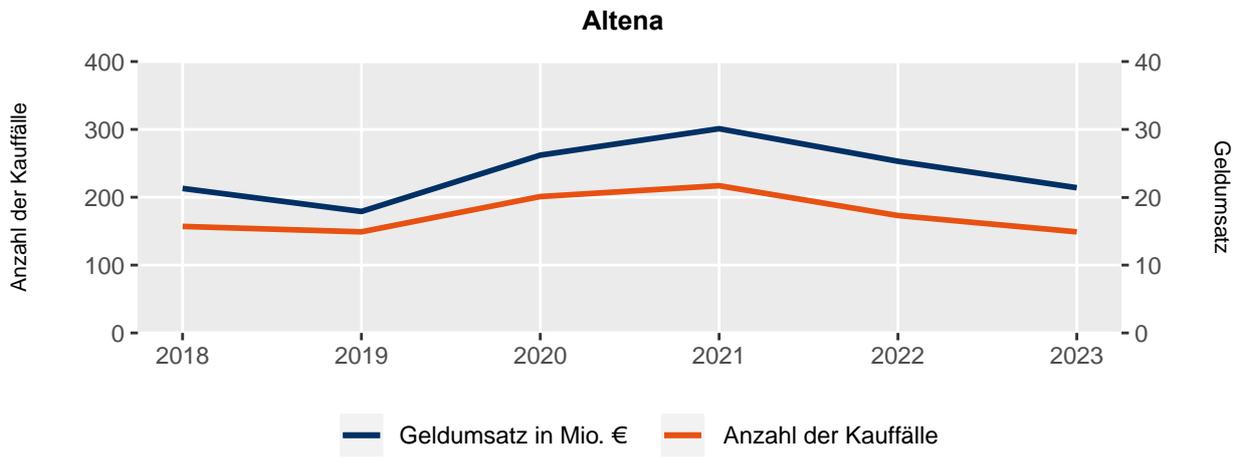
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Altena						
Anzahl der Kauffälle	157	149	201	217	173	149
Geldumsatz in Mio. €	21,3	17,9	26,2	30,1	25,3	21,4
Flächenumsatz in ha	27,3	16,9	38,7	121,8	43,5	29,2
Balve						
Anzahl der Kauffälle	101	81	90	106	82	55
Geldumsatz in Mio. €	11,9	13,3	11,7	15,7	17,2	9,8
Flächenumsatz in ha	21,3	14,5	30,6	27,4	27,9	11,7
Halver						
Anzahl der Kauffälle	148	152	191	182	135	103
Geldumsatz in Mio. €	24,5	23,5	35,5	31,4	24,4	24,9
Flächenumsatz in ha	57,3	49,9	59,9	67,9	49,9	50,8
Hemer						
Anzahl der Kauffälle	298	306	265	317	287	233
Geldumsatz in Mio. €	52,2	45,2	46,0	69,9	55,1	42,7
Flächenumsatz in ha	48,6	48,3	34,0	55,4	28,9	99,6
Herscheid						
Anzahl der Kauffälle	100	109	77	110	92	73
Geldumsatz in Mio. €	17,3	13,3	11,2	25,9	11,7	8,6
Flächenumsatz in ha	41,3	77,0	66,9	88,2	27,3	93,2
Kierspe						
Anzahl der Kauffälle	173	206	175	159	161	98
Geldumsatz in Mio. €	22,6	23,9	28,3	26,4	30,0	13,7
Flächenumsatz in ha	48,1	62,5	41,2	26,3	49,9	40,7
Meinerzhagen						
Anzahl der Kauffälle	253	254	211	203	231	169
Geldumsatz in Mio. €	36,3	53,1	39,2	35,1	40,5	38,5
Flächenumsatz in ha	109,4	104,3	61,8	54,9	57,2	220,9

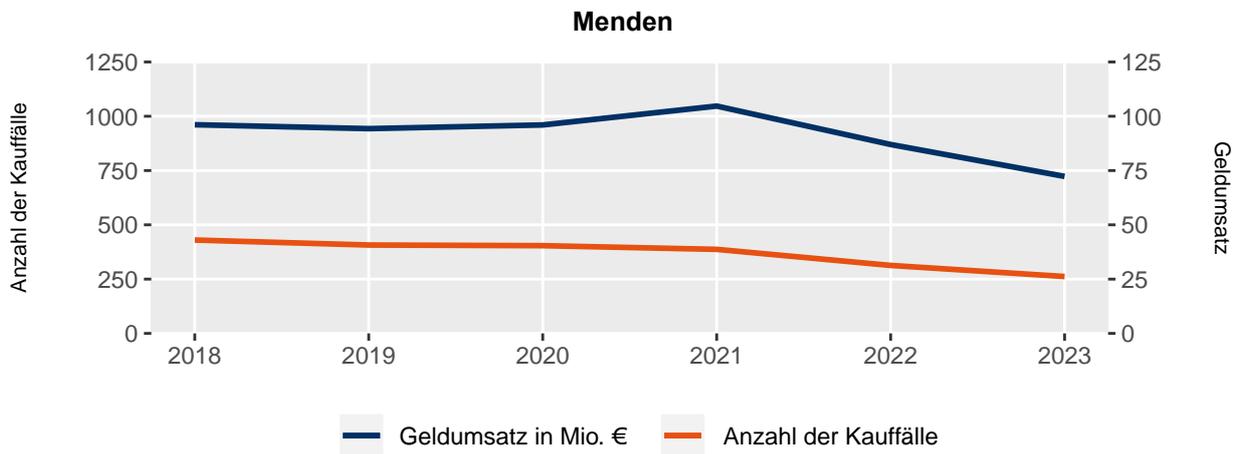
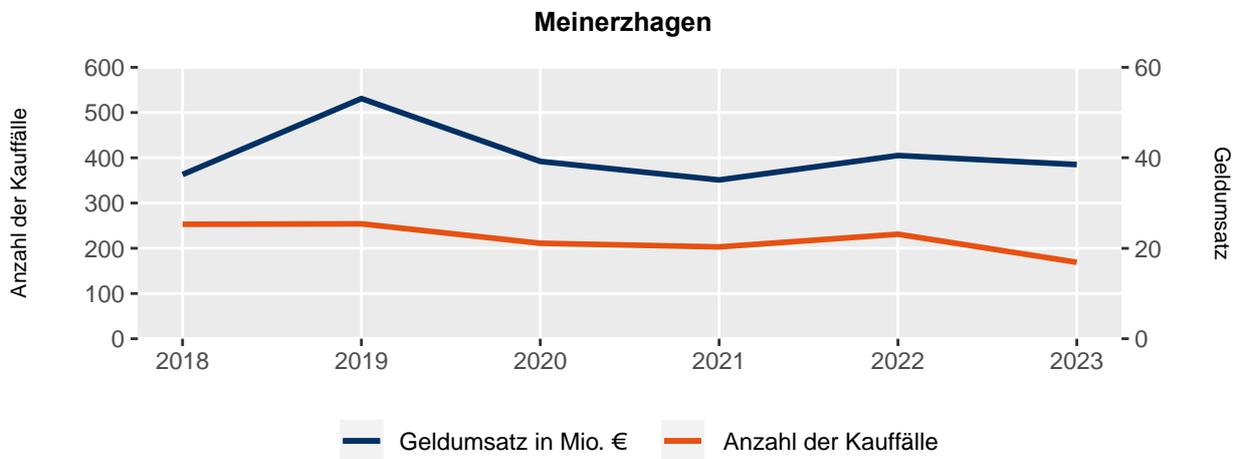
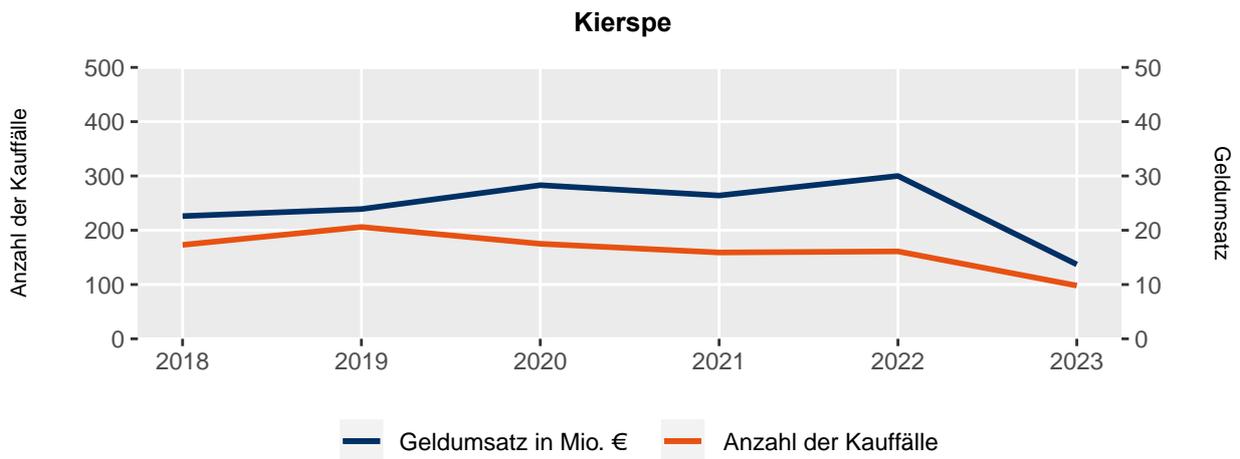
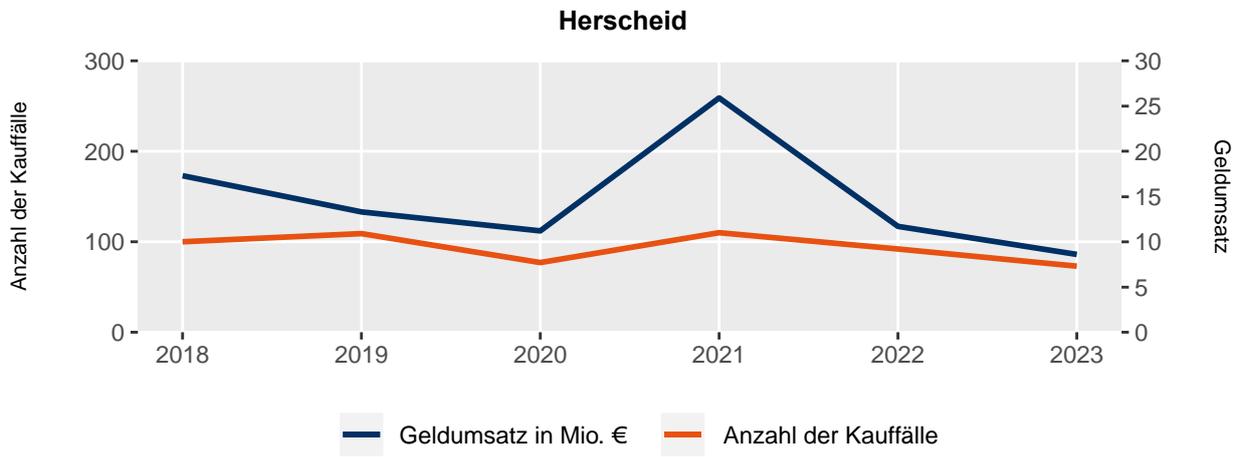
Umsatz differenziert nach Städten und Gemeinden

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Menden						
Anzahl der Kauffälle	430	407	404	387	313	262
Geldumsatz in Mio. €	96,1	94,3	96,0	104,7	87,0	72,3
Flächenumsatz in ha	37,0	61,5	43,7	41,8	52,1	41,4
Nachrodt-Wiblingwerde						
Anzahl der Kauffälle	45	70	59	57	33	37
Geldumsatz in Mio. €	7,6	13,4	10,4	5,9	5,4	5,4
Flächenumsatz in ha	31,5	31,5	8,2	99,1	8,4	10,0
Neuenrade						
Anzahl der Kauffälle	99	109	101	106	95	74
Geldumsatz in Mio. €	13,9	15,9	19,4	15	15,8	13,4
Flächenumsatz in ha	44,5	20,6	24,2	21,9	18,4	19,1
Plettenberg						
Anzahl der Kauffälle	239	243	266	279	291	219
Geldumsatz in Mio. €	42,8	34,6	42,9	40,3	44,6	35,0
Flächenumsatz in ha	64,7	123,6	255,3	183,9	41,1	19,2
Schalksmühle						
Anzahl der Kauffälle	103	101	118	95	120	75
Geldumsatz in Mio. €	15,5	17,5	22,1	27,9	28,3	12,3
Flächenumsatz in ha	60,6	13,6	14,1	26,8	14,1	23,3
Werdohl						
Anzahl der Kauffälle	121	119	153	148	173	120
Geldumsatz in Mio. €	17,1	14,8	23,7	23,0	43,7	20,6
Flächenumsatz in ha	18,2	56,7	28,9	22,8	106,2	32,4
Geschäftsbereich						
Anzahl der Kauffälle	2.267	2.306	2.311	2.366	2.186	1.667
Geldumsatz in Mio. €	379,1	380,7	412,5	454,0	429,0	319,0
Flächenumsatz in ha	609,9	707,7	707,5	831,2	521,4	689,7

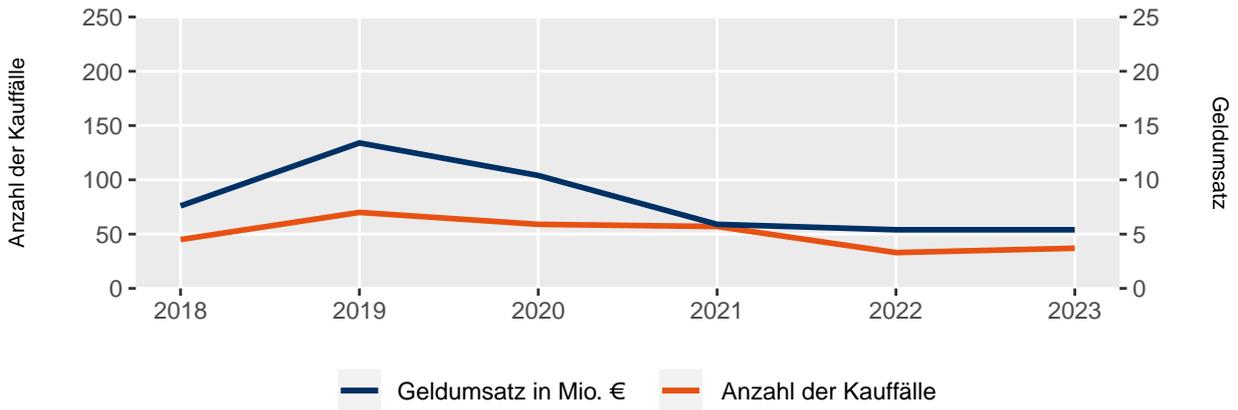
Anmerkung:

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

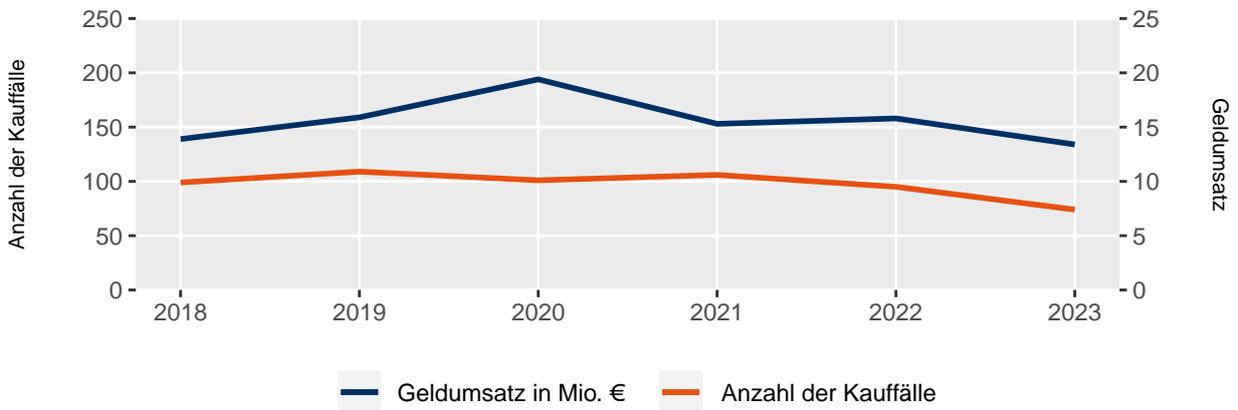




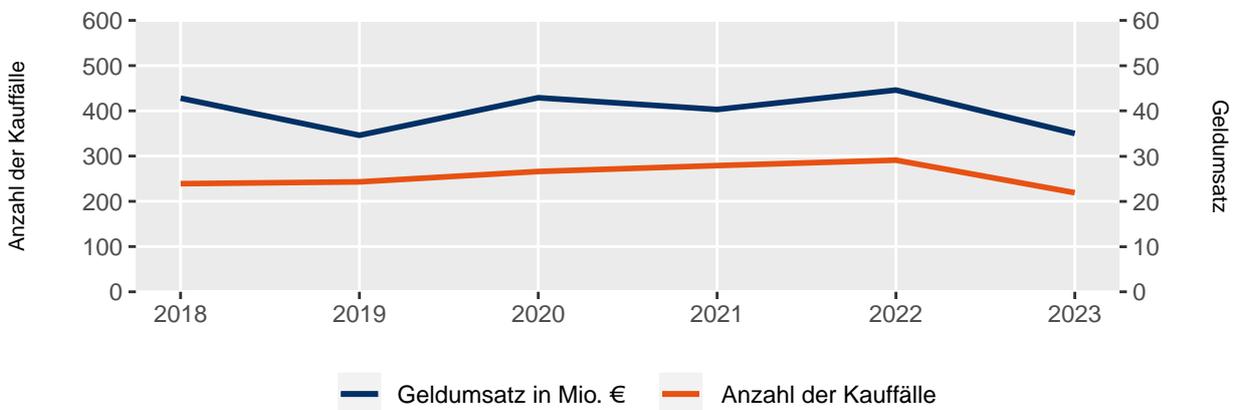
Nachrodt-Wiblingwerde



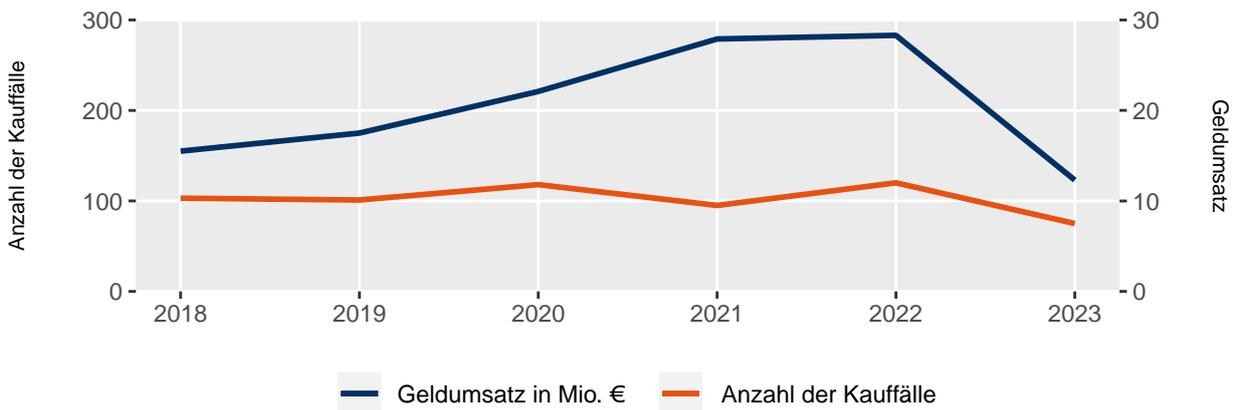
Neuenrade

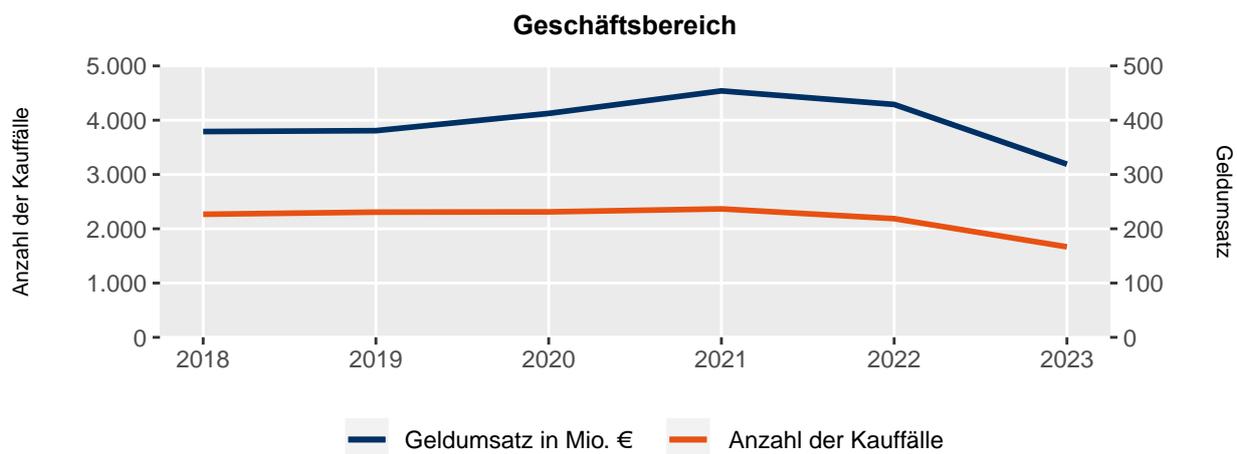
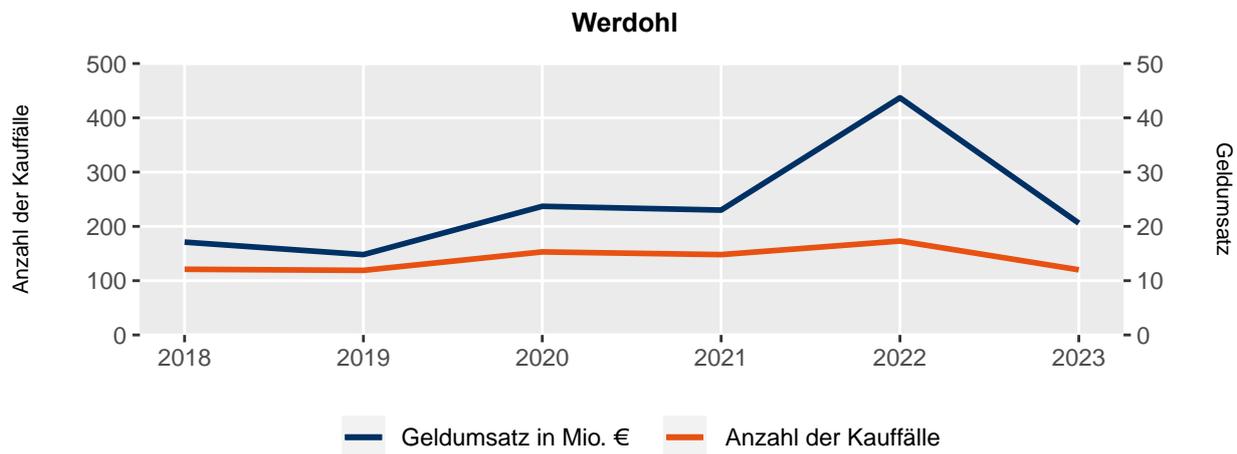


Plettenberg



Schalksmühle





Verteilung des Geldumsatzes nach Städten und Gemeinden

	Umsatz in Mio. €	Anteile in %
Menden	72,3	22,7
Hemer	42,7	13,4
Meinerzhagen	38,5	12,1
Plettenberg	35,0	11,0
Halver	24,9	7,8
Altena	21,4	6,7
Werdohl	20,6	6,5
Kierspe	13,7	4,3
Neuenrade	13,4	4,2
Schalksmühle	12,3	3,9
Balve	9,8	3,1
Herscheid	8,6	2,7
Nachrodt-Wiblingwerde	5,4	1,7

Umsatz gemeindeweise differenziert nach Teilmärkten

	Wohnbauland^{*)}		bebaute Wohngrundstücke^{*)}		Wohnungseigentum^{*)}	
	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Altena	2	0,19	88	16,30	11	1,18
Balve	4	0,15	35	8,51	4	0,49
Halver	0	0,00	44	13,25	21	2,64
Hemer	4	0,31	92	24,47	76	9,56
Herscheid	2	0,07	22	5,08	6	1,09
Kierspe	4	0,34	31	6,84	17	2,22
Meinerzhagen	15	1,35	58	15,82	33	4,46
Menden	29	3,22	98	28,02	73	10,62
Nachrodt-Wiblingwerde	0	0,00	18	3,94	7	0,40
Neuenrade	10	0,49	37	9,45	10	0,90
Plettenberg	3	0,11	83	20,07	73	9,09
Schalksmühle	3	0,28	32	9,01	16	1,66
Werdohl	1	0,05	60	11,19	33	3,99
Geschäftsbereich	77	6,56	698	171,97	380	48,33

Anmerkung:

^{*)} inkl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsbestellungen

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2023 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 404 Kauffällen, bei einem Flächenumsatz von rund **358 Hektar**

ein Geldumsatz von rund **23 Mio. Euro**

erzielt.

