



## Grundstücksmarktbericht **2026** für die Stadt Lüdenscheid



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lüdenscheid

## Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Lüdenscheid

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Lüdenscheid

### **Geschäftsstelle**

Rathausplatz 2  
58507 Lüdenscheid  
Telefon: 02351 / 17 2685, 1685, 1682  
Fax: 02351 / 17 1714  
E-Mail: [gutachterausschuss@luedenscheid.de](mailto:gutachterausschuss@luedenscheid.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss-luedenscheid.de](http://www.gutachterausschuss-luedenscheid.de)

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden.  
Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (§ 2 Abs. 7 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

### **Bildnachweis**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### **Lizenz**

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.  
Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....</b>        | <b>9</b>  |
| 1.1      | Mitglieder des Gutachterausschusses.....                      | 10        |
| <b>2</b> | <b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt.....</b>                 | <b>11</b> |
| <b>3</b> | <b>Umsätze .....</b>                                          | <b>12</b> |
| 3.1      | Gesamtumsatz.....                                             | 12        |
| 3.1.1    | Kauffallzahlen 2016-2025                                      | 12        |
| 3.1.2    | Flächenumsatz                                                 | 13        |
| 3.1.3    | Geldumsatz                                                    | 14        |
| 3.2      | unbebaute Grundstücke .....                                   | 15        |
| 3.3      | bebaute Grundstücke .....                                     | 15        |
| 3.4      | Wohnungs- und Teileigentum.....                               | 16        |
| 3.4.1    | Wohnungseigentum                                              | 16        |
| 3.4.2    | Teileigentum                                                  | 17        |
| 3.4.3    | Wohnungs- und Teilerbbaurecht                                 | 17        |
| 3.5      | Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke .....                | 18        |
| <b>4</b> | <b>Unbebaute Grundstücke .....</b>                            | <b>19</b> |
| 4.1      | Individueller Wohnungsbau .....                               | 19        |
| 4.2      | Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke .....            | 20        |
| 4.3      | Gewerbliche Bauflächen.....                                   | 20        |
| 4.4      | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....          | 21        |
| 4.4.1    | Landwirtschaftliche Flächen                                   | 21        |
| 4.4.2    | Forstwirtschaftliche Flächen                                  | 22        |
| 4.5      | Bauerwartungsland und Rohbauland .....                        | 23        |
| 4.5.1    | Bauerwartungsland                                             | 23        |
| 4.5.2    | Rohbauland                                                    | 23        |
| 4.6      | Sonstige unbebaute Grundstücke .....                          | 24        |
| 4.7      | Bodenrichtwerte .....                                         | 24        |
| 4.7.1    | Definition                                                    | 24        |
| 4.7.2    | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW                | 26        |
| 4.7.3    | Gebietstypische Bodenrichtwerte                               | 27        |
| 4.7.4    | Indexreihen                                                   | 29        |
| 4.7.5    | Anmerkung zu den Bodenrichtwerten 2026                        | 30        |
| <b>5</b> | <b>Bebaute Grundstücke .....</b>                              | <b>31</b> |
| 5.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser .....                             | 31        |
| 5.1.1    | Durchschnittspreise                                           | 31        |
| 5.1.2    | Sachwertfaktoren                                              | 36        |
| 5.1.3    | Liegenschaftszinssätze                                        | 40        |
| 5.1.4    | Immobilienrichtwert und Umrechnungskoeffizienten              | 44        |
| 5.2      | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude ..... | 47        |
| 5.2.1    | Liegenschaftszinssätze                                        | 47        |
| 5.2.2    | Rohertragsfaktoren                                            | 49        |
| 5.3      | Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe .....                   | 50        |
| <b>6</b> | <b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>                       | <b>51</b> |
| 6.1      | Wohnungseigentum .....                                        | 51        |
| 6.1.1    | Durchschnittspreise                                           | 51        |

|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1.2     | Indexreihen                                           | 53        |
| 6.1.3     | Liegenschaftszinssätze                                | 55        |
| 6.1.4     | Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten     | 56        |
| 6.2       | Teileigentum.....                                     | 57        |
| <b>7</b>  | <b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke .....</b> | <b>58</b> |
| <b>8</b>  | <b>Modellbeschreibungen.....</b>                      | <b>60</b> |
| <b>9</b>  | <b>Mieten und Pachten .....</b>                       | <b>61</b> |
| <b>10</b> | <b>Kontakte und Adressen.....</b>                     | <b>65</b> |
| <b>11</b> | <b>Rahmendaten .....</b>                              | <b>66</b> |
| 11.1      | Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken..... | 66        |
| 11.2      | Übersichtskarte über die statistischen Bezirke .....  | 67        |
| 11.3      | Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid .....      | 68        |
| 11.4      | Zins und Preisentwicklungen .....                     | 69        |
| 11.5      | Regionale Vergleiche .....                            | 71        |

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

| Zeichen | Bedeutung                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------|
| -       | Nichts vorhanden                                                          |
| /       | keine Angabe                                                              |
| *       | Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben |
| .       | Zahlenwert unbekannt oder kein Markt                                      |
| ( )     | Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher                  |

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

| Abkürzung | Bedeutung                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| Mittel    | Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden |
| Min       | Minimalwert, kleinster Kaufpreis                                |
| Max       | Maximalwert, höchster Kaufpreis                                 |
| BWK       | Bewirtschaftungskosten                                          |
| RND       | Restnutzungsdauer                                               |
| GND       | Gesamtnutzungsdauer                                             |
| Wfl       | Wohnfläche                                                      |
| Gfl       | Grundstücksfläche                                               |
| boG       | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                 |



# 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 Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung. Die Geschäftsstelle arbeitet nach den Vorgaben des Gutachterausschusses und erhält hierzu Weisung des vorsitzenden Mitglieds.

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-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.

## 1.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

### Vorsitzende:

Detering, Karola                      Dipl. Vermessungsingenieurin (FH)

### Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Klotz, Reinhard                      Dipl. Ing., Bausachverständiger  
Parthesius, Reinhold              Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur i. R.

### Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Fengler, Reiner                      Architekt  
Günther, Jörg                      Architekt  
Kaiser, Markus                      Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Kösters, Susanne                    Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Lohölter, Cedric                    Immobiliengutachter HypZert (S)  
Schnürpel, Oliver                   Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

### Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter vom zuständigen Finanzamt Lüdenscheid:

Schnaible, Gesa                      Dipl. Finanzwirtin  
Fernandes de Carvalho, Finja      Dipl. Finanzwirtin

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

- **Die Gesamtzahl der Verkäufe sowie der Geldumsatz des Jahres 2025 liegen auf dem Niveau von 2024**

Die insgesamt 625 Kauffälle bedeuten eine Steigerung von rd. 2,7 %.

Der Geldumsatz ist mit 113 Millionen Euro identisch zu dem im Jahr 2024.

- **Stabile Preise für Baugrundstücke**

Die Preise für Wohnbauflächen bleiben auch im Jahr 2025 weiterhin stabil. Aufgrund des geringen Angebotes wurden lediglich fünf Wohnbauflächen veräußert. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um einzelne Baulücken.

Die Planung bzw. Erschließung einiger Neubaugebiete kann hier zukünftig neue Potenziale schaffen.

- **Geringer Umsatz unbebauter Gewerbeflächen**

Im Jahr 2025 wurden lediglich fünf unbebaute Gewerbegrundstücke verkauft. Dabei handelte es sich um Einzelgrundstücke bzw. Baulücken. Neubauflächen für Gewerbe sind derzeit in Lüdenscheid nicht vorhanden.

- **Die Anzahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ist gestiegen**

Im Jahr 2025 wurden 63 Mehrfamilienhäuser verkauft (+ rd. 30 %). Damit erreichte diese Anzahl von verkauften Objekten wieder das Niveau von 2022.

- **Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt unverändert**

Im Berichtszeitraum wurden 150 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser verkauft. Dies entspricht der Anzahl der Kauffälle des Jahres 2024. Hierbei ist ein leichter Anstieg der verkauften freistehenden Gebäude zu erkennen, wohingegen ein deutlicher Rückgang bei Reihen- und Doppelhäusern zu verzeichnen ist.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser können als weiterhin stabil bezeichnet werden.

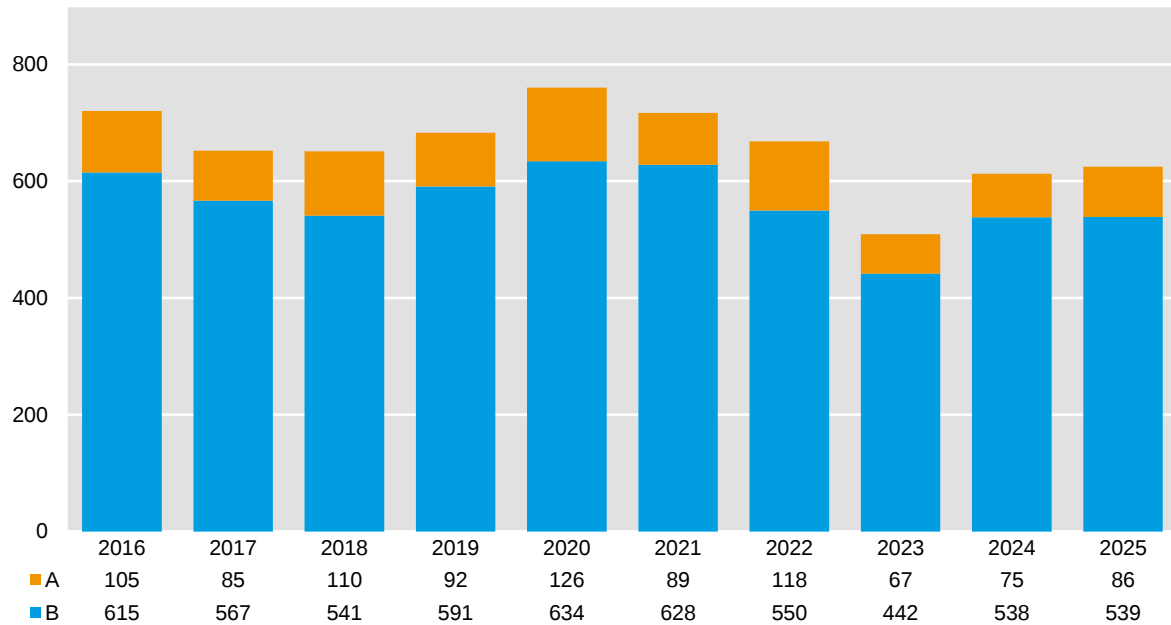
- **Die Preise von Wohnungseigentum bleiben stabil**

Mit 221 verkauften Eigentumswohnungen hat sich die Anzahl der verkauften Objekte wieder den Zahlen der Jahre 2018 – 2022 angeglichen. Zum starken Vorjahr ist ein Rückgang von rd. 15 % zu verzeichnen. Die Preise für Wohnungseigentum sind in den meisten Kategorien unverändert geblieben.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

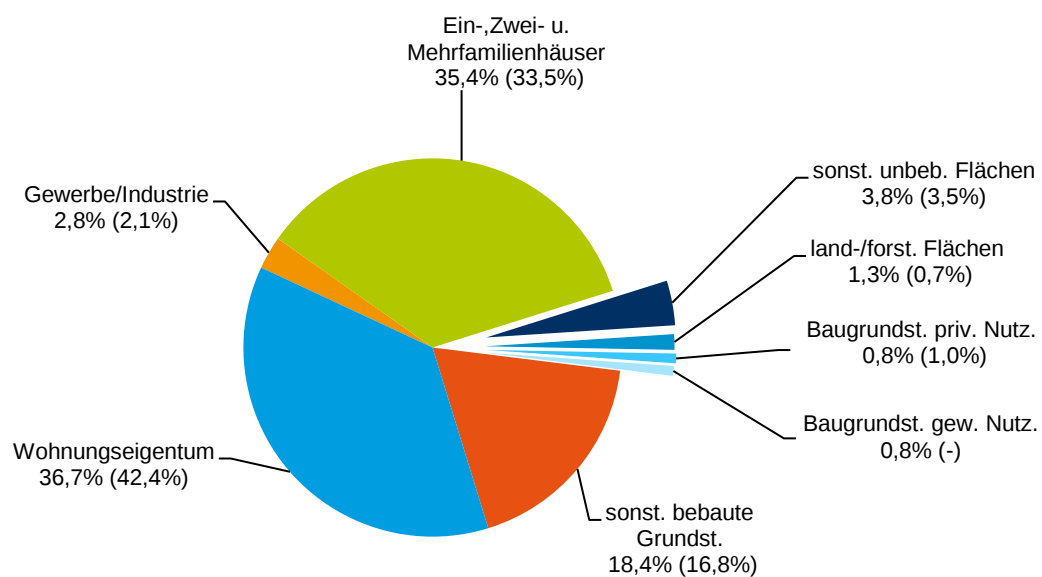
##### 3.1.1 Kauffallzahlen 2016-2025



A: nicht zur Auswertung geeignete Vertragsurkunden

B: Anzahl der geeigneten Vertragsurkunden

#### Umsatzanteile der Teilmärkte

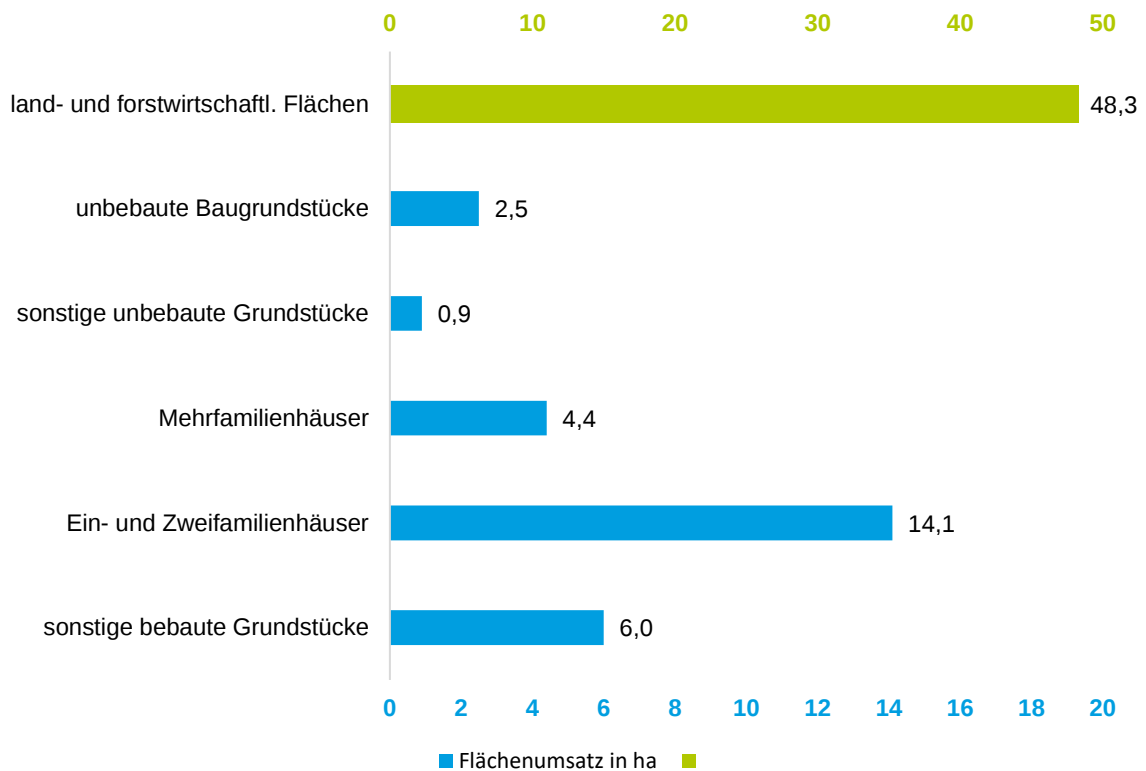


Werte des Vorjahres in Klammern

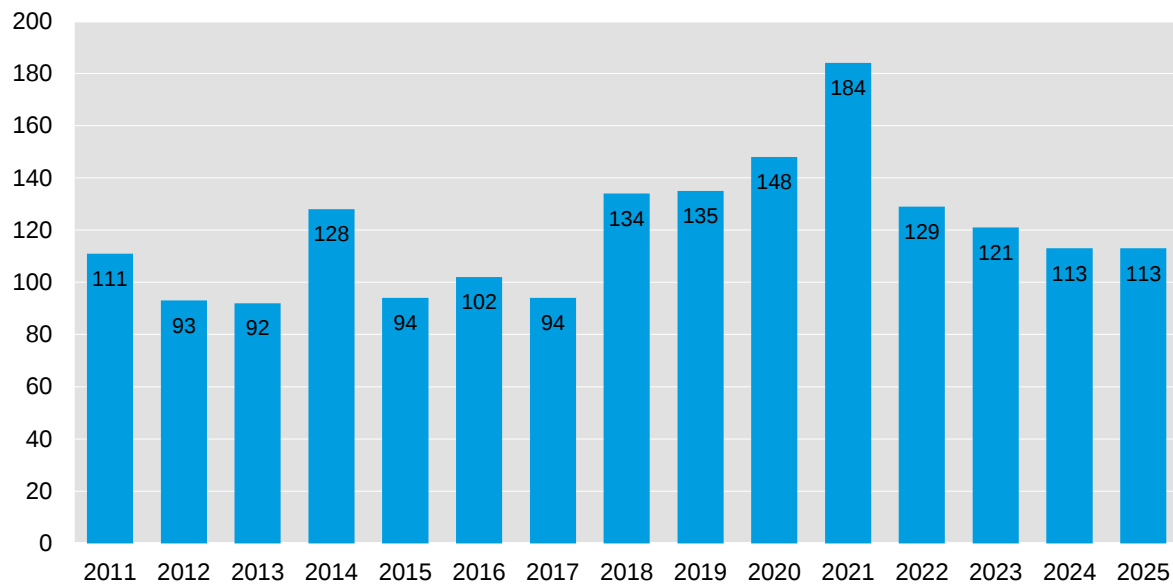
### 3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Bereich der Stadt Lüdenscheid insgesamt rd. 76 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

Hierbei sind Verträge zu Erbbaurechten, Wohnungs- und Teileigentum sowie zur Auswertung nicht geeignete Vorgänge wie z.B. Schenkungen oder Erbfälle (ungewöhnliche Verhältnisse) nicht erfasst.

