Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis
-Geschäftsstelle-

Halbjahresbericht 2025

für die Städte und Gemeinden

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

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis
-Geschäftsstelle-

Geschäftsstelle
Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheid
Telefon: 02351 / 966 66 80
Fax: 02351 / 966 62 79
E-Mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de
Internet: www.gars.nrw/maerkischer-kreis

Ausgabe
Ausgabe vom 07.07.2025

Gebühr
Das Dokument kann unter www.gars.nrw/maerkischer-kreis gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildnachweis
Märkischer Kreis

Lizenz
Für den Halbjahresbericht gilt die Lizenz
„Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0“ (dl-de/by-2-0).
Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Berichtes können gemäß Nutzungsbedingung der
„Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis“ anzugeben.
Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2025,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis
-Geschäftsstelle-

Halbjahresbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 30.06.2025

Übersicht der aktuellen Marktentwicklung
im Märkischen Kreis
(ohne die Städte Lüdenscheid und Iserlohn)

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 4

2 Datengrundlage 6

3 Der Markt 6

4 Umsätze 7

5 Wohnbauland 14

6 Bebaute Wohngrundstücke 15

7 Wohnungseigentum 16

8 Mitglieder des Gutachterausschusses 17

9 Auszug aus der Kostenordnung 18

Anmerkung:

Die Datenbank der Kaufpreissammlung wird stetig fortgeführt und aktualisiert, sodass es zu geringfügigen Abweichungen gegenüber früheren Veröffentlichungen kommen kann.

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-, Bauigenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

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

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

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

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

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

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

Der Märkische Kreis, im westlichen Teil des Sauerlands gelegen, hat ca. 410.000 Einwohner und 15 angehörige Städte und Gemeinden. Der Märkische Kreis besteht in seinen jetzigen Grenzen seit der Gebietsreform seit 1975. Er liegt im Nordwesten des Sauerlands und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen. Im Norden grenzt der Märkische Kreis an das Ruhrtal und im Süden an das Ebbegebirge.

Märkischer Kreis ohne die Städte Lüdenscheid und Iserlohn

2 Datengrundlage

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025 notariell beurkundet wurden und bis zur Erstellung des Berichts am 07.07.2025 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind und dort qualifiziert wurden. Die historischen Angaben stellen die Daten der vergangenen Jahre im gleichen Zeitfenster dar.

Grundlage für alle, in diesem Halbjahresbericht veröffentlichten, Umsatz- und Auswertedaten sind die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die am Markt im Wesentlichen, nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage ausgehandelt wurden. Unter persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommene Kauffälle, wie Schenkungen, Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen sowie verwandtschaftliche Verhältnisse, bleiben bei allen Umsatz- und Wertangaben unberücksichtigt.

Auf den folgenden Grafiken und Tabellen sind die drei Umsatzstärksten Segmente des Geschäftsbereichs aufgeführt.

3 Der Markt

Der Markt des ersten Halbjahres 2025 im Überblick

Umsätze im Geschäftsbereich
Im ersten Halbjahr 2025 konnte ein Geldumsatz von 174 Mio. Euro mit 919 registrierten Kauffällen erzielt werden. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau. Die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Marktsegmente zeigt in allen Bereichen eine leichte Steigerung der Kaufvertragsanzahl.

Wohnbauland
Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (inkl. Erbbaurechte) für Wohngebäude stagniert auch in diesem Jahr gegenüber den Vorjahren. Der Umsatz stieg jedoch leicht an. Im Berichtszeitraum wurden 38 Kauffälle im Marktsegment erfasst. Dabei zeigen sich bei einem regional unterschiedlichen Wertniveau überwiegend stagnierende Preise. In Menden fanden in einzelnen Neubaugebieten hochpreisige Verkäufe von Baugrundstücke für Ein- u. Zweifamilienhäuser statt.