Umsatzzahlen differenziert nach Teilmärkten

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Land- / Forstwirtschaftliche Flächen ¹⁾	143	5,1	320,1
Bauerwartungs- und Rohbauland	9	2,9	12,6
Baugrundstücke ²⁾	103	13,1	15,2
Sonstige unbebaute Grundstücke ³⁾	149	1,8	10,4

Anmerkung:

¹⁾ einschließlich Land-/ Forst- Mischflächen, Sonderkulturen

²⁾ einschließlich Erbbaurechtsbestellungen und unbebaute Erbbaugrundstücke

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

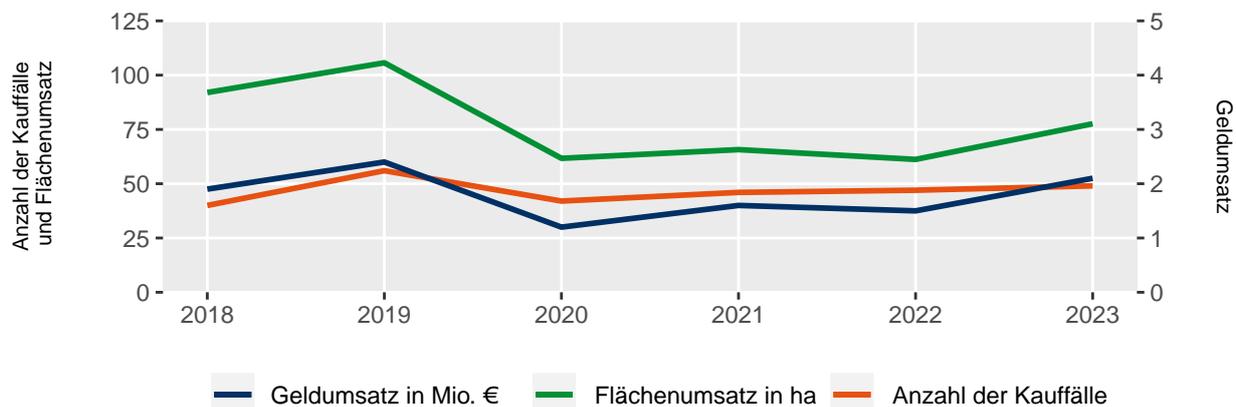
3.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 in absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung abzeichnet.

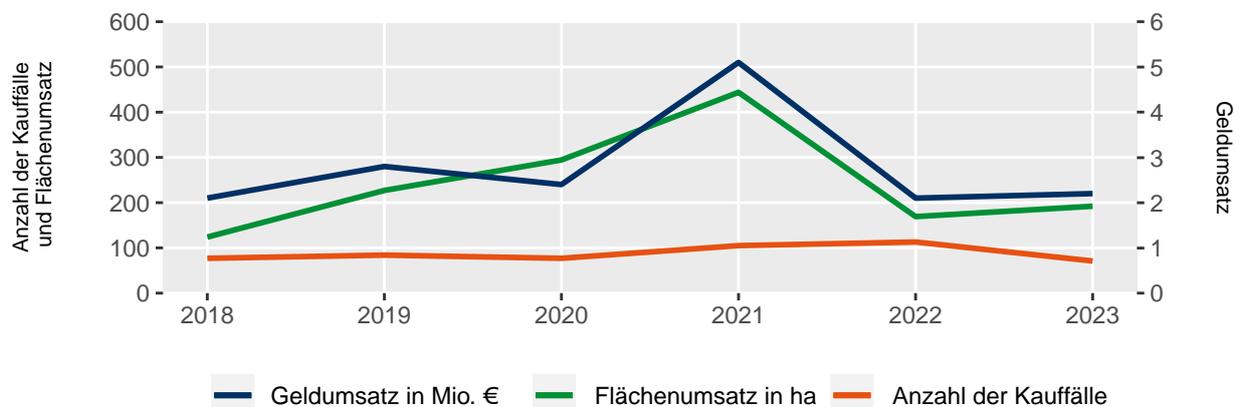
Übersicht zur Umsatzentwicklung landwirtschaftlicher Flächen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	40	56	42	46	47	49
Geldumsatz in Mio. €	1,9	2,4	1,2	1,6	1,5	2,1
Flächenumsatz in ha	92,0	105,7	61,7	65,7	61,2	77,6



Übersicht zur Umsatzentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	77	84	77	105	113	71
Geldumsatz in Mio. €	2,1	2,8	2,4	5,1	2,1	2,2
Flächenumsatz in ha	123,9	227,0	294,4	443,9	169,2	192,1



3.2.2 Bauerwartungsland / Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) sind Flächen, die insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund 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.

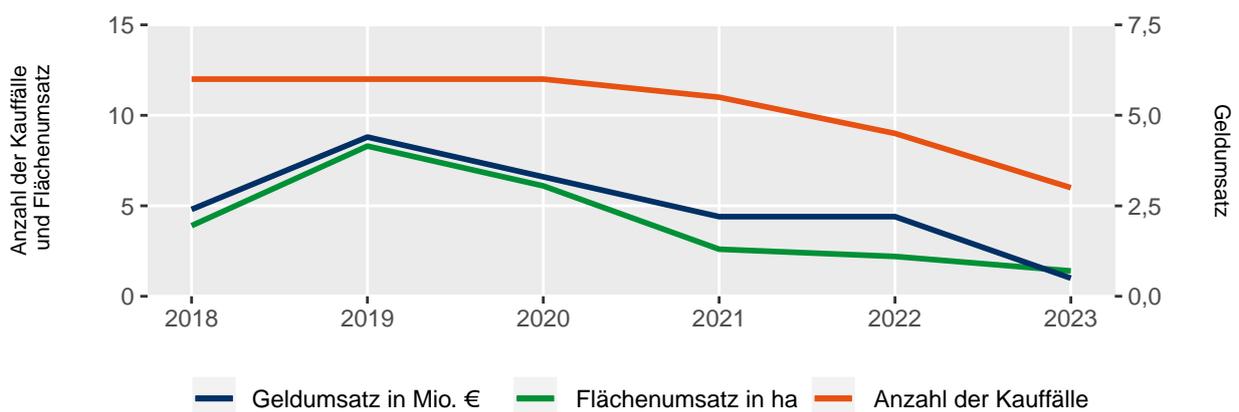
Das Segment „Bauerwartungsland“ ist auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis in der Regel nur von geringer Bedeutung. 2023 wurde 1 Kauffall im Bereich des individuellen Wohnungsbaus mit insgesamt 0,2 ha Flächenumsatz und 0,04 Mio. € Geldumsatz registriert.

Rohbauland (§ 3 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 Rohbauland

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	12	12	12	11	9	6
Geldumsatz in Mio. €	2,4	4,4	3,3	2,2	2,2	0,5
Flächenumsatz in ha	3,9	8,3	6,1	2,6	2,2	1,4



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

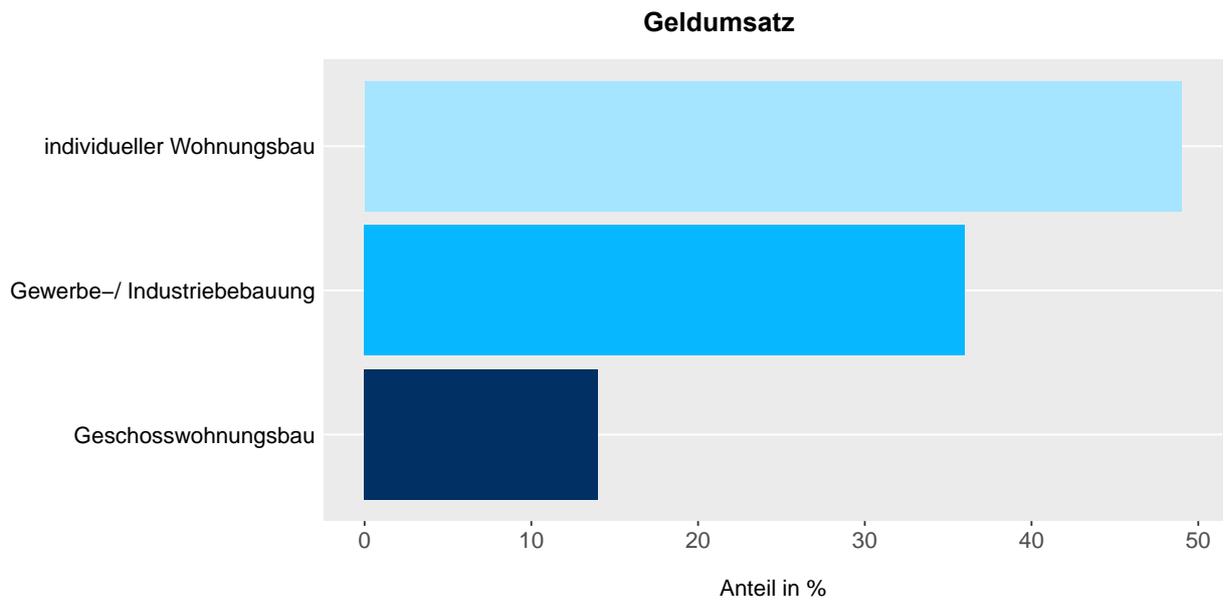
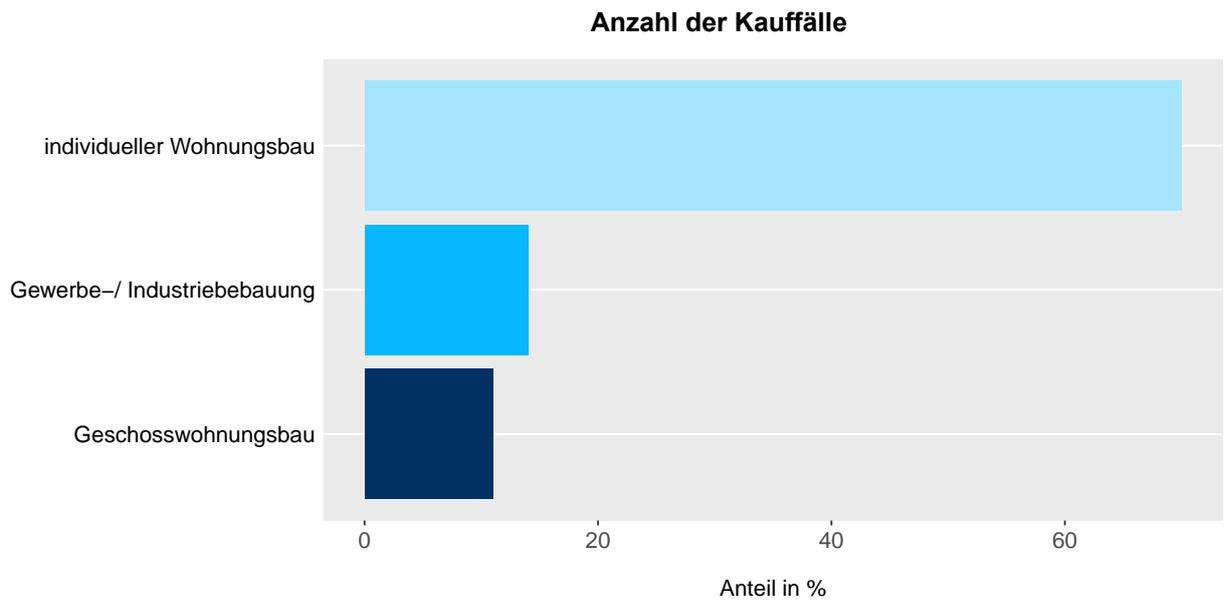
Übersicht zur Umsatzentwicklung von Baugrundstücken

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	224	231	250	258	155	88
Geldumsatz in Mio. €	27,4	24,1	29,8	25,5	21,8	12,6
Flächenumsatz in ha	38,4	29,7	35,2	29,1	29,0	13,0
davon:						
Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser						
Anzahl der Kauffälle	184	184	195	225	121	65
Geldumsatz in Mio. €	14,9	14,7	17,3	18,9	10,9	6,3
Flächenumsatz in ha	12,5	13,0	14,9	17,8	9,7	4,3
Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)						
Anzahl der Kauffälle	4	6	18	8	17	10
Geldumsatz in Mio. €	1,0	2,0	3,2	1,5	4,0	1,8
Flächenumsatz in ha	1,1	1,4	3,1	0,4	2,1	1,2
Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung						
Anzahl der Kauffälle	36	41	37	25	17	13
Geldumsatz in Mio. €	11,4	7,5	9,4	5,2	6,9	4,6
Flächenumsatz in ha	24,8	15,4	17,2	10,1	16,0	7,4

Mit 74 % der Kauffälle dominieren die mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke das Marktsegment "Baugrundstücke".

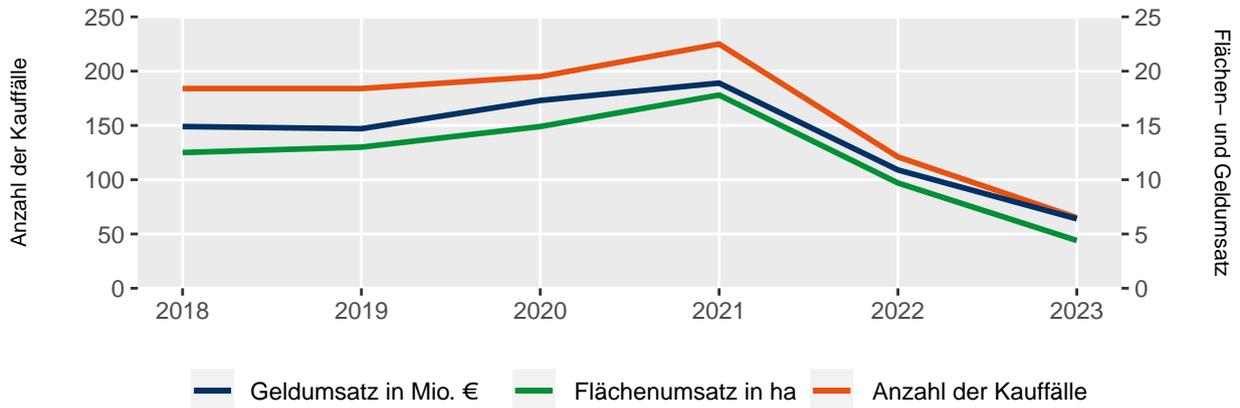
Geschosswohnungsbau ist auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis relativ unbedeutend.

Umsätze

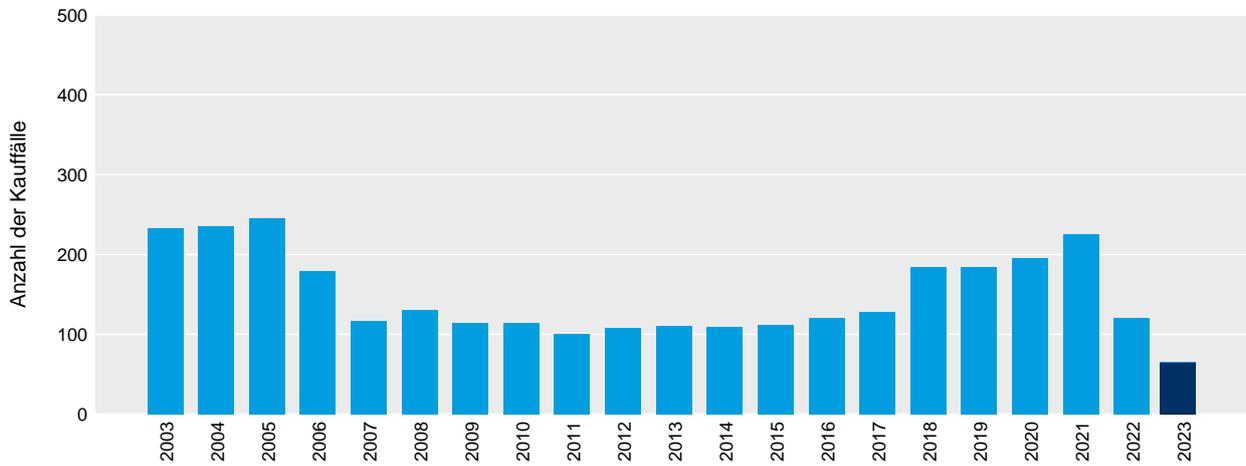


Umsatzentwicklung Baugrundstücke für Ein- u. Zweifamilienhäuser

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	184	184	195	225	121	65
Geldumsatz in Mio. €	14,9	14,7	17,3	18,9	10,9	6,3
Flächenumsatz in ha	12,5	13,0	14,9	17,8	9,7	4,3

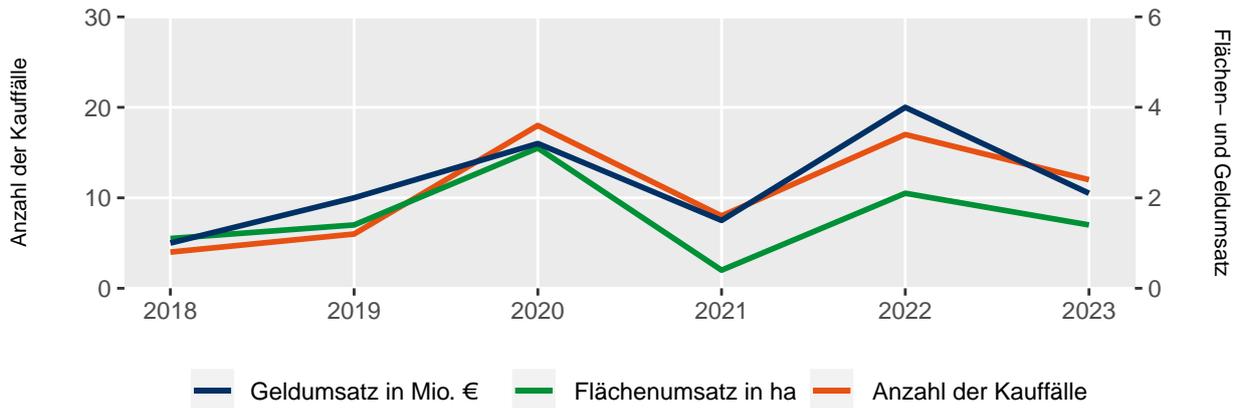


Kauffallzahlen Baugrundstücke für Ein- u. Zweifamilienhäuser im langfristigen Überblick



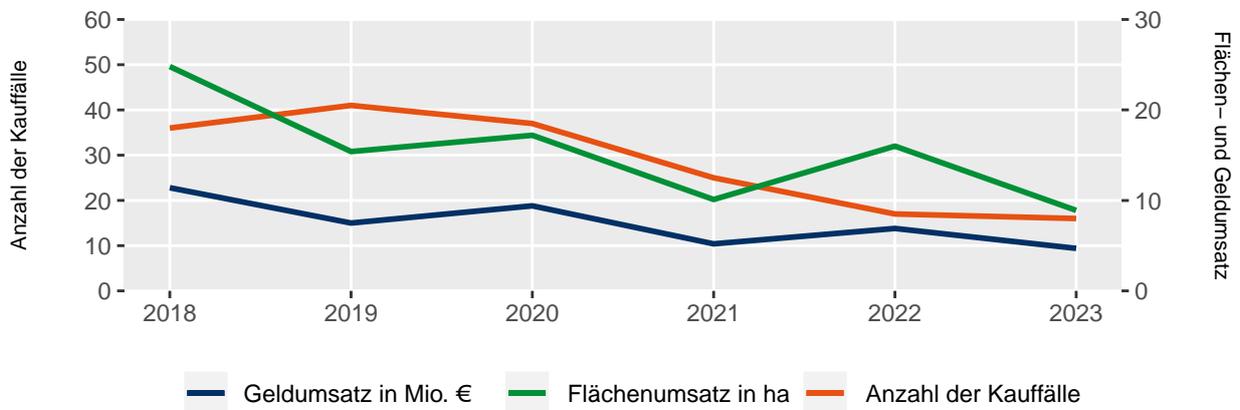
Umsatzentwicklung Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	4	6	18	8	17	10
Geldumsatz in Mio. €	1,0	2,0	3,2	1,5	4,0	1,8
Flächenumsatz in ha	1,1	1,4	3,1	0,4	2,1	1,2



Umsatzentwicklung Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	36	41	37	25	17	13
Geldumsatz in Mio. €	11,4	7,5	9,4	5,2	6,9	4,6
Flächenumsatz in ha	24,8	15,4	17,2	10,1	16,0	7,4



3.3 Bebaute Grundstücke

Mit einem Umsatz von rund

231 Mio. Euro

weisen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Märkischen Kreis auf. Es wurden insgesamt 786 Kauffälle verzeichnet.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	1.008	1.041	1.094	1.020	992	786
Geldumsatz in Mio. €	267,8	264,8	292,1	321,0	293,0	231,0
Flächenumsatz in ha	242,5	203,6	220,8	222,6	126,4	325,1

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	723	729	785	690	720	565
Geldumsatz in Mio. €	135,4	146,7	169,7	173,0	193,1	137,6
Flächenumsatz in ha	73,1	70,5	106,4	86,9	66,2	59,7

davon:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle	528	535	608	520	533	407
Geldumsatz in Mio. €	105,3	116,0	138,1	137,4	151,3	104,9
Flächenumsatz in ha	64,4	59,5	93,6	79,5	57,5	51,5

Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Anzahl der Kauffälle	195	194	177	170	187	158
Geldumsatz in Mio. €	30,1	30,7	31,6	35,6	41,8	32,7
Flächenumsatz in ha	8,7	11,0	12,7	7,4	8,6	8,2

Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	98	135	122	156	141	98
Geldumsatz in Mio. €	22,8	42,4	34,1	52,9	51,0	25,7
Flächenumsatz in ha	12,1	15,0	15,0	17,5	16,5	10,0

Umsatzentwicklung „Gemischt genutzte Gebäude“

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	84	84	81	72	69	39
Geldumsatz in Mio. €	20,4	19,5	36,2	39,7	24,1	20,3
Flächenumsatz in ha	14,7	8,5	13,1	13,3	6,1	2,8

Umsatzentwicklung „Gewerblich genutzte Gebäude“

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	78	67	80	78	43	39
Geldumsatz in Mio. €	79,0	47,7	45,3	51,1	23,8	35,1
Flächenumsatz in ha	47,0	33,2	48,1	70,8	26,1	15,3

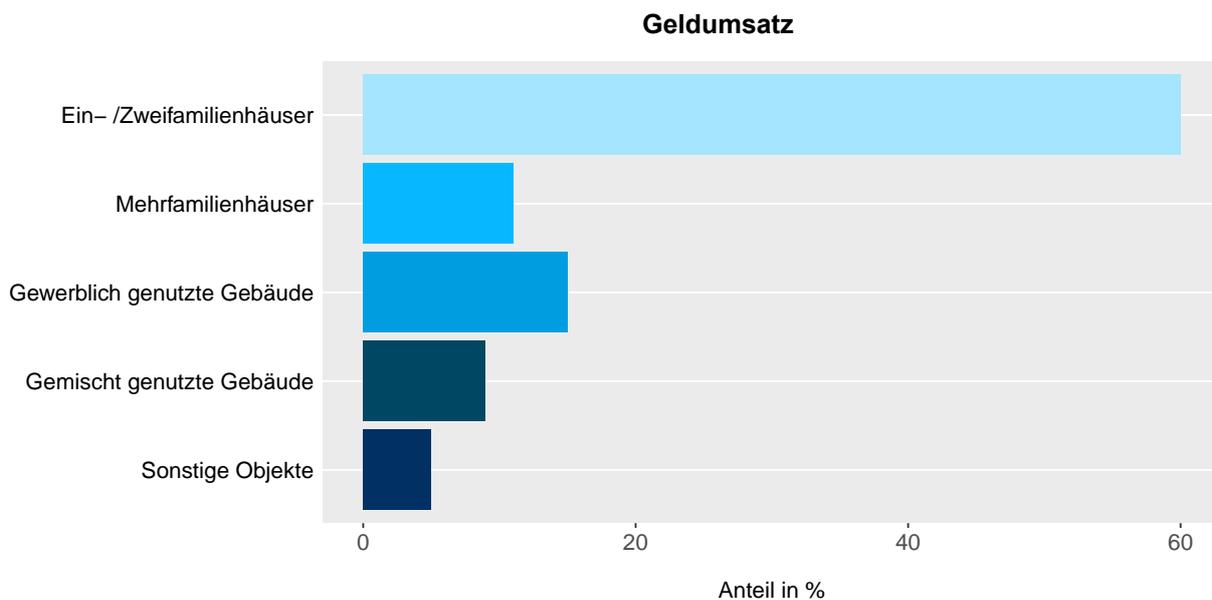
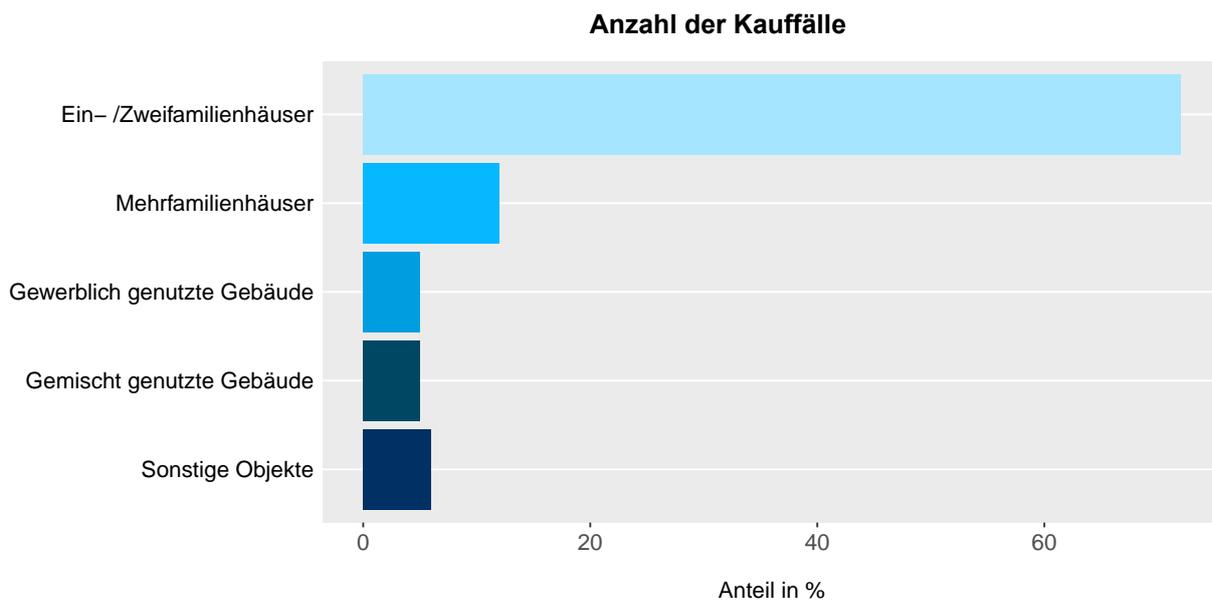
Umsatzentwicklung „Sonstige Gebäude“

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	25	26	26	22	18	45
Geldumsatz in Mio. €	10,2	8,5	6,9	3,9	1,6	12,5
Flächenumsatz in ha	95,5	76,4	38,2	34,1	11,4	237,2

Anmerkung:

Unter dem mit „Sonstige Gebäude“ 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, Kirchen, Schulen, Kindergärten, Kliniken oder Garagen.

Umsatzanteile nach Marktsegmenten



3.4 Wohnungs- / Teileigentum

Mit 411 Kauffällen wurde im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Geldumsatz von rund

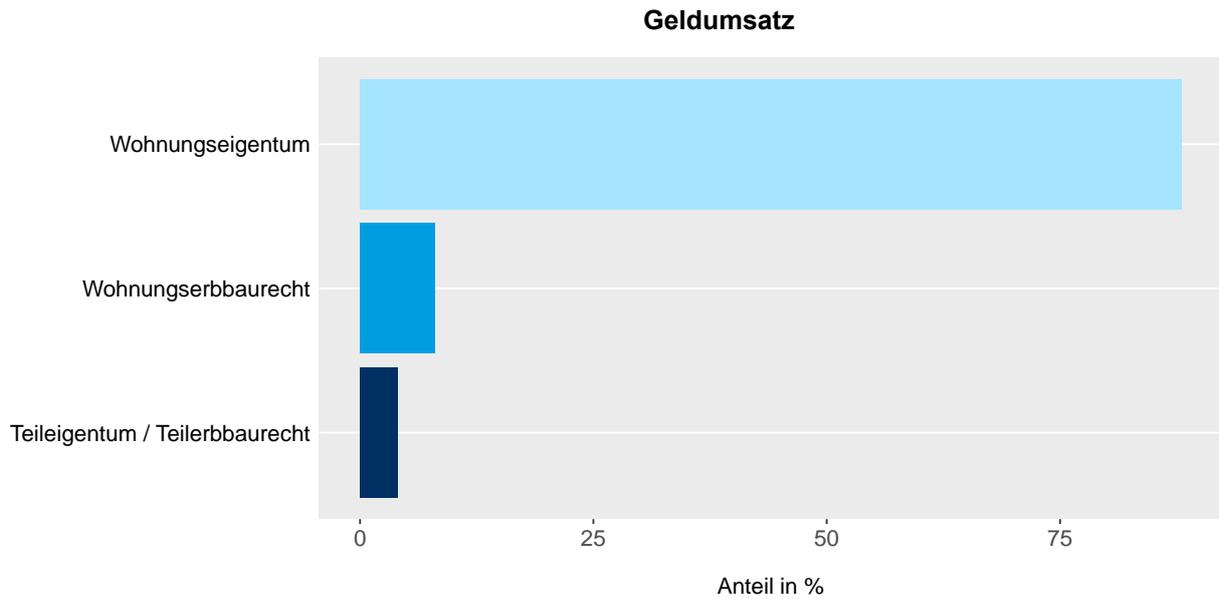
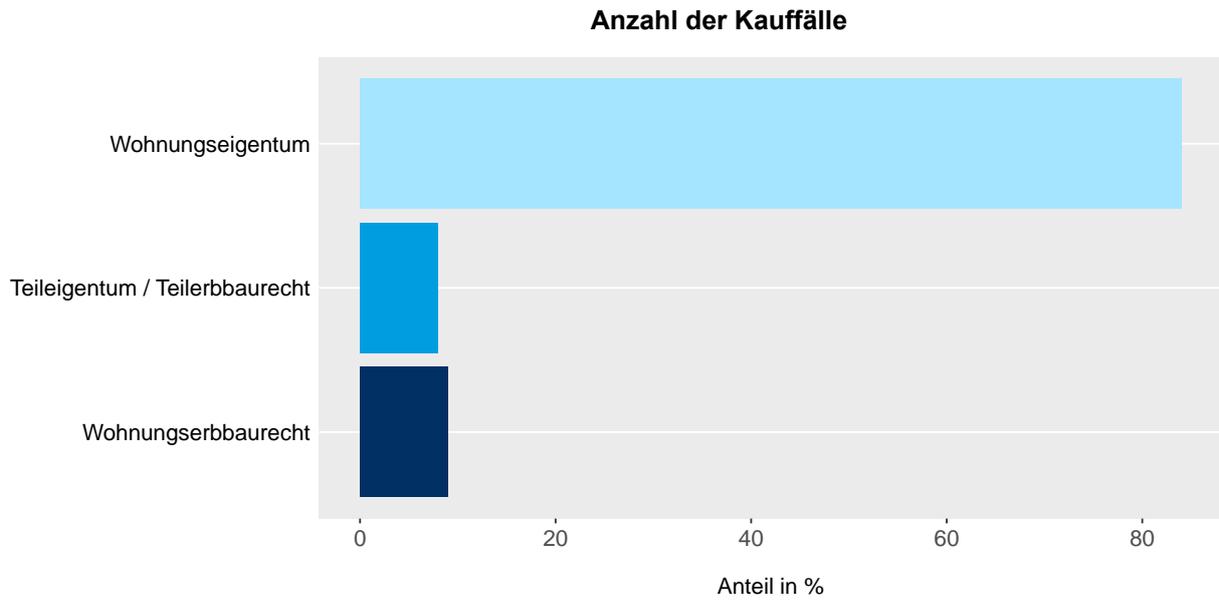
51 Mio. Euro

erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	544	499	528	580	541	411
Geldumsatz in Mio. €	57,0	52,6	58,5	70,0	75,0	50,6
davon:						
Wohnungseigentum						
Anzahl der Kauffälle	469	425	441	461	458	344
Geldumsatz in Mio. €	49,1	46,8	52,1	59,9	67,4	44,3
Teileigentum / Teilerbbaurecht						
Anzahl der Kauffälle	36	36	45	62	46	31
Geldumsatz in Mio. €	4,4	2,3	2,6	3,5	2,3	2,2
Wohnungserbbaurecht						
Anzahl der Kauffälle	39	38	42	57	37	36
Geldumsatz in Mio. €	3,4	3,4	3,9	6,7	5,3	4,0

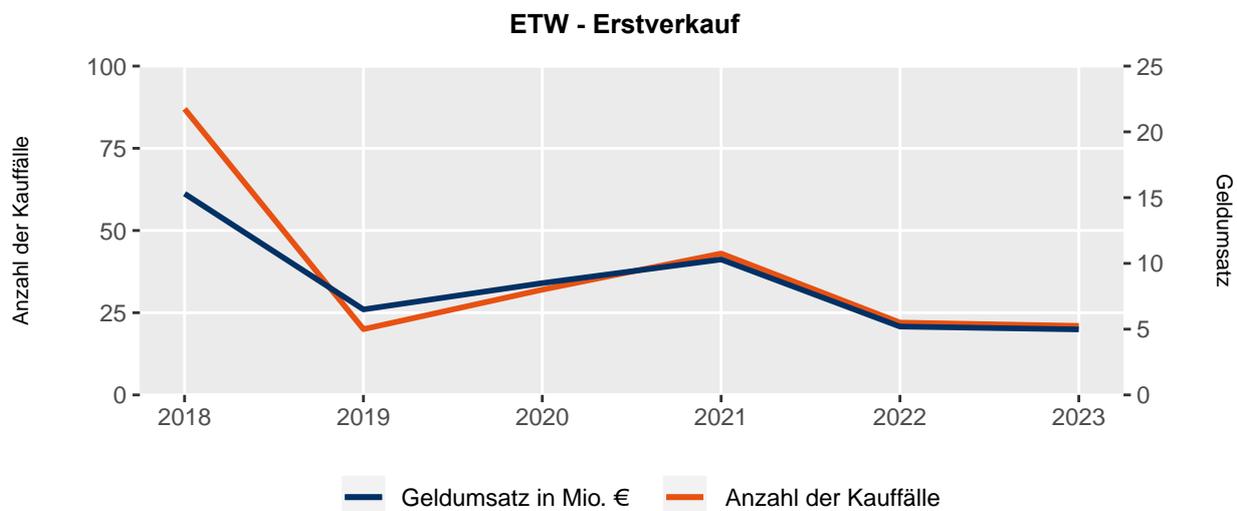
Umsatzanteile nach Marktsegmenten



Der Teilmarkt **Wohnungseigentum** ist 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.

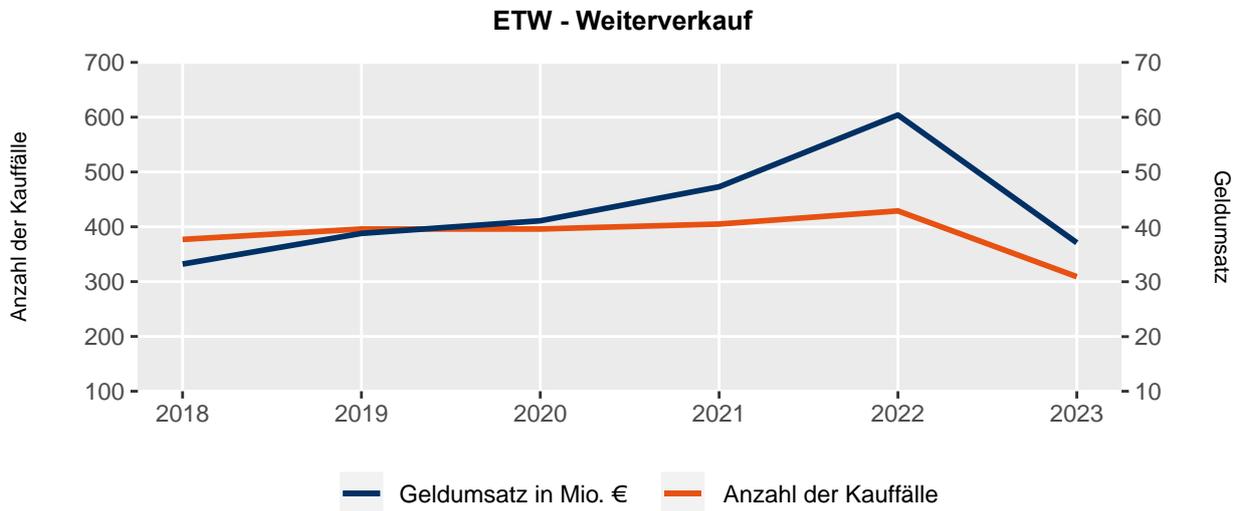
Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	87	20	32	43	22	21
Geldumsatz in Mio. €	15,3	6,5	8,5	10,3	5,2	5,0



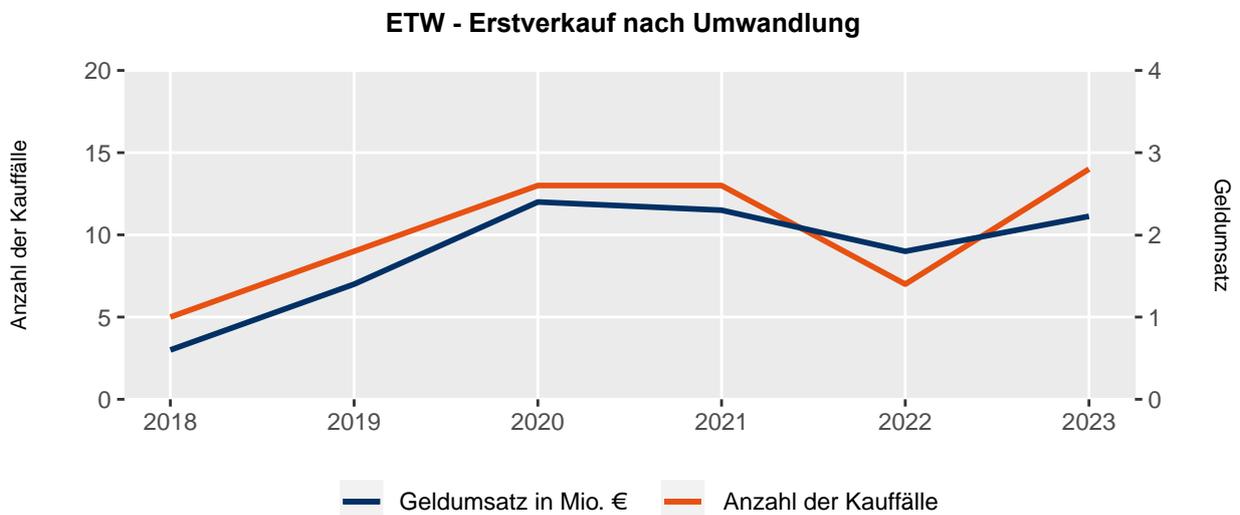
Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Weiterverkauf

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	377	396	396	405	429	309
Geldumsatz in Mio. €	33,2	38,8	41,1	47,3	60,4	37,1



Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	5	9	13	13	7	14
Geldumsatz in Mio. €	0,6	1,4	2,4	2,3	1,8	2,2



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsbestellungen

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)

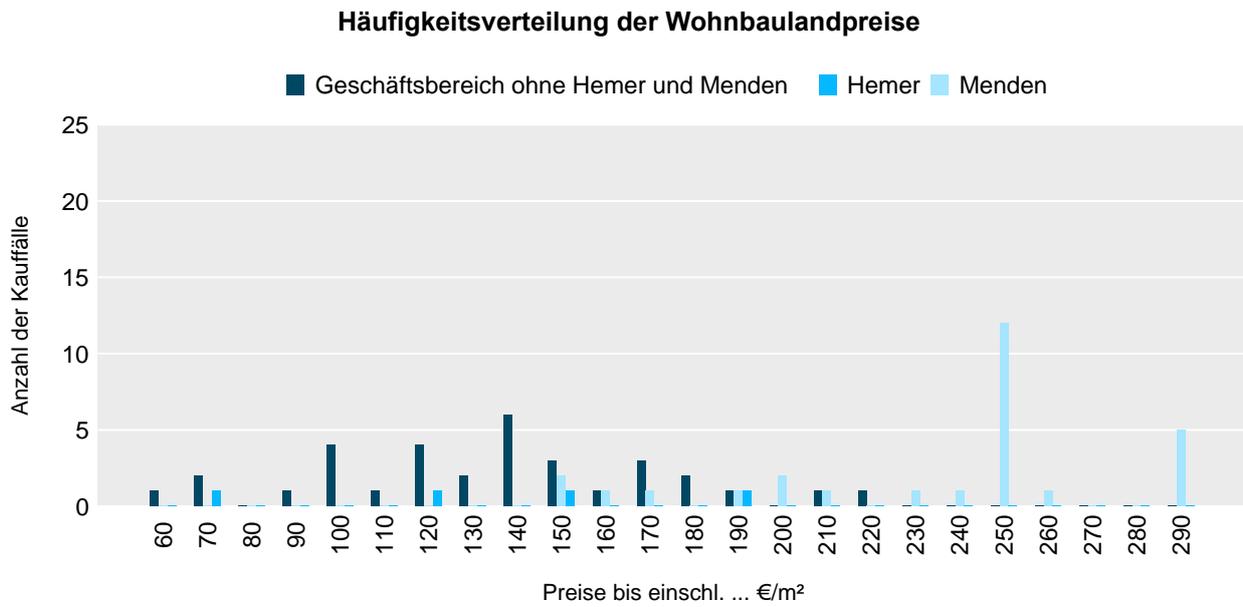
Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erbaurechtsbestellungen						
Anzahl der Kauffälle	12	13	11	33	17	12
Erbbaurechte						
Anzahl der Kauffälle	75	81	68	56	64	52
Geldumsatz in Mio. Euro	13,2	18,4	11,2	21,1	14,2	13,2
Flächenumsatz in ha	6,0	8,5	4,2	6,3	3,8	4,7
Erbbaugrundstücke						
Anzahl der Kauffälle	32	37	28	34	31	14
Geldumsatz in Mio. Euro	3,2	3,0	1,6	2,0	1,8	0,7
Flächenumsatz in ha	4,6	5,2	1,8	2,1	5,0	1,7

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

2023 wurden insgesamt 65 Grundstücke zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Die Kaufgrundstücke befinden sich überwiegend in neueren Baugebieten, dabei ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von **175 €/m²**.



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Wie die Umsatzzahlen unter 3.2.3 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 ausschließlich einer 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 2023 abgeschlossenen Kaufverträgen ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von **53 €/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- oder 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, sodass hier lediglich durchschnittliche Kaufwerte angegeben werden können. Hierbei wurden Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² außer Betracht gelassen.

Aus den in 2023 abgeschlossenen Kaufverträgen ergeben sich folgende durchschnittliche Kaufpreise:

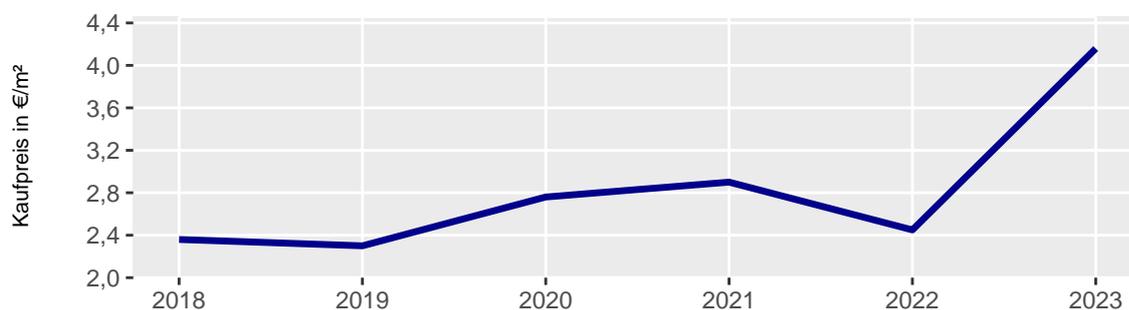
Ackerland [6 Kauffälle]*)	: 4,20 €/m²
Grünland [20 Kauffälle]*)	: 2,05 €/m²
Wald ohne Aufwuchs [35 Kauffälle]	: 0,54 €/m²
Wald mit Aufwuchs [29 Kauffälle]	: 1,13 €/m²

Anmerkung:

*) Bei den Auswertungen zur Nutzungsart wurde auch auf Daten der Landwirtschaftskammer NRW zurückgegriffen.