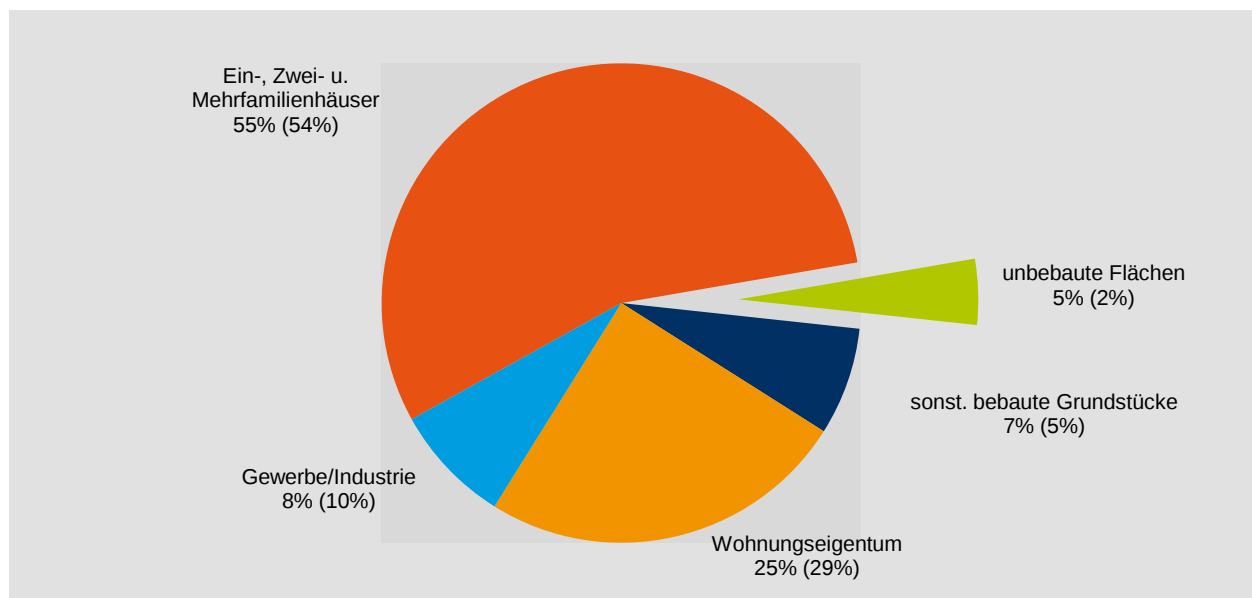


### 3.1.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. €

#### Geldumsatz nach Teilmärkten



Werte des Vorjahres in Klammern

### 3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2025 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 41 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von rd. 51,6 Hektar ein Geldumsatz von rund 5,03 Mio. Euro erzielt.

| Jahr/<br>Vertragsgegenstand                  | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Unbebaute land-/forstwirtschaftliche Flächen | 16   | 19   | 6    | 8    | 9    | 7    | 28   | 18   | 4    | 8    |
| Baugrundstücke (priv. Nutzung)               | 23   | 26   | 21   | 27   | 18   | 17   | 9    | 4    | 6    | 5    |
| Gewerbliche Baugrundstücke                   | 3    | 9    | 3    | 1    | 5    | -    | -    | 4    | -    | 5    |
| Sonstige unbebaute Flächen                   | 47   | 34   | 31   | 36   | 31   | 22   | 10   | 13   | 21   | 23   |

### 3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 72 Mio. € bei 238 Kauffällen (2024: 73 Mio. € und 219 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2025 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

Den Anteil der Teilmärkte zeigt folgende Tabelle:

| Jahr/<br>Vertragsgegenstand             | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser             | 151  | 138  | 144  | 136  | 152  | 164  | 130  | 102  | 156  | 150  |
| Mehrfamilienhäuser                      | 69   | 78   | 64   | 71   | 85   | 71   | 60   | 43   | 48   | 63   |
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 11   | 1    | 10   | 4    | 6    | 8    | 3    | 13   | 4    | 2    |
| Gewerbe- und Industrieobjekte           | 11   | 16   | 12   | 19   | 11   | 15   | 13   | 12   | 9    | 15   |
| Sonstige bebaute Grundstücke            | 19   | 8    | 9    | 13   | 14   | 7    | 6    | 7    | 2    | 8    |

## 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

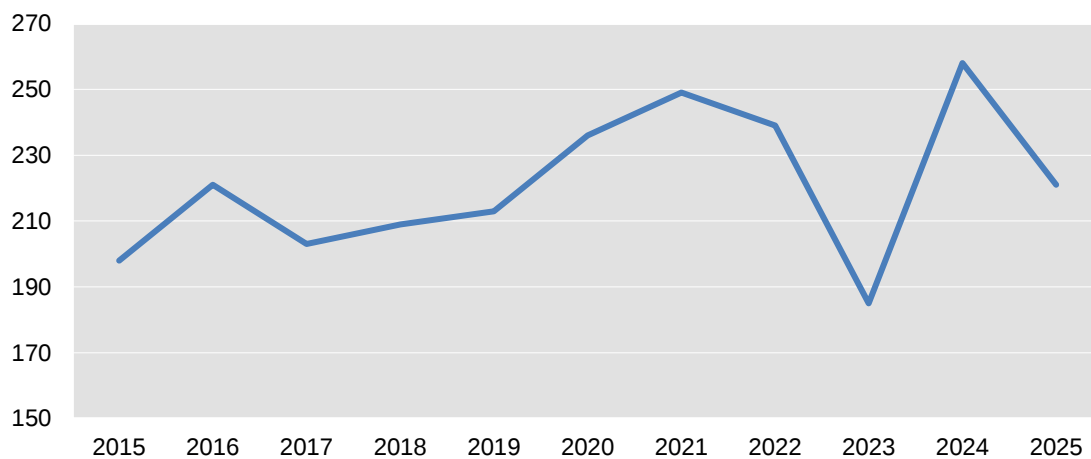
### 3.4.1 Wohnungseigentum

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

#### Verkäufe von Wohnungseigentum

| Vertragsjahr | Erstverkauf<br>nach Neubau | Weiterverkauf | Umwandlung |
|--------------|----------------------------|---------------|------------|
| 2015         | 4                          | 192           | 2          |
| 2016         | 12                         | 207           | 2          |
| 2017         | 8                          | 188           | 7          |
| 2018         | -                          | 206           | 3          |
| 2019         | 1                          | 204           | 8          |
| 2020         | 13                         | 218           | 5          |
| 2021         | 2                          | 247           | -          |
| 2022         | 15                         | 222           | 2          |
| 2023         | -                          | 183           | 2          |
| 2024         | 1                          | 231           | 26         |
| <b>2025</b>  | <b>-</b>                   | <b>213</b>    | <b>8</b>   |

#### Verkäufe von Wohnungseigentum Gesamt



Im Berichtsjahr wurden 221 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 28,24 Mio. € registriert.

### 3.4.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 7 Teileigentume mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung verkauft.

### 3.4.3 Wohnungs- und Teilerbbaurecht

Mehrere Eigentümer von Wohnungen innerhalb eines Gebäudes bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Auch Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken können in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt, veräußert, beliehen und vererbt werden. Die einzelnen Eigentumswohnungen und Teileigentume auf einem Erbbaurechtsgrundstück werden auch als Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte bezeichnet. Alle Eigentümer in der Gemeinschaft zahlen anteilig den Erbbauzins für das Grundstück.

#### Umsatzentwicklung

| Erbbaurechtstyp     | Vertragsjahr | Anzahl    | Geldumsatz<br>in Mio. € |
|---------------------|--------------|-----------|-------------------------|
| Wohnungserbbaurecht | 2015         | 17        | 1,15                    |
|                     | 2016         | 10        | 0,87                    |
|                     | 2017         | 10        | 0,87                    |
|                     | 2018         | 13        | 1,14                    |
|                     | 2019         | 25        | 3,15                    |
|                     | 2020         | 23        | 2,43                    |
|                     | 2021         | 24        | 2,66                    |
|                     | 2022         | 35        | 4,75                    |
|                     | 2023         | 17        | 1,81                    |
|                     | 2024         | 8         | 0,72                    |
|                     | <b>2025</b>  | <b>12</b> | <b>1,47</b>             |
| Teilerbbaurecht     | 2015         | -         | -                       |
|                     | 2016         | 3         | 0,02                    |
|                     | 2017         | -         | -                       |
|                     | 2018         | -         | -                       |
|                     | 2019         | 8         | 0,06                    |
|                     | 2020         | 3         | 0,16                    |
|                     | 2021         | 2         | 0,06                    |
|                     | 2022         | -         | -                       |
|                     | 2023         | -         | -                       |
|                     | 2024         | -         | -                       |
|                     | <b>2025</b>  | <b>3</b>  | <b>0,02</b>             |

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Erbbaurechtsverträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeiten des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, Heimfallregelungen usw. vereinbart werden.

Es gibt drei Arten von Erbbaurechtskaufverträgen:

- Bestellung eines Erbbaurechts
- Veräußerung des i. d. R. bebauten Erbbaurechts
- Veräußerung des belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück)

#### Verkauf von bestehenden Erbbaurechten (Regelfall)

Der Erbbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude. Bei den verkauften Erbbaurechten handelt es sich überwiegend um Grundstücke die mit einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus bebaut sind. Weniger häufig liegt eine gewerbliche Nutzung vor.

#### Umsatzentwicklung

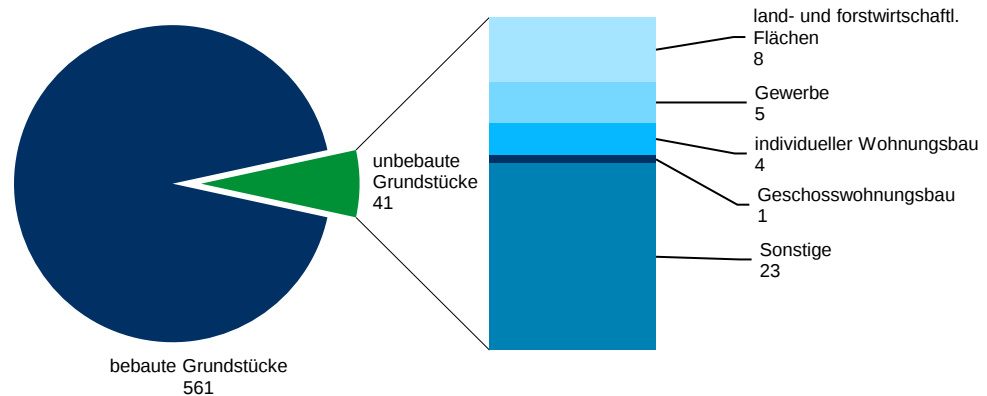
| Erbbaurechtstyp | Vertragsjahr | Anzahl    | Geldumsatz<br>in Mio. € |
|-----------------|--------------|-----------|-------------------------|
| Erbbaurecht     | 2015         | 23        | 4,03                    |
|                 | 2016         | 28        | 4,81                    |
|                 | 2017         | 23        | 5,19                    |
|                 | 2018         | 22        | 4,78                    |
|                 | 2019         | 31        | 5,99                    |
|                 | 2020         | 29        | 12,57                   |
|                 | 2021         | 32        | 7,71                    |
|                 | 2022         | 17        | 3,92                    |
|                 | 2023         | 16        | 4,40                    |
|                 | 2024         | 20        | 3,56                    |
|                 | <b>2025</b>  | <b>24</b> | <b>4,94</b>             |

- Erbbaugrundstücke

Im Berichtsjahr 2025 wurden 11 Erbbaugrundstücke verkauft. Im Geschäftsjahr 2024 wurden vier Erbbaugrundstück verkauft.

## 4 Unbebaute Grundstücke

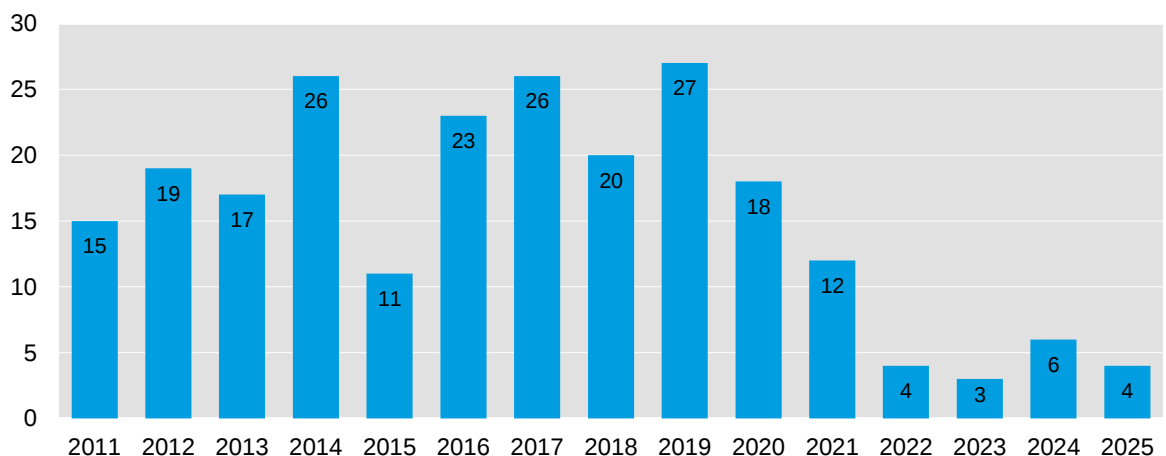
Verteilung der Kauffälle 2025



### 4.1 Individueller Wohnungsbau

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

Grundstücksverkäufe



Der Absatz von baureifen Wohnbaugrundstücken für eine 1- bis 2-geschossige Bebauung (nur geeignete Kauffälle ohne Erbbaugrundstücke) verbleibt, bedingt auch aufgrund eines sehr geringen Angebots, auf sehr niedrigem Niveau.

## **4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke**

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

Im Jahr 2025 wurde ein Kaufvertrag für Geschosswohnungsbau abgeschlossen.

## **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

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

Im Geschäftsjahr 2025 wurden fünf gewerbliche Bauflächen verkauft.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurde 2025 eine landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) mit rd. 10 ha für rd. 0,13 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für landwirtschaftliche Flächen in Lüdenscheid liegt bei 1,40 €/m²

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

| Kreise                     | Anzahl der Kauffälle |       |      | Flächenumsatz<br>[ha] |        |        | Geldumsatz<br>[Mio.€] |       |      | Preisniveau<br>[Ø €/m²] |             |             |
|----------------------------|----------------------|-------|------|-----------------------|--------|--------|-----------------------|-------|------|-------------------------|-------------|-------------|
|                            | Ges.                 | Acker | Grün | Ges.                  | Acker  | Grün   | Ges.                  | Acker | Grün | Ges.                    | Acker       | Grün        |
| Aachen, Städteregion       | 88                   | 40    | 47   | 156,40                | 115,02 | 40,58  | 14,49                 | 12,78 | 1,64 | 9,26                    | 11,11       | 4,04        |
| Borken, Kreis              | 67                   | 58    | 9    | 177,48                | 164,15 | 13,33  | 24,65                 | 23,20 | 1,45 | 13,53                   | 14,38       | 10,86       |
| Coesfeld, Kreis            | 43                   | 34    | 9    | 80,34                 | 72,76  | 7,58   | 8,51                  | 7,95  | 0,55 | 10,01                   | 10,92       | 6,57        |
| Düren, Kreis               | 94                   | 88    | 6    | 154,05                | 144,57 | 9,48   | 15,00                 | 14,79 | 0,21 | 9,74                    | 10,23       | 2,24        |
| Ennepe-Ruhr-Kreis          | 20                   | -     | -    | 66,09                 | -      | -      | 2,50                  |       |      | 3,40                    | -           | -           |
| Euskirchen, Kreis          | 182                  | 58    | 115  | 251,69                | 106,91 | 141,99 | 9,59                  | 6,46  | 2,98 | 3,34                    | 4,92        | 1,92        |
| Gütersloh, Kreis           | 32                   | 23    | 9    | 109,60                | 93,91  | 15,69  | 11,53                 | 10,48 | 1,05 | -                       | 9,80        | 5,34        |
| Heinsberg, Kreis           | 131                  | 109   | 22   | 217,48                | 195,76 | 21,72  | 24,52                 | 22,93 | 1,59 | 8,90                    | 9,60        | 7,00        |
| Herford, Kreis             | 50                   | 45    | 5    | 61,87                 | 57,54  | 4,33   | 3,18                  | 3,10  | 0,09 | -                       | 5,94        | 2,20        |
| Hochsauerlandkreis         | 122                  | 54    | 68   | 181,02                | 88,79  | 92,23  | 6,08                  | 3,51  | 2,57 | 2,94                    | 3,50        | 2,49        |
| Höxter, Kreis              | 138                  | 97    | 41   | 184,88                | 142,01 | 42,87  | 7,15                  | 6,06  | 1,09 | -                       | 3,85        | 2,23        |
| Kleve, Kreis               | 67                   | 55    | 12   | 153,89                | 117,17 | 36,72  | 17,25                 | 14,67 | 2,58 | 10,60                   | 11,39       | 7,02        |
| Lippe, Kreis               | 99                   | 75    | 24   | 197,99                | 163,67 | 34,32  | 9,25                  | 8,61  | 0,65 | 3,65                    | 4,24        | 1,79        |
| Märkischer Kreis           | 31                   | 4     | 20   | 127,04                | 36,84  | 52,86  | 2,56                  | 0,95  | 0,94 | 2,02                    | 2,59        | 1,78        |
| Mettmann, Kreis            | 9                    | 5     | 4    | 26,39                 | 17,68  | 8,71   | 1,36                  | 1,16  | 0,20 | -                       | -           | -           |
| Minden-Lübbecke, Kreis     | 146                  | 405   | 41   | 364,13                | 290,34 | 73,79  | 17,61                 | 14,98 | 2,63 | 4,85                    | 5,00        | 2,65        |
| Oberbergischer Kreis       | 126                  | 3     | 72   | 567,88                | 6,16   | 110,18 | 10,55                 | 0,11  | 2,26 | 1,86                    | 1,76        | 2,05        |
| Olpe, Kreis                | 28                   | -     | -    | 28,49                 | -      | -      | 0,70                  | -     | -    | 2,61                    | -           | -           |
| Paderborn, Kreis           | 112                  | 93    | 19   | 221,07                | 172,29 | 48,78  | 17,73                 | 15,19 | 2,54 | 7,30                    | 7,92        | 4,54        |
| Recklinghausen, Kreis      | 13                   | 11    | *    | 16,84                 | 16,04  | *      | 1,72                  | 1,47  | *    | 8,94                    | -           | -           |
| Rhein-Erft-Kreis           | 56                   | 55    | *    | 194,31                | 192,09 | *      | 29,50                 | 29,46 | *    | -                       | -           | -           |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 10                   | *     | 3    | 23,69                 | *      | 2,93   | 0,66                  | *     | 0,09 | 2,77                    | *           | 2,99        |
| Rhein-Kreis Neuss          | 82                   | 65    | 17   | 118,49                | 103,69 | 14,80  | 11,47                 | 10,90 | 0,57 | -                       | -           | -           |
| Rhein-Sieg-Kreis           | 87                   | 42    | 41   | 126,73                | 60,35  | 61,11  | 5,55                  | 4,37  | 1,09 | 4,38                    | 7,25        | 1,78        |
| Siegen-Wittgenstein, Kreis | 66                   | 4     | 62   | 50,64                 | 1,30   | 49,34  | 0,71                  | 0,03  | 0,78 | 1,71                    | 2,29        | 1,68        |
| Soest, Kreis               | 110                  | 88    | 18   | 193,63                | 155,72 | 17,95  | 16,53                 | 14,78 | 0,71 | 8,54                    | 9,49        | 3,93        |
| Steinfurt, Kreis           | 94                   | 65    | 27   | 193,07                | 149,22 | 39,66  | 18,22                 | 15,92 | 2,15 | 9,44                    | 10,67       | 5,43        |
| Unna, Kreis                | 21                   | 14    | 7    | 40,82                 | 35,21  | 5,62   | 3,50                  | 3,13  | 0,38 | 8,58                    | 8,88        | 6,68        |
| Viersen, Kreis             | 60                   | 40    | 19   | 104,76                | 84,16  | 19,89  | 11,90                 | 10,66 | 1,24 | 11,36                   | 12,66       | 6,22        |
| Warendorf, Kreis           | 30                   | 27    | 3    | 81,80                 | 75,30  | 6,50   | 9,15                  | 8,60  | 0,55 | 10,75                   | 11,02       | 8,33        |
| Wesel, Kreis               | 52                   | 27    | 25   | 116,20                | 72,40  | 43,80  | 10,50                 | 7,20  | 3,20 | 9,00                    | 9,94        | 7,41        |
| <b>bereinigtes Mittel</b>  |                      |       |      |                       |        |        |                       |       |      | <b>6,77</b>             | <b>8,10</b> | <b>4,03</b> |

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025

#### 4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurden 2025 sieben forstwirtschaftliche Flächen mit rd. 38 ha für rd. 0,78 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen **ohne Aufwuchs** wird in Lüdenscheid auf 0,60 €/m<sup>2</sup> erhöht.