Wohngebäude
Insgesamt steigt die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahresniveau leicht an. Im Jahr 2025 wechselten 402 Wohngebäude (inkl. bebaute Erbbaurechte) den Besitzer. Der Umsatz ist um ca. 3,5 Mio. € gesunken, dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr von ca. 3,5 %. Die Kaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen in den älteren Baujahresklassen eine stagnierende und in den jüngeren Baujahresklassen eine leicht steigende Preisentwicklung.

Wohnungseigentum
Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen (inkl. Wohnungserbbaurechten) sind auf Vorjahresniveau. Im Jahre 2025 wurden 195 Objekte veräußert. Der Geldumsatz liegt bei ca. 26 Mio Euro. Die Preise der verkauften Eigentumswohnungen zeigen insgesamt eine stagnierende Tendenz.

4 Umsätze

Mit den 919 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordneten Kauffällen wurde im Berichtszeitraum 2025 auf dem hiesigen Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von rund

174 Mio. EUR

erzielt.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2023	2024	**2025**
Anzahl der Kauffälle	743	875	**919**
Geldumsatz in Mio. €	132	177	**174**

Kauffallzahlen differenziert nach Teilmärkten

	2023	2024	**2025**
Baugrundstücke inkl. Erbbaurechtsbestellungen	40	41	**46**
Sonstige unbebaute Grundstücke	150	136	**151**
Bebaute Grundstücke inkl. Erbbaurechte	355	444	**465**
Wohnungs-/Teileigentum inkl. Erbbaurechte	198	254	**257**
Gesamt	743	875	**919**

Altena

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,10	0,00	0,59	Wohnbauland*)	1	0	4
8,67	6,77	9,12	bebaute Wohngrundstücke*)	44	39	46
0,51	1,60	1,01	Wohnungseigentum*)	6	13	10

Balve

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,59	0,50	0,00	Wohnbauland*)	4	5	0
3,33	4,63	3,48	bebaute Wohngrundstücke*)	13	19	12
0,37	0,26	0,51	Wohnungseigentum*)	3	2	4

Halver

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,00	0,00	0,20	Wohnbauland*)	0	0	2
4,91	8,08	5,17	bebaute Wohngrundstücke*)	15	20	17
0,56	2,05	1,18	Wohnungseigentum*)	5	14	11

*) inkl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsbestellungen

Hemer

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,40	0,23	0,32	Wohnbauland*)	4	2	5
10,85	17,69	17,03	bebaute Wohngrundstücke*)	41	43	55
3,91	3,04	3,95	Wohnungseigentum*)	33	28	36

Herscheid

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,00	0,22	0,00	Wohnbauland*)	0	2	0
2,68	3,36	2,99	bebaute Wohngrundstücke*)	11	16	10
0,75	0,34	1,20	Wohnungseigentum*)	3	2	6

Kierspe

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,17	0,09	0,21	Wohnbauland*)	3	1	2
2,98	7,35	5,69	bebaute Wohngrundstücke*)	14	18	21
1,42	1,07	1,66	Wohnungseigentum*)	9	9	13

*) inkl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsbestellungen

Meinerzhagen

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,55	0,79	0,55	Wohnbauland*)	7	8	6
6,00	6,78	7,55	bebaute Wohngrundstücke*)	24	25	31
2,74	2,94	2,76	Wohnungseigentum*)	19	20	21

Menden

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,61	0,62	1,41	Wohnbauland*)	7	6	9
14,97	18,65	20,89	bebaute Wohngrundstücke*)	50	65	73
4,42	5,47	6,69	Wohnungseigentum*)	31	37	34

Nachrodt-Wiblingwerde

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,00	0,00	0,00	Wohnbauland*)	0	0	0
1,69	1,65	3,30	bebaute Wohngrundstücke*)	8	9	14
0,18	0,31	0,50	Wohnungseigentum*)	3	5	5

*) inkl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsbestellungen

Neuenrade

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,40	0,75	0,10	Wohnbauland*)	7	6	5
4,22	7,22	6,45	bebaute Wohngrundstücke*)	18	25	24
0,73	0,45	0,78	Wohnungseigentum*)	8	4	6