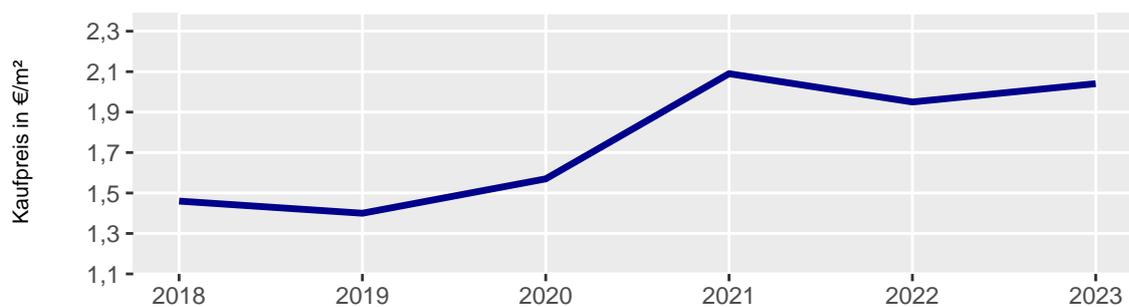
Ackerland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2018	18	2,40	2,49
2019	27	2,34	2,41
2020	6	2,80	2,47
2021	5	2,94	1,93
2022	11	2,49	1,94
2023	6	4,20	2,50



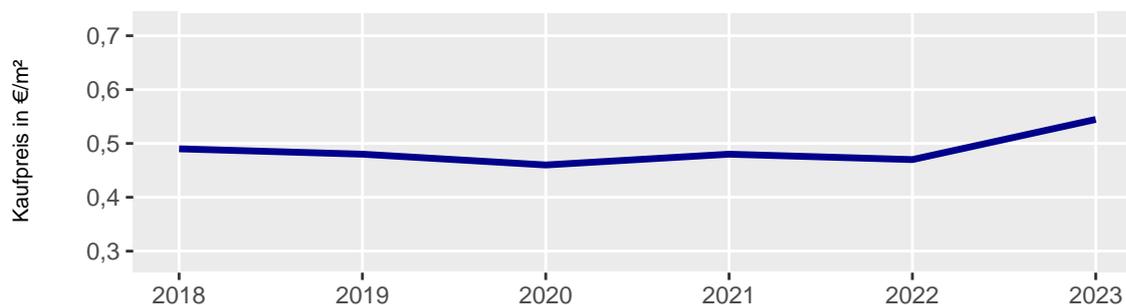
Grünland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2018	7	1,47	0,85
2019	8	1,41	1,18
2020	22	1,58	0,94
2021	19	2,10	1,94
2022	14	1,96	1,69
2023	20	2,05	2,58



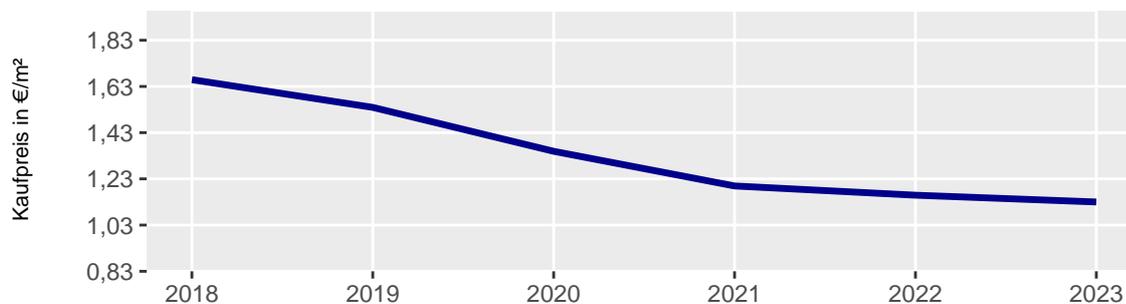
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]
2018	27	0,49
2019	31	0,48
2020	23	0,46
2021	42	0,48
2022	19	0,47
2023	35	0,54



Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]	Durchschnittliche Kauffläche [ha]
2018	50	1,66	1,64
2019	51	1,54	3,50
2020	41	1,35	5,30
2021	50	1,20	7,73
2022	51	1,16	1,41
2023	29	1,13	5,25



4.4.2 „Besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Mit dem Inkrafttreten der ImmoWertV 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 01.01. 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. Die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke werden dabei nicht berücksichtigt.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe/-größe), 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 daher 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 lagetypischen Bodenverhältnisse und die ortsübliche 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 höhere bzw. geringere 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).

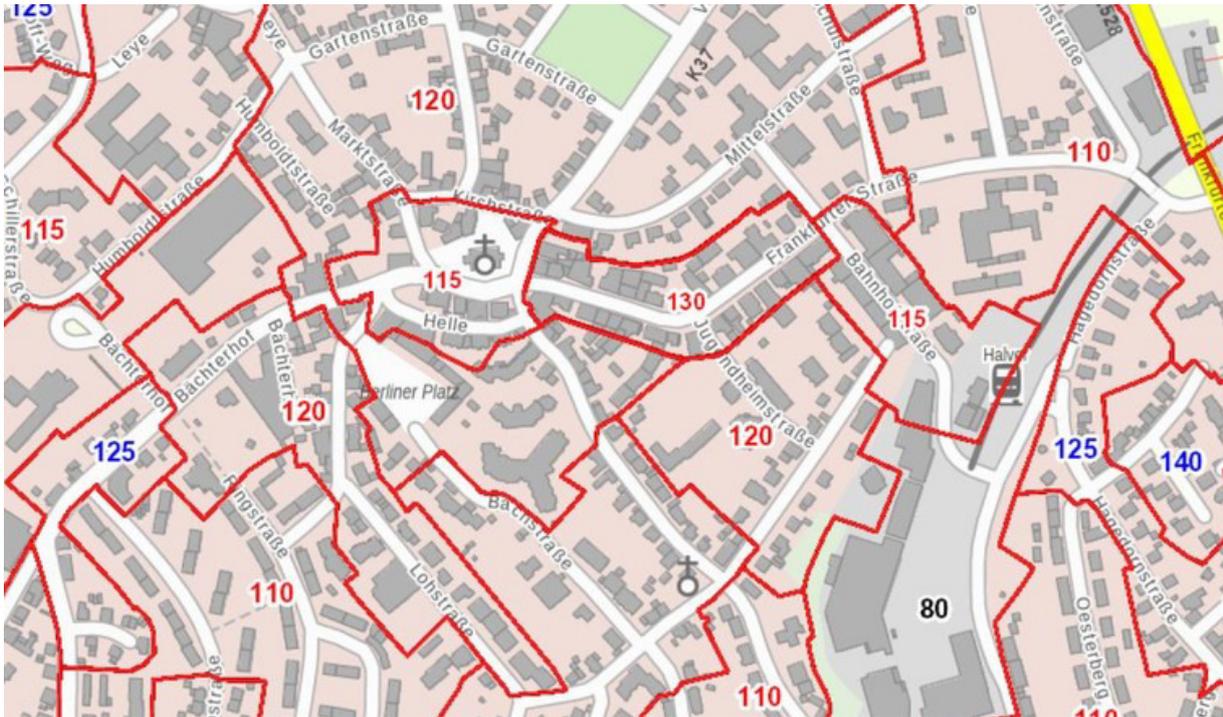
Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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 zu forstwirtschaftlichen Zwecken oder zu Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höhere bzw. geringere wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 01.03.2024 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 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 vom 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 108 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
- 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 in Nordrhein-Westfalen nicht flächendeckend 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 01.01.2024 für die Städte und Gemeinden

Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

Altena	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	110	100	80
Geschosswohnungsbau	-	90	80
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	35	-

Balve	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	110	105	-
Geschosswohnungsbau	-	-	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	36	-

Halver	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	140	130	100
Geschosswohnungsbau	-	115	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	33	-

Hemer	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	160	150	125
Geschosswohnungsbau	-	145	125
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	45	39	-

Herscheid	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	125	115	-
Geschosswohnungsbau	-	95	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	36	-

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

Gebietstypische Werte zum 01.01.2024 für die Städte und Gemeinden

Meinerzhagen	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	135	125	115
Geschosswohnungsbau	-	120	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	44	-	-

Menden	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	195	175	140
Geschosswohnungsbau	-	155	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	65	45	-

Nachrodt-Wiblingwerde	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	120	100	85
Geschosswohnungsbau	-	90	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	35	-

Neuenrade	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	140	125	115
Geschosswohnungsbau	-	110	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	40	-

Plettenberg	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	110	95	80
Geschosswohnungsbau	-	85	65
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	38	-

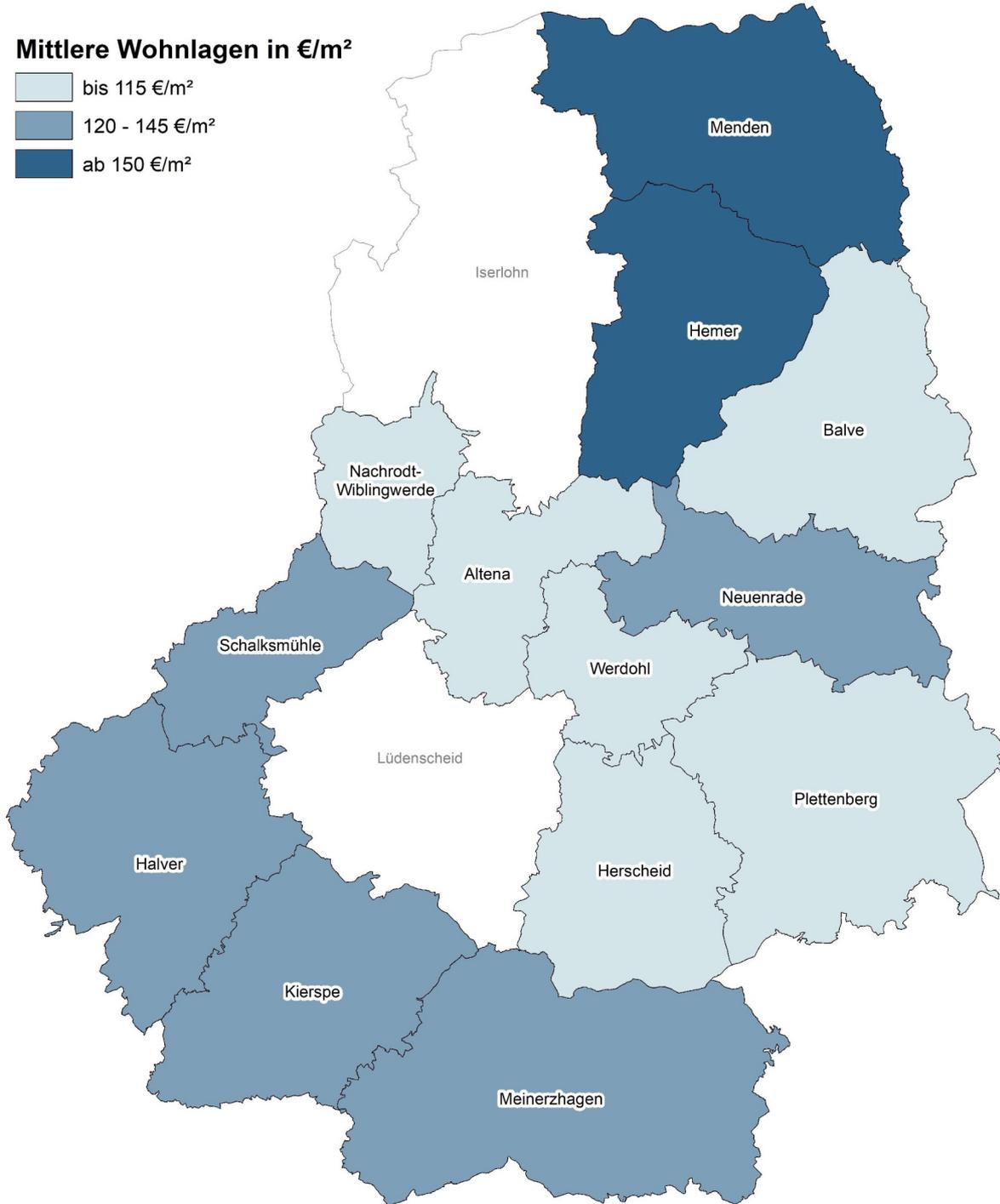
Schalksmühle	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	135	120	95
Geschosswohnungsbau	-	100	90
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	32	-

Werdohl	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	115	100	75
Geschosswohnungsbau	-	85	-
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	-	34	-

Übersicht der mittleren Wohnlage

Mittlere Wohnlagen in €/m²

- bis 115 €/m²
- 120 - 145 €/m²
- ab 150 €/m²



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

	Lage	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Altena	gut	105	105	110	110	110	110
	mittel	95	95	100	100	100	100
	mäßig	75	75	80	80	80	80
Balve	gut	100	105	110	110	110	110
	mittel	95	100	105	105	105	105
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	130	135	140	140	140	140
	mittel	120	125	130	130	130	130
	mäßig	95	100	100	100	100	100
Hemer	gut	155	160	160	160	160	160
	mittel	145	150	150	150	150	150
	mäßig	120	125	125	125	125	125
Herscheid	gut	115	120	125	125	125	125
	mittel	105	110	115	115	115	115
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	125	130	130	130	130	130
	mittel	115	120	120	120	120	120
	mäßig	100	105	105	105	105	105
Meinerzhagen	gut	125	130	135	135	135	135
	mittel	115	120	125	125	125	125
	mäßig	110	115	115	115	115	115
Menden	gut	175	180	185	190	190	195
	mittel	160	165	170	175	175	175
	mäßig	130	135	135	140	140	140
Nachrodt-Wiblingwerde	gut	120	120	120	120	120	120
	mittel	95	95	100	100	100	100
	mäßig	85	85	85	85	85	85
Neuenrade	gut	130	135	140	140	140	140
	mittel	115	120	125	125	125	125
	mäßig	110	115	115	115	115	115
Plettenberg	gut	105	105	110	110	110	110
	mittel	90	90	95	95	95	95
	mäßig	75	75	80	80	80	80
Schalksmühle	gut	125	130	135	135	135	135
	mittel	110	115	120	120	120	120
	mäßig	90	95	95	95	95	95
Werdohl	gut	110	110	115	115	115	115
	mittel	95	95	100	100	100	100
	mäßig	70	70	75	75	75	75

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

	Lage	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Altena	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	85	85	90	90	90	90
	mäßig	75	75	80	80	80	80
Balve	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Halver	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	105	110	115	115	115	115
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Hemer	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	135	140	145	145	145	145
	mäßig	120	125	125	125	125	125
Herscheid	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	85	90	95	95	95	95
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Kierspe	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	95	100	105	105	105	105
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Meinerzhagen	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	110	115	120	120	120	120
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Menden	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	145	150	155	155	155	155
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Nachrodt-Wiblingwerde	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	85	85	90	90	90	90
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	100	105	110	110	110	110
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	85	85	85	85
	mäßig	65	65	65	65	65	65
Schalksmühle	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	90	95	100	100	100	100
	mäßig	85	90	90	90	90	90
Werdohl	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	80	80	85	85	85	85
	mäßig	-	-	-	-	-	-

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

	Lage	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	65	65
	mittel	45	45	45	45	45	45
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Nachrodt-Wiblingwerde	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	35	35	35	35	35	35
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	36	40	40	40	40	40
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	37	38	38	38	38	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

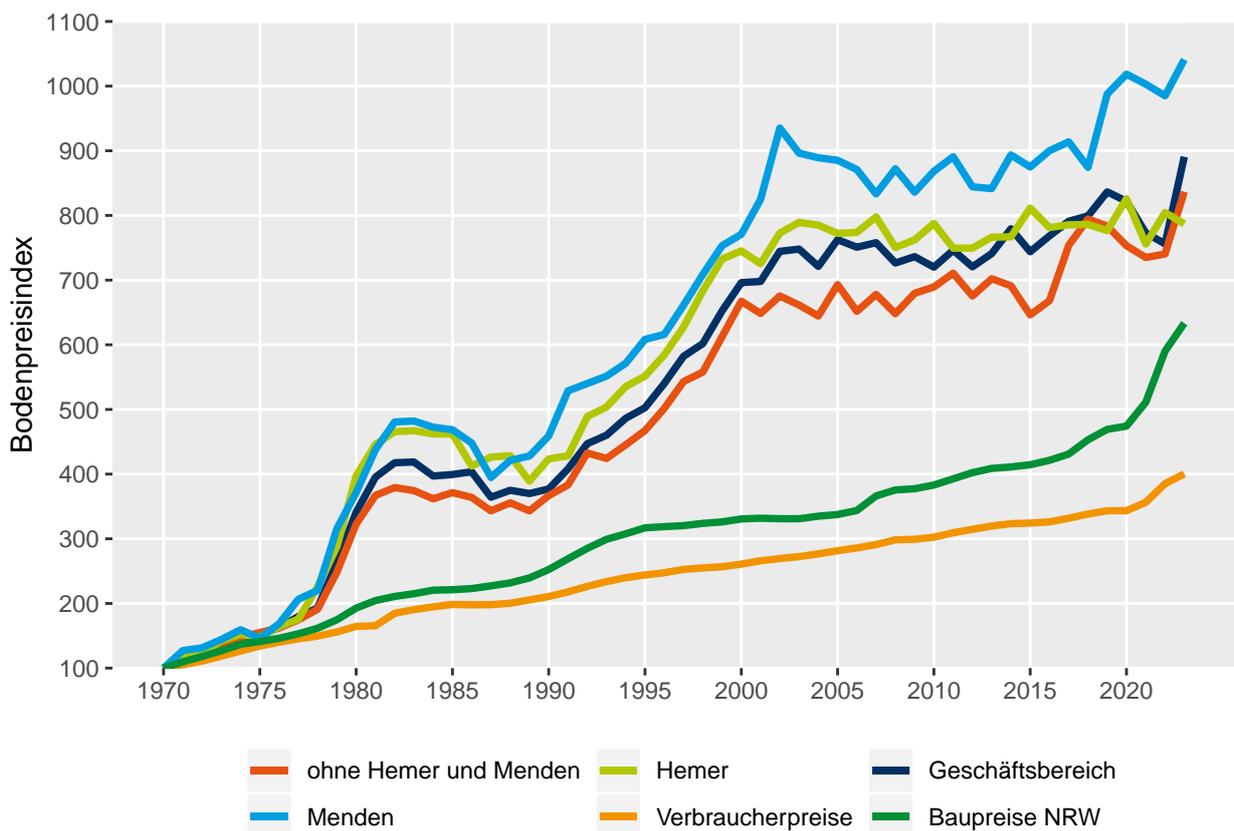
- zur Berücksichtigung abweichender und wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken sowie
- zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern lassen sich aus vorliegendem Kaufpreismaterial, aufgrund von zu geringer 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 Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	199	(17,2)		100,0	128	(16,5)		100,0
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
2020	121	141,2	- 1,7 %	821,9	83	124,0	- 3,9 %	753,2
2021	132	132,8	- 5,9 %	773,0	97	121,4	- 2,1 %	735,0
2022	76	129,9	- 2,2 %	756,1	63	121,9	+ 0,4 %	740,4
2023	33	153,0	+ 17,8 %	890,7	21	137,7	+ 13,0 %	836,7

Anmerkung:

*) bis 1981 ohne Nachrodt-Wiblingwerde

**) Geschäftsbereich des Gutachterausschusses siehe Übersichtskarte

() umgerechnete DM/m² - Werte

Durchschnittliche Kaufpreise von Bauland und Bodenpreisindexreihen

Jahr	Hemer				Menden			
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Index	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Index
1970	31	(18,9)		100,0	40	(18,3)		100,0
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 %	535,8	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
2020	9	155,8	+ 6,3 %	825,8	29	185,9	+ 3,1 %	1018,5
2021	16	142,6	- 8,5 %	755,8	19	183,1	- 1,5 %	1003,0
2022	5	151,8	+ 6,5 %	804,6	8	179,8	- 1,8 %	985,0
2023	3	148,5	- 2,2 %	786,9	9	190,0	+ 5,7 %	1041,1

Anmerkung:() 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

	Geschäftslage	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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
	3. Lage	-	-	-	-	-	-
Halver	1. Lage	130	130	130	130	130	130
	2. Lage	115	115	115	115	115	115
	3. Lage	-	-	-	-	-	-
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	105	105	105	105
	2. Lage	-	-	-	-	-	-
	3. Lage	-	-	-	-	-	-
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
	2. Lage	-	-	-	-	-	-
	3. Lage	-	-	-	-	-	-
Neuenrade	1. Lage	135	135	135	135	135	135
	2. Lage	120	120	120	120	120	120
	3. Lage	-	-	-	-	-	-
Plettenberg	1. Lage	155	155	155	155	155	155
	2. Lage	140	140	140	140	140	140
	3. Lage	120	120	120	120	120	120
Schalksmühle	1. Lage	110	110	110	110	110	110
	2. Lage	105	105	105	105	105	105
	3. Lage	95	95	95	95	95	95
Werdohl	1. Lage	145	145	145	145	145	145
	2. Lage	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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Altena	65-90	65-90	65-90	70-95	70-95	70-95
Balve	55-75	55-75	55-80	60-85	60-85	60-85
Halver	50-95	50-95	55-100	55-100	55-100	55-100
Hemer	90-125	90-125	95-130	95-135	95-135	95-135
Herscheid	75-85	75-85	80-90	80-95	80-95	80-95
Kierspe	70-110	70-110	75-115	75-120	75-120	75-120
Meinerzhagen	45-80	45-80	50-85	50-85	50-85	50-85
Menden	100-150	100-150	105-155	105-160	110-165	110-165
Nachrodt-Wiblingwerde	75-85	75-85	75-85	75-85	75-85	75-85
Neuenrade	70-90	70-90	75-95	80-100	80-100	80-100
Plettenberg	65-75	65-75	65-75	70-80	70-80	70-80
Schalksmühle	75-115	75-115	80-120	80-125	80-125	80-125
Werdohl	80	80	80	85	85	85

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, demzufolge der Grundstücksteil, welcher unmittelbar dem Bereich „Wohnen“ zuzuordnen ist, mit 800 m² festgelegt.