Die Preise für forstwirtschaftliche Flächen inkl. Aufwuchs lagen im Schnitt bei rd. 1,50 €/m<sup>2</sup>.

Hierbei ist jedoch die Qualität des Bestandes von Bedeutung für den gezahlten Kaufpreis.

#### Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

Preisniveau einschließlich Aufwuchs

| Kreise                    | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Flächenumsatz<br>[ha] | Geldumsatz<br>[Mio. €] | Preisniveau<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------|
| Aachen, Städteregion      | 10                         | 10,07                 | 0,13                   | 1,33                               |
| Borken, Kreis             | 13                         | 15,44                 | 0,33                   | 1,00                               |
| Coesfeld, Kreis           | 6                          | 11,50                 | 0,26                   | 2,28                               |
| Düren, Kreis              | *                          | *                     | *                      | *                                  |
| Ennepe-Ruhr-Kreis         | 18                         | 31,06                 | 0,44                   | 1,85                               |
| Euskirchen, Kreis         | 78                         | 106,64                | 1,66                   | 1,57                               |
| Gütersloh, Kreis          | *                          | *                     | *                      | *                                  |
| Heinsberg, Kreis          | 19                         | 12,04                 | 0,19                   | 0,60                               |
| Herford, Kreis            | 7                          | 9,35                  | 0,15                   | 1,60                               |
| Hochsauerlandkreis        | 83                         | 283,50                | 3,47                   | 1,27                               |
| Höxter, Kreis             | 3                          | 2,84                  | 0,02                   | 0,61                               |
| Kleve, Kreis              | 14                         | 72,18                 | 1,15                   | 1,91                               |
| Lippe, Kreis              | 15                         | 22,44                 | 0,30                   | 1,22                               |
| Märkischer Kreis          | 48                         | 187,63                | 2,05                   | 1,09                               |
| Mettmann, Kreis           | *                          | *                     | *                      | -                                  |
| Minden-Lübbecke, Kr.      | 31                         | 32,62                 | 0,67                   | 1,70                               |
| Oberbergischer Kreis      | 133                        | 275,63                | 3,97                   | 1,44                               |
| Olpe, Kreis               | 43                         | 178,16                | 2,84                   | 1,14                               |
| Paderborn, Kreis          | 7                          | 8,13                  | 0,18                   | 2,22                               |
| Recklinghausen, Kreis     | *                          | *                     | *                      | *                                  |
| Rhein-Erft-Kreis          | *                          | *                     | *                      | -                                  |
| Rheinisch-Berg. Kreis     | 30                         | 30,59                 | 0,34                   | 1,11                               |
| Rhein-Kreis Neuss         | 10                         | 6,71                  | 0,12                   | -                                  |
| Rhein-Sieg-Kreis          | 63                         | 77,54                 | 0,87                   | 1,13                               |
| Siegen-Wittgenst., Kr.    | 99                         | 319,11                | 2,84                   | 1,06                               |
| Soest, Kreis              | 15                         | 35,56                 | 0,57                   | 1,60                               |
| Steinfurt, Kreis          | 7                          | 8,27                  | 0,19                   | 2,35                               |
| Unna, Kreis               | 3                          | 84,45                 | 1,98                   | 2,34                               |
| Viersen, Kreis            | 28                         | 42,14                 | 0,82                   | 1,96                               |
| Warendorf, Kreis          | 8                          | 41,96                 | 2,17                   | 1,97                               |
| Wesel, Kreis              | 7                          | 15,50                 | 0,30                   | 2,13                               |
| <b>bereinigtes Mittel</b> |                            |                       |                        | <b>1,53</b>                        |

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### 4.5.1 Bauerwartungsland

Gemäß ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

### 4.5.2 Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht erfolgt ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen:

| Stufe                    | Merkmal                                                                                                                                | Wertanteil vom baureifen Land |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bauerwartungsland</b> |                                                                                                                                        |                               |
| 1                        | Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich                                                                        | 15%-40%                       |
| 2                        | Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt                                                                                       | 25%-50%                       |
| 3                        | Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen                                                                                          | 35%-60%                       |
| 4                        | Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Erschließungsgewissheit                                   | 50%-70%                       |
| <b>Rohbauland</b>        |                                                                                                                                        |                               |
| 5                        | Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich                                                    | 50%-70%                       |
| 6                        | Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich                                                                                 | 60%-80%                       |
| 7                        | Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich                                                                           | 70%-85%                       |
| 8                        | Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert                                                                                    | 85%-95%                       |
| <b>Baureifes Land</b>    |                                                                                                                                        |                               |
| 9                        | Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden | 100%                          |

Quelle: Gerady/Schulz-Kleeßen in Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten (z.B. Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie unselbständige Grundstücksteile wie Hinterland, Vorgarten). Im Berichtsjahr sind 23 Kauffälle registriert worden.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beige-fügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 GrundWertVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

### Erschließungskosten:

Die Bodenrichtwerte sind i.d.R. erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei ausgewiesen.

Bei Bodenrichtwerten, die erschließungsbeitragspflichtig ausgewiesen sind, können zukünftig noch Erschließungskosten anfallen. Diese liegen i.d.R. in einem Rahmen von 20 - 30 €/m<sup>2</sup>. Im Einzelfall können die Erschließungskosten jedoch auch höher oder niedriger ausfallen.

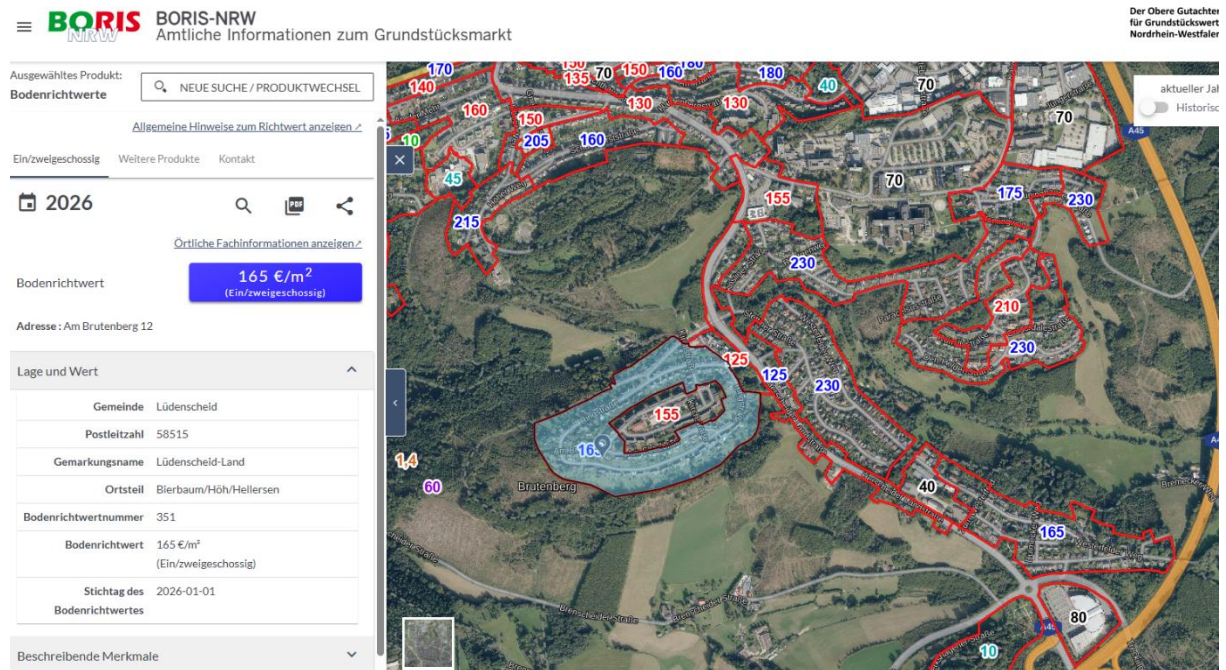
Für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gilt Erschließungsbeitragsfreiheit.

Zur Abklärung des erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustandes eines individuellen Grundstücks können Informationen bei der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauservice, eingeholt werden.

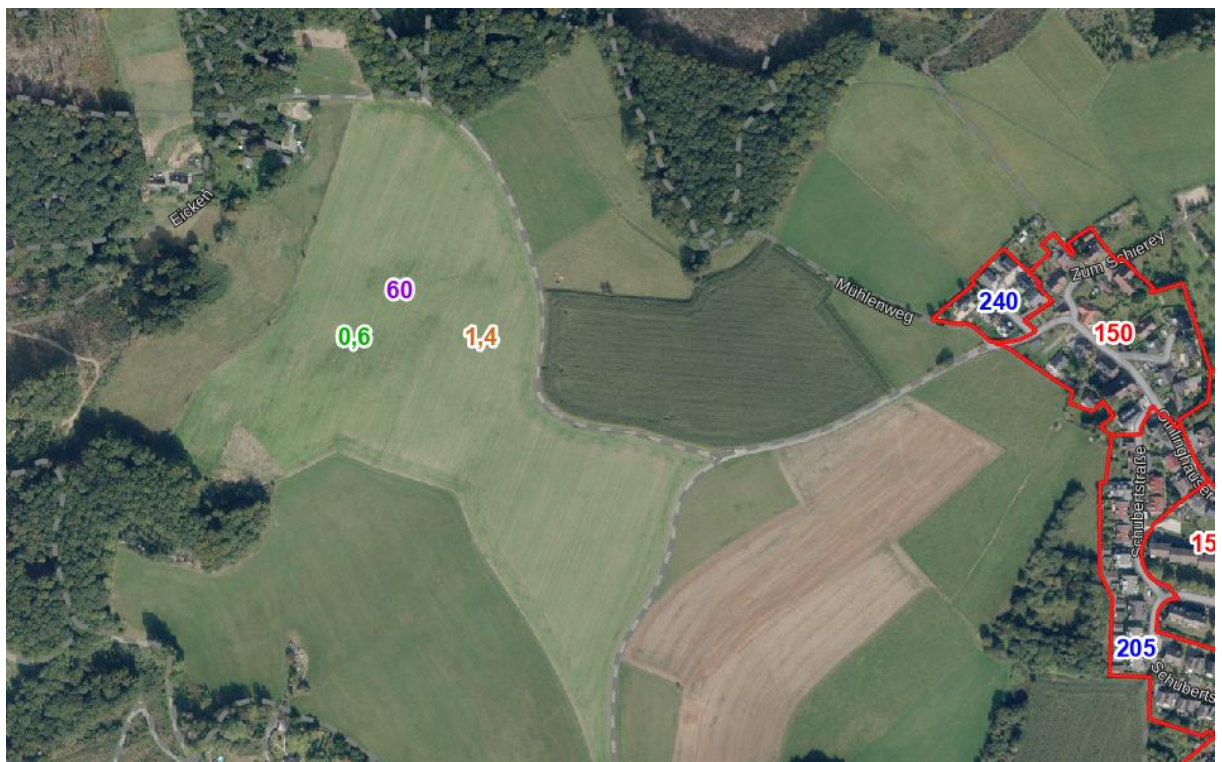
## Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte

Darstellung in BORIS.NRW

Baureifes Land



Flächen im Außenbereich und Flächen der Land- und Forstwirtschaft



#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- Immobilien-Preis-Kalkulator
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- 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 Grundstücksmarktberichte enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

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 BORIS-NRW erhältlich sein.

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte. Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes NRW zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegeln das Wertniveau in der Stadt Lüdenscheid wider.

In den nachfolgenden Tabellen handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in €/m<sup>2</sup> für Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen.

#### Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

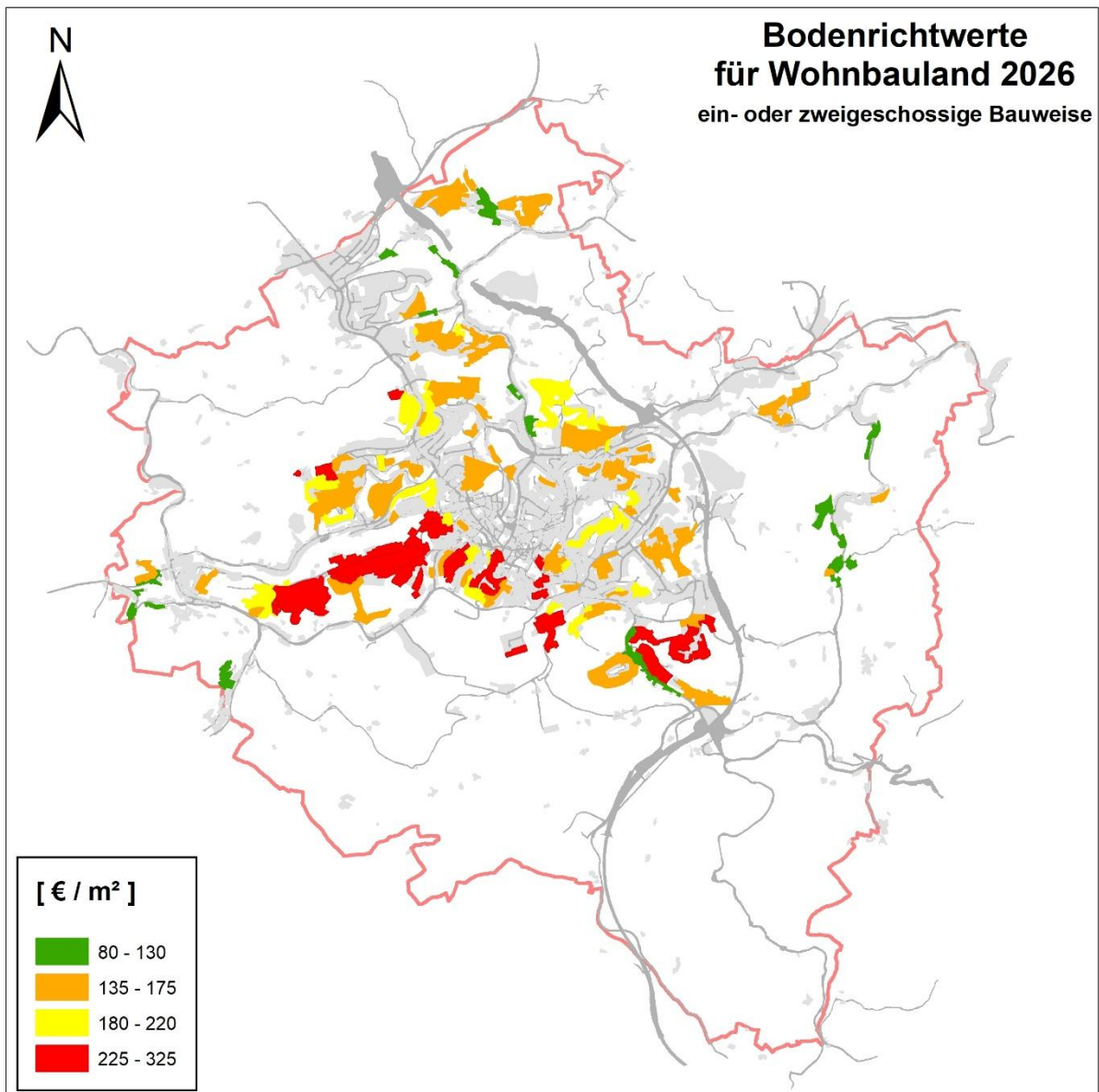
| Statistischer Bezirk        | gut | mittel | einfach |
|-----------------------------|-----|--------|---------|
| Innenstadt/ Staberg/ Knapp  |     | 175    |         |
| Ramsberg/ Hasley/ Baukloh   | 240 | 165    | 120     |
| Grünwald                    | 200 | 165    |         |
| Tinsberg/ Kluse             | 230 | 160    | 140     |
| Honsel/ Eichholz            |     | 160    |         |
| Vogelberg                   | 210 | 155    | 130     |
| Wettringhof                 |     | 130    |         |
| Kalve/ Wefelshohl           |     | 150    | 130     |
| Brüninghausen/ Augustenthal |     |        | 110     |
| Bierbaum/ Höh/ Hellersen    | 210 | 155    | 135     |
| Brügge                      |     |        | 125     |
| Oeneking/ Stüttinghausen    | 230 | 165    |         |
| Buckesfeld/ Othlinghausen   | 220 | 155    | 130     |
| Wehberg                     |     | 185    | 135     |
| Gevelndorf/ Freisenberg     |     | 145    | 125     |
| Dickenberg/ Eggenscheid     |     |        | 120     |

#### Gewerbliche Bauflächen

| Statistischer Bezirk        | gut | mittel | einfach |
|-----------------------------|-----|--------|---------|
| Innenstadt/ Staberg/ Knapp  |     |        |         |
| Ramsberg/ Hasley/ Baukloh   | 70  | 45     |         |
| Grünwald                    |     | 70     |         |
| Tinsberg/ Kluse             | 70  |        |         |
| Honsel/ Eichholz            |     | 70     |         |
| Vogelberg                   | 70  | 45     |         |
| Wettringhof                 | 70  | 45     |         |
| Kalve/ Wefelshohl           | 70  |        |         |
| Brüninghausen/ Augustenthal |     | 31     |         |
| Bierbaum/ Höh/ Hellersen    |     | 40     |         |
| Brügge                      |     | 37     |         |
| Oeneking/ Stüttinghausen    |     |        |         |
| Buckesfeld/ Othlinghausen   | 70  | 50     |         |
| Wehberg                     | 80  | 70     |         |
| Gevelndorf/ Freisenberg     | 75  | 40     |         |
| Dickenberg/ Eggenscheid     | 70  | 35     |         |

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

| Statistischer Bezirk        | gut | mittel | einfach |
|-----------------------------|-----|--------|---------|
| Innenstadt/ Staberg/ Knapp  | 235 | 180    |         |
| Ramsberg/ Hasley/ Baukloh   | 240 | 180    | 115     |
| Grünwald                    |     | 165    |         |
| Tinsberg/ Kluse             |     | 165    |         |
| Honsel/ Eichholz            |     | 180    |         |
| Vogelberg                   | 220 | 175    |         |
| Wettringhof                 |     | 140    |         |
| Kalve/ Wefelshohl           |     | 165    |         |
| Brüninghausen/ Augustenthal |     |        | 130     |
| Bierbaum/ Höh/ Hellersen    | 225 | 180    | 140     |
| Brügge                      |     | 165    | 125     |
| Oeneking/ Stüttinghausen    | 275 | 190    |         |
| Buckesfeld/ Othlinghausen   | 235 | 180    | 150     |
| Wehberg                     | 230 | 175    | 125     |
| Gevelndorf/ Freisenberg     |     | 170    | 150     |
| Dickenberg/ Eggenscheid     |     | 135    | 130     |



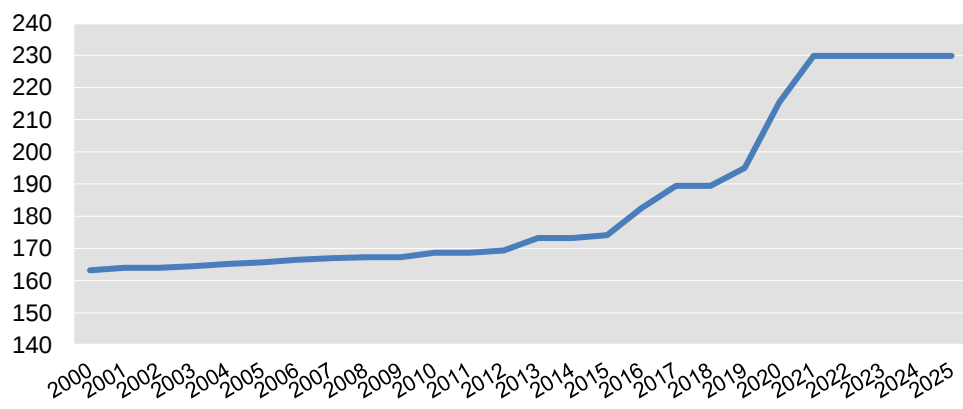
#### 4.7.4 Indexreihen

Zum Zweck der Darstellung der Bodenpreisentwicklung in Lüdenscheid wird vom Gutachterausschuss jährlich eine Bodenpreisindexreihe beschlossen.