Plettenberg

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,00	0,34	0,33	Wohnbauland*)	0	2	2
9,56	12,04	10,87	bebaute Wohngrundstücke*)	37	43	45
3,51	3,50	2,58	Wohnungseigentum*)	30	31	22

Schalksmühle

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,18	0,18	0,33	Wohnbauland*)	2	2	3
3,82	5,95	4,84	bebaute Wohngrundstücke*)	14	24	16
0,76	1,62	1,47	Wohnungseigentum*)	6	15	12

*) inkl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsbestellungen

Werdohl

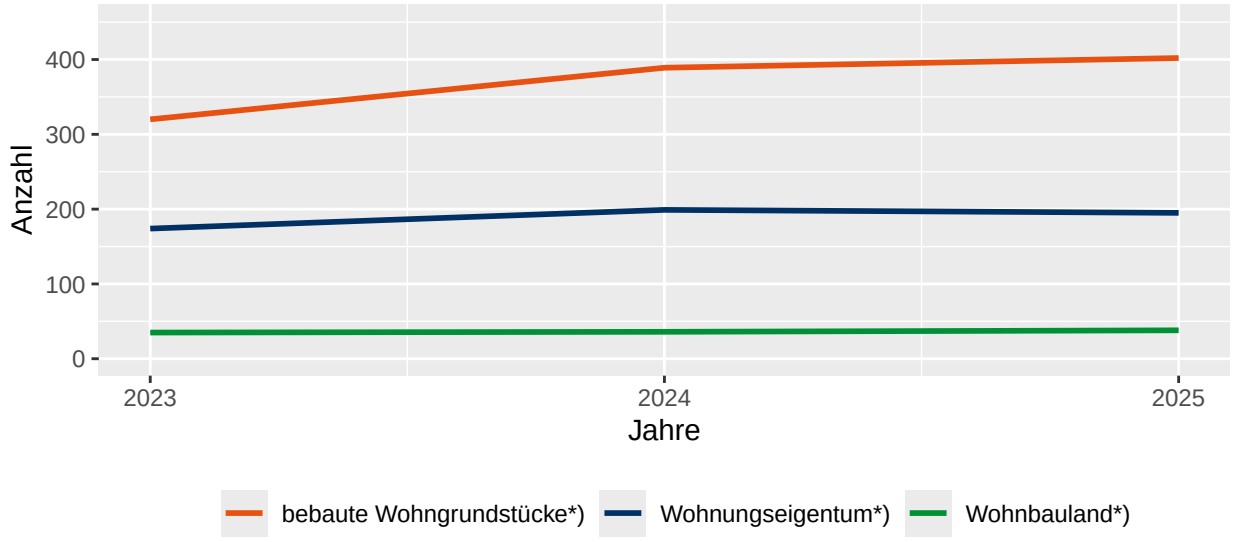
Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
0,00	0,12	0,00	Wohnbauland*)	0	2	0
6,11	8,47	7,74	bebaute Wohngrundstücke*)	31	43	38
1,98	2,19	1,40	Wohnungseigentum*)	18	19	15