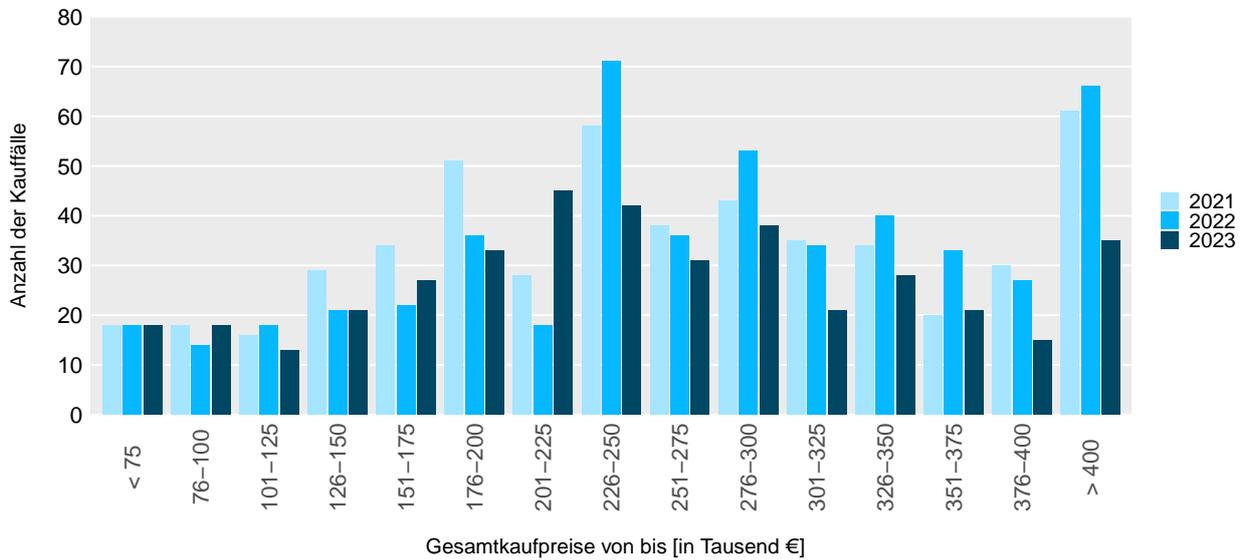
Bodenrichtwerte in Außenbereichen zum 01.01. in €/m²

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Altena	50	50	50	50	50	50
Balve	45-65	45-65	40-70	50	50	50
Halver	45-65	45-65	50-70	55-70	55-70	55-70
Hemer	65-80	65-80	70-85	70-85	70-85	70-85
Herscheid	45-75	45-75	50-80	55-85	55-85	55-85
Kierspe	50-75	50-75	55-80	55-80	55-80	55-80
Meinerzhagen	45-75	45-75	50-80	50-80	50-80	50-80
Menden	75-105	75-105	80-110	80-110	85-115	85-115
Nachrodt-Wiblingwerde	45-55	45-55	45-55	45-50	45-50	45-50
Neuenrade	50-75	50-75	55-80	50-80	50-80	50-80
Plettenberg	45-60	45-60	45-60	45-60	45-60	45-60
Schalksmühle	45-85	45-85	50-85	50-85	50-85	50-85
Werdohl	45-65	45-65	45-65	50-80	50-80	50-80

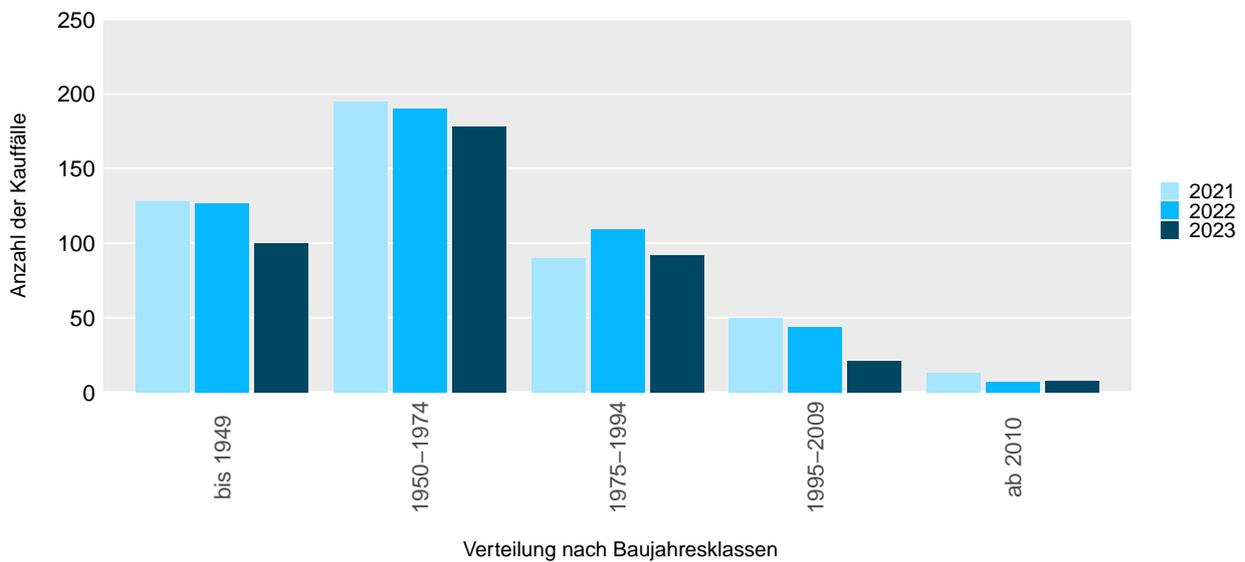
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeitsverteilung von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen



Häufigkeitsverteilung von freistehenden Ein- und 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 für konkrete Wertermittlungen geeignet sind.

Die Kauffälle der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für weitergehende Auswertungen hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit normiert.

Durchschnittspreise freistehende 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	635	116	1926	150	319	213.815	1.451
22 Kauffälle	Min	401	60	1899	86	188	125.000	1.067
	Max	1000	185	1949	253	495	365.530	2.132
1950-1974	Mittel	651	124	1963	164	363	266.220	1.654
90 Kauffälle	Min	305	70	1950	80	192	145.380	1.035
	Max	1062	195	1974	275	612	487.000	2.776
1975-1994	Mittel	640	117	1983	165	347	303.601	1.900
58 Kauffälle	Min	355	70	1975	95	130	172.850	1.256
	Max	1270	185	1994	285	579	440.000	3.333
1995-2009	Mittel	580	124	2002	154	256	369.964	2.459
18 Kauffälle	Min	314	75	1995	93	129	237.500	1.673
	Max	858	195	2008	250	429	569.500	3.112
2010-2020	Mittel	/	/	/	/	/	/	/
3 Kauffälle	Min	/	/	/	/	/	/	/
	Max	/	/	/	/	/	/	/

Abstellung auf Norm:

freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus inkl. 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 [€/m²Wfl]
bis 1949	Mittel	448	114	1921	154	295	189.250	1.246
8 Kauffälle	Min	176	80	1900	97	174	105.000	823
	Max	750	165	1938	249	384	311.000	1.718
1950-1974	Mittel	505	122	1961	127	286	198.568	1.577
29 Kauffälle	Min	288	90	1950	81	180	102.000	1.054
	Max	776	170	1973	185	573	315.000	2.180
1975-1994	Mittel	355	128	1984	130	239	238.604	1.873
18 Kauffälle	Min	203	80	1976	100	146	168.500	1.218
	Max	600	190	1992	169	380	335.000	2.500
1995-2009	Mittel	348	137	2000	135	236	296.179	2.216
13 Kauffälle	Min	220	75	1995	100	130	245.000	1.842
	Max	636	175	2008	158	300	368.250	2.593
2010-2020	Mittel	/	/	/	/	/	/	/
1 Kauffall	Min	/	/	/	/	/	/	/
	Max	/	/	/	/	/	/	/

Abstellung auf Norm:

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

Durchschnittspreise Reihemittelhäuser

Baujahres- klassen		Haus- grund- stücks- fläche [m²]	Boden- wert [€]	Bau- jahr	Gesamt- wohn- fläche [m²]	Brutto- grund- fläche [m²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m²Wfl]
bis 1949	Mittel	/	/	/	/	/	/	/
0 Kauffälle	Min	/	/	/	/	/	/	/
	Max	/	/	/	/	/	/	/
1950-1974	Mittel	273	117	1963	119	248	173.392	1.494
6 Kauffälle	Min	170	90	1957	86	171	145.000	1.077
	Max	376	150	1969	152	308	235.000	1.694
1975-1994	Mittel	259	138	1986	120	245	220.729	1.876
7 Kauffälle	Min	178	100	1978	95	183	175.000	1.296
	Max	368	185	1993	138	280	280.000	2.295
1995-2009	Mittel	/	/	/	/	/	/	/
2 Kauffälle	Min	/	/	/	/	/	/	/
	Max	/	/	/	/	/	/	/
2010-2020	Mittel	/	/	/	/	/	/	/
0 Kauffälle	Min	/	/	/	/	/	/	/
	Max	/	/	/	/	/	/	/

Abstellung auf Norm:

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

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes und können bei sachverständiger Berücksichtigung von Art der Bebauung, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage durch Umrechnungskoeffizienten auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Grundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe mit einer mittleren Ausstattungsklasse, nicht auf Neubauten
- beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Objekte mit Unterkellerung, einer Garage und ohne Mietverhältnisse
- liegen in der mittleren Lage der Zone und sind frei von Immissionen
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Gebäudeart, Grundstücksgröße, Ausstattung und Modernisierungsgrad. Die Grundstücksgröße ist definiert in Abhängigkeit der Gebäudeart, d.h. eine Fläche/Teilfläche, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlage benötigt wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 bezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt. Die Richtwerte werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt.

Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte können Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Preisindex

Das Basisjahr für diesen Index ist 2015 = 100. Eine Abweichung vom Stichtag des Immobilienrichtwertes kann auf Basis des Preisindex berücksichtigt werden:

Jahr	Index
2015	100,0
2016	104,7
2017	113,6
2018	118,3
2019	124,8
2020	133,3
2021	143,2
2022	158,7
2023	155,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des fiktiven Richtwertobjektes an das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

Baujahr

Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt

	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1970	1965	1960	1955	1950	1945	1940
2015	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66
2010	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69
2005	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,86	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,74	0,73	0,72	0,72
2000	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,75
1995	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78	0,78
1990	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,91	0,88	0,86	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80
1985	1,26	1,21	1,16	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83
1980	1,30	1,25	1,20	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,87	0,86
1975	1,34	1,29	1,24	1,19	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89	0,89
1970	1,38	1,32	1,27	1,22	1,18	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91
1965	1,41	1,36	1,30	1,25	1,21	1,16	1,12	1,09	1,05	1,03	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,94
1960	1,44	1,39	1,33	1,28	1,23	1,19	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,96
1955	1,47	1,41	1,36	1,30	1,25	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97
1950	1,49	1,43	1,37	1,32	1,27	1,23	1,18	1,15	1,11	1,08	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,99
1945	1,50	1,44	1,39	1,33	1,28	1,24	1,19	1,16	1,12	1,09	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	1,00
1940	1,51	1,45	1,39	1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	1,00

Wohnlage

Die Einstufung ist bezogen auf die jeweilige mittlere Lage der Immobilienrichtwertzone.

		Bewertungsobjekt		
		bessere Lage	mittlere Lage	schlechtere Lage
IRWZ	mittlere Lage	1,04	1,00	0,96

Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße ist definiert als typische, ortsübliche Baugrundstücksfläche. Darüberhinausgehende Flächenanteile, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt werden, müssen sachverständig gewürdigt werden.

Anbauweise	Bauland [m ²]	Baulandklasse
freistehend	280-399	klein
freistehend	400-800	typisch
freistehend	> 800	groß
RMH	120-149	klein
RMH	150-250	typisch
RMH	> 250	groß
REH	160-199	klein
REH	200-450	typisch
REH	> 450	groß
DHH	160-199	klein
DHH	200-450	typisch
DHH	> 450	groß

Baulandklasse

Die Einstufung ist bezogen auf die Baulandklasse der Immobilienrichtwertzone vorzunehmen.

		Bewertungsobjekt	
		klein	typisch
IRWZ	klein	1,00	1,09
	typisch	0,92	1,00

Anbauweise

DHH: Doppelhaushälfte; REH: Reihenendhaus; RMH: Reihenmittelhaus

		Bewertungsobjekt			
		freistehend	DHH	REH	RMH
IRWZ	freistehend	1,00	0,97	0,93	0,89
	DHH	1,03	1,00	0,96	0,92
	REH	1,08	1,04	1,00	0,96
	RMH	1,12	1,09	1,04	1,00

Gebäudeart

Berücksichtigung der Wertbeeinflussung bei zwei gleichwertigen Wohneinheiten im Gebäude (kein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung).

		Bewertungsobjekt	
		EFH	ZFH
IRWZ	EFH	1,00	0,95

Wohnfläche

Die Einordnung in die Wohnflächenklasse erfolgt in Abhängigkeit von Anbauweise und Größe der Wohnfläche.

Anbauweise	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenklasse
freistehend	90-129	klein
freistehend	130-180	typisch
freistehend	181-220	groß
freistehend	221-250	größer
RMH	80-99	klein
RMH	100-130	typisch
RMH	131-160	groß
REH	80-99	klein
REH	100-150	typisch
REH	151-180	groß
DHH	80-99	klein
DHH	100-150	typisch
DHH	151-180	groß

		Bewertungsobjekt			
		klein	typisch	groß	größer
IRWZ	typisch	1,14	1,00	0,89	0,83

Gebäudeausstattungs-klasse

Die Einordnung in eine Ausstattungsstufe richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV (Anlage 4).
(2: einfach; 2,5: einfach-mittel; 3: mittel; 3,5: mittel-gehoben)

		Bewertungsobjekt			
IRWZ		2	2,5	3	3,5
		2,5	0,93	1,00	1,06

Modernisierung

Die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkten gemäß ImmoWertV (Anlage 2) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres.

Modernisierungspunkte	MODGRAD	Beschreibung
0-1	1	nicht modernisiert
2-5	2	im Rahmen der Instandhaltung
6-10	3	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	4	überwiegend modernisiert
18-20	5	umfassend modernisiert

Alter	MODGRAD	Modernisierungsklasse
≤ 15		neuezeitlich
16-40	1-2	teilmodernisiert
16-40	≥ 3	neuezeitlich
41-75	1-2	baujahrestypisch
41-75	3	teilmodernisiert
41-75	4-5	neuezeitlich
≥ 76	1-2	baujahrestypisch
≥ 76	3-4	teilmodernisiert
≥ 76	5	neuezeitlich

		Bewertungsobjekt		
IRWZ		baujahrestypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
		teilmodernisiert	0,93	1,00

Berechnungsbeispiel

Merkmal	IRWZ	Bewertungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert	1.500 €/m ²		
Wohnfläche [m ²]		170	
Baujahr	1975	1980	1,03
Wohnlage	mittel	gut	1,04
Grundstücksgröße	typisch	klein	0,92
Anbauweise	freistehend	DHH	0,97
Gebäudeart	EFH	ZFH	0,95
Wohnfläche	typisch	groß	0,89
Ausstattungsstufe	2,5	3,0	1,06
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,86
angepasster Immobilienrichtwert:	1.500 €/m ²	x 0,86	1.290 €/m²
vor. Vergleichswert:	1.290 €/m ²	x 170 m ²	219.300 €

5.1.3 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 Bau-schäden.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird viel-mehr 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 Kauf-preise und den hierzu ermittelten „vorläufigen“ Sachwerten.

- Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren

Mit Einführung der Immobilienrichtwertverordnung - ImmoWertV ist der Sachwertfaktor auf Grundlage dieser Richtlinie zu ermitteln. Die Sachwerte der Kaufobjekte werden in Anlehnung an die Handlungsempfehlung der AGVGA NRW mit den folgenden Modellgrößen ermittelt:

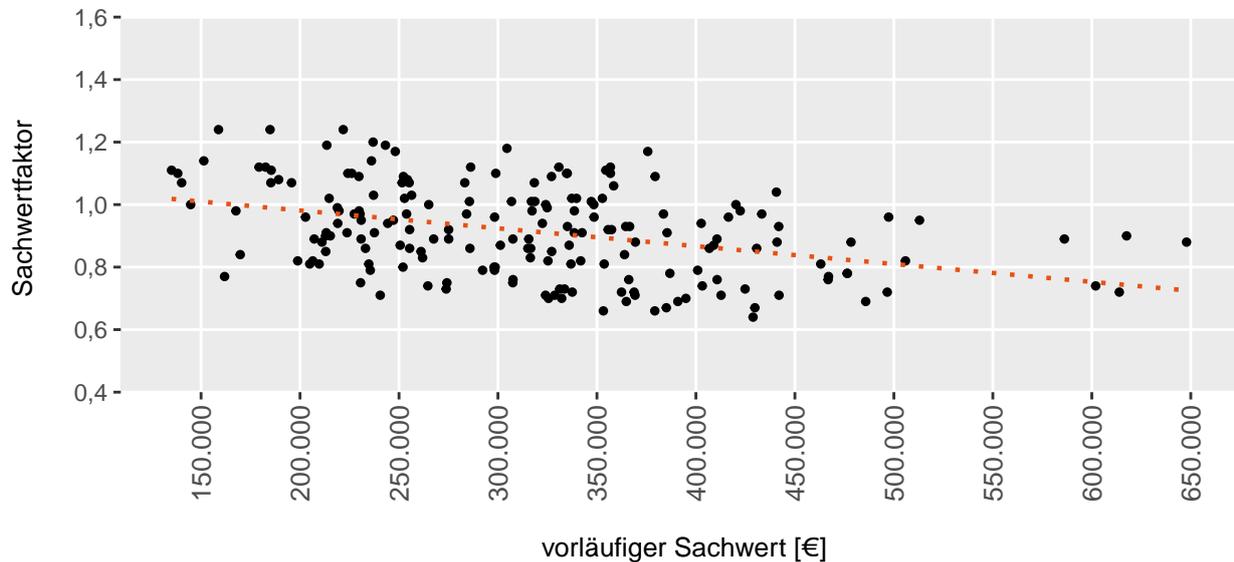
- Normierter Kaufpreis (Gebäude inkl. einer Garage), bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wie z.B. Wintergärten, sonstige Nebenanlagen, Photovoltaik- oder So-laranlagen.
- Ermittlung der Herstellungswerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (ImmoWertV, An-lage 4)
- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten ist die wertermittlungsrelevante Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277:2005-02 (ImmoWertV, Anlage 4); werthaltige, in der BGF nicht er-fasste Bauteile, sind gesondert in Ansatz gebracht (Sachwertmodell der AGVGA, Anlage 7)
- Wert der Außenanlagen mit rd. 5,5 % des Gebäudezeitwertes
- Der Regionalfaktor ist nicht ausgewiesen und wird daher in den Berechnungen mit dem Faktor 1,0 angesetzt
- Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer gemäß § 4 ImmoWertV:
in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohn-gebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der ImmoWertV
- 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 Grund-stücksqualität sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten
- Auswertzeitraum ist das jeweils angegebene Berichtsjahr; ab 2021 ist Bezugszeitpunkt der 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
125.000	1,01	1,02	1,05			
150.000	0,99	1,00	1,03	1,07	1,10	1,01
175.000	0,98	0,99	1,02	1,05	1,08	1,00
200.000	0,96	0,98	1,01	1,04	1,07	0,98
225.000	0,94	0,96	0,99	1,03	1,06	0,97
250.000	0,93	0,95	0,98	1,02	1,05	0,95
275.000	0,92	0,93	0,96	1,01	1,04	0,94
300.000	0,90	0,92	0,94	1,00	1,03	0,92
325.000	0,87	0,90	0,92	0,98	1,01	0,91
350.000			0,88	0,97	0,99	0,90
375.000				0,96	0,97	0,88
400.000					0,95	0,87
425.000					0,93	0,85
450.000					0,91	0,84
475.000						0,82

Abhängigkeit Sachwertfaktor vom vorläufigen Sachwert

(lineare Regression)



Datengrundlage

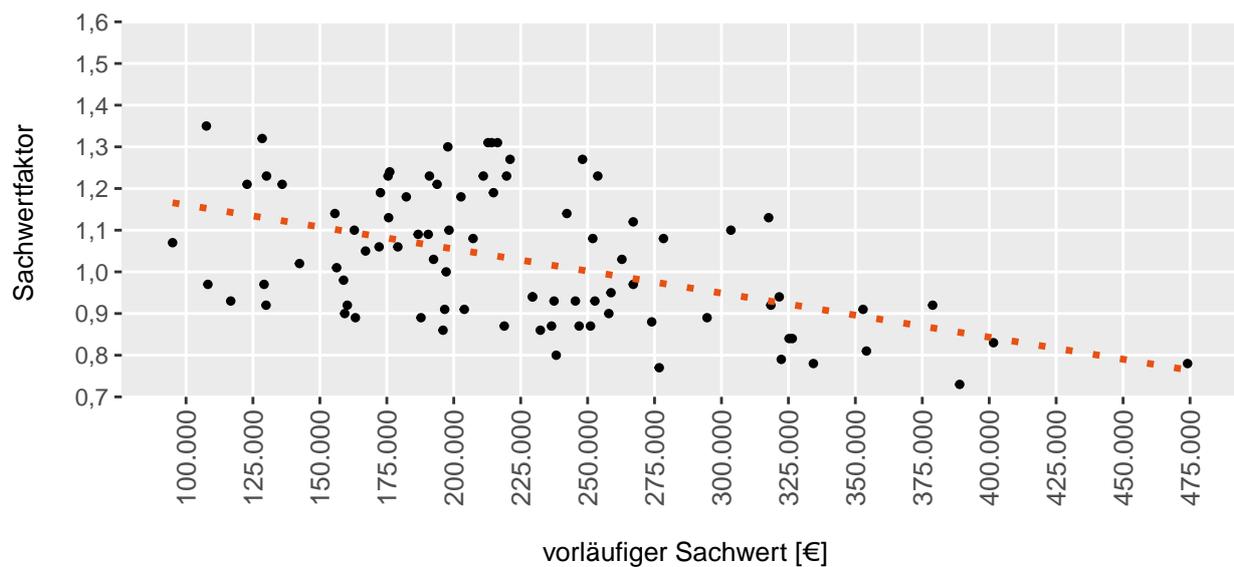
- 191 Kauffälle (Vertragsjahr 2023)
- Baujahr 1899 bis 2022, im Mittel 1970
- Wohnfläche 80 bis 285 m², im Mittel 161 m²
- Bruttogrundfläche 129 bis 612 m², im Mittel 341 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 125.000 bis 570.000 €, im Mittel 284.000 €
- vorläufiger Sachwert 135.000 bis 648.000 €, im Mittel 316.000 €
- Sachwertfaktor 0,64 bis 1,24, im Mittel 0,92

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100.000	1,01	1,10	1,13	1,20		
125.000	1,04	1,07	1,10	1,18	1,16	1,13
150.000	1,03	1,06	1,09	1,17	1,15	1,11
175.000	1,02	1,04	1,07	1,15	1,13	1,08
200.000	0,99	1,02	1,05	1,14	1,12	1,05
225.000	0,97	1,00	1,03	1,12	1,10	1,03
250.000					1,09	1,00
275.000					1,06	0,98
300.000						0,95

Abhängigkeit Sachwertfaktor vom vorläufigen Sachwert

(lineare Regression)



Datengrundlage

- 85 Kauffälle (Vertragsjahr 2023)
- Baujahr 1900 bis 2021, im Mittel 1973
- Wohnfläche 81 bis 249 m², im Mittel 130 m²
- Bruttogrundfläche 130 bis 573 m², im Mittel 259 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 102.000 bis 368.000 €, im Mittel 225.000 €
- vorläufiger Sachwert 95.000 € bis 474.000 €, im Mittel 225.000 €
- Sachwertfaktor 0,73 bis 1,35, im Mittel 1,03

5.1.4 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 (§ 27 ImmoWertV).