Diese gibt die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser mit I- bzw. II-geschossiger Bauweise inkl. Erschließungskosten wider. Als Basisjahr wurde das Jahr 1991 = 100 gewählt.

Alt

| Jahr | Mittlerer<br>Bodenrichtwert<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Veränderung<br>ggü. Vorjahr<br>(%) | Index<br>(1991=100)<br>Lüdenscheid |
|------|----------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1991 | 78,1                                               |                                    | 100,0                              |
| 1992 | 78,3                                               | + 0,2                              | 100,2                              |
| 1993 | 85,3                                               | + 8,9                              | 109,2                              |
| 1994 | 90,9                                               | + 6,6                              | 116,4                              |
| 1995 | 93,0                                               | + 2,2                              | 119,0                              |
| 1996 | 99,7                                               | + 7,3                              | 127,6                              |
| 1997 | 108,1                                              | + 8,5                              | 138,4                              |
| 1998 | 113,5                                              | + 5,0                              | 145,3                              |
| 1999 | 121,8                                              | + 7,3                              | 155,9                              |
| 2000 | 127,5                                              | + 4,7                              | 163,2                              |
| 2001 | 128,1                                              | + 0,5                              | 164,0                              |
| 2002 | 128,1                                              | ± 0,0                              | 164,0                              |
| 2003 | 128,5                                              | + 0,3                              | 164,5                              |
| 2004 | 129,0                                              | + 0,4                              | 165,2                              |
| 2005 | 129,4                                              | + 0,3                              | 165,7                              |
| 2006 | 130,1                                              | + 0,5                              | 166,5                              |
| 2007 | 130,5                                              | + 0,3                              | 167,0                              |
| 2008 | 130,7                                              | + 0,2                              | 167,3                              |
| 2009 | 130,7                                              | ± 0,0                              | 167,3                              |
| 2010 | 131,8                                              | + 0,8                              | 168,7                              |
| 2011 | 131,8                                              | ± 0,0                              | 168,7                              |
| 2012 | 132,3                                              | + 0,4                              | 169,4                              |
| 2013 | 135,3                                              | + 2,3                              | 173,2                              |
| 2014 | 135,3                                              | ± 0,0                              | 173,2                              |
| 2015 | 136,0                                              | + 0,5                              | 174,1                              |
| 2016 | 142,5                                              | + 4,8                              | 182,5                              |
| 2017 | 147,9                                              | + 3,8                              | 189,4                              |
| 2018 | 147,9                                              | ± 0,0                              | 189,4                              |
| 2019 | 152,3                                              | + 3,0                              | 195,0                              |
| 2020 | 168,2                                              | +10,4                              | 215,4                              |
| 2021 | 179,5                                              | + 6,7                              | 229,8                              |
| 2022 | 179,5                                              | ± 0,0                              | 229,8                              |
| 2023 | 179,5                                              | ± 0,0                              | 229,8                              |
| 2024 | 179,5                                              | ± 0,0                              | 229,8                              |
| 2025 | 179,5                                              | ± 0,0                              | 229,8                              |



#### **4.7.5 Anmerkung zu den Bodenrichtwerten 2026**

In den meisten Teilmärkten lagen im Jahr 2025 erneut nur wenige Kauffälle vor. Auf Grund der sehr geringen Anzahl von Transaktionen sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere auch der Entwicklung des bebauten Sektors, bleiben die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbeflächen für 2026 unverändert.

#### **Allgemeine Hinweise:**

##### Sperrung der Autobahn 45

Die Auswirkungen der langfristigen Vollsperrung der Autobahn 45 und die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen und Emissionseinflüsse an den Ausweichstrecken und anderen Bereichen im Stadtgebiet von Lüdenscheid sind individuell nach Grad der Beeinträchtigung auf ein spezielles Grundstück zu beurteilen.

Nach der Aufhebung der Vollsperrung zum Ende des Jahres 2025 muss die weitere Entwicklung in 2026 beobachtet werden.

##### Hochwassergefährdung

Zur Einschätzung von Hochwasserrisiken wird die Nutzung von Hochwassergefahrenkarten empfohlen. Diese werden vom Landesamt für Natur, Umwelt und Klima des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht: [www.geoportal.de/Info/tk\\_04-hochwasser-gefahrenkarte-nrw](http://www.geoportal.de/Info/tk_04-hochwasser-gefahrenkarte-nrw) .

## 5 Bebaute Grundstücke

Im Folgenden werden die Angaben zu Preisniveau und Preisentwicklung und auch die Kennzahlen der Liegenschaftszinssätze beschrieben.

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

- angemessen großes Grundstück
- alle Wohnlagen
- eine Garage inklusive
- Gebäude vollständig, teilweise oder nicht unterkellert
- Gebäude mit einem dem Alter entsprechenden normalen baulichen Zustand.
- Gebäude mit offensichtlich hohem Sanierungstau wurden nicht berücksichtigt.

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m<sup>2</sup>.

#### Datengrundlage

- 43 Kauffälle (Vertragsjahr 2025)
- Baujahr 1960 bis 2021, im Mittel 1979
- normierte Grundstücksfläche 412 bis 800 m<sup>2</sup>, im Mittel 617 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 120 bis 292 m<sup>2</sup>, im Mittel 177 m<sup>2</sup>
- normierter Gesamtkaufpreis 180.000 bis 835.716 €, im Mittel 341.226 €
- normierter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche 1046 bis 4301 €, im Mittel 1954 €

In der Kategorie Neubau lagen keine Verkäufe vor.

| Altersklasse<br>1950-1974 | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Ø<br>Gfl<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Wfl<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m <sup>2</sup> -<br>Wfl<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 2014                      | 27                         | 640                           | 151                           | 185.000                       | 1.290                                                  |
| 2015                      | 25                         | 652                           | 150                           | 186.000                       | 1.290                                                  |
| 2016                      | 31                         | 657                           | 151                           | 180.000                       | 1.220                                                  |
| 2017                      | 20                         | 690                           | 161                           | 202.000                       | 1.230                                                  |
| 2018                      | 17                         | 663                           | 174                           | 251.000                       | 1.480                                                  |
| 2019                      | 21                         | 679                           | 177                           | 248.000                       | 1.450                                                  |
| 2020                      | 24                         | 643                           | 150                           | 247.000                       | 1.660                                                  |
| 2021                      | 21                         | 675                           | 172                           | 321.000                       | 1.910                                                  |
| 2022                      | 15                         | 649                           | 151                           | 261.000                       | 1.760                                                  |
| 2023                      | 16                         | 660                           | 170                           | 269.000                       | 1.650                                                  |
| 2024                      | 18                         | 618                           | 145                           | 222.000                       | 1.600                                                  |
| 2025                      | 16                         | 591                           | 171                           | 259.000                       | 1.560                                                  |

| Altersklasse<br>1975-1994 | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Ø<br>Gfl<br>(m²) | Ø<br>Wfl<br>(m²) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m² -<br>Wfl<br>(€/m²) |
|---------------------------|----------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2014                      | 22                         | 610              | 177              | 262.000                       | 1.550                         |
| 2015                      | 13                         | 620              | 167              | 264.000                       | 1.680                         |
| 2016                      | 14                         | 645              | 186              | 280.000                       | 1.610                         |
| 2017                      | 13                         | 621              | 170              | 270.000                       | 1.620                         |
| 2018                      | 13                         | 637              | 167              | 237.000                       | 1.400                         |
| 2019                      | 10                         | 644              | 156              | 287.000                       | 1.860                         |
| 2020                      | 20                         | 635              | 186              | 352.000                       | 1.980                         |
| 2021                      | 17                         | 613              | 180              | 371.000                       | 2.010                         |
| 2022                      | 22                         | 612              | 178              | 380.000                       | 2.200                         |
| 2023                      | 16                         | 617              | 185              | 366.000                       | 2.020                         |
| 2024                      | 17                         | 597              | 185              | 346.000                       | 1.880                         |
| 2025                      | 21                         | 647              | 182              | 351.000                       | 1.900                         |

| Altersklasse<br>1995-2009 | Anzahl der<br>Kauffälle | Ø<br>Gfl<br>(m²)                                   | Ø<br>Wfl<br>(m²) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m² -<br>Wfl<br>(€/m²) |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2014                      | 7                       | 556                                                | 157              | 247.000                       | 1.650                         |
| 2015                      | 4                       | 640                                                | 199              | 338.000                       | 1.830                         |
| 2016                      | 3                       | 582                                                | 177              | 281.000                       | 1.650                         |
| 2017                      | 6                       | 560                                                | 161              | 308.000                       | 1.990                         |
| 2018                      | 3                       | 590                                                | 173              | 299.000                       | 1.660                         |
| 2019                      | 5                       | 583                                                | 195              | 373.000                       | 1.890                         |
| 2020                      |                         | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2021                      | 3                       | 617                                                | 190              | 571.000                       | 3.110                         |
| 2022                      | 3                       | 647                                                | 171              | 481.000                       | 2.780                         |
| 2023                      |                         | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2024                      |                         | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2025                      | 4                       | 600                                                | 196              | 519.000                       | 2.680                         |

| Altersklasse<br>2010-2023 | Anzahl der<br>Kauffälle | Ø<br>Gfl<br>(m²)                                   | Ø<br>Wfl<br>(m²) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m² -<br>Wfl<br>(€/m²) |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2022                      | 4                       | 527                                                | 172              | 580.000                       | 3.380                         |
| 2023                      |                         | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2024                      |                         | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2025                      | (2)                     | (536)                                              | (132)            | (548.000)                     | (4.160)                       |

## Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

### Datengrundlage

- 43 Kauffälle (Vertragsjahr 2025)
- Baujahr 1964 bis 2000, im Mittel 1976
- normierte Grundstücksfläche 250 bis 500 m<sup>2</sup>, im Mittel 405 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 70 bis 244 m<sup>2</sup>, im Mittel 135 m<sup>2</sup>
- normierter Gesamtkaufpreis 135.064 bis 454.012 €, im Mittel 247.648 €
- normierter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche 844 bis 2.722 €, im Mittel 1.893 €

In der Kategorie Neubau lag seit 2006 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

| Altersklasse<br>1950-1974 | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Ø<br>Gfl<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Wfl<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m <sup>2</sup> -<br>Wfl<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 2014                      | 23                         | 410                           | 125                           | 145.000                       | 1.230                                                  |
| 2015                      | 20                         | 397                           | 130                           | 145.000                       | 1.150                                                  |
| 2016                      | 13                         | 409                           | 134                           | 168.000                       | 1.290                                                  |
| 2017                      | 15                         | 433                           | 122                           | 151.000                       | 1.270                                                  |
| 2018                      | 16                         | 393                           | 116                           | 174.000                       | 1.500                                                  |
| 2019                      | 6                          | 381                           | 126                           | 174.000                       | 1.430                                                  |
| 2020                      | 13                         | 440                           | 124                           | 215.000                       | 1.800                                                  |
| 2021                      | 7                          | 445                           | 133                           | 274.000                       | 2.090                                                  |
| 2022                      | 16                         | 440                           | 134                           | 248.000                       | 1.860                                                  |
| 2023                      | 14                         | 429                           | 155                           | 225.000                       | 1.520                                                  |
| 2024                      | 23                         | 419                           | 129                           | 207.000                       | 1.660                                                  |
| 2025                      | 22                         | 435                           | 135                           | 206.000                       | 1.600                                                  |

| Altersklasse<br>1975-1994 | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Ø<br>Gfl<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Wfl<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m <sup>2</sup> -<br>Wfl<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 2014                      | 18                         | 343                           | 134                           | 196.000                       | 1.470                                                  |
| 2015                      | 6                          | 325                           | 131                           | 191.000                       | 1.450                                                  |
| 2016                      | 10                         | 367                           | 129                           | 207.000                       | 1.610                                                  |
| 2017                      | 13                         | 380                           | 137                           | 217.000                       | 1.600                                                  |
| 2018                      | 10                         | 378                           | 145                           | 228.000                       | 1.630                                                  |
| 2019                      | 19                         | 366                           | 126                           | 231.000                       | 1.860                                                  |
| 2020                      | 13                         | 416                           | 146                           | 278.000                       | 1.980                                                  |
| 2021                      | 17                         | 381                           | 145                           | 319.000                       | 2.230                                                  |
| 2022                      | 13                         | 385                           | 134                           | 328.000                       | 2.530                                                  |
| 2023                      | 12                         | 420                           | 140                           | 277.000                       | 2.000                                                  |
| 2024                      | 35                         | 375                           | 129                           | 251.000                       | 2.000                                                  |
| 2025                      | 19                         | 385                           | 136                           | 290.000                       | 2.170                                                  |

| Altersklasse<br>ab 1995 | Anzahl<br>der<br>Kauffälle                         | Ø<br>Gfl<br>(m²) | Ø<br>Wfl<br>(m²) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m² -<br>Wfl<br>(€/m²) |
|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2014                    | 8                                                  | 293              | 128              | 214.000                       | 1.680                         |
| 2015                    | 3                                                  | 271              | 129              | 246.000                       | 1.930                         |
| 2016                    | 9                                                  | 330              | 133              | 241.000                       | 1.810                         |
| 2017                    | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                  |                               |                               |
| 2018                    | 8                                                  | 359              | 143              | 246.000                       | 1.830                         |
| 2019                    | 4                                                  | 282              | 117              | 270.000                       | 2.340                         |
| 2020                    | 6                                                  | 314              | 134              | 315.000                       | 2.370                         |
| 2021                    | 5                                                  | 381              | 132              | 362.000                       | 2.750                         |
| 2022                    | 3                                                  | 293              | 130              | 342.000                       | 2.630                         |
| 2023                    | 6                                                  | 300              | 123              | 335.000                       | 2.720                         |
| 2024                    | 7                                                  | 288              | 120              | 289.000                       | 2.400                         |
| 2025                    | (2)                                                | (262)            | (127)            | (308.000)                     | (2.420)                       |

### Reihenmittelhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 und 300 m².

### Datengrundlage

- 12 Kauffälle (Vertragsjahr 2025)
- Baujahr 1970 bis 1997, im Mittel 1978
- normierte Grundstücksfläche 162 bis 300 m², im Mittel 260 m²
- Wohnfläche 104 bis 154 m², im Mittel 123 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 160.000 bis 400.000 €, im Mittel 240.998 €
- normierter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche 1.294 bis 2.597 €, im Mittel 1.921 €

In der Kategorie Neubau lag seit 2008 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

| Altersklasse<br>1950-1974 | Anzahl<br>der<br>Kauffälle                         | Ø<br>Gfl<br>(m²) | Ø<br>Wfl<br>(m²) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m² -<br>Wfl<br>(€/m²) |
|---------------------------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2014                      | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                  |                               |                               |
| 2015                      | 8                                                  | 236              | 115              | 150.000                       | 1.350                         |
| 2016                      | 8                                                  | 226              | 99               | 137.000                       | 1.390                         |
| 2017                      | 7                                                  | 238              | 114              | 150.000                       | 1.330                         |
| 2018                      | 10                                                 | 262              | 118              | 157.000                       | 1.320                         |
| 2019                      | 3                                                  | 240              | 100              | 127.000                       | 1.240                         |
| 2020                      | 9                                                  | 273              | 115              | 200.000                       | 1.780                         |
| 2021                      | 6                                                  | 263              | 108              | 168.000                       | 1.540                         |
| 2022                      | 6                                                  | 207              | 106              | 209.000                       | 2.000                         |
| 2023                      | 4                                                  | 304              | 124              | 183.000                       | 1.600                         |
| 2024                      | 7                                                  | 285              | 112              | 165.000                       | 1.490                         |
| 2025                      | 4                                                  | 284              | 126              | 211.000                       | 1.690                         |

| Altersklasse<br>1975-1994 | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Ø<br>Gfl<br>(m²) | Ø<br>Wfl<br>(m²) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m² -<br>Wfl<br>(€/m²) |
|---------------------------|----------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2014                      | 10                         | 250              | 128              | 173.000                       | 1.360                         |
| 2015                      | 6                          | 230              | 119              | 168.000                       | 1.440                         |
| 2016                      | 8                          | 225              | 117              | 170.000                       | 1.460                         |
| 2017                      | 7                          | 242              | 111              | 196.000                       | 1.770                         |
| 2018                      | 11                         | 243              | 128              | 205.000                       | 1.630                         |
| 2019                      | 5                          | 251              | 130              | 206.000                       | 1.590                         |
| 2020                      | 8                          | 259              | 124              | 217.000                       | 1.770                         |
| 2021                      | 6                          | 238              | 110              | 251.000                       | 2.300                         |
| 2022                      | 9                          | 258              | 129              | 277.000                       | 2.020                         |
| 2023                      | 6                          | 297              | 127              | 231.000                       | 1.800                         |
| 2024                      | 16                         | 253              | 124              | 245.000                       | 2.010                         |
| 2025                      | 7                          | 253              | 123              | 255.000                       | 2.020                         |

| Altersklasse<br>ab 1995 | Anzahl<br>der<br>Kauffälle | Ø<br>Gfl<br>(m²)                                   | Ø<br>Wfl<br>(m²) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) | Ø Preis/m² -<br>Wfl<br>(€/m²) |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2014                    | 8                          | 216                                                | 118              | 200.000                       | 1.700                         |
| 2015                    | 3                          | 208                                                | 114              | 223.000                       | 1.970                         |
| 2016                    |                            | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2017                    |                            | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2018                    |                            | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2019                    |                            | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2020                    | 6                          | 230                                                | 124              | 238.000                       | 1.920                         |
| 2021                    | 3                          | 257                                                | 133              | 327.000                       | 2.500                         |
| 2022                    |                            | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2023                    |                            | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |
| 2024                    |                            | keine Kauffälle vorhanden                          |                  |                               |                               |
| 2025                    |                            | keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden |                  |                               |                               |

### 5.1.2 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des örtlichen Marktes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des vorläufigen Sachwertes erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen.

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{vorläufiger Sachwert}$$

### Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Gem. §12 (6) ImmoWertV hat der Gutachterausschuss die Sachwertfaktoren für das Jahr 2025 nach dem folgenden Modell ermittelt:

#### Kaufpreisbereinigung

Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um:

- selbstständig nutzbare Grundstücksflächen:
  - Bauland (Bodenrichtwert)
  - Gartenland (20% vom Bodenrichtwert)
  - Verkehrsflächen (10% vom Bodenrichtwert)
  - land- und forstwirtschaftliche Flächen  
(gem. 4.4.1 und 4.4.2 Grundstücksmarktbericht 2025)
- Kaufpreisannteile für Inventar (z.B. Einbauküche)
- Baumängel, Bauschäden (sachverständige Berücksichtigung als Abzug oder bei der Wahl der NHK)
- Untypische Nebengebäude (sachverständige Berücksichtigung als Abzug, keine Berücksichtigung von kleinen Schuppen, Gartenhäusern, etc.)
- Garagen und Nebengebäude:
 

Eine Garage ist im Sachwert enthalten.

Stehen mehrere derartige Gebäude auf dem Grundstück, so wurde der Kaufpreis wie folgt bereinigt:

  - Als Wert für eine „normal große“ Garage wurde der im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichte Durchschnittswert für Garagen, nämlich 10.300 € berücksichtigt.
  - Bei größeren Garagengebäuden (Garagen mit integriertem größerem Abstellraum, Doppelgaragen etc.) wurde sachverständig ein Abzug vom Kaufpreis berücksichtigt. Separate Garagen außerhalb des Hauptgrundstücks wurden um den im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Durchschnittswert für Garagen (10.500 €) bereinigt.