*) inkl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsbestellungen

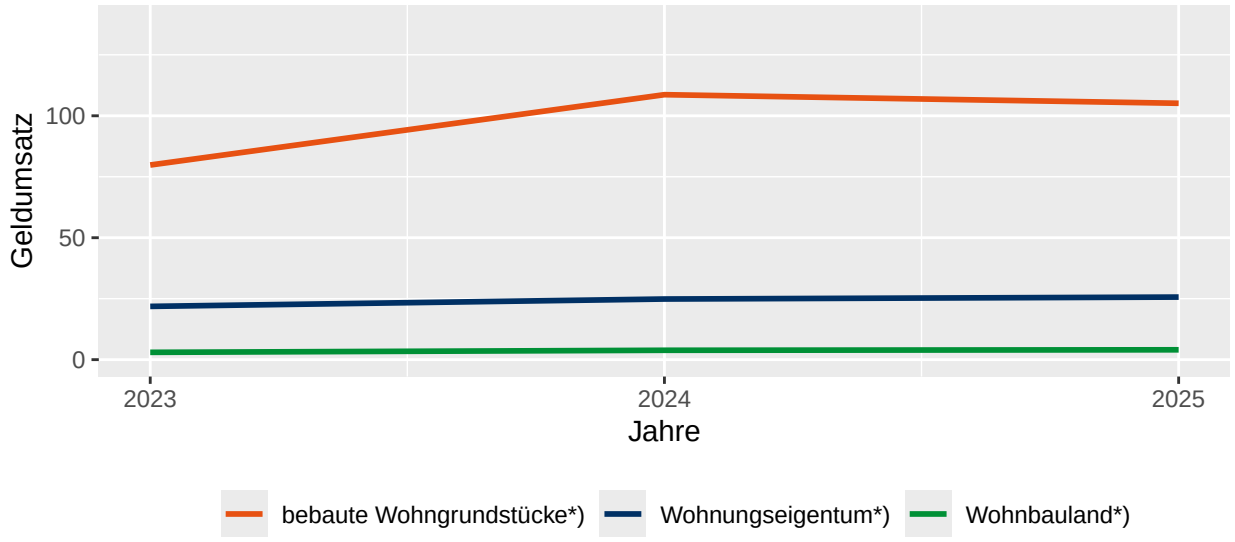
Geschäftsbereich Märkischer Kreis

Umsatz in Mio. €				Anzahl der Kauffälle		
2023	**2024**	**2025**	**Grundstücksnutzung**	**2023**	**2024**	**2025**
3,0	3,8	4,0	Wohnbauland*)	35	36	38
79,8	108,7	105,1	bebaute Wohngrundstücke*)	320	389	402
21,8	24,9	25,7	Wohnungseigentum*)	174	199	195

Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten



Umsätze nach Teilmärkten

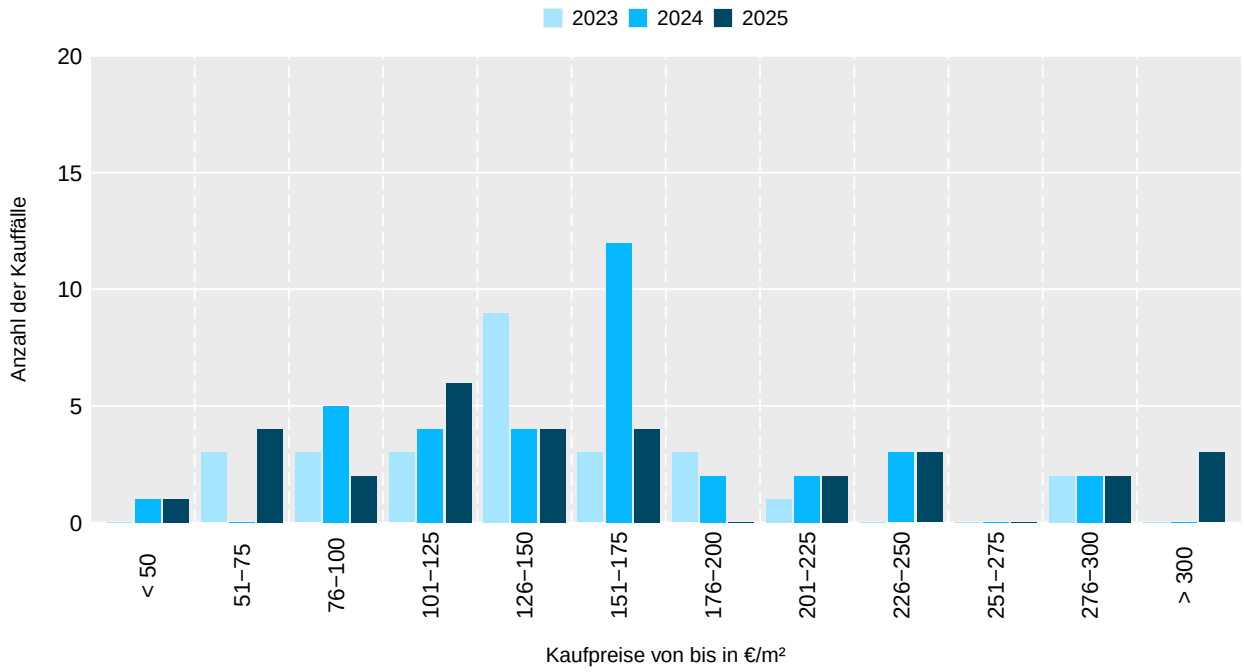


*) inkl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsbestellungen

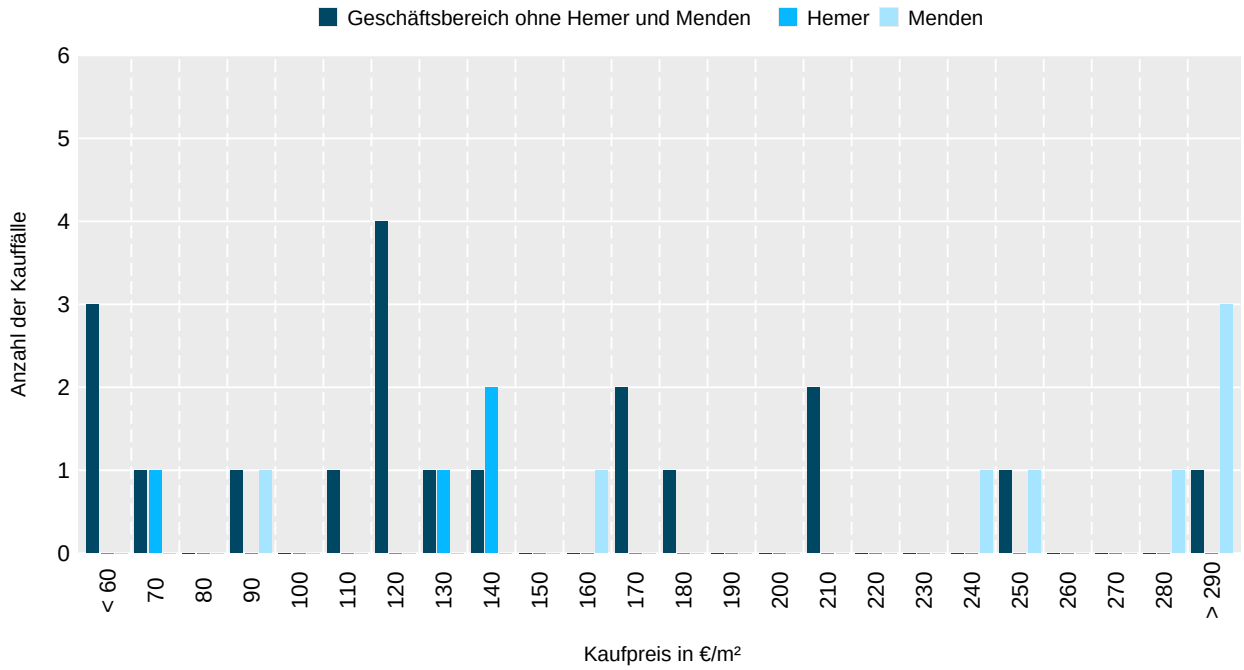
5 Wohnbauland

Die nachstehenden Daten geben nur einen groben Überblick über das Preisniveau von unbebauten Wohngrundstücken im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis.