Die Ermittlung erfolgt iterativ mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren in Anlehnung an das an die Inhalte der ImmoWertV angepasste „**Handlungsempfehlung**“ 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			

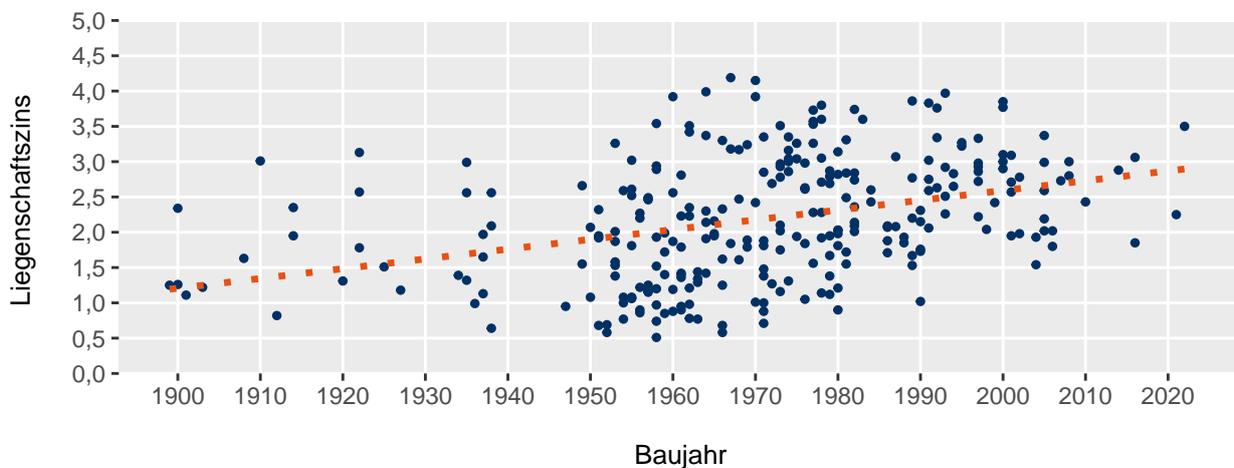
Dem Modell liegen folgende Ausgangsgrößen zugrunde:

- **Kaufpreis**
abgestellt auf definierte Normverhältnisse
- **Rohertrag** gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an Vergleichsmietentabellen
- **Bewirtschaftungskosten**
gemäß 11.9 des aktuellen Grundstückmarktberichts
- **Reinertrag**
Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
- **Gesamtnutzungsdauer**
Für die Gesamtnutzungsdauern werden die Werte der ImmoWertV zugrunde gelegt.
- **Restnutzungsdauer**
gemäß § 4 ImmoWertV in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die „Tabellen für modifizierte Restnutzungsdauer“ des o.a. AGVGA-Handlungsempfehlung
- **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.
- Auswertzeitraum ist das jeweils angegebene Berichtsjahr; ab 2021 ist Bezugszeitpunkt der 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

Nach der unter 5.1.4 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Bew.- Kosten [% d. RO]	Ø Miete [€/m²]	Ø RND [in Jahren]
Einfamilienhäuser -freistehende Gebäude	2,1	168	155	1.848	23	6,9	37
Standardabweichung	± 0,9		± 37	± 507	± 3	± 0,7	± 12
Einfamilienhäuser -Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	2,2	81	129	1.787	23	7,0	38
Standardabweichung	± 0,9		± 29	± 441	± 3	± 0,8	± 14
Zweifamilienhäuser	2,4	28	198	1.479	25	6,4	31
Standardabweichung	± 0,9		± 44	± 397	± 2	± 0,5	± 8

Abhängigkeit Liegenschaftszins vom Baujahr
(lineare Regression)



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach der unter 5.1.4 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2023 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	3,3	22	242	949	32	5,3	29
Standardabweichung	± 0,7		± 65	± 248	± 3	± 0,6	± 6
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem/ Mietertragsanteil bis 20 %	4,1	28	430	885	31	5,6	32
Standardabweichung	± 1,0		± 316	± 275	± 4	± 0,8	± 10
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem/ mit Mietertragsanteil/ von 20 % bis 80%	5,4	24	568	881	26	6,2	28
Standardabweichung	± 1,5		± 641	± 508	± 7	± 1,2	± 10

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. Auswertezeitraum ist das jeweils angegebene Berichtsjahr; ab 2021 ist Bezugszeitpunkt der 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

Dreifamilienhäuser

Jahr	Baujahre bis 1949					Baujahre ab 1950				
	V	s _V	n	Bj.	Wfl. [m ²]	V	s _V	n	Bj.	Wfl. [m ²]
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
2020	12,7	± 0,5	18	1920	233	13,5	± 1,4	11	1963	239
2021	12,8	± 0,6	11	1912	245	16,5	± 0,8	13	1975	254
2022	14,6	± 0,7	9	1915	258	18,3	± 1,2	16	1972	241
2023	13,2	± 0,7	12	1903	247	16,4	± 0,7	10	1970	236

Mehrfamilienhäuser - mit mehr als 3 Wohnungen - einschl. 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]
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
2020	10,7	± 0,6	10	1916	421	12,7	± 0,4	30	1971	619
2021	12,2	± 0,8	10	1906	418	12,6	± 0,7	21	1969	728
2022	12,0	± 0,7	15	1904	313	14,9	± 0,6	26	1971	457
2023	11,5	± 0,8	5	1906	352	13,2	± 0,6	23	1967	447

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 5.1.4 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2023 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	(6,7)	15	1500	490	16	3,9	19	
Standardabweichung	± 2,4		± 1182	± 265	± 3	± 1,2	± 6	

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 können für den hiesigen Geschäftsbereich nicht bestimmt werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

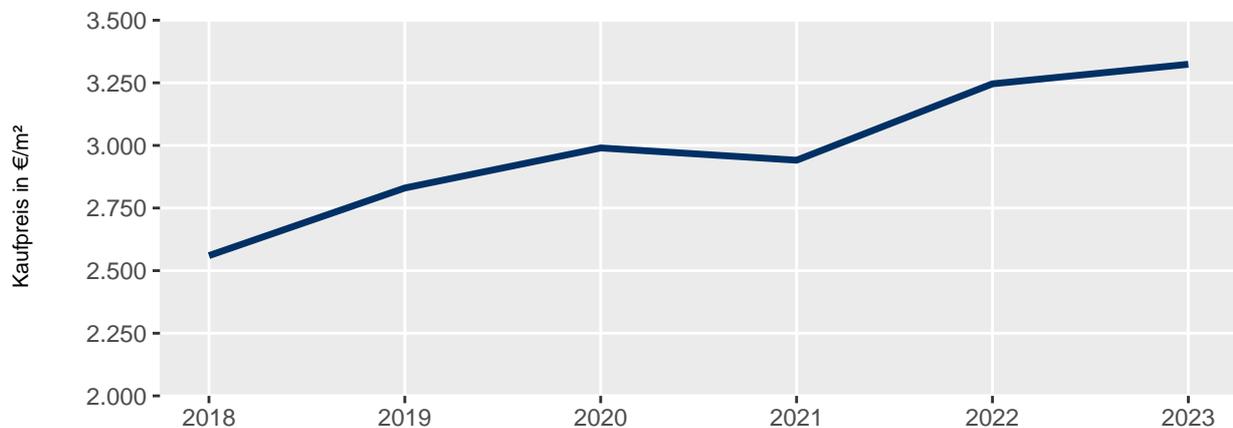
Ausgewertet wurden Kaufobjekte in Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohneinheiten und einer Wohnungsgröße von mehr als 40 m², die normierten Kaufpreise beinhalten den Miteigentumsanteil am Grundstück sowie einen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht. Anlagen die dem „Betreuten Wohnen / Pflegeappartements“ zuzuordnen sind, wurden nicht berücksichtigt. Auswertungszeitraum ist das jeweils angegebene Berichtsjahr; ab 2021 ist Bezugszeitpunkt der 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

6.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	Anzahl	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl]	s [€/m ² Wfl]
2018	20	90	2.560	± 31
2019	15	93	2.830	± 45
2020	21	93	2.990	± 47
2021	30	79	2.941	± 41
2022	14	63	3.246	± 74
2023	6	65	3.324	± 135

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe (Neubau)



Erstverkäufe nach Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	Index 2010=100
2018	31	139,9
2019	35	154,6
2020	20	163,4
2021	15	160,7
2022	21	177,4
2023	6	181,6

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen

Baujahres- klassen		Boden- wert [€]	Bau- jahr	Wohn- fläche- [m ²]	normierter Gesamt- kaufpreis [€]	Kauf- preis [€/m ² Wfl]
1950-1974	Mittel	122	1966	79	86.648	1.083
23 Kauffälle	Min	85	1955	52	47.500	738
	Max	165	1974	152	182.500	1.515
1975-1994	Mittel	130	1985	78	86.648	1.432
90 Kauffälle	Min	85	1975	48	55.000	859
	Max	305	1994	120	204.000	2.115
1995-2009	Mittel	140	1998	80	147.590	1.833
31 Kauffälle	Min	85	1995	46	64.100	1.292
	Max	215	2006	120	265.500	2.528
2010-2020	Mittel	/	/	/	/	/
3 Kauffälle	Min	/	/	/	/	/
	Max	/	/	/	/	/

Abstellung auf Norm:

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 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Hinweise zur Verwendung

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Sie dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes und können bei sachverständiger Berücksichtigung von Art der Bebauung, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage durch Umrechnungskoeffizienten auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Wohnungseigentum mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Erstverkäufe von Neubauten und Umwandlungen sowie nicht auf Wohnungserbbaurechte
- liegen in der mittleren Lage der Zone
- beinhalten keine Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze im Sondereigentum
- wurden aus Kauffällen in Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) mit mehr als drei Wohneinheiten abgeleitet
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt des Wohnungseigentums wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Vermietungssituation, Verkaufsumstand, Geschosslage und Modernisierungsgrad.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2024 bezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt. Die Richtwerte werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt.

Die Immobilienrichtwerte wurden aus insgesamt 985 Kaufpreisen abgeleitet, das Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse liegt bei $R^2 = 0,62$. Aufgrund des ländlich strukturierten Geschäftsbereiches des Gutachterausschusses mit nur geringen Umsatzzahlen bezogen auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurde jeweils nur eine Richtwertzone pro Stadt/Gemeinde gebildet.

Das kreisweite Mittel aller Kaufpreise liegt bei rd. 1.100 €/m² bei einem mittleren Baujahr der Wohngebäude von 1978 (1900 – 2018) und einer mittleren Wohnfläche von 77 m² (40 – 142 m²).

Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte können Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Preisindex

Das Basisjahr für diesen Index ist 2020 = 100. Eine Abweichung vom Stichtag des Immobilienrichtwertes kann auf Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Jahr	Index
2017	81,8
2018	84,3
2019	90,1
2020	100,0
2021	106,6
2022	122,6
2023	121,6

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des fiktiven Richtwertobjektes an das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

Baujahr

Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

		Bewertungsobjekt											
		2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1970	1965	1960
IRWZ	1985	1,61	1,45	1,32	1,21	1,12	1,05	1,00	0,97	0,94	0,93	0,93	0,93
	1980	1,67	1,50	1,36	1,25	1,16	1,09	1,04	1,00	0,98	0,97	0,97	0,97
	1975	1,71	1,54	1,39	1,28	1,18	1,11	1,06	1,02	1,00	0,99	0,99	0,99
	1970	1,73	1,55	1,41	1,29	1,20	1,12	1,07	1,03	1,01	1,00	1,00	1,00

Wohnlage

Die Einstufung ist bezogen auf die jeweilige mittlere Lage der Immobilienrichtwertzone.

		Bewertungsobjekt			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
IRWZ	mittel	1,26	1,05	1,00	0,89

Geschosslage

Die Geschosslage der jeweiligen Wohneinheit.

		Bewertungsobjekt			
		KG/Souterrain	EG-3.OG	≥ 4.OG	DG
IRWZ	EG-3.OG	0,86	1,00	0,92	0,96

Wohnfläche

Die Einordnung in die Wohnflächengruppe erfolgt in Abhängigkeit von der Wohnfläche. Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt.

		Bewertungsobjekt			
		40-55 m ²	56-85 m ²	86-115 m ²	116-150 m ²
IRWZ	56-85 m ²	0,94	1,00	1,04	0,97

Verkaufsumstand

Beim Verkaufsumstand wird zwischen als Wohnungseigentum errichteten Objekten und nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelten Geschosswohnungsbau unterscheiden.

		Bewertungsobjekt	
		Weiterverkauf	Weiterverkauf n. Umwandlung
IRWZ	Weiterverkauf	1,00	0,89

Vermietungssituation

Berücksichtigung der Vermietungssituation

		Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
IRWZ	unvermietet	1,00	0,90

Modernisierung

Die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkten gemäß ImmoWertV (Anlage 2) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres.

Modernisierungspunkte	MODGRAD	Beschreibung
0-1	1	nicht modernisiert
2-5	2	im Rahmen der Instandhaltung
6-10	3	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	4	überwiegend modernisiert
18-20	5	umfassend modernisiert

Alter	MODGRAD	Modernisierungsklasse
≤ 15		neuezeitlich
16-40	1-2	teilmodernisiert
16-40	≥ 3	neuezeitlich
41-75	1-2	baujahrestypisch
41-75	3	teilmodernisiert
41-75	4-5	neuezeitlich
≥ 76	1-2	baujahrestypisch
≥ 76	3-4	teilmodernisiert
≥ 76	5	neuezeitlich

Bewertungsobjekt

IRWZ	Bewertungsobjekt		
	neuezeitlich	teilmodernisiert	baujahrestypisch
teilmodernisiert	1,12	1,00	0,93
baujahrestypisch	1,21	1,08	1,00

Berechnungsbeispiel

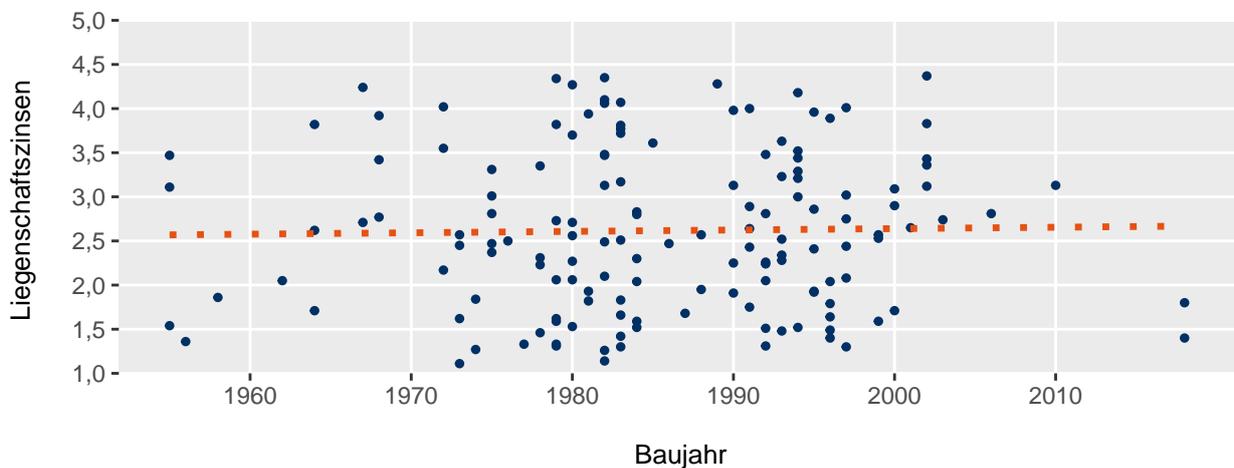
Merkmal	IRWZ	Bewertungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert	1.300 €/m ²		
Wohnfläche [m ²]		98	
Baujahr	1965	1980	1,03
Wohnlage	mittel	gut	1,05
Geschosslage	EG-3.OG	DG	0,96
Wohnfläche [m ²]	56-85	86-115	1,04
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Vermietungssituation	unvermietet	vermietet	0,90
Modernisierungsgad	baujahrestypisch	teilmodernisiert	1,08
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			1,05
angepasster Immobilienrichtwert:	1.300 €/m ²	x 1,05	1.365 €/m²
vor. Vergleichswert:	1.365 €/m ²	x 98 m ²	133.770 €

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2023 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Die Ableitung erfolgte nach dem unter 5.1.5 beschriebenen Modell.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Bew.- Kosten [% d. RO]	Ø Miete [€/m²]	Ø RND [in Jahren]
Eigentumswohnungen	2,6	147	79	1.489	26	6,0	44
Standardabweichung	± 0,9		± 18	± 421	± 5	± 0,6	± 10



6.1.4 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 Märkischer Kreis nicht besonders ausgeprägt. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Nach Analyse der Kaufpreissammlung 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 Erbbauzinssatz [%]
Wohnbaugrundstücke	4,5	3,33 - 5,00
Gewerbegrundstücke	-	-

Datengrundlage

- Anzahl 26 Kauffälle (Vertragsjahre 2021 bis 2023)
- Grundstücksfläche 223 bis 796 m², im Mittel 550 m²
- Bodenwert 26.240 bis 119.400 €, im Mittel 62.524 €
- Bodenrichtwert 80 bis 160 €, im Mittel 118 €
- Erbbauzins 3,44 bis 5,03 €/m²
- Erbbauzinssatz im Mittel 3,93 %

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 Regressionsanalysen.

Bei hohen Wohnbauandwerten liegt der Erbbauzins in der Regel an der unteren Grenze der Spannweite, während er bei niedrigen Wohnbauandwerten 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 der Einkommensindex angewendet werden. Grundsätzlich sind hierbei die §§ 9 und 9a der Erbbaurechtsverordnung zu berücksichtigen.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechte

Nach § 49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da geeignete Vergleichspreise i. d. R. nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann der Wert des Erbbaurechts gemäß § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Werts ermittelt werden. Nach § 50 ImmoWertV ist die Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV. Dabei entspricht der Wert des fiktiven Volleigentums dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks zunächst ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts.

Der **erzielbare 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 (Wertermittlungsstichtag) 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%.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich als Summe aus

- **Gebäudewertanteil** [Wertanteil der baulichen Anlagen] des Erbbaurechts, welcher nach § 50 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV den Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks darstellt und nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelt wird. Grundsätzlich wurden bei der Auswertung geeigneter Kauffälle die gleichen Modellparameter zugrunde gelegt wie bei dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren.
- **Bodenwertanteil** des Erbbaurechts [wirtschaftlicher Vorteil des Erbbauberechtigten, wenn abhängig von den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages - der erzielbare Erbbauzins nicht dem vollen Bodenwertverzinsungsbetrag entspricht]. Nach der finanzmathematischen Methode ergibt sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts aus der mit dem Rentenbarwertfaktor kapitalisierten Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks [§ 50 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV].

Modellbeschreibung Erbbaurecht - Sachwertobjekte

- 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: i. d. R. 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)
- Wert der Außenanlagen mit rd. 5,5 % des Gebäudezeitwertes
- Die Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale
- Auswertungszeitraum ist das jeweils angegebene Berichtsjahr; ab 2021 ist Bezugszeitpunkt der 01.01. des laufenden Kalenderjahres

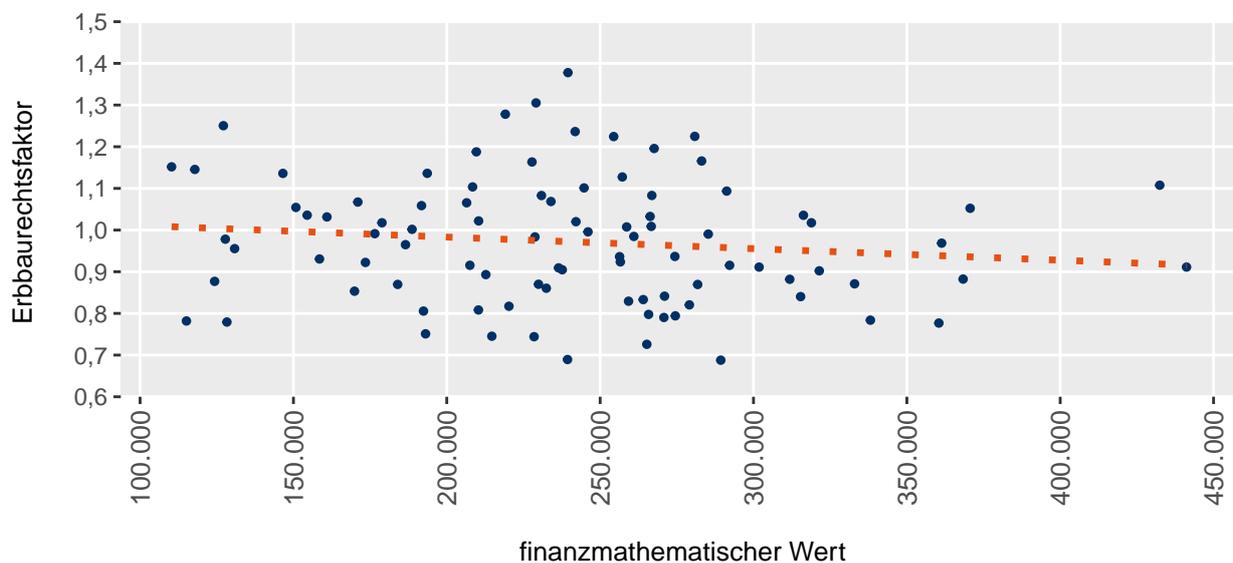
Bebaute Erbbaurechte - Ein- und Zweifamilienhäuser

Erbbaurechtsfaktoren

Gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV geben Erbbaurechtsfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Zur Anpassung des finanzmathematisch ermittelten vorläufigen Sachwerts des Erbbaurechts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter bereinigter Kaufpreise zu dem finanzmathematisch ermittelten Wert des Erbbaurechts.

finanzmathematischer Wert [€]	Erbbaurechtsfaktor
125.000	1,00
150.000	1,00
175.000	0,99
200.000	0,98
225.000	0,98
250.000	0,97
275.000	0,96
300.000	0,96
325.000	0,95
350.000	0,94

Abhängigkeit Erbbaurechtsfaktor vom finanzmathematischen Wert
(lineare Regression)



Datengrundlage

- Anzahl 91 Kauffälle (Vertragsjahre 2021 bis 2023)
- Baujahr 1954 bis 2017, im Mittel 1977
- Restlaufzeit Erbbaurecht 28 bis 94 Jahre, im Mittel 52 Jahre
- finanzmathematischer Wert 110.000 bis 441.000 €, im Mittel 239.000 €
- Grundstücksfläche 191 bis 1.154 m², im Mittel 563 m²

Anwendung:

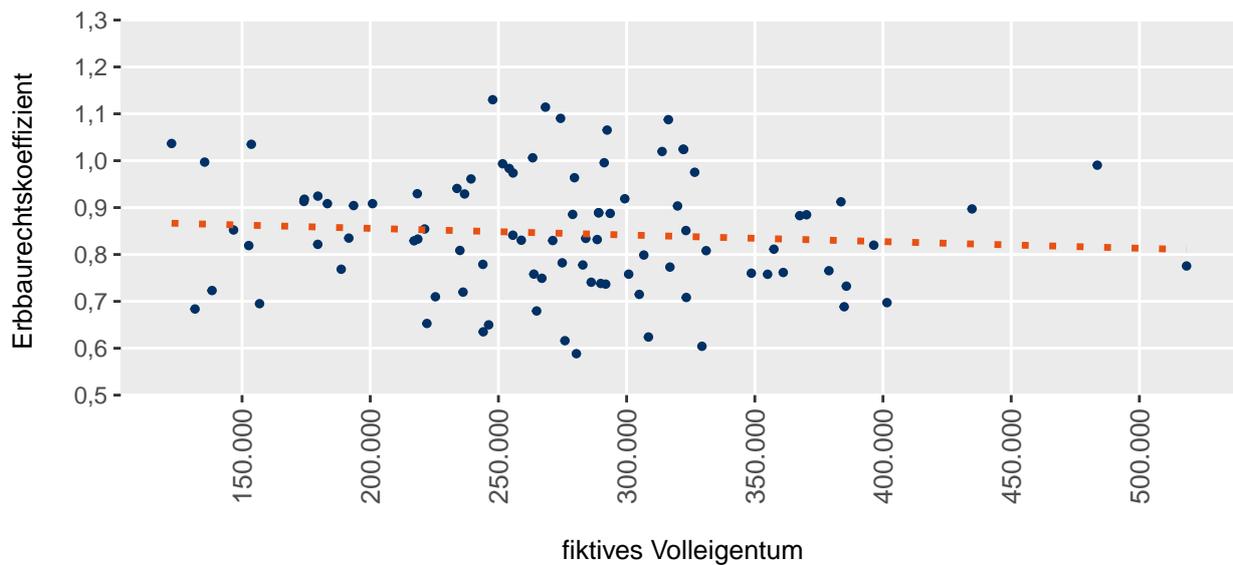
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts x Erbbaurechtsfaktor

Erbbaurechtskoeffizienten

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben die Erbbaurechtskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts (gezahlten bereinigten Kaufpreises) des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 an.

fiktives Volleigentum [€]	Erbbaurechtskoeffizient
150.000	0,86
175.000	0,86
200.000	0,86
225.000	0,85
250.000	0,85
275.000	0,85
300.000	0,84
325.000	0,84
350.000	0,83
375.000	0,83

Abhängigkeit Erbbaurechtskoeffizient vom fiktiven Volleigentum
(lineare Regression)



Datengrundlage

- Anzahl 91 Kauffälle (Vertragsjahre 2021 bis 2023)
- Baujahr 1954 bis 2017, im Mittel 1977
- Restlaufzeit Erbbaurecht 28 bis 94 Jahre, im Mittel 52 Jahre
- fiktives Volleigentum 123.000 bis 518.000 €, im Mittel 275.000 €
- Grundstücksfläche 191 bis 1.154 m², im Mittel 563 m²

Anwendung:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts = Wert des fiktiven Volleigentums x Erbbaurechtskoeffizient

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

Nach § 51 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaugrundstücks im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da geeignete Vergleichspreise i. d. R. nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann der Wert des Erbbaugrundstücks gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks ermittelt werden. Nach § 52 ImmoWertV ist die Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird über die Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Abs. 4 ImmoWertV ermittelt.

Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 52 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

Die zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren/Koeffizienten zu Verfügung stehenden Kaufpreise (nur Verträge mit Anpassungsklausel) von Erbbaugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung ohne Gebäudewertanteil (i. d. R. Veräußerung an den Erbbauberechtigten) wurden dem finanzmathematisch ermittelten Bodenwert gegenübergestellt. Berichts- bzw. Auswertzeitraum ist das jeweils angegebene Jahr; Bezugszeitpunkt ab 2021 ist der 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

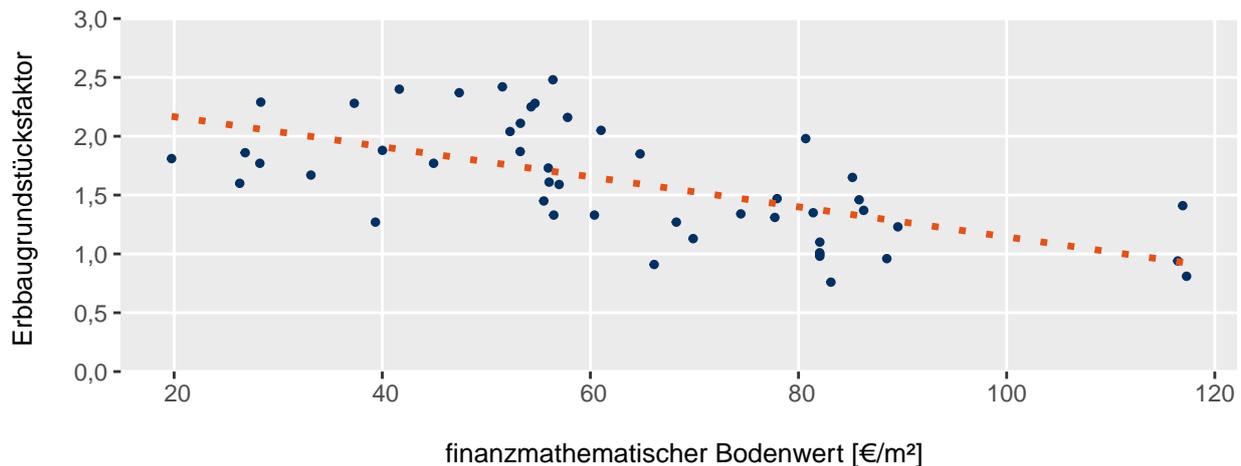
Erbbaugrundstücksfaktoren

Gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV geben Erbbaugrundstücksfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an. Zur Anpassung des finanzmathematisch ermittelten Werts des Erbbaugrundstücks an die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss Erbbaugrundstücksfaktoren abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter bereinigter Kaufpreise zu den finanzmathematisch ermittelten Bodenwerten der Erbbaugrundstücke.

Erbbaugrundstücksfaktoren (Ein- und Zweifamilienhäuser)

finanzmathematischer Bodenwert [€/m ²]	Erbbaugrundstücksfaktor
40	1,91
60	1,66
80	1,40
100	1,14

Abhängigkeit Erbbaugrundstücksfaktor vom finanzmathematischen Bodenwert (lineare Regression)



Datengrundlage

- Anzahl 49 Kauffälle (Vertragsjahre 2021 bis 2023)
- Restlaufzeit Erbbaurecht 29 bis 88 Jahre, im Mittel 55 Jahre
- finanzmathematischer Bodenwert 20 bis 117 €/m², im Mittel 63 €/m²
- Grundstücksfläche 285 bis 1.226 m², im Mittel 637 m²
- Bodenwert 36.000 bis 116.095 €, im Mittel 71.472 €
- Bodenrichtwert 50 bis 180 €, im Mittel 123 €

Anwendung:

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks = finanzmathematischer Bodenwert x Erbbaugrundstücksfaktor

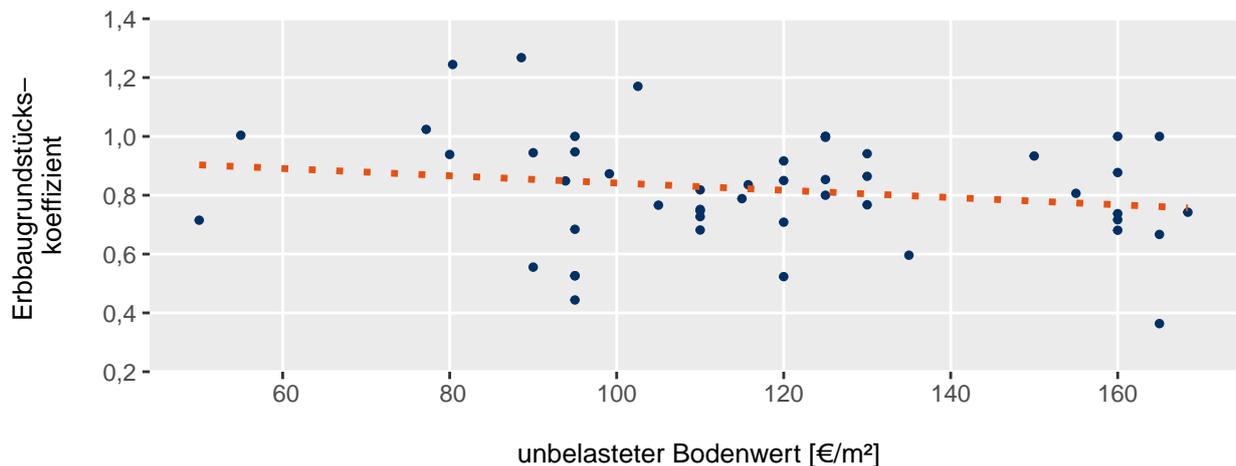
Erbbaugrundstückskoeffizienten

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV geben die Erbbaugrundstückskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts (gezahlten bereinigten Kaufpreises) des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 an.

Erbbaugrundstückskoeffizienten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

unbelasteter Bodenwert [€/m ²]	Erbbaugrundstückskoeffizient
80	0,87
100	0,84
120	0,82
140	0,79
160	0,77

Abhängigkeit Erbbaugrundstückskoeffizient vom unbelasteten Bodenwert (lineare Regression)



Datengrundlage

- Anzahl 49 Kauffälle (Vertragsjahre 2021 bis 2023)
- Restlaufzeit Erbbaurecht 29 bis 88 Jahre, im Mittel 55 Jahre
- unbelasteter Bodenwert 50 bis 168 €/m², im Mittel 118 €/m²
- Grundstücksfläche 285 bis 1.226 m², im Mittel 637 m²
- Bodenwert 36.000 bis 116.095 €, im Mittel 71.472 €
- Bodenrichtwert 50 bis 180 €, im Mittel 124 €

Anwendung:

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks = Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks x Erbbaugrundstückskoeffizient

8 Modellbeschreibungen

Die Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erfolgt auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021.

- Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren
Stand vom Dezember 2023

Informationen und Erläuterungen sind unter www.boris.nrw.de unter der Rubrik Handlungsempfehlungen 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

Tel. 02351/22461

Fax: 02351/39450

oder

Haus und Grund Lüdenscheid und Umgebung e.V.

Corneliusstr. 4

58511 Lüdenscheid

Tel. 02351/21562

Fax: 02351/20695

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende:

Jünemann, Christiane (M.Sc. Fachrichtung Geodäsie und Geoinformation)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

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

Kriegel, Steffen (M.Sc. Fachrichtung Geoinformatik)

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

Ehrenamtliche Gutachter/-innen:

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

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

Dittrich, Gerhard (Betriebswirt-WI, Immobilienkaufmann)

Drexler, Thies (Dipl.-Ing. für Raumplanung)

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)

Vos, Bernhard (Dipl.-Ing. Architekt)

Ehrenamtliche Gutachter/-innen von der zuständigen Finanzbehörde:

Finanzamt Altena:

Scheffler, Ingo

Gawlik, Kerstin (Stellvertreterin)

Böcker, Matthias (Stellvertreter)

Finanzamt Iserlohn:

Radix, Katja

Zentgraf, Christine (Stellvertreterin)

Finanzamt Lüdenscheid:

Schnaible, Gesa

Bröcher, Ute (Stellvertreterin)

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Der Märkische Kreis, im westlichen Teil des Sauerlands gelegen, hat ca. 410.000 Einwohner und 15 angehörige Städte und Gemeinden. Der Märkische Kreis besteht in seinen jetzigen Grenzen seit der Gebietsreform seit 1975.

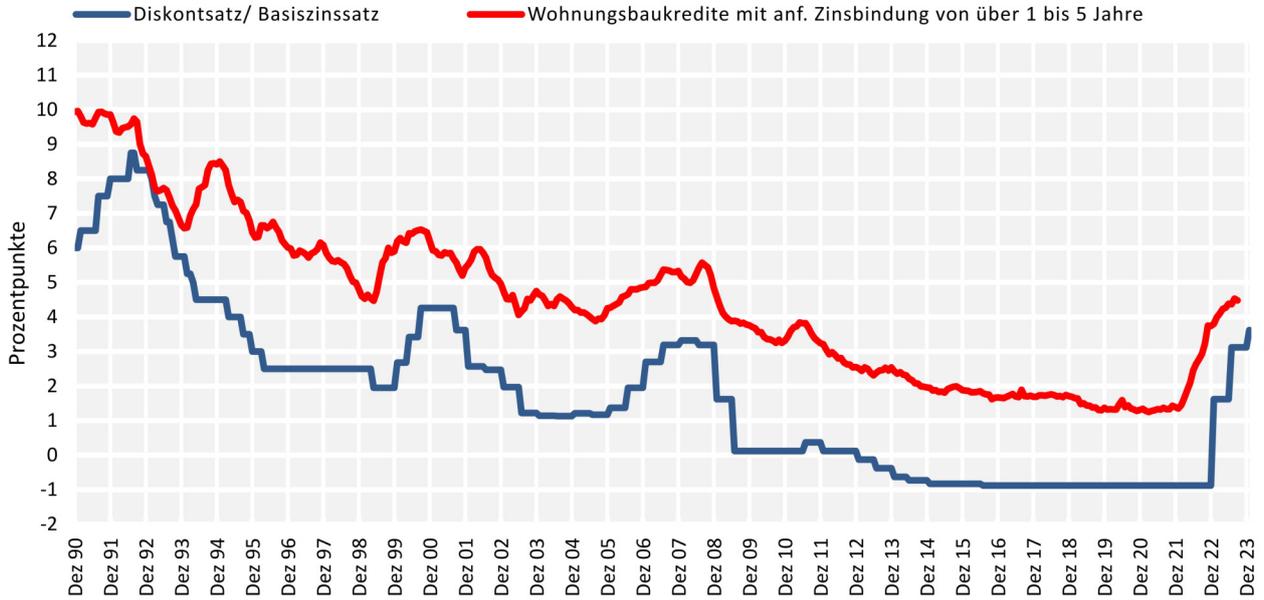
Er liegt im Nordwesten des Sauerlands und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

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



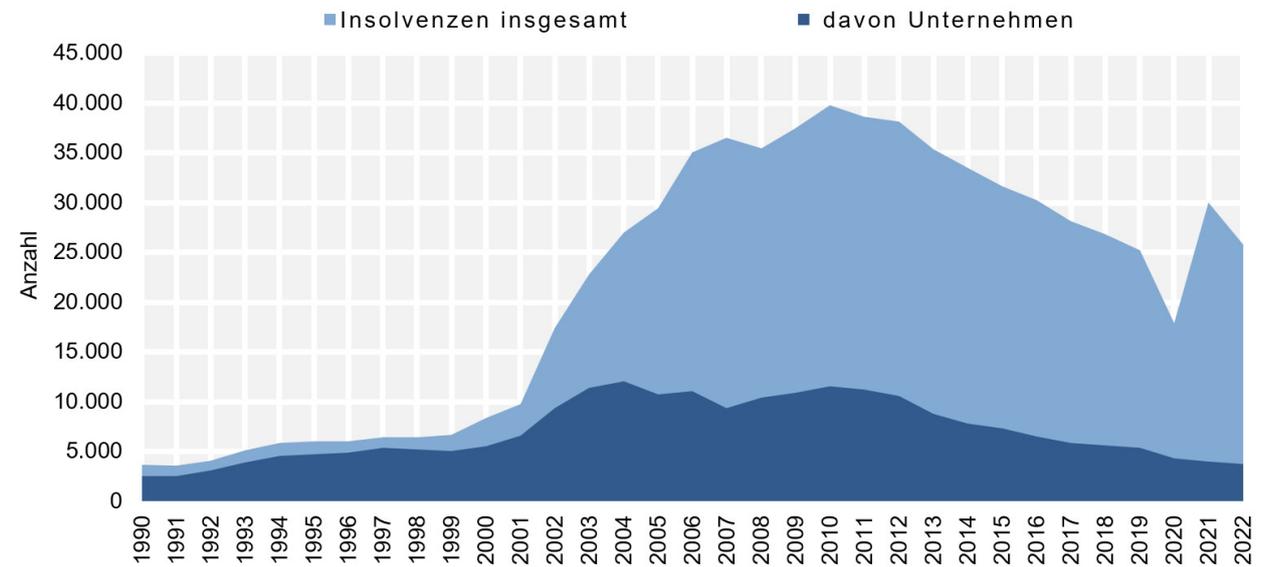
Der Grundstücksmarkt unterliegt sehr vielen verschiedenen Einflussfaktoren. Nachfolgend sind einige Einflussgrößen in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

11.1 Hypothekenzinsen in der langfristigen Entwicklung



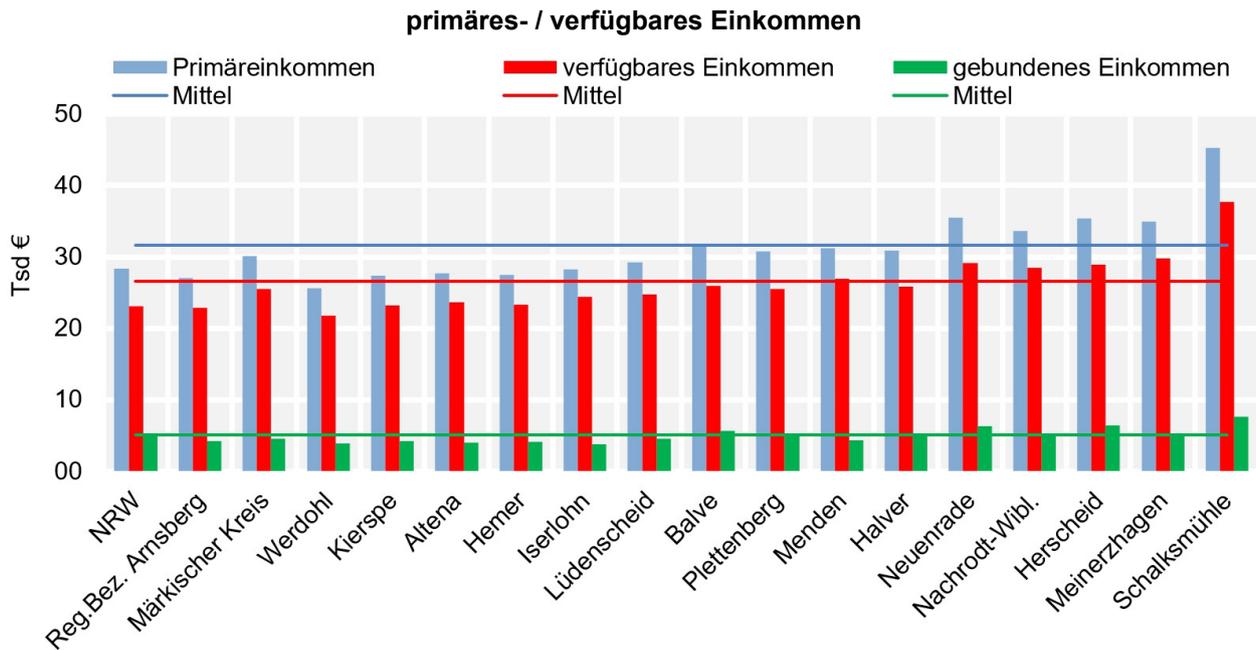
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

11.2 Insolvenzen in Nordrhein-Westfalen



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

11.3 Einkommensverhältnisse

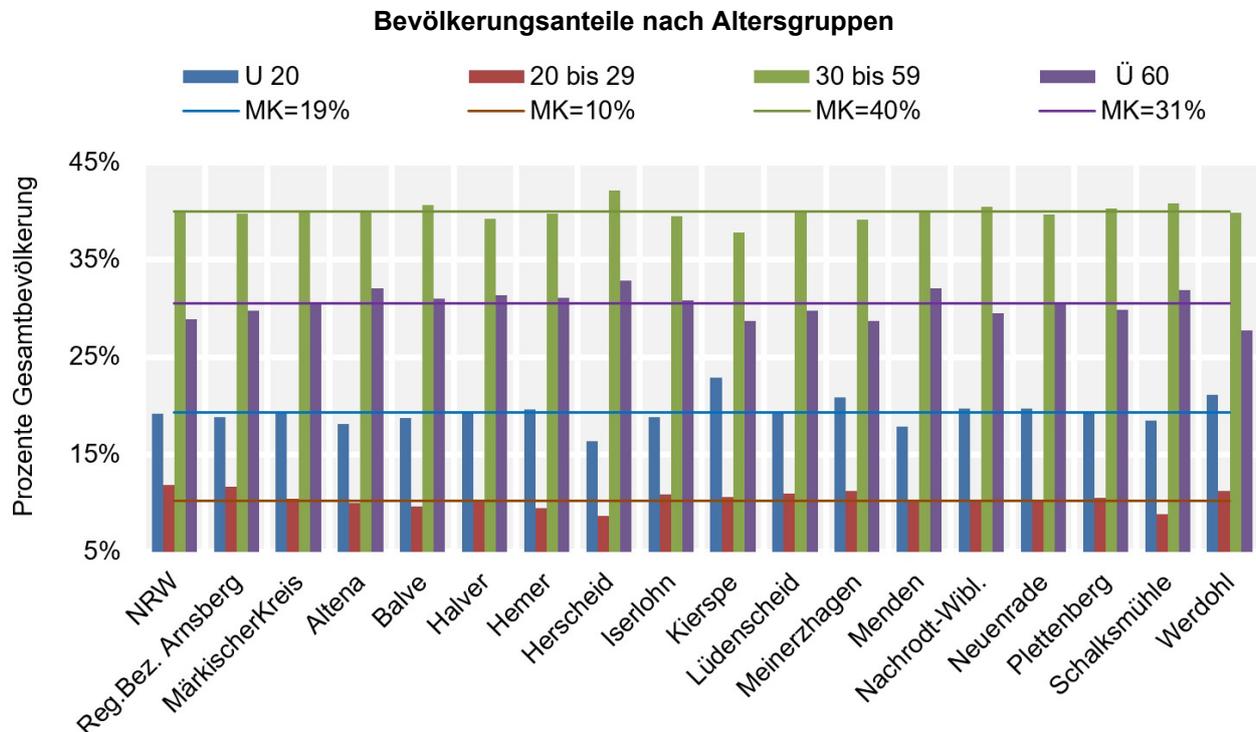


Anmerkung:

Stand: 31.12.2021

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

11.4 Bevölkerung



Anmerkung:

Stand: 31.12.2022

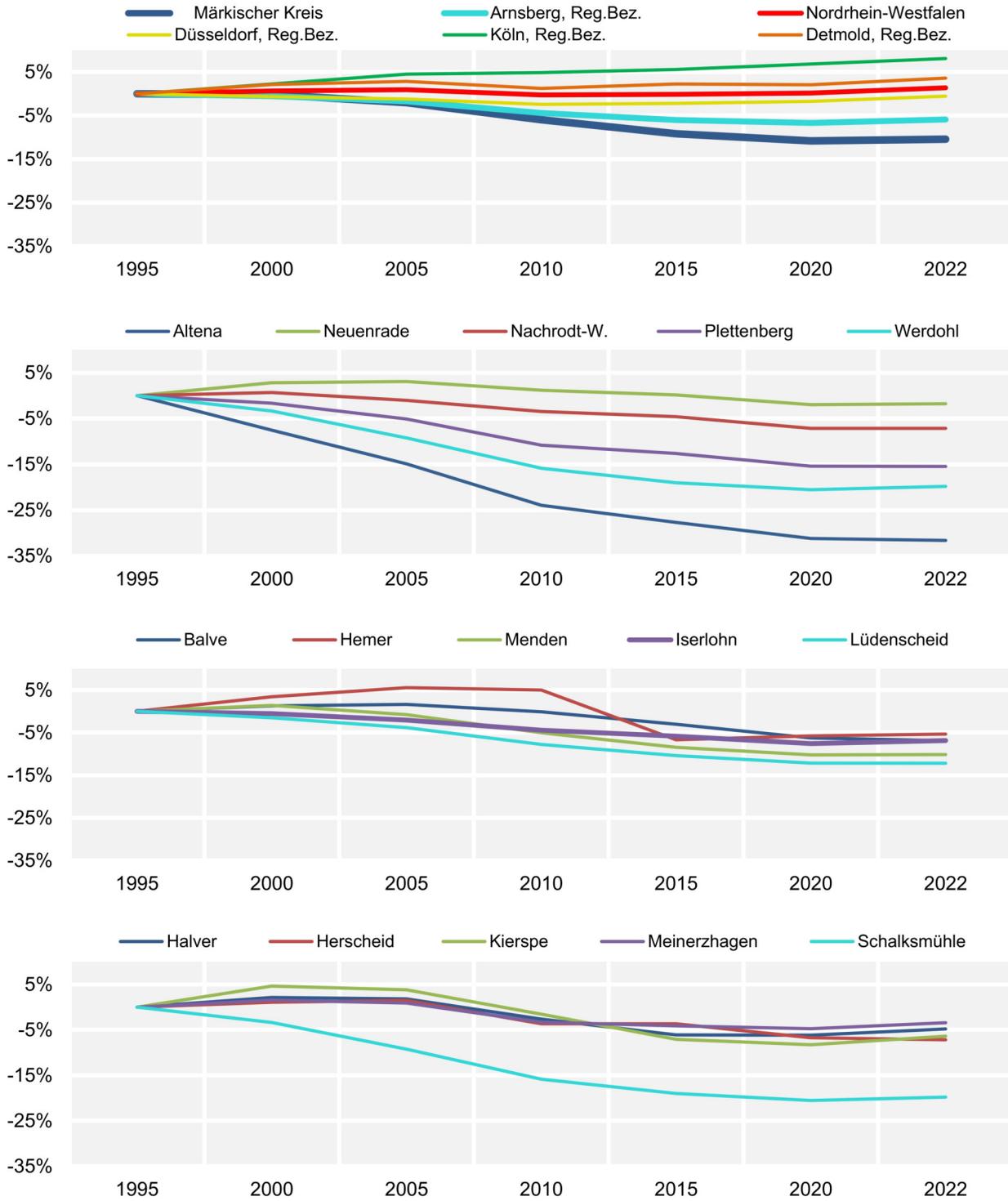
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

Bevölkerungsentwicklung

	2000	2005	2010	2015	2020	2022
Nordrhein-Westfalen	18.009.865	18.058.105	17.845.154	17.865.516	17.925.570	18.139.116
Arnsberg, Regierungsbezirk	3.805.904	3.760.454	3.658.011	3.597.297	3.571.053	3.600.754
Düsseldorf, Regierungsbezirk	5.254.317	5.226.648	5.161.782	5.173.623	5.200.090	5.261.157
Köln, Regierungsbezirk	4.281.548	4.378.622	4.392.747	4.422.371	4.475.530	4.527.594
Münster, Regierungsbezirk	2.612.301	2.622.623	2.594.291	2.614.229	2.624.719	2.664.280
Detmold, Regierungsbezirk	2.055.795	2.069.758	2.038.323	2.057.996	2.054.178	2.085.331
Märkischer Kreis	457.465	448.800	430.965	416.171	408.662	410.346
Altena, Stadt	22.215	20.444	18.277	17.375	16.527	16.430
Balve, Stadt	12.119	12.162	11.955	11.602	11.217	11.143
Halver, Stadt	17.534	17.480	16.717	16.117	16.108	16.347
Hemer, Stadt	37.156	37.932	37.735	33.535	33.863	34.024
Herscheid	7.574	7.602	7.216	7.217	6.988	6.954
Iserlohn, Stadt	98.790	97.285	94.966	93.537	91.815	92.540
Kierspe, Stadt	18.353	18.209	17.270	16.300	16.089	16.422
Lüdenscheid, Stadt	80.613	78.688	75.463	73.354	71.911	71.865
Meinerzhagen, Stadt	21.884	21.752	20.838	20.670	20.529	20.812
Menden, Stadt	59.239	57.984	55.496	53.485	52.452	52.485
Nachrodt-Wiblingwerde	7.011	6.890	6.724	6.644	6.466	6.466
Neuenrade, Stadt	12.346	12.379	12.146	12.024	11.772	11.793
Plettenberg, Stadt	29.031	28.003	26.321	25.781	24.978	24.954
Schalksmühle	12.121	11.813	11.135	10.528	10.287	10.284
Werdohl, Stadt	21.479	20.177	18.706	18.002	17.660	17.827

Anmerkung:Stand 31.12.2022 Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

Bevölkerungsentwicklung (Prozentangaben)



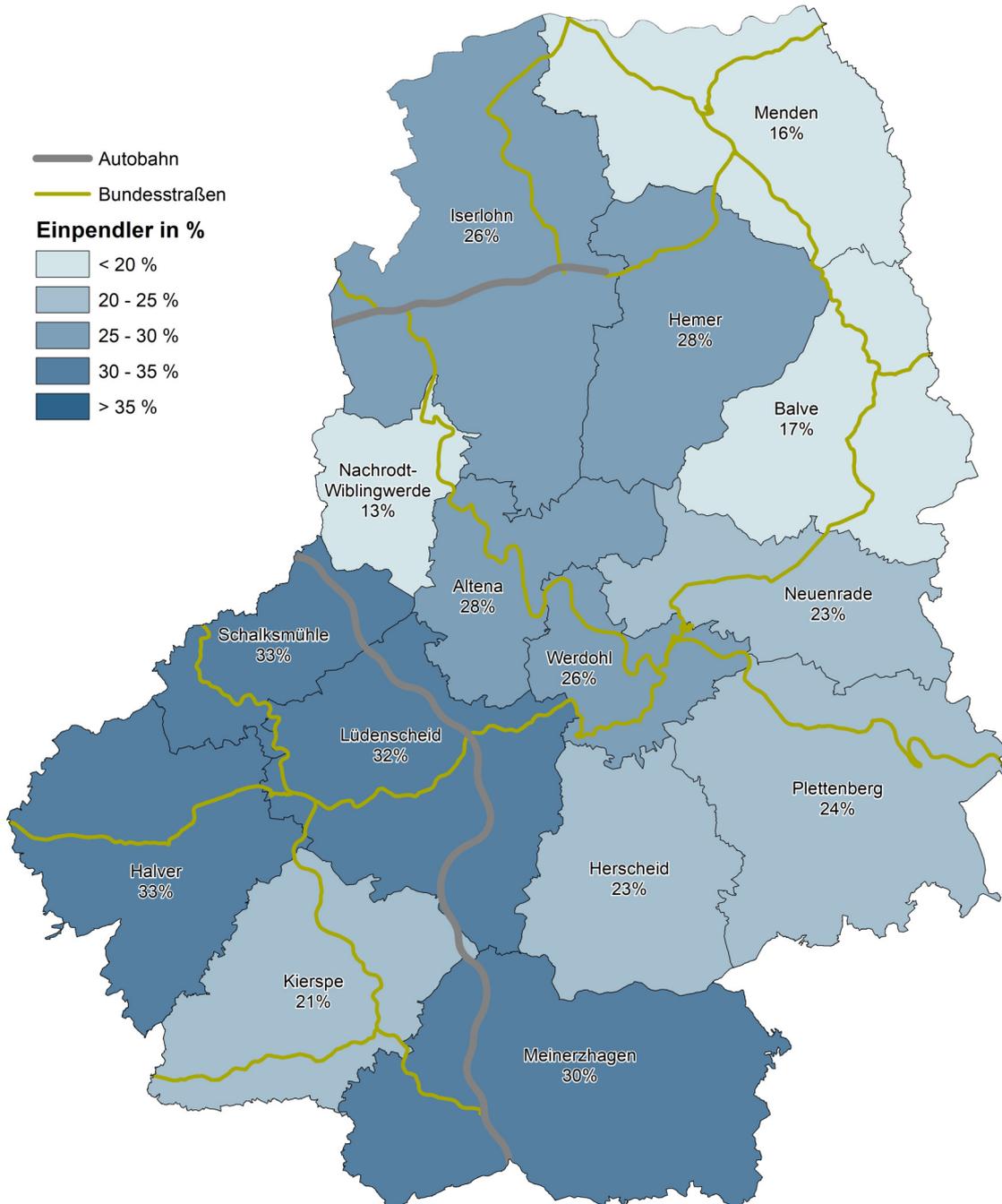
Anmerkung:

Stand 31.12.2022

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

11.5 Pendlerbewegungen im Märkischen Kreis

Einpender

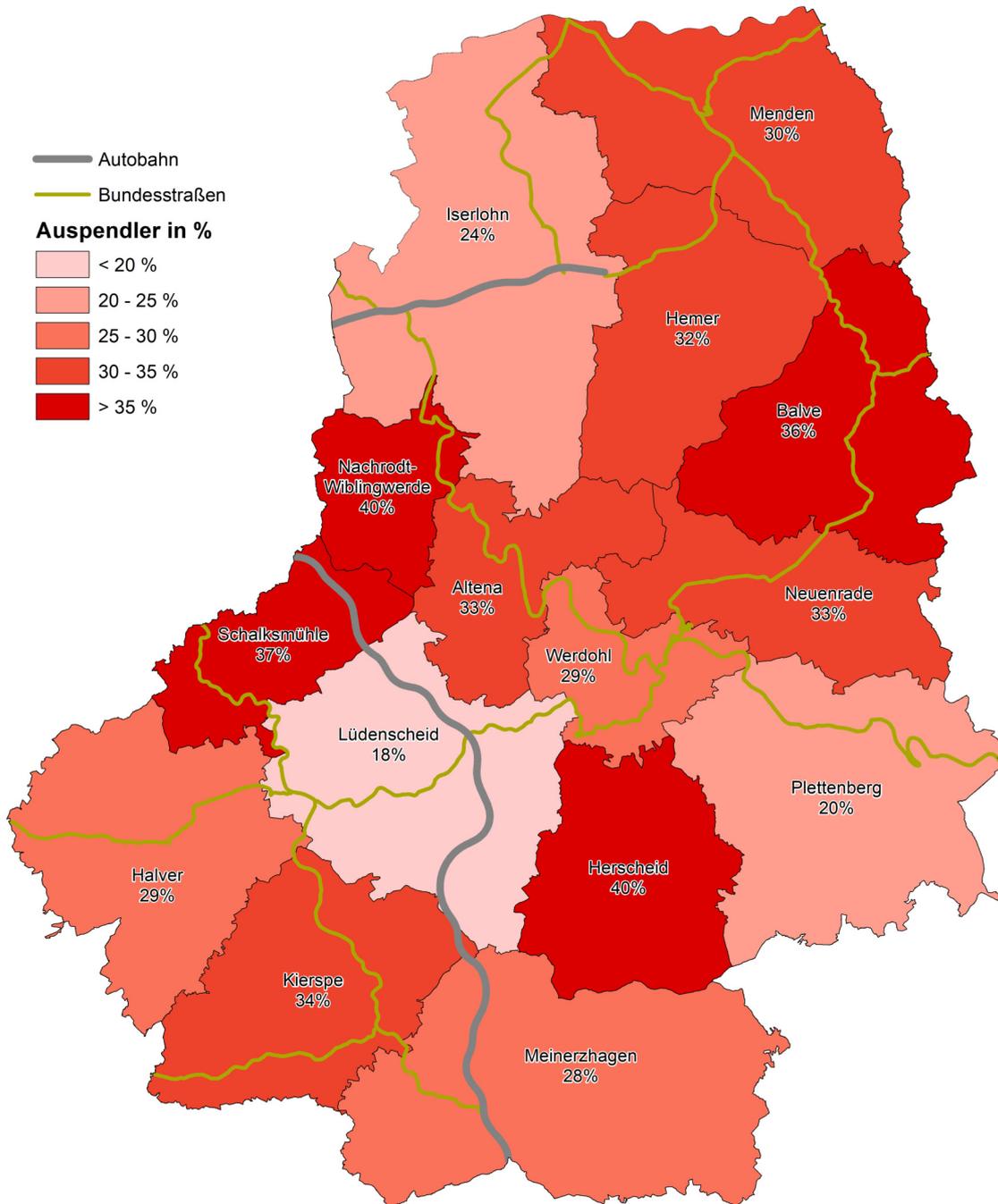


Anmerkung:

Stand 30.06.2022

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

Auspendler



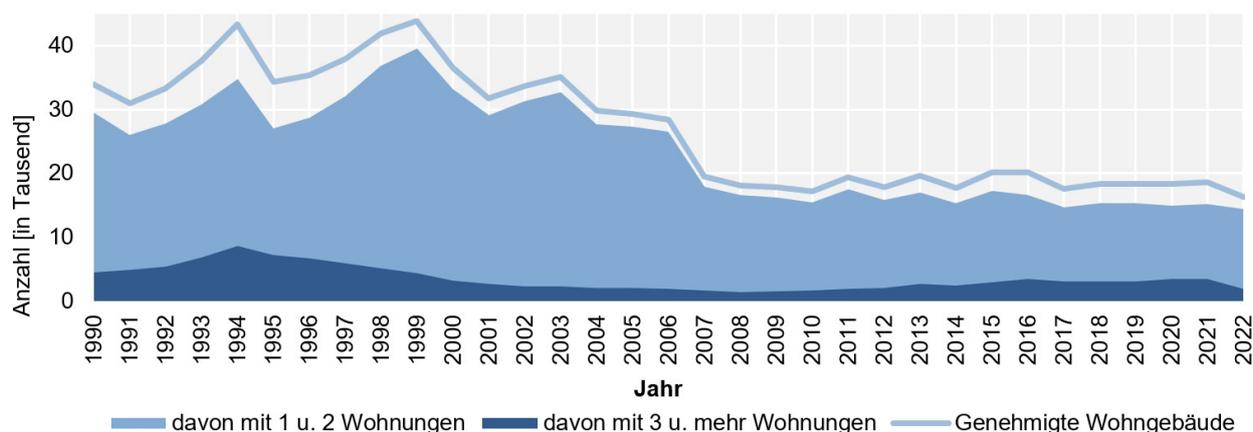
Anmerkung:

Stand 30.06.2022

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

11.6 Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

Baugenehmigungen NRW im langfristigen Überblick



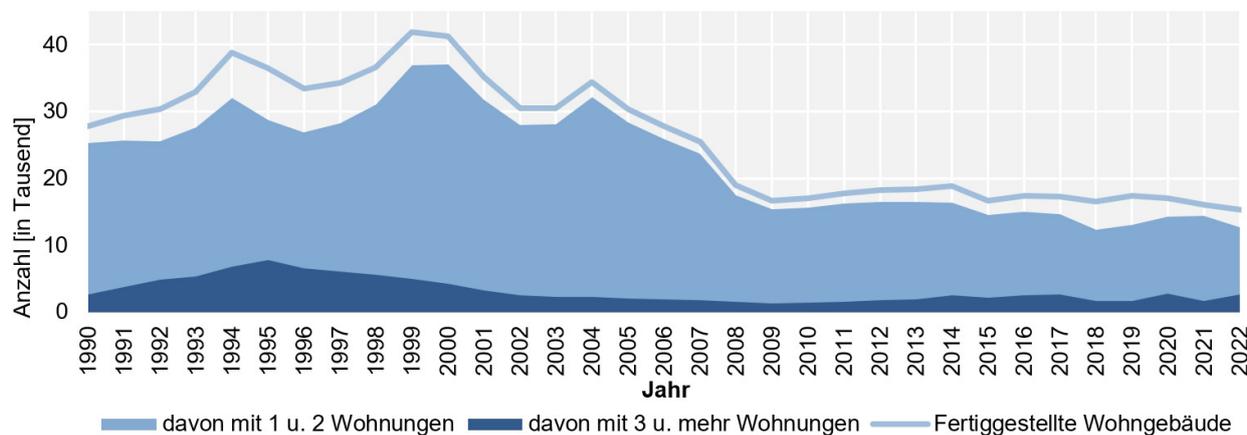
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen (www.it.nrw.de)

Baugenehmigungen im Märkischen Kreis

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränd. 21 ⇒ 22
Wohngebäude insgesamt	191	189	223	235	270	211	-22 %
davon 1 u. 2 Wohnungen	169	172	208	202	244	182	-25 %
davon 3 u. mehr Wohnungen	22	17	15	33	26	29	12 %

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Veränd. 21 ⇒ 22
Wohngebäude insgesamt	177	130	266	186	177	192	8 %
davon 1 u. 2 Wohnungen	162	117	234	178	163	181	11 %
davon 3 u. mehr Wohnungen	15	13	32	8	14	11	-21 %

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

11.7 Übersicht der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz [%]	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]
Eigentumswohnungen	2,6	147	79	1.489	26	6,0	44
Standardabweichung	± 0,9		± 18	± 421	± 5	± 0,6	± 10
Einfamilienhäuser	2,1	168	155	1.848	23	6,9	37
-freistehende Gebäude							
Standardabweichung	± 0,9		± 37	± 507	± 3	± 0,7	± 12
Einfamilienhäuser	2,2	81	129	1.787	23	7,0	38
-Reihenhäuser/ Doppelhaushälften							
Standardabweichung	± 0,9		± 29	± 441	± 3	± 0,8	± 14
Zweifamilienhäuser	2,4	28	198	1.479	25	6,4	31
Standardabweichung	± 0,9		± 44	± 397	± 2	± 0,5	± 8
Dreifamilienhäuser	3,3	22	242	949	32	5,3	29
Standardabweichung	± 0,7		± 65	± 248	± 3	± 0,6	± 6
Mehrfamilienhäuser	4,1	28	430	885	31	5,6	32
mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 20 %							
Standardabweichung	± 1,0		± 316	± 275	± 4	± 0,8	± 10
Gemischt genutzte Gebäude	5,4	24	568	881	26	6,2	28
mit gewerblichem Mietetragsanteil von 20 % bis 80 %							
Standardabweichung	± 1,5		± 641	± 508	± 7	± 1,2	± 10
Handel	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-		-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-		-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	(6,7)	15	1500	490	16	3,9	19
Standardabweichung	± 2,4		± 1182	± 265	± 3	± 1,2	± 6

Anmerkung:

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eigentumswohnungen	3,6	3,5	3,1	2,9	2,7	2,6
Standardabweichung	± 0,6	± 0,7	± 0,7	± 0,8	± 0,8	± 0,9
Einfamilienhäuser	2,7	2,6	2,5	2,3	2,1	2,1
-freistehende Gebäude						
Standardabweichung	± 0,5	± 0,5	± 0,5	± 0,8	± 0,8	± 0,9
Einfamilienhäuser	2,8	2,7	2,6	2,5	2,3	2,2
-Reihenhäuser / Doppelhaushälften						
Standardabweichung	± 0,5	± 0,5	± 0,6	± 0,9	± 0,9	± 0,9
Zweifamilienhäuser	2,9	2,9	2,7	2,6	2,4	2,4
Standardabweichung	± 0,4	± 0,5	± 0,5	± 0,8	± 0,8	± 0,9
Dreifamilienhäuser	4,5	4,3	4,2	3,6	2,8	3,3
Standardabweichung	± 0,6	± 0,8	± 0,7	± 0,9	± 1,0	± 0,7
Mehrfamilienhäuser	5,4	5,2	4,9	4,8	3,9	4,1
mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %						
Standardabweichung	± 0,7	± 0,7	± 1,0	± 1,2	± 1,0	± 1,0
Gemischt genutzte Gebäude	6,2	5,9	5,6	5,5	5,4	5,4
mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %						
Standardabweichung	± 1,2	± 0,9	± 0,9	± 0,9	± 1,4	± 1,5
Handel	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	(7,5)	(7,5)	(7,3)	(7,0)	(7,0)	(6,7)
Standardabweichung	-	-	± 0,3	± 1,7	± 1,6	± 2,4

Anmerkung:

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

11.8 Modellwerte der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der Summe von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallrisiko nach Anlage 3 der ImmoWertV. Die Basiswerte der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de) für den Monat Oktober 2001 ($\text{Index}_{2020=100} = 77,1$). Diese Werte sind jährlich an den aktuellen Index des Monats Oktober des Vorjahres, somit Oktober 2023 ($\text{Index}_{2020=100} = 117,8$), anzupassen. Für das Jahr 2023 ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	351 Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude 420 Euro je Eigentumswohnung 46 Euro je Garagen- oder Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	13,75 Euro / m ² Wohnfläche 104,00 Euro je Garagen- oder Einstellplatz
Mietausfallwagnis:	i.d.R. 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages. Je nach Risikoabschätzung kann der Ansatz auch höher liegen.
Betriebskosten:	Sind in der Regel umlagefähig in der Miete enthalten.

Hinweis:

Liegen erhebliche Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten zu den oben genannten Modellwerten vor, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der oben genannten Modellwerte zu ermitteln und die Abweichungen in der Regel als sogenanntes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal - boG zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten:	3 % des Jahresrohertrages.
Instandhaltungskosten:	Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt: <ul style="list-style-type: none">• 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.• 50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.• 30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
Mietausfallwagnis:	4 % des Jahresrohertrages
Betriebskosten:	Die Festsetzungen im Mietvertrag und die damit verbundenen Regelungen hinsichtlich der enthaltenen Umlagen sind im Einzelfall zu prüfen.

11.9 Zwangsversteigerungen im Geschäftsbereich

Im Vertragsjahr 2023 wechselten 12 Objekte mit einem Gesamtumsatz von rd. 1,4 Mio. € (rd. 0,4 % des Gesamtgeldumsatzes) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer.

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Altena	2	4	7	4	8	2
Balve	2	1	1	0	0	0
Halver	1	1	1	0	0	1
Hemer	12	3	1	4	1	2
Herscheid	3	1	1	1	0	0
Kierspe	3	4	0	6	4	2
Meinerzhagen	6	2	1	5	0	2
Menden	9	3	2	4	2	2
Nachrodt-Wiblingwerde	1	2	0	2	1	0
Neuenrade	4	3	3	3	3	0
Plettenberg	11	6	5	1	7	0
Schalksmühle	0	0	0	1	1	1
Werdohl	7	3	7	0	2	0
Summe	61	33	29	31	29	12

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Abweichung Zuschlag ./. VW	-26 %	-19 %	-15 %	-5 %	-15 %	-27 %

Weitere Informationen (z.B. Wertgutachten) und Termine zur Zwangsversteigerung von Immobilien sind im Internet unter der Adresse 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. 1.400 €
bei einem Verkehrswert 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 % des Wertes zzgl. 2.400 €
bei einem Verkehrswert über 10 Mio. €	0,03 % des Wertes zzgl. 9.400 €

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