#### Berücksichtigung von gemischten Gebäudearten, Kellergeschossen

- Bei teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung: sachverständige Berücksichtigung als Mischkalkulation im Wertansatz der NHK
- Sachverständige Bereinigung um Aus- oder Einbauten

**Berücksichtigung von Dachgeschossen, Drempel und Spitzboden**

Kein ausgebautes Dachgeschoss:

- DG nicht nutzbar (unter 1,25 m): keine Anrechnung der BGF
- DG eingeschränkt nutzbar (ca. 2 m): volle Anrechnung der BGF, sachverständiger NHK-Abschlag in Höhe von 4 – 18 %
- DG nutzbar (über 2 m): volle Anrechnung der BGF

Ausgebautes Dachgeschoss:

- kein Drempel vorhanden: NHK-Abschlag -5%

Ausgebauter Spitzboden:

- NHK-Zuschlag +5%

**Gesamtnutzungsdauer** 80 Jahre

**Restnutzungsdauer**

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt unter Berücksichtigung der Angaben im Fragebogen und des Gebäudealters.

Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren und kernsanierte Gebäude wurden nicht berücksichtigt.

Denkmalgeschützte Gebäude werden berücksichtigt.

**Alterswertminderung** linear

**Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen** 5% des Gebäudesachwertes

**In der BGF nicht erfasste Bauteile** Gaube, Balkon, Vordach je nach Art und Größe,  
Treppe: 6.000 €/Stück

**Bodenwert**

Sachverständige Ableitung aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung

- der Größe des Grundstücks
- der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
- dem Maß der baulichen Nutzung

**Regionalfaktor** 1,0

Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren ist die Ermittlung der

- durchschnittlichen Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV
- Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV

erfolgt.

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern des Geschäftsjahres 2025 ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten. Diese Abweichung wird als prozentualer Zu- oder Abschlag vom Sachwert ermittelt und als **Sachwertfaktor** bezeichnet.

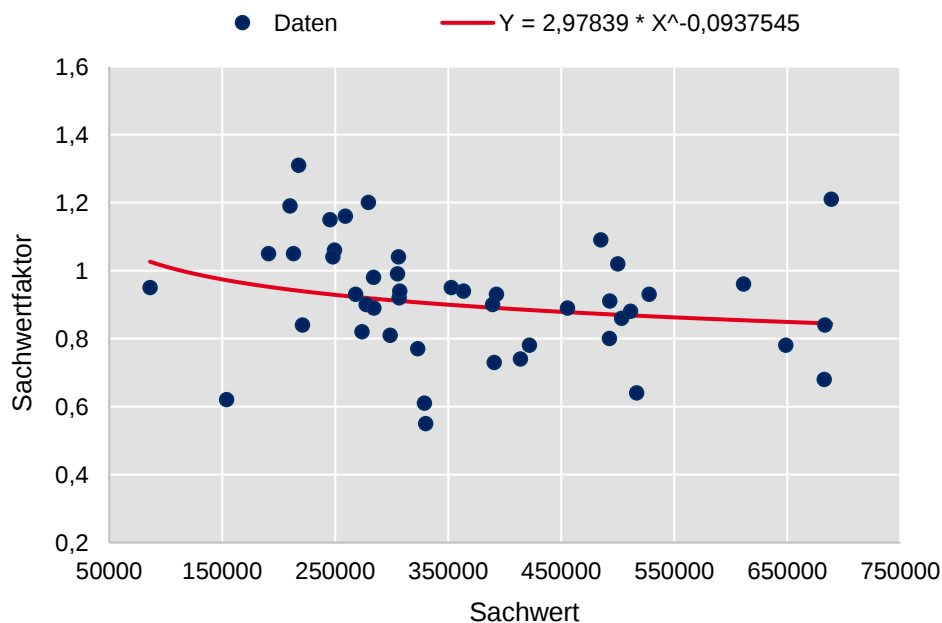
## Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### Datengrundlage

- 46 Kauffälle (Vertragsjahr 2025)
- Baujahr 1960 bis 2021, im Mittel 1979
- Wohnfläche 97 bis 292 m², im Mittel 175 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 81.557 bis 835.716 €, im Mittel 333.476 €
- vorläufiger Sachwert 86.138 € bis 688.911 €, im Mittel 369.232 €
- Sachwertfaktor 0,55 bis 1,31, im Mittel 0,92

| Sachwert<br>€ | Sachwertfaktor | durchschnittlicher<br>Bodenwert |
|---------------|----------------|---------------------------------|
| 150.000       | 0,97           | 155                             |
| 175.000       | 0,96           |                                 |
| 200.000       | 0,95           |                                 |
| 225.000       | 0,94           |                                 |
| 250.000       | 0,93           |                                 |
| 275.000       | 0,92           |                                 |
| 300.000       | 0,91           | 205                             |
| 325.000       | 0,91           |                                 |
| 350.000       | 0,90           |                                 |
| 375.000       | 0,89           |                                 |
| 400.000       | 0,89           |                                 |
| 425.000       | 0,88           |                                 |
| 450.000       | 0,88           |                                 |
| 500.000       | 0,87           |                                 |
| 550.000       | 0,86           |                                 |
| 600.000       | 0,86           |                                 |
| 650.000       | 0,85           |                                 |

### Abhängigkeit Sachwertfaktor vom vorläufigen Sachwert



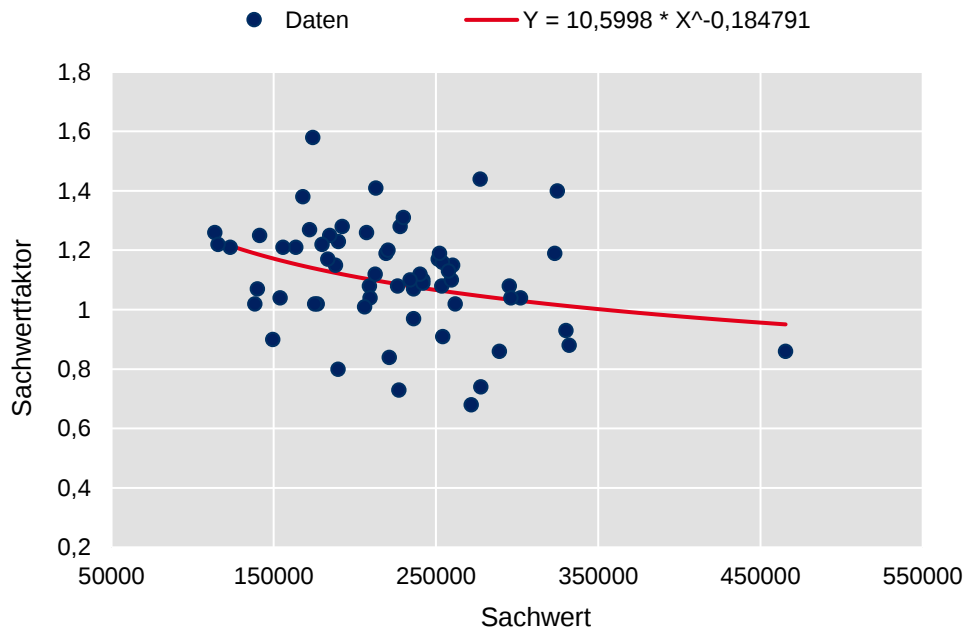
## Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

### Datengrundlage

- 62 Kauffälle (Vertragsjahr 2025)
- Baujahr 1964 bis 2000, im Mittel 1976
- Wohnfläche 70 bis 244 m², im Mittel 135 m²
- normierter Gesamtkaufpreis 135.064 bis 454.012 €, im Mittel 245.409 €
- vorläufiger Sachwert 113.603 € bis 465.489 €, im Mittel 224.412 €
- Sachwertfaktor 0,68 bis 1,58 im Mittel 1,11

| Sachwert<br>€ | Sachwertfaktor | durchschnittlicher<br>Bodenwert |
|---------------|----------------|---------------------------------|
| 100.000       | 1,26           |                                 |
| 125.000       | 1,21           |                                 |
| 150.000       | 1,17           |                                 |
| 175.000       | 1,14           |                                 |
| 200.000       | 1,11           |                                 |
| 225.000       | 1,09           | 170                             |
| 250.000       | 1,07           |                                 |
| 275.000       | 1,05           |                                 |
| 300.000       | 1,03           |                                 |
| 325.000       | 1,02           |                                 |
| 350.000       | 1,00           |                                 |

### Abhängigkeit Sachwertfaktor vom vorläufigen Sachwert



### 5.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze erfolgte iterativ mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren in Anlehnung an das an die Inhalte der ImmoWertV angepasste Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

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

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

Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises um:

- selbstständig nutzbare und nicht angrenzende Flächen außerhalb des Hausgrundstücks
- Garagen- und Stellplatzflächen außerhalb des Hauptgrundstücks. Berücksichtigung in Höhe des Durchschnittswertes von 10.500 Euro, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025
- Kaufpreisanteile für Inventar

#### Rohrertrag

gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an Vergleichsmietentabellen.

Für die Ermittlung des Rohertrages wurden die Mieten des Mietspiegels des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.12.2023) mit einem Aufschlag von 10% herangezogen. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gemäß AGVGA-Modell je nach Wohnfläche mit einem zusätzlichen Zuschlag von 5 - 20 % versehen. Die so ermittelte Miete berücksichtigt auch die jeweilige Objektart (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften).

**Mieten für Einfamilienhäuser**

Stand: 01.01.2025

|           | freistehende<br>Einfamilienhäuser |        |       | Reihenendhäuser/<br>Doppelhaushälften |        |      | Reihenmittelhäuser |        |      |
|-----------|-----------------------------------|--------|-------|---------------------------------------|--------|------|--------------------|--------|------|
| Baujahr   | Wohnlage                          |        |       | Wohnlage                              |        |      | Wohnlage           |        |      |
|           | einfach                           | mittel | gut   | einfach                               | mittel | gut  | einfach            | mittel | gut  |
| bis 1964  | 6,02                              | 6,22   | 6,42  | 5,78                                  | 5,98   | 6,17 | 5,54               | 5,73   | 5,91 |
| 1965-1970 | 6,69                              | 6,89   | 7,09  | 6,42                                  | 6,61   | 6,80 | 6,15               | 6,34   | 6,52 |
| 1971-1976 | 7,29                              | 7,42   | 7,56  | 7,00                                  | 7,13   | 7,26 | 6,70               | 6,83   | 6,96 |
| 1977-1985 | 7,45                              | 7,77   | 8,12  | 7,15                                  | 7,46   | 7,80 | 6,85               | 7,15   | 7,47 |
| 1986-1994 | 8,42                              | 8,82   | 9,22  | 8,09                                  | 8,47   | 8,86 | 7,75               | 8,12   | 8,49 |
| 1995-2001 | 8,49                              | 9,02   | 9,56  | 8,15                                  | 8,66   | 9,18 | 7,81               | 8,30   | 8,80 |
| 2002-2010 | 8,69                              | 9,22   | 9,76  | 8,34                                  | 8,86   | 9,37 | 7,99               | 8,49   | 8,98 |
| ab 2011   | 9,22                              | 9,76   | 10,30 | 8,50                                  | 9,37   | 9,89 | 8,14               | 8,98   | 9,48 |

**Mieten für Wohnungen**

Stand 01.01.2025

| Baujahr   | Wohnlage |        |      |
|-----------|----------|--------|------|
|           | einfach  | mittel | gut  |
| bis 1964  | 5,30     | 5,48   | 5,65 |
| 1965-1970 | 5,88     | 6,06   | 6,65 |
| 1971-1976 | 6,41     | 6,53   | 7,15 |
| 1977-1985 | 6,56     | 6,84   | 7,15 |
| 1986-1994 | 7,41     | 7,77   | 8,12 |
| 1995-2001 | 7,47     | 7,94   | 8,41 |
| 2002-2010 | 7,64     | 8,12   | 8,59 |
| ab 2011   | 8,12     | 8,59   | 9,06 |

**Bewirtschaftungskosten**

(gemäß § 32 ImmoWertV in Verbindung mit o.a. AGVGA-Modell)

**Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:**

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der Summe von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 i. V. m. ImmoWertA. Die Basiswerte der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) für den Monat Oktober 2001 (Index 2020=100 = 77,1). Diese Werte sind jährlich an den aktuellen Index des Monats Oktober des Vorjahres, somit Oktober 2023 (Index 2020=100 = 117,8), anzupassen. Für das Jahr 2025 ergaben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten: 359 Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude  
429 Euro je Eigentumswohnung  
47 Euro je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten: 14,00 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche  
106,00 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 % (in begründeten Einzelfällen 3 bis 8 %) des Jahresrohertrages.

Instandhaltungskosten: Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:

- 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, 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 Produktions-Hallen 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.

### Reinertrag

Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten

### Gesamtnutzungsdauer

Für die Gesamtnutzungsdauern werden die Orientierungswerte des AGVGA-Modells zugrunde gelegt. Bei Wohnobjekten ist die Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre festgelegt.

### Restnutzungsdauer

gemäß § 6 Abs. 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-Modells.

### Bodenwert

entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Bodenwert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Bodenwerte werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks ermittelt, es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zugrunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Kaufpreise wurden um boG bereinigt.

### Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis geeigneter Kauffälle aus dem Jahr 2025

| Gebäudeart                   | Liegenschaftszinssatz | Anzahl der Kauf-fälle | Kennzahlen<br>(Mittelwert und Standardabweichung) |                     |                 |                     |              |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|--------------|
|                              |                       |                       | Ø                                                 | Ø                   | Ø               | Ø                   | Ø            |
|                              |                       |                       | Wohn-fläche<br>(m²)                               | Kaufpreis<br>(€/m²) | Miete<br>(€/m²) | Bew. -kosten<br>(%) | RND<br>Jahre |
| Ein- und Zwei-familienhäuser |                       |                       |                                                   |                     |                 |                     |              |
| <b>Baujahr</b>               |                       |                       |                                                   |                     |                 |                     |              |
| <b>1950-1974</b>             | <b>2,3</b>            | 44                    | 147                                               | 1570                | 6,77            | 23                  | 24           |
| Standardabweichung           | 1,1                   |                       | 40                                                | 348                 | 0,4             | 2                   | 4            |
| <b>1975-1994</b>             | <b>2,6</b>            | 45                    | 155                                               | 2070                | 7,77            | 21                  | 36           |
| Standardabweichung           | 1,1                   |                       | 47                                                | 410                 | 0,6             | 2                   | 5            |
| <b>1995-2009</b>             | <b>3,2</b>            | 8                     | 172                                               | 2512                | 914             | 18                  | 54           |
| Standardabweichung           | 0,6                   |                       | 47                                                | 340                 | 0,7             | 3                   | 4            |
| <b>2010-2020</b>             | *                     | *                     |                                                   |                     |                 |                     |              |
| Standardabweichung           |                       |                       |                                                   |                     |                 |                     |              |

### 5.1.4 Immobilienrichtwert und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und somit eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen. Sie bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

**Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen, Umrechnungskoeffizienten und örtliche Fachinformationen können auf der Internetseite <https://www.boris.nrw.de> eingesehen werden.**

#### Normobjekt(e)

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde aus ca. 1.030 Kauffällen in den Jahren 2018 bis 2025 ein Normobjekt ermittelt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat das Normobjekt folgende Merkmale:

| Merkmal             | Definition Normobjekt                                |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Vertragsjahr        | 2025                                                 |
| Baujahr             | 1975                                                 |
| Gebäudeart          | Einfamilienhaus                                      |
| Wohnfläche          | 150 m <sup>2</sup>                                   |
| Ausstattung         | mittel                                               |
| Modernisierungsgrad | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| Keller              | vorhanden                                            |
| Grundstücksgröße    | 650 m <sup>2</sup>                                   |

Für Reihen- und Doppelhäuser hat das Normobjekt folgende Merkmale:

| Merkmal             | Definition Normobjekt                                |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Vertragsjahr        | 2025                                                 |
| Baujahr             | 1975                                                 |
| Gebäudeart          | DHH / REH                                            |
| Wohnfläche          | 130 m <sup>2</sup>                                   |
| Ausstattung         | mittel                                               |
| Modernisierungsgrad | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| Keller              | vorhanden                                            |
| Grundstücksgröße    | 400 m <sup>2</sup>                                   |

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den folgenden Immobilien-Preis-Kalkulator auf der Internetseite <https://www.boris.nrw.de> zu verwenden.

### Immobilien-Preis-Kalkulator

Auf der Website von BORIS-NRW steht ein Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) als Online-Service zur Verfügung. Nach Aufruf der Detailinformationen zu einem Objekt kann der Kalkulator über das rot hinterlegte Piktogramm, welches sich oben mittig in dem sich öffnenden Popup-Fenster befindet, gestartet werden. Mit dieser Anwendung wird Anwendern ermöglicht eigenverantwortlich und kostenfrei einen Immobilienpreis auf Basis von Immobilienrichtwerten zu ermitteln.

Bitte beachten Sie die entsprechenden veröffentlichten Hinweise zum Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK).

**BORIS-NRW** Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Der Immobilien-Preis-Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

**BORIS-NRW Preview** Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt: **Immobilienrichtwerte**

2025

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert: **2200 €/m<sup>2</sup>** (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Adresse: Parkstraße 115

Lage und Wert

- Gemeinde: Lüdenscheid
- Ortsteil: Odenking/Stüttinghausen
- Immobilienrichtwertnummer: 6402
- Immobilienrichtwert: 2200 €/m<sup>2</sup>
- Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2025
- Teilmarkt: Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
- Objektgruppe: Weiterverkauf
- Immobilienrichtwerttyp: Immobilienrichtwert
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Der Nutzer kann die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernehmen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Entsprechende den Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent berechnet und vorgenommen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienrichtwertauskunft als PDF-Dokument zur Verfügung gestellt und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

**Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt.**

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Neben den Wohnlagemerkmalen können auch Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche usw.) und das Image den Wert eines Wohnquartieres beeinflussen.

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m..

**Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.**

5.2            **Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude**

Dieser Teilmarkt gliedert sich in Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil, Mehrfamilienhäuser mit einem geringen Gewerbeanteil von bis zu 20% und in Mehrfamilienhäuser mit einem deutlich höheren Gewerbeanteil von mehr als 20%. Dabei bemisst sich der prozentuale Gewerbeanteil an dem Verhältnis der Mieteinnahmen (Rohertrag).

Für alle Gruppen konnten jeweils Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zum 01.01.2026 abgeleitet werden. Im Jahr 2025 wurden insgesamt 63 Kaufverträge über Grundstücke, die mit einem reinen oder einem gemischt genutzten Mehrfamilienhaus bebaut sind, in der Kaufpreissammlung registriert.

5.2.1            **Liegenschaftszinssätze**

Von den 111 Kaufverträgen aus den Jahren 2024 und 2025 standen 58 Kaufpreise über Immobilien mit Wohn- und Nutzflächen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zur Verfügung.