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken nach Preisgruppen



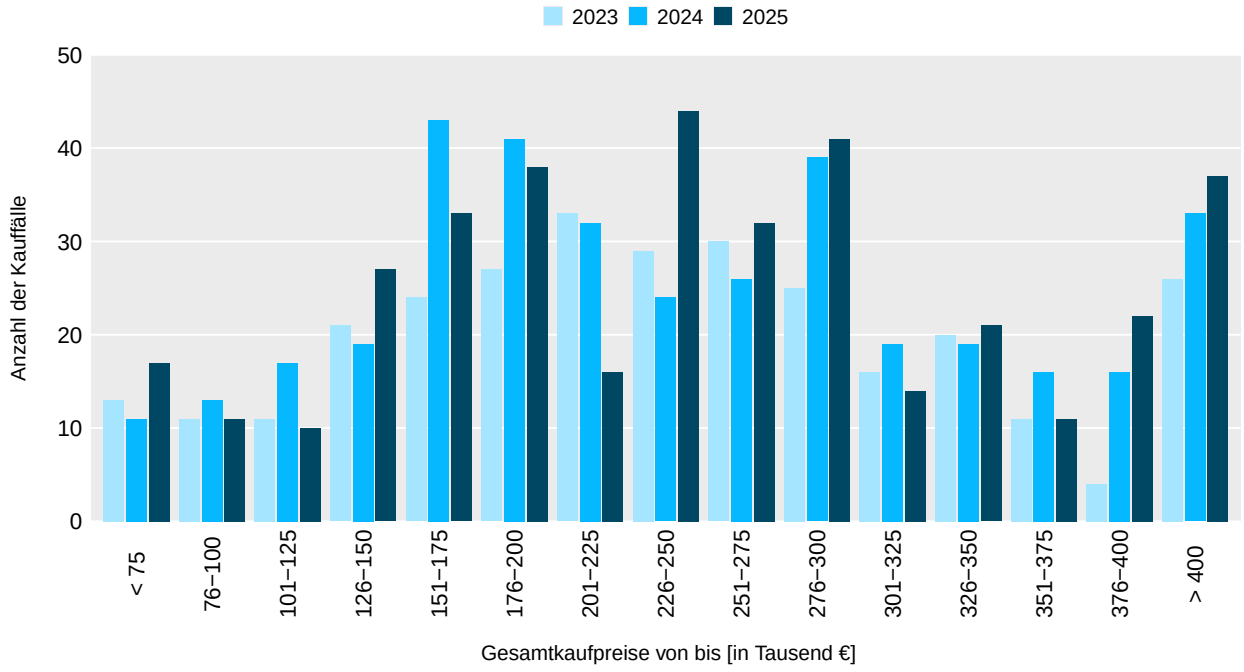
Verteilung der Wohnbaulandpreise des aktuellen Berichtzeitraums