Beschreibung der Stichprobe gem. §12 (6) ImmoWertV:

Die Immobilien, aus denen die Liegenschaftszinssätze ermittelt wurden, hatten folgende Merkmale:

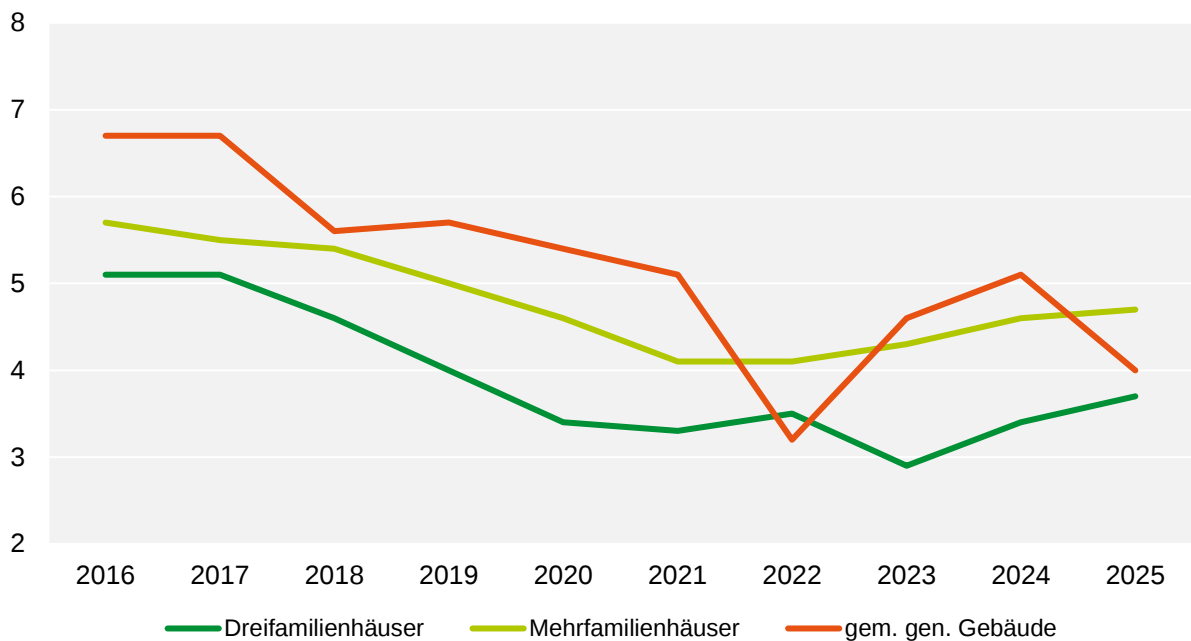
- Vertragsjahr                    2024 und 2025
- Wohn- / Nutzfläche            alle Größen
- Garage                            im Rohertrag können Erträge von Garagen und Stellplätzen enthalten sein

Nach der unter 5.1.3 dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude:

| Gebäudeart                                                             | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz | Anzahl<br>der<br>Kauf-<br>fälle | Kennzahlen<br>(Mittelwert und Standardabweichung) |                         |                     |                             |                  |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                        |                                 |                                 | Ø                                                 | Ø                       | Ø                   | Ø                           | Ø                |
|                                                                        |                                 |                                 | Wohn-<br>/Nutz-<br>fläche<br><br>(m²)             | Kaufpreis<br><br>(€/m²) | Miete<br><br>(€/m²) | Bew. -<br>kosten<br><br>(%) | RND<br><br>Jahre |
| <b>Dreifamilien<br/>häuser</b>                                         |                                 | 17                              | 271                                               | 1153                    | 6,25                | 27                          | 29               |
|                                                                        | Standardabweichung              |                                 | 67                                                | 387                     | 1,0                 | 5                           | 9                |
| <b>Mehrfamilien-<br/>häuser</b> mit ge-<br>werblichem Anteil<br>< 20%  |                                 | 37                              | 570                                               | 977                     | 6,40                | 27                          | 30               |
|                                                                        | Standardabweichung              |                                 | 536                                               | 215                     | 0,6                 | 3                           | 10               |
| <b>Gemischt gen.<br/>Gebäude</b> mit ge-<br>werblichem Anteil<br>> 20% |                                 | 4                               | 602                                               | 958                     | 6,50                | 26                          | 26               |
|                                                                        | Standardabweichung              |                                 | 874                                               | 296                     | 1,5                 | 1                           | 6                |

## Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den letzten 10 Jahren

| Gebäudeart                                                     | Liegenschaftzinssatz |      |      |      |      |      |      |       |       |       |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
|                                                                | 2016                 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023  | 2024  | 2025  |
| <b>Dreifamilienhäuser</b>                                      | 5,1                  | 5,1  | 4,6  | 4,0  | 3,4  | 3,3  | 3,5  | 2,9   | 3,4   | 3,7   |
| <b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil &lt; 20%)</b> | 5,7                  | 5,5  | 5,4  | 5,0  | 4,6  | 4,1  | 4,1  | 4,3   | 4,6   | 4,6   |
| <b>Gemischt gen. Gebäude (gewerblicher Anteil &gt; 20%)</b>    | 6,7                  | 6,7  | 5,6  | 5,7  | 5,4  | 5,1  | 3,2  | (4,6) | (5,1) | (4,0) |



## 5.2.2 Rohertragsfaktoren

Der Wert von Immobilien bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht kann mit Hilfe des Rohertragsfaktors (Verhältnis Kaufpreis zum Jahresrohertrag) überschlägig ermittelt werden. Der Jahresrohertrag ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstückes (u.a. Mieten und Pachten) und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht enthalten.

| Gebäudeart                                                 | Rohertragsfaktor | geeignete Kauf-fälle | Kennzahlen<br>(Mittelwert und Standardabweichung) |                  |              |                   |           |           |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------------|-----------|-----------|
|                                                            |                  |                      | Ø                                                 | Ø                | Ø            | Ø                 | Ø         | Ø         |
|                                                            |                  |                      | Wohn-/Nutz-fläche (m²)                            | Kaufpreis (€/m²) | Miete (€/m²) | Bew. – kosten (%) | RND Jahre | GND Jahre |
| <b>Dreifamilienhäuser</b>                                  |                  |                      |                                                   |                  |              |                   |           |           |
| 2020                                                       | 16,0             | 8                    | 284                                               | 1178             | 5,87         | 24                | 30        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 2,6              |                      | 74                                                | 406              | 1,4          | 5                 | 6         |           |
| 2021                                                       | 16,4             | 7                    | 260                                               | 1253             | 5,93         | 23                | 31        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 5,1              |                      | 62                                                | 470              | 0,6          | 2                 | 5         |           |
| 2022                                                       | 17,1             | 9                    | 240                                               | 1346             | 6,07         | 25                | 32        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 4,9              |                      | 62                                                | 436              | 0,6          | 2                 | 7         |           |
| 2023                                                       | 16,9             | 13                   | 218                                               | 1310             | 6,00         | 27                | 30        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 3,5              |                      | 95                                                | 326              | 0,6          | 4                 | 7         |           |
| 2024                                                       | 15,2             | 13                   | 228                                               | 1217             | 6,26         | 27                | 30        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 2,2              |                      | 63                                                | 307              | 0,9          | 4                 | 7         |           |
| 2025                                                       | 14,3             | 17                   | 271                                               | 1153             | 6,25         | 27                | 29        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 3,0              |                      | 67                                                | 387              | 1,0          | 5                 | 9         |           |
| <b>Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil &lt; 20%</b> |                  |                      |                                                   |                  |              |                   |           |           |
| 2020                                                       | 13,3             | 25                   | 385                                               | 963              | 5,64         | 27                | 32        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 2,9              |                      | 159                                               | 281              | 0,6          | 3                 | 7         |           |
| 2021                                                       | 14,7             | 28                   | 453                                               | 1081             | 5,84         | 26                | 32        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 3,3              |                      | 286                                               | 286              | 0,5          | 3                 | 9         |           |
| 2022                                                       | 14,4             | 21                   | 461                                               | 1175             | 6,14         | 25                | 35        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 4,9              |                      | 261                                               | 692              | 1,4          | 4                 | 16        |           |
| 2023                                                       | 13,4             | 43                   | 449                                               | 1039             | 5,96         | 27                | 32        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 3,9              |                      | 207                                               | 519              | 1,0          | 4                 | 13        |           |
| 2024                                                       | 12,1             | 42                   | 530                                               | 918              | 6,03         | 29                | 29        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 2,5              |                      | 481                                               | 228              | 0,6          | 3                 | 9         |           |
| 2025                                                       | 12,1             | 37                   | 570                                               | 977              | 6,40         | 27                | 30        | 80        |
| Standardabweichung                                         | 2,0              |                      | 536                                               | 215              | 0,6          | 3                 | 10        |           |

| Gebäudeart                                                    | Rohertragsfaktor  | geeignete Kauf-fälle | Kennzahlen                             |                               |                      |                              |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               |                   |                      | (Mittelwert und Standardabweichung)    |                               |                      |                              |                   |                   |
|                                                               |                   |                      | Ø<br>Wohn-<br>/Nutz-<br>fläche<br>(m²) | Ø<br>Kauf-<br>preis<br>(€/m²) | Ø<br>Miete<br>(€/m²) | Ø<br>Bew. –<br>kosten<br>(%) | Ø<br>RND<br>Jahre | Ø<br>GND<br>Jahre |
| <b>Gemischt gen. Gebäude mit gewerblichem Anteil &gt; 20%</b> |                   |                      |                                        |                               |                      |                              |                   |                   |
| 2020                                                          | 11,2              | 8                    | 537                                    | 770                           | 5,72                 | 25                           | 28                | 80                |
| Standardabweichung                                            | 1,2               |                      | 512                                    | 266                           | 1,2                  | 3                            | 4                 |                   |
| 2021                                                          | 11,0              | 3                    | 632                                    | 915                           | 6,35                 | 21                           | 26                | 80                |
| Standardabweichung                                            | 3,0               |                      | 303                                    | 476                           | 1,2                  | 3                            | 4                 |                   |
| 2022                                                          | 17,5              | 6                    | 376                                    | 1365                          | 6,27                 | 25                           | 32                | 80                |
| Standardabweichung                                            | 3,6               |                      | 182                                    | 439                           | 0,6                  | 3                            | 9                 |                   |
| 2023                                                          | 12,6 <sup>1</sup> |                      | 384                                    | 1367                          | 6,58                 | 26                           | 31                | 80                |
| Standardabweichung                                            | 2,0               | 8                    | 162                                    | 501                           | 1,3                  | 4                            | 8                 |                   |
| 2024                                                          | 11,4              | 4                    | 825                                    | 949                           | 6,19                 | 29                           | 25                | 80                |
| Standardabweichung                                            | 3,2               |                      | 729                                    | 806                           | 2,5                  | 5                            | 6                 |                   |
| 2025                                                          | 12,7              | 4                    | 602                                    | 958                           | 6,50                 | 26                           | 26                | 80                |
| Standardabweichung                                            | 1,7               |                      | 874                                    | 296                           | 1,5                  | 1                            | 6                 |                   |

<sup>1</sup>Unter Berücksichtigung der Marktlage wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2023 besonders gewichtet.

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe

2025 wurden 2 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie 15 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

Aufgrund der Inhomogenität und der geringen Anzahl der Daten können keine Aussagen zu Liegenschaftszinssätzen für Gewerbeobjekte gemacht werden.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Wohnfläche von 60 bis 100 m².

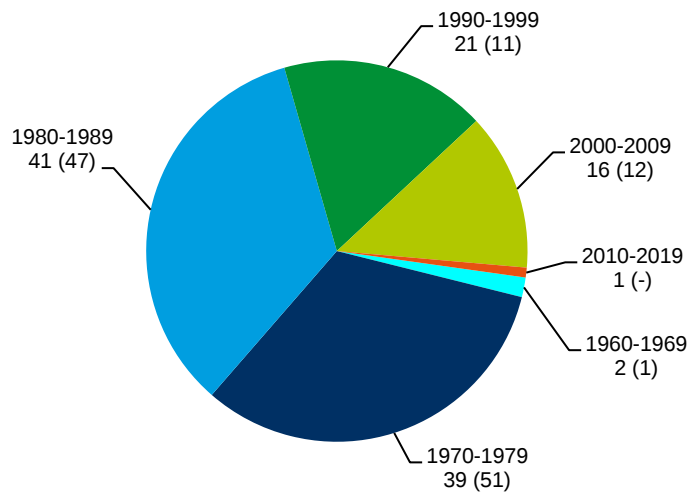
#### Datengrundlage

- Teilmarkt: Weiterverkauf
- 120 Kauffälle (Vertragsjahr 2025)
- Baujahr 1967 bis 2017, im Mittel 1985
- Wohnfläche 61 bis 99 m², im Mittel 79 m²
- Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
- bereinigt um Garagen und Stellplätze
- zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten

Kaufverträge bei denen mehrere Eigentumswohnungen mit nur einem Gesamtkaufpreis beurkundet wurden sowie Zwangsversteigerungen blieben unberücksichtigt.

2025 lagen keine Kaufverträge über Neubauten vor.

Kauffälle sortiert nach Baujahren  
Werte des Vorjahres in Klammern.



Ausgewertete Kauffälle 2025: 120 (122)

Die Werte ab 2013 sind nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar, da die Restnutzungsdauer neu nach der Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.09.2012 berechnet wurde. Die Gesamtnutzungsdauer wurde von 70 Jahre auf 80 Jahre angehoben.

Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

| <b>Baujahr</b> | <b>1960-<br/>1969</b> | <b>1970-<br/>1979</b> | <b>1980-<br/>1989</b> | <b>1990-<br/>1999</b> | <b>2000-<br/>2009</b> | <b>ab<br/>2010</b> | <b>Neubau</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|---------------|
| 2005           | 1000                  | 1225                  | 1300                  | 1600                  | 1700                  |                    | 1975          |
| 2006           | 1000                  | 1000                  | 1300                  | 1375                  | 1525                  |                    | 1900          |
| 2007           | 900                   | 950                   | 1300                  | 1500                  | 1525                  |                    | 1900          |
| 2008           | 900                   | 875                   | 1150                  | 1300                  | 1500                  |                    | 1900          |
| 2009           | 875                   | 925                   | 1200                  | 1300                  | 1400                  |                    | 1900          |
| 2010           | 800                   | 925                   | 1100                  | 1325                  | 1525                  |                    | *             |
| 2011           | 800                   | 950                   | 1200                  | 1400                  | 1650                  |                    | *             |
| 2012           | 850                   | 950                   | 1100                  | 1400                  | 1650                  | *                  | *             |
| 2013           | 920                   | 960                   | 1060                  | 1480                  | 1600                  | *                  | *             |
| 2014           | 790                   | 980                   | 1120                  | 1450                  | 1660                  | *                  | 2410          |
| 2015           | 830                   | 970                   | 1250                  | 1440                  | 1740                  | *                  | *             |
| 2016           | 810                   | 1040                  | 1250                  | 1440                  | 1620                  | *                  | 2520          |
| 2017           | 830                   | 1130                  | 1300                  | 1640                  | 1920                  | *                  | 2660          |
| 2018           | 750                   | 1110                  | 1340                  | 1680                  | 1780                  | *                  | *             |
| 2019           | 820                   | 1110                  | 1440                  | 1650                  | 1860                  | *                  | *             |
| 2020           | 950                   | 1130                  | 1520                  | 1730                  | 1910                  | *                  | 3355          |
| 2021           | 960                   | 1380                  | 1610                  | 1980                  | 2200                  | *                  | *             |
| 2022           | 1260                  | 1470                  | 1900                  | 2130                  | 2240                  | *                  | 3980          |
| 2023           | *                     | 1320                  | 1670                  | 2170                  | *                     | *                  | -             |
| 2024           | *                     | 1420                  | 1690                  | 1860                  | 2070                  | -                  | *             |
| 2025           | *                     | 1400                  | 1660                  | 1880                  | 2080                  | *                  | *             |

\* keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorhanden

### 6.1.2 Indexreihen

#### Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen

Die der Auswertung zugrundeliegenden Kaufpreise wurden auf folgende Normwerte abgestellt:

- €/m² Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück
- inkl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume
- Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
- Wohnfläche 60-100 m²
- bereinigt um Garagen und Stellplätze
- zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten

Es wurden hier nur die Haupteinflussfaktoren, Baujahr und Wohnfläche, in der mathematisch-statistischen Auswertung berücksichtigt. Der Einfluss weiterer Faktoren, wie Anzahl der Wohneinheiten, Geschosslage etc., wurde nicht untersucht.

#### Erstverkauf

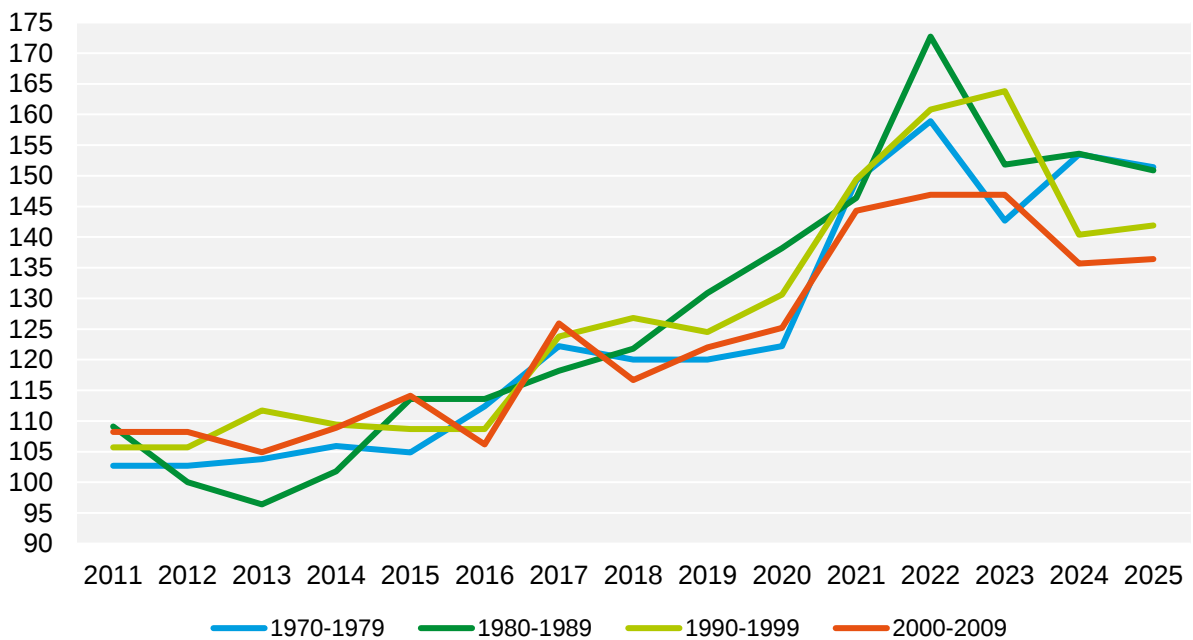
| Jahr          | Neubau<br>€/m² Wfl | Index<br>2005=100 | Neubau<br>€/m² Wfl  | Index<br>2005=100 | durchschnittliche<br>Wohnfläche |
|---------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| Wfl 60-100 m² |                    |                   | alle Wohnungsgrößen |                   |                                 |
| 2005          | 1975               | 100               | 2000                | 100               | 82                              |
| 2006          | 1900               | 96,2              | 1900                | 95,0              | 97                              |
| 2007          | 1900               | 96,2              | 1860                | 93,0              | 83                              |
| 2008          | 1900               | 96,2              | 1880                | 94,0              | 87                              |
| 2009          | 1900               | 96,2              | 1990                | 99,5              | 102                             |
| 2010          | -                  | 96,2              | -                   | 99,5              | -                               |
| 2011          | -                  | 96,2              | 2020                | 101,0             | 120                             |
| 2012          | -                  | 96,2              | -                   | 101,0             | -                               |
| 2013          | -                  | 96,2              | -                   | 101,0             | -                               |
| 2014          | 2410               | 122,0             | 2800                | 140,0             | 134                             |
| 2015          | -                  | 122,0             | 2630                | 131,5             | 116                             |
| 2016          | 2520               | 127,6             | 2750                | 137,5             | 121                             |
| 2017          | 2660               | 134,7             | 2640                | 137,5             | 112                             |
| 2018          | -                  | 134,7             | -                   | 132,0             | -                               |
| 2019          | -                  | 134,7             | -                   | 132,0             | -                               |
| 2020          | 3360               | 170,1             | 3340                | 167,0             | 94                              |
| 2021          | *                  | 170,1             | *                   | 167,0             | -                               |
| 2022          | 3980               | 201,5             | 4080                | 204,0             | 79                              |
| 2023          | -                  | 201,5             | -                   | 204,0             | -                               |
| 2024          | *                  | 201,5             | *                   | 204,0             | -                               |
| 2025          | -                  | 201,5             | -                   | 204,0             | -                               |

(-) keine Verkäufe, daher keine Veränderung

## Weiterverkauf

Index 2010=100

| Baujahr  | 1970-1979<br>Kaufpreis<br>€/m²WF | Index | 1980-1989<br>Kaufpreis<br>€/m²WF | Index | 1990-1999<br>Kaufpreis<br>€/m²WF | Index | 2000-2009<br>Kaufpreis<br>€/m²WF | Index |
|----------|----------------------------------|-------|----------------------------------|-------|----------------------------------|-------|----------------------------------|-------|
| Kaufjahr |                                  |       |                                  |       |                                  |       |                                  |       |
| 2010     | 925                              | 100   | 1100                             | 100   | 1325                             | 100   | 1525                             | 100   |
| 2011     | 950                              | 102,7 | 1200                             | 109,1 | 1400                             | 105,7 | 1650                             | 108,2 |
| 2012     | 950                              | 102,7 | 1100                             | 100,0 | 1400                             | 105,7 | 1650                             | 108,2 |
| 2013     | 960                              | 103,8 | 1060                             | 96,4  | 1480                             | 111,7 | 1600                             | 104,9 |
| 2014     | 980                              | 105,9 | 1120                             | 101,8 | 1450                             | 109,4 | 1660                             | 108,9 |
| 2015     | 970                              | 104,9 | 1250                             | 113,6 | 1440                             | 108,7 | 1740                             | 114,1 |
| 2016     | 1040                             | 112,4 | 1250                             | 113,6 | 1440                             | 108,7 | 1620                             | 106,2 |
| 2017     | 1130                             | 122,2 | 1300                             | 118,2 | 1640                             | 123,8 | 1920                             | 125,9 |
| 2018     | 1110                             | 120,0 | 1340                             | 121,8 | 1680                             | 126,8 | 1780                             | 116,7 |
| 2019     | 1110                             | 120,0 | 1440                             | 130,9 | 1650                             | 124,5 | 1860                             | 122,0 |
| 2020     | 1130                             | 122,2 | 1520                             | 138,2 | 1730                             | 130,6 | 1910                             | 125,2 |
| 2021     | 1380                             | 149,2 | 1610                             | 146,4 | 1980                             | 149,4 | 2200                             | 144,3 |
| 2022     | 1470                             | 158,9 | 1900                             | 172,7 | 2130                             | 160,8 | 2240                             | 146,9 |
| 2023     | 1320                             | 142,7 | 1670                             | 151,8 | 2170                             | 163,8 | *                                | 146,9 |
| 2024     | 1420                             | 153,5 | 1690                             | 153,6 | 1860                             | 140,4 | 2070                             | 135,7 |
| 2025     | 1400                             | 151,4 | 1660                             | 150,9 | 1880                             | 141,9 | 2080                             | 136,4 |



### 6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung erfolgte nach dem unter 5.1.3 beschriebenen Modell.

Datengrundlage

- 117 Kauffälle (Vertragsjahr 2025)
- Teilmarkt      Weiterverkauf
- Wohnfläche    60 bis 100 m<sup>2</sup>
- Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
- bereinigt um Garagen und Stellplätze
- zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten

Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt.

| Gebäudeart                               | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz | Anzahl<br>der<br>Kauf-<br>fälle | Kennzahlen<br>(Mittelwert und Standardabweichung) |                                      |                                  |                             |                  |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                          |                                 |                                 | Ø                                                 | Ø                                    | Ø                                | Ø                           | Ø                |
|                                          |                                 |                                 | Wohn-<br>fläche<br><br>(m <sup>2</sup> )          | Kaufpreis<br><br>(€/m <sup>2</sup> ) | Miete<br><br>(€/m <sup>2</sup> ) | Bew. -<br>kosten<br><br>(%) | RND<br><br>Jahre |
| Selbstgenutztes<br>Wohnungseigen-<br>tum |                                 |                                 |                                                   |                                      |                                  |                             |                  |
| <b>Baujahr</b>                           |                                 |                                 |                                                   |                                      |                                  |                             |                  |
| <b>1970-1979</b>                         | <b>2,2</b>                      | 39                              | 77                                                | 1398                                 | 6,61                             | 27                          | 31               |
| Standardabweichung                       | 0,8                             |                                 | 10                                                | 170                                  | 0,2                              | 1                           | 2                |
| <b>1980-1989</b>                         | <b>2,6</b>                      | 41                              | 82                                                | 1660                                 | 7,07                             | 25                          | 38               |
| Standardabweichung                       | 0,8                             |                                 | 11                                                | 250                                  | 0,5                              | 2                           | 2                |
| <b>1990-1999</b>                         | <b>3,3</b>                      | 21                              | 76                                                | 1878                                 | 8,04                             | 23                          | 50               |
| Standardabweichung                       | 0,7                             |                                 | 7                                                 | 240                                  | 0,3                              | 1                           | 3                |
| <b>2000-2009</b>                         | <b>3,3</b>                      | 16                              | 75                                                | 2080                                 | 8,36                             | 22                          | 56               |
| Standardabweichung                       | 0,7                             |                                 | 10                                                | 297                                  | 0,2                              | 1                           | 2                |

### 6.1.4 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und somit eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen. Sie bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

#### Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

**Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen, Umrechnungskoeffizienten und örtliche Fachinformationen können auf der Internetseite <https://www.boris.nrw.de> eingesehen werden.**

#### Normobjekt

Zum Stichtag 01.01.2026 wurde aus ca. 2.150 Kauffällen in den Jahren 2016 bis 2025 ein Normobjekt ermittelt.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat das Normobjekt folgende Merkmale:

| Merkmal                         | Definition Normobjekt |
|---------------------------------|-----------------------|
| Vertragsjahr                    | 2025                  |
| Baujahr                         | 1977                  |
| Wohnfläche                      | 73 m <sup>2</sup>     |
| Ausstattung                     | mittel                |
| Balkon / Terrasse               | vorhanden             |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 7 - 24                |
| Mietsituation                   | unvermietet           |

#### Immobilien-Preis-Kalkulator

Für Umrechnungen und zur Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators siehe Punkt 5.1.4.

## 6.2 Teileigentum

Auf Teileigentum mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung entfielen im Jahr 2025 sieben Kauffälle mit einem Geldumsatz von 0,97 Mio. €.

Das Marktsegment Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) ist somit in Lüdenscheid nicht besonders ausgeprägt. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten.

Weiterhin wurden 56 Teileigentume in Form von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen verkauft.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Weiterverkäufe von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen lag bei rd. 11.000 Euro.

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### Erbbaurechtskoeffizienten

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren gemäß § 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Wert des Erbbaurechts wird vom Gutachterausschuss gemäß § 49 Abs. 1 und 2 anhand eines Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben die Erbbaurechtskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an.

$$\frac{\text{vorläufiger Vergleichswert (= bereinigter Kaufpreis)}}{\text{fiktives Volleigentum}}$$

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Das „fiktive Volleigentum“ wurde an Hand des Immobilien-Preis-Kalkulators berechnet.

### Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte (EFH/ZFH)

Insgesamt wurden 64 geeignete Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2025 ausgewertet. Im Mittel ergibt sich nachfolgender Erbbaurechtskoeffizient:

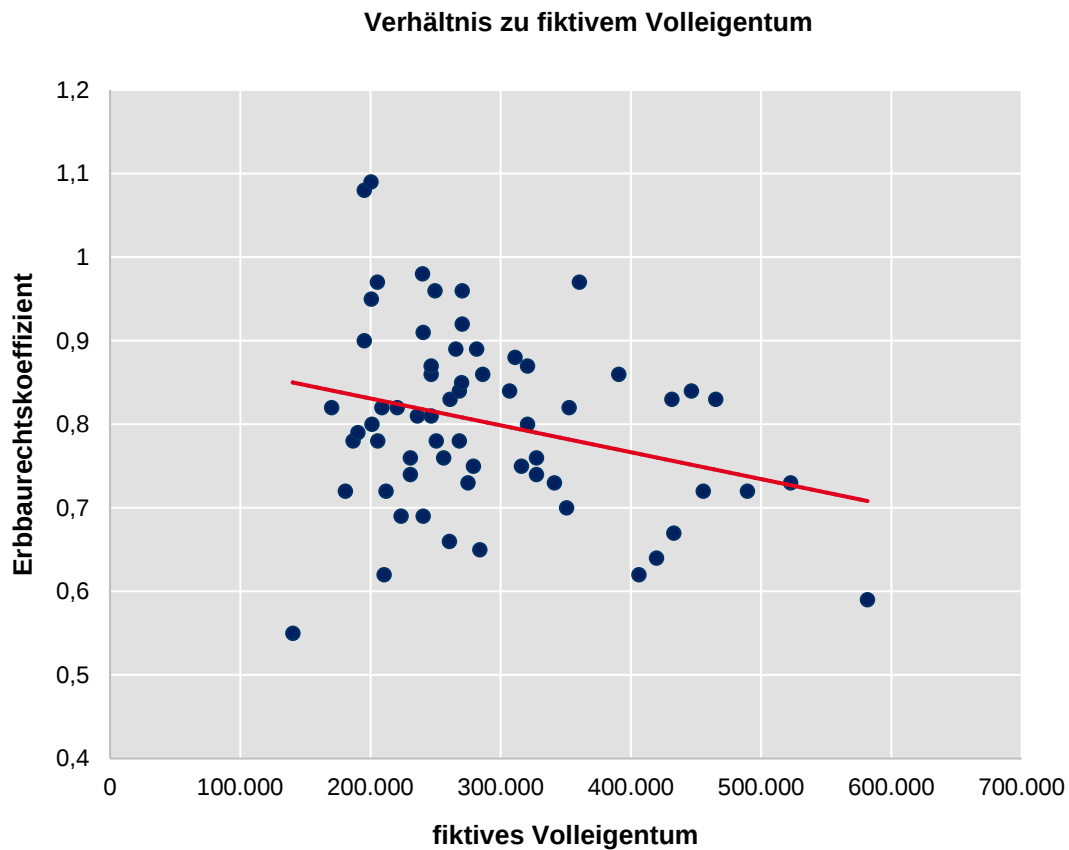
| <u>Gebäudeart</u>         | <u>Erbbaurechtskoeffizient</u> |
|---------------------------|--------------------------------|
| EFH, ZFH, DHH, RMH, REH   | 0,80                           |
| <u>Standardabweichung</u> | <u>+/- 0,11</u>                |

Im Ergebnis werden Erbbaurechte (für Ein- und Zweifamilienhäuser) üblicherweise zu einem geringeren Preis gehandelt als Objekte im Volleigentum (im Mittel rd. -20 %).

Bei der statistischen Auswertung konnten keine signifikante Abhängigkeit der ermittelten Koeffizienten nachgewiesen werden. Die Einzelwerte haben eine große Schwankungsbreite; daher wird zusätzlich zum Koeffizienten mit Standardabweichung die Datengrundlage und zur Veranschaulichung auch eine Grafik veröffentlicht.

### Datengrundlage

- Vertragsjahre 2021 bis 2025
- 64 geeignete Kauffälle
- Baujahre 1955 bis 2015, Mittelwert 1972
- Wert fiktives Volleigentum 140.300 € bis 581.700 €, Mittelwert 288.658
- Grundstücksfläche 173 qm bis 1.295 qm, Mittelwert 504 qm
- Restlaufzeit Erbbaurecht 4 bis 98 Jahre, Mittelwert 43 Jahre



Bei der Verwendung des Erbbaurechtskoeffizienten ist das Streudiagramm insbesondere im Hinblick auf vertragsbedingte Besonderheiten des Erbbaurechtes sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

## 8 Modellbeschreibungen

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

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

Informationen und Erläuterungen zu diesen Modellen sind unter stehen <http://www.boris.nrw.de> unter der Rubrik Standardmodelle zu finden.

### Modellkonformität beachten

Bei Verwendung der erforderlichen Daten ist zu beachten, dass sich die abgeleiteten und veröffentlichten Durchschnittswerte auf ein genau definiertes Auswertungsmodell beziehen. Die den erforderlichen Daten zugrundeliegenden Modelle sind jeweils bei den einzelnen Teilmärkten beschrieben. Die sonstigen erforderlichen Daten haben danach nur Gültigkeit, wenn der Einzelfall, auf den sie angewendet werden, dem vorgegebenen Auswertemodell entspricht. Abweichungen des Einzelfalls vom Modell können Abweichungen von den angegebenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergeben.

## 9 Mieten und Pachten

**Mietspiegel Stand: 01.12.2023 (gültig für zwei Jahre)**

**Mietspiegel  
für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum  
des Hochsauerland- und Märkischen Kreises  
sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg)**

gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch  
den

Landesverband  
Haus & Grund Westfalen e.V.

Hochstr. 87a  
58095 Hagen

Telefon: (02331) 29096  
Telefax: (02331) 182606

info@haus-und-grund-westfalen.de  
www.haus-und-grund-westfalen.de

nebst angeschlossenen Vereinen

sowie die Mietervereine

Iserlohn und Umgebung e.V.  
Vinckestr. 8  
58636 Iserlohn  
Telefon: (02371) 23489  
Telefax: (02371) 774944  
info@mieterverein-iserlohn.info

Lennetal und Umgebung e.V.  
Frankfurter Str. 74  
58095 Hagen  
Telefon: (02331) 20436-0  
Telefax: (02331) 20436-29  
info@mietervereine-hagen.de

Mark - Lüdenscheid und Umgegend e.V.  
Friedrichstr. 9a  
58507 Lüdenscheid  
Telefon: (02351) 22461  
Telefax: (02351) 9894911  
mail@mieterbund-mark.de

Sauerland und Umgebung e.V.  
Frankfurter Str. 74  
58095 Hagen  
Telefon: (02331) 20436-0  
Telefax: (02331) 20436-29  
info@mietervereine-hagen.de

Schwerte und Umgebung e.V.  
Bahnhofstraße 1  
58239 Schwerte  
Telefon: (02304) 15889  
Telefax: (02304) 3098423  
info@mieterverein-schwerte.de

Soest und Umgebung e. V.  
Ulricherstraße 37  
59494 Soest  
Telefon: (02921) 14500  
Telefax: (02921) 346101  
info@mieterverein-soest.de

organisiert im Deutschen Mieterbund NRW e.V., Oststr. 55, 40211 Düsseldorf.

Der Mietspiegel ist gültig ab 01.12.2023.

| <b>Baujahr</b> | <b>einfache<br/>Wohnlage</b> | <b>mittlere<br/>Wohnlage</b> | <b>gute<br/>Wohnlage</b>     |
|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| bis 1964       | € 4,12 - € 4,55<br>M: € 4,34 | € 4,28 - € 4,71<br>M: € 4,50 | € 4,44 - € 4,87<br>M: € 4,67 |
| 1965 - 1970    | € 4,65 - € 5,08<br>M: € 4,87 | € 4,81 - € 5,24<br>M: € 5,03 | € 4,98 - € 5,40<br>M: € 5,19 |
| 1971 - 1976    | € 5,14 - € 5,56<br>M: € 5,35 | € 5,24 - € 5,67<br>M: € 5,46 | € 5,35 - € 5,78<br>M: € 5,57 |
| 1977 - 1985    | € 5,24 - € 5,67<br>M: € 5,46 | € 5,51 - € 5,93<br>M: € 5,72 | € 5,78 - € 6,21<br>M: € 6,00 |
| 1986 - 1994    | € 5,99 - € 6,42<br>M: € 6,21 | € 6,31 - € 6,74<br>M: € 6,53 | € 6,63 - € 7,06<br>M: € 6,85 |
| 1995 - 2001    | € 6,05 - € 6,47<br>M: € 6,26 | € 6,47 - € 6,90<br>M: € 6,69 | € 6,90 - € 7,33<br>M: € 7,12 |
| 2002 -2010     | € 6,21 - € 6,63<br>M: € 6,42 | € 6,63 - € 7,06<br>M: € 6,85 | € 7,06 - € 7,49<br>M: € 7,28 |
| ab 2011        | € 6,63 - € 7,06<br>M: € 6,85 | € 7,06 - € 7,49<br>M: € 7,28 | € 7,49 - € 7,92<br>M: € 7,71 |

„M“ = Mittelwert

Die Preise beziehen sich auf Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 bis 100 qm
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet

Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für die Städte Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte können pro Quadratmeter folgende Zuschläge verlangt werden:

Baujahre bis 1976: € 0,27

Baujahre 1977-1985: € 0,29

Baujahre ab 1986: € 0,32

| <b>Zuschläge</b>                                          |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| zusätzliche Toilette / Gäste WC                           | 4-8 % |
| Wohnfläche bis 45 qm                                      | 5 %   |
| alleinige Gartennutzung                                   | 5 %   |
| Balkon oder Terrasse mindestens 6 Quadratmeter            | 5 %   |
| Dusche und Badewanne getrennt voneinander                 | 2 %   |
| überwiegend Parkettfußboden oder hochwertige Bodenfliesen | 3 %   |
| 3-fach verglaste Isolierfenster *                         | 6 %   |
| Fassadendämmung *                                         | 6 %   |
| Dämmung des Daches *                                      | 6 %   |
| Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung und/oder Aufzug    | 5 %   |

\* = soweit wegen Durchführung dieser Maßnahmen keine Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB vorgenommen wird.

| <b>Abschläge</b>                                                                   |        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Wohnfläche größer als 100 qm                                                       | 5 %    |
| Wohnfläche größer als 120 qm                                                       | 10 %   |
| fehlende Beheizung                                                                 | 40 %   |
| einziges WC außerhalb der Wohnung                                                  | 25 %   |
| ländliche Lage                                                                     | 10 %   |
| einfache Verglasung                                                                | 5 %    |
| fehlender Kellerraum oder Abstellraum                                              | 3 %    |
| gewerbliche Wärmelieferung in Form des Contractings<br>(Abschlag pro Quadratmeter) | € 0,15 |

### **Allgemeine Erläuterungen**

Die §§ 557, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für preisfreie (freifinanzierte) Mietwohnungen. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Diese Vergleichsmietentabelle stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte im Sinne der §§ 558 Absatz 2 und 558c BGB dar. Sie ist durch Befragungen von Mietern und Vermietern sowie der Beobachtung der Marktlage insgesamt und durch Erhebungen der beteiligten Verbände festgestellt worden sowie unter Beachtung der Empfehlungen, welche von der Bundesregierung herausgegeben worden sind.

**Wohnlagen**

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

**Einfache Wohnlage**

Wohnlagen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen.

**Mittlere Wohnlage**

Die meisten Wohnungen innerhalb eines Wohngebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf.

Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.

**Gute Wohnlage**

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen bzw. Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Miete**

Die Tabellen-Werte sind Nettomieten ohne die Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung. Diese können nur dann erhoben werden, soweit dies vertraglich vereinbart worden ist. Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Grundlage der umseitigen Mietspiegelwerte ist, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden. Nachtspeicheröfen in allen Räumen mit Ausnahme des Bades gelten als Heizung.

**Modernisierte Wohnungen**

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisslegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheinen.

In diesem Falle kann es zulässig sein, das Haus in eine „höhere“ Baujahresgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht.

Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die angegebenen Baujahresgruppen schließt die Erhebung von Modernisierungszuschlägen gem. §§ 559 ff. BGB aus.