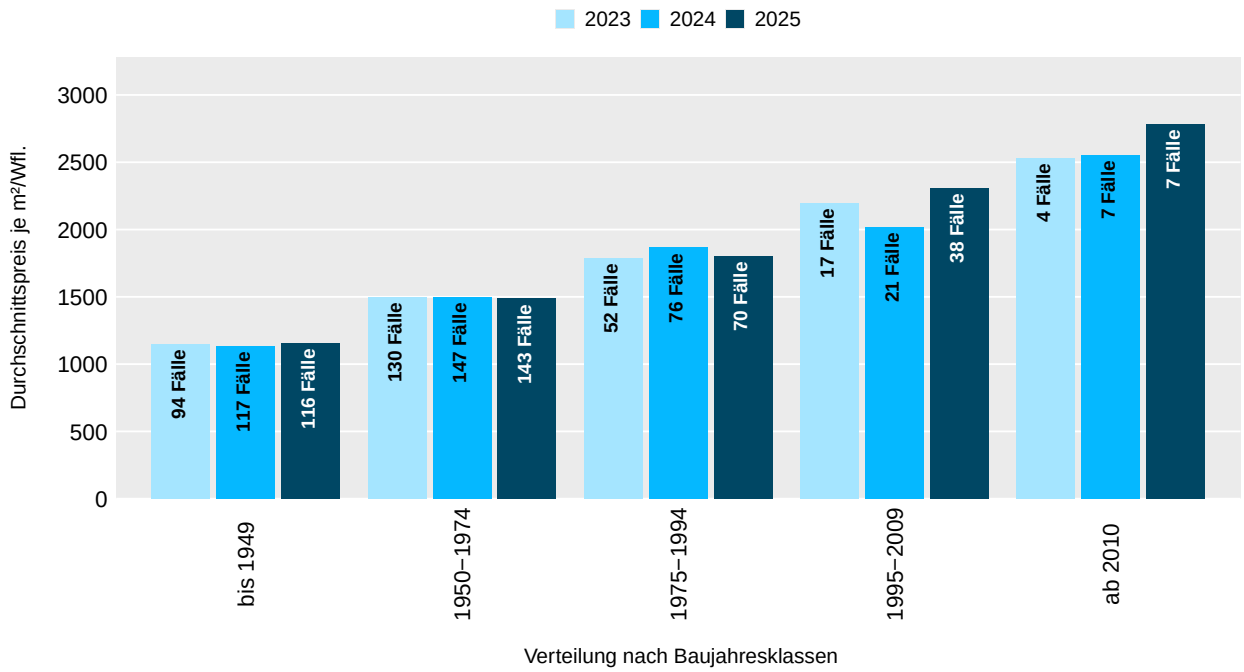
6 Bebaute Wohngrundstücke

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

Häufigkeitsverteilung von bebauten Wohngrundstücken nach Preisgruppen



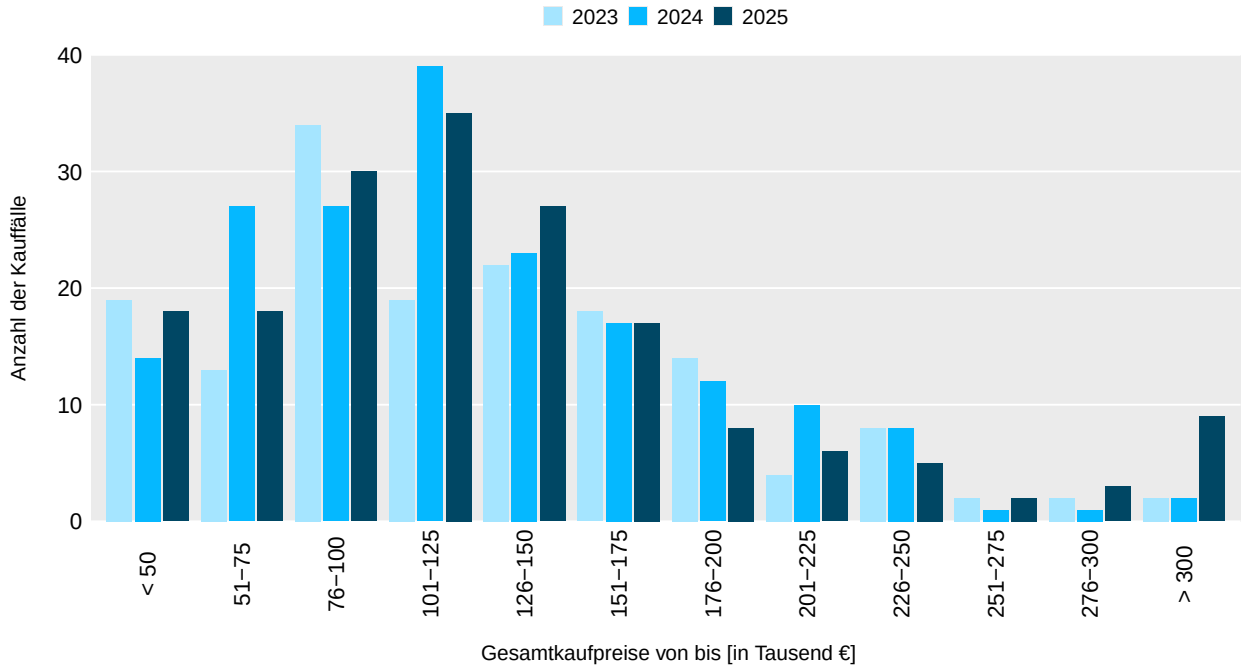
Durchschnittspreis (Euro/m²Wfl.) von bebauten Wohngrundstücken nach Baujahresklassen