**Komfortwohnungen**

Es handelt sich hierbei um Wohnungen mit besonderer Ausstattung im Sanitärbereich, bei Wärme- und Schallschutz, bei der Beheizung und der Gestaltung der Einrichtungen.

Dabei sind baurechtliche Notwendigkeiten (z.B. zusätzliche Toilette ab bestimmter Wohnungsgröße) nicht zu berücksichtigen.

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Errichtung der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und ganz erheblich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen.

Zuschläge bis maximal 10 Prozent sind möglich.

**Hinweis:**

In Lüdenscheid liegen keine Vergleichsmieten für Gewerbeobjekte vor.

Hilfsweise können der Gewerbliche Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Siegen und der Gewerbliche Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Arnsberg herangezogen werden.

## 10 Kontakte und Adressen

### Geschäftsstelle Lüdenscheid

|                   |                                                                                                                                                                                                             |                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                   | Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid<br><a href="http://www.gars.nrw/luedenscheid">www.gars.nrw/luedenscheid</a><br><a href="mailto:gutachterausschuss@luedenscheid.de">gutachterausschuss@luedenscheid.de</a> | Fax 02351 / 17 1714           |
| Geschäftsführung: | Stefan Hilmert                                                                                                                                                                                              | 17 2685                       |
| Geschäftsstelle:  | Kerstin Florin<br>Tanja Mudrovic<br>Dennis von Schamann                                                                                                                                                     | 17 1685<br>17 2669<br>17 1682 |

### Benachbarte Gutachterausschüsse

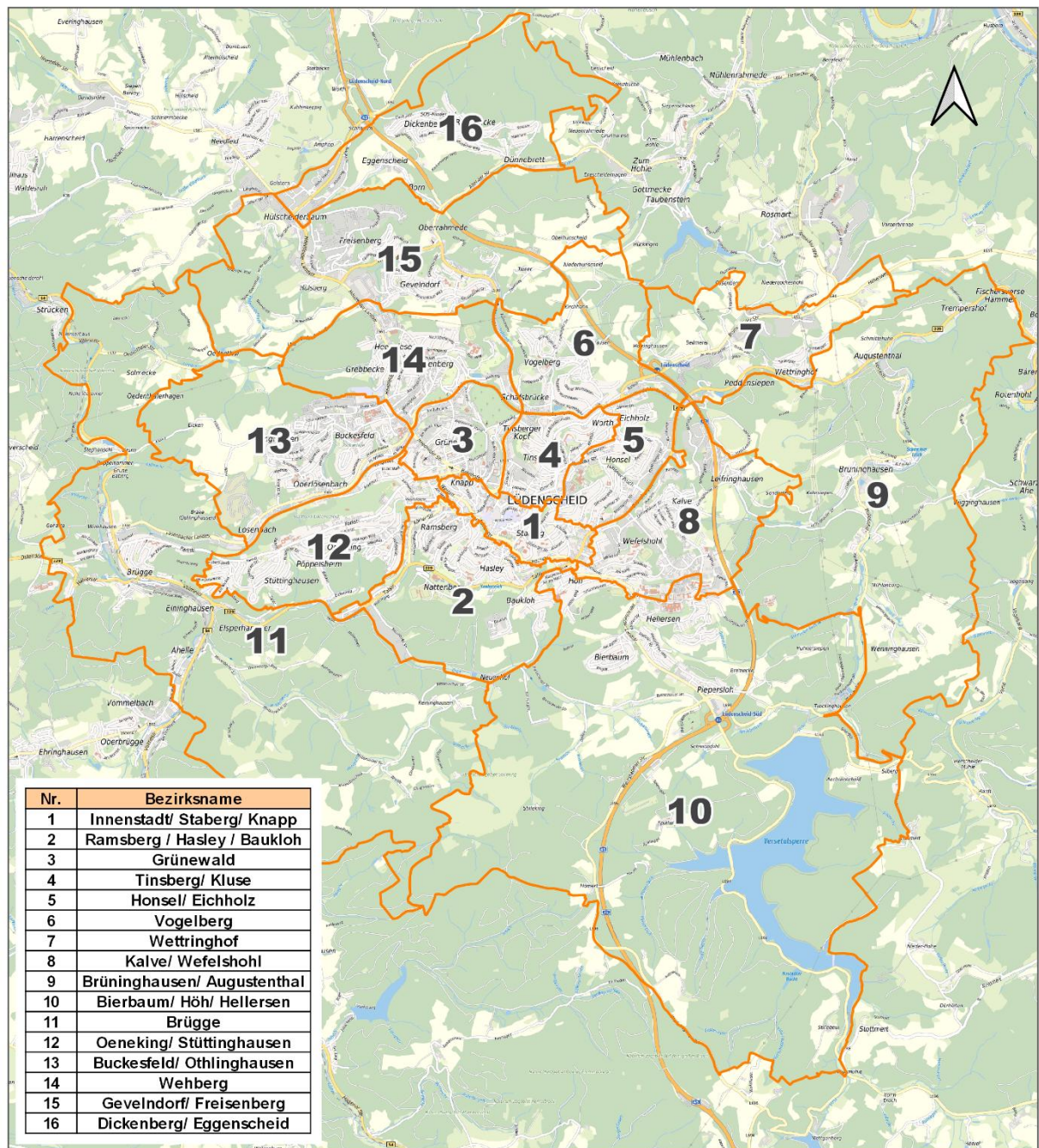
|                  |                                                                                                                                                                                                                                              |                       |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Stadt Iserlohn   | Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn<br><a href="http://www.gars.nrw.de/ga-iserlohn">www.gars.nrw.de/ga-iserlohn</a><br><a href="https://www.gars.nrw/iserlohn">https://www.gars.nrw/iserlohn</a>                                          | Tel. 02371 / 217 2465 |
| Märkischer Kreis | Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid<br><a href="https://www.gars.nrw/maerkischer-kreis">https://www.gars.nrw/maerkischer-kreis</a><br><a href="mailto:gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de">gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de</a> | Tel. 02351 / 966 6680 |

## 11 Rahmendaten

### 11.1 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken

| Nr. | Statistischer Bezirk        | Gesamtzahl der verkauften Objekte | unbebaut | davon: bebaut | Wohnungs-/ Teileigentum |
|-----|-----------------------------|-----------------------------------|----------|---------------|-------------------------|
| 01  | Innenstadt/ Staberg/ Knapp  | 43                                | 2        | 22            | 19                      |
| 02  | Ramsberg/ Hasley/Baukloh    | 57                                | 1        | 19            | 37                      |
| 03  | Grünwald                    | 42                                | 2        | 20            | 20                      |
| 04  | Tinsberg/ Kluse             | 47                                | 2        | 20            | 25                      |
| 05  | Honsel/ Eichholz            | 44                                | 1        | 21            | 22                      |
| 06  | Vogelberg                   | 28                                | 3        | 12            | 13                      |
| 07  | Wettringhof                 | 7                                 | -        | 4             | 3                       |
| 08  | Kalve/ Wefelshohl           | 55                                | 1        | 20            | 34                      |
| 09  | Brüninghausen/ Augustenthal | 4                                 | 1        | 2             | 1                       |
| 10  | Bierbaum/ Höh/ Hellersen    | 36                                | 7        | 19            | 10                      |
| 11  | Brügge                      | 22                                | 3        | 13            | 6                       |
| 12  | Oeneking/ Stüttinghausen    | 77                                | 5        | 26            | 46                      |
| 13  | Buckesfeld/ Othlinghausen   | 51                                | 7        | 25            | 19                      |
| 14  | Wehberg                     | 55                                | 3        | 18            | 34                      |
| 15  | Gevelndorf/ Freisenberg     | 17                                | 2        | 9             | 6                       |
| 16  | Dickenberg/ Eggenscheid     | 17                                | 1        | 12            | 4                       |

## 11.2 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



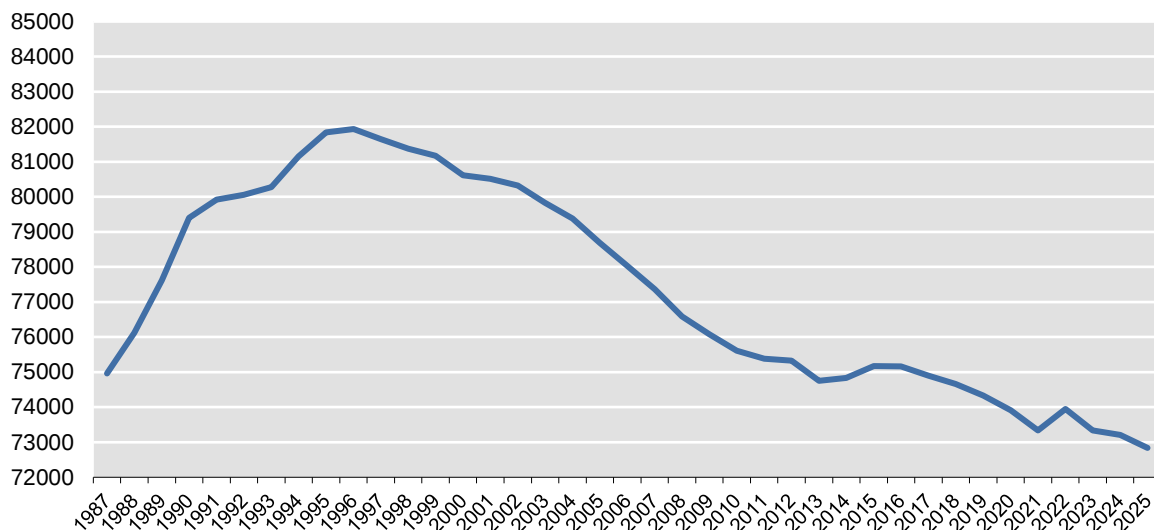
### Datenlizenz Hintergrundkarte:

Stadtplanwerk Ruhrgebiet 2.0 © Regionalverband Ruhr und Kooperationspartner (Lizenz: dl-de/by-2-0),

Datengrundlagen: ALKIS, ATKIS - Land NRW/Katasterämter (Lizenz: dl-de/zero-2-0) und © OpenStreetMap – Mitwirkende (License: ODbL)

## 11.3 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

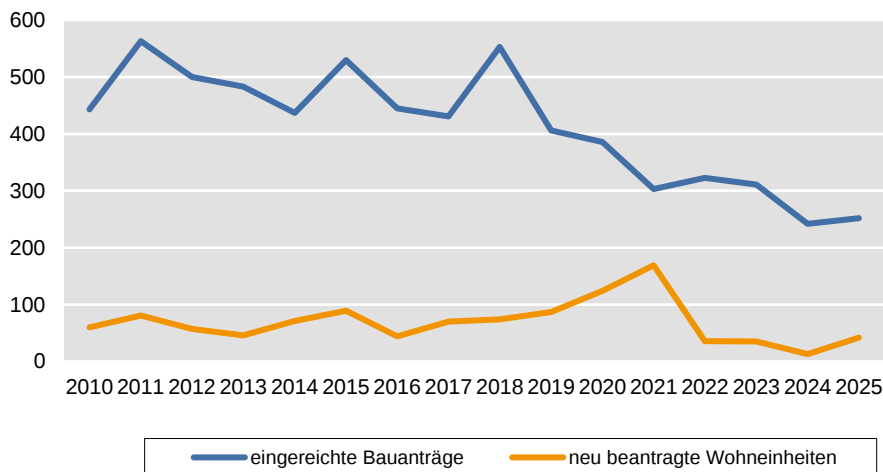
### Einwohnerzahlen für Lüdenscheid ab Volkszählung 1987



Quellen: - Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen IT.NRW (bis 2008)  
- Melderegister Lüdenscheid (ab 2009)

### Bauanträge

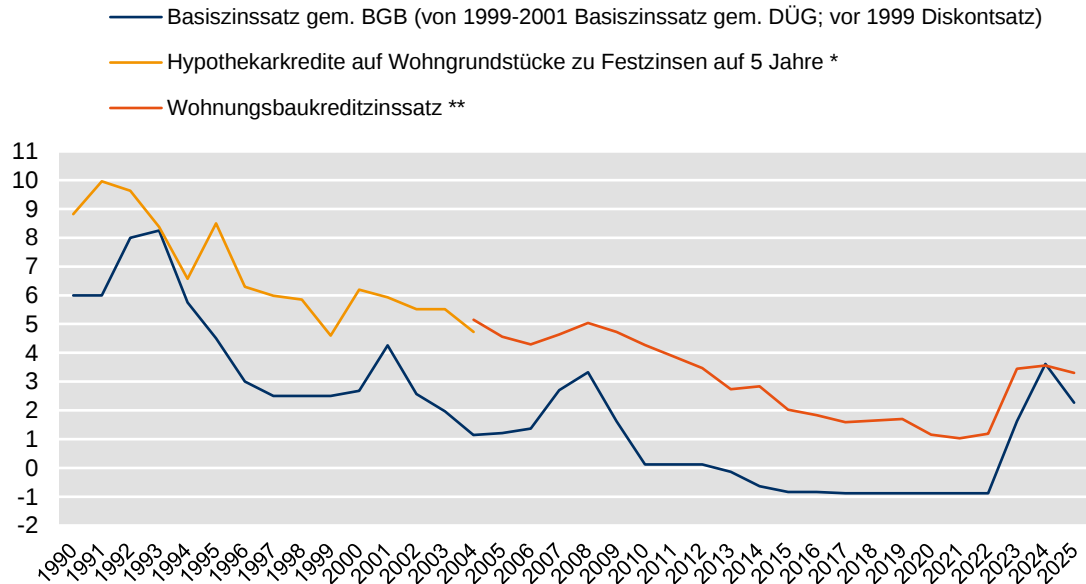
(die Zahl aller eingereichten Bauanträge beinhaltet unter anderem z.B. auch Anträge auf Abriss, Nutzungsänderungen oder Erweiterung von Wohngebäuden)



Quelle: Stadt Lüdenscheid Fachdienst Bauordnung

## 11.4 Zins und Preisentwicklungen

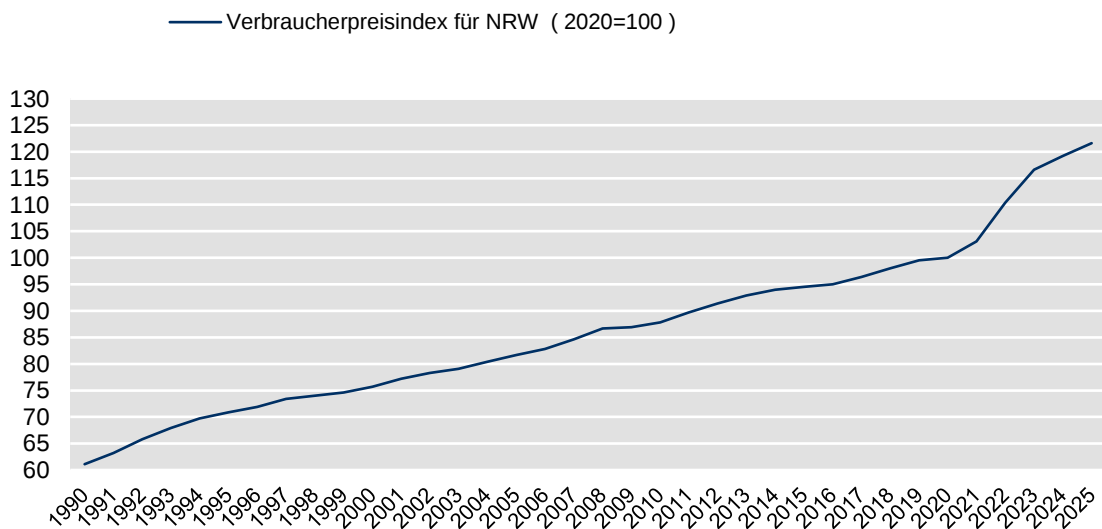
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von verschiedenen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Faktoren dargestellt.



\* die Zeitreihe Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke wurde am 30.06.2003 eingestellt

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

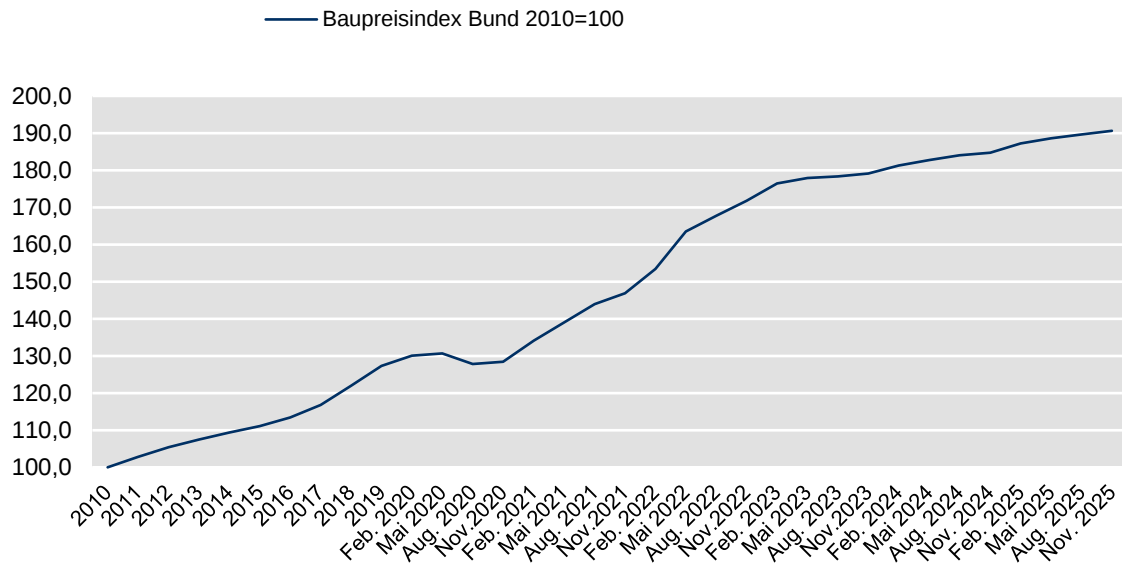
Quelle: Deutsche Bundesbank



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

## Baupreisindex Bund

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Indizes für Bauleistungspreise stellen die Entwicklung der Preise für den konventionell gefertigten Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden dar. In der Wertermittlung werden diese benötigt, um die Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.



## 11.5 Regionale Vergleiche

### Typische Baulandpreise

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

|             | gute Lage<br>€/m <sup>2</sup> | mittlere Lage<br>€/m <sup>2</sup> | mäßige Lage<br>€/m <sup>2</sup> |
|-------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Arnsberg    | 260                           | 210                               | 140                             |
| Iserlohn    | 220                           | 180                               | 145                             |
| Lippstadt   | 320                           | 250                               | 160                             |
| Lüdenscheid | 235                           | 170                               | 135                             |
| Lünen       | 345                           | 285                               | 250                             |
| Siegen      | 250                           | 190                               | 105                             |
| Witten      | 300                           | 245                               | 205                             |

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2025 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

| Lüdenscheid | gute Lage<br>€/m <sup>2</sup> | mittlere Lage<br>€/m <sup>2</sup> | mäßige Lage<br>€/m <sup>2</sup> |
|-------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 2019        | 200                           | 140                               | 110                             |
| 2020        | 205                           | 145                               | 115                             |
| 2021        | 225                           | 160                               | 125                             |
| 2022        | 235                           | 170                               | 135                             |
| 2023        | 235                           | 170                               | 135                             |
| 2024        | 235                           | 170                               | 135                             |
| <b>2025</b> | 235                           | 170                               | 135                             |

### Wohnungseigentum

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

|                  |      |
|------------------|------|
| Arnsberg         | *    |
| Iserlohn         | -    |
| Lippstadt        | 4044 |
| Lüdenscheid      | -    |
| Märkischer Kreis | 3270 |

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2025 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Lüdenscheid

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