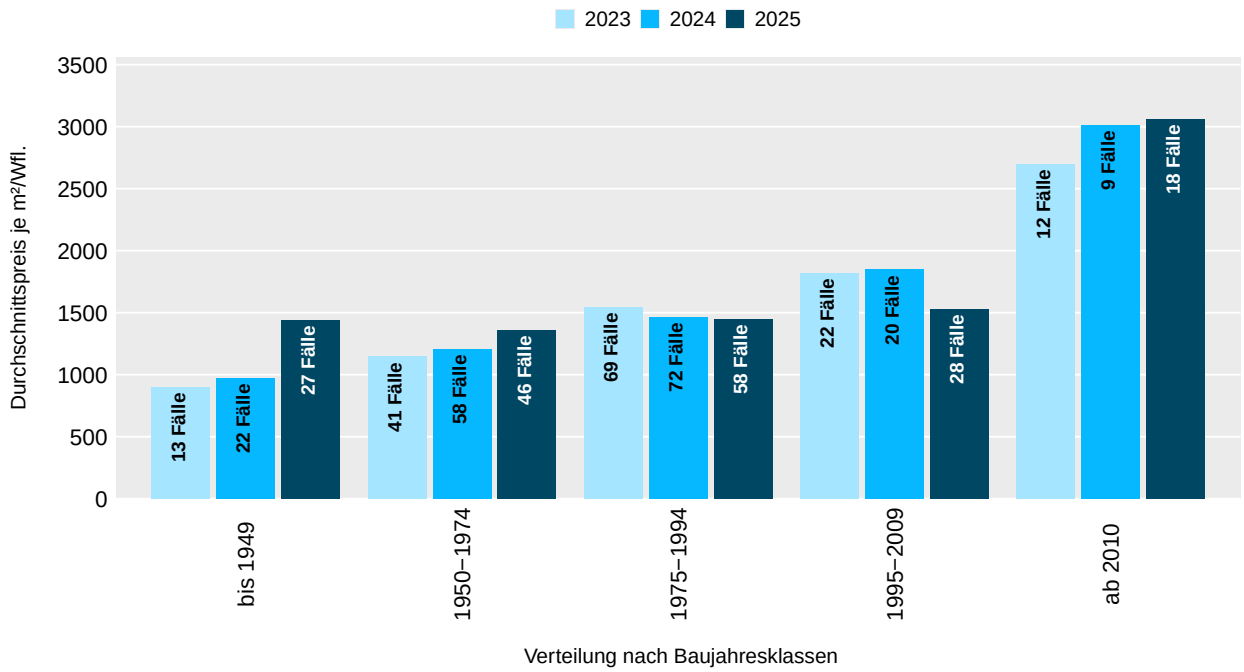
7 Wohnungseigentum

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

Häufigkeitsverteilung von Wohnungseigentum nach Preisgruppen



Durchschnittspreis (Euro/m²Wfl.) von Wohnungseigentum nach Baujahresklassen



8 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende:

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Jochheim-Wirtz, Christoph (Dipl.-Ing. für Geodäsie)
Kriegel, Steffen (M.Sc. Fachrichtung Geoinformatik)
Peters, Holger (Dipl.-Ing. für Vermessungswesen)

Ehrenamtliche Gutachter/-innen:

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

Ehrenamtliche Gutachter/-innen von der zuständigen Finanzbehörde:

Finanzamt Altena:
Schürholz, Annika
Gawlik, Kerstin (Stellvertreterin)

Finanzamt Iserlohn:
Hughen, Jeanna
Zentgraf, Christine (Stellvertreterin)

Finanzamt Lüdenscheid:
Schnaible, Gesa
Bröcher, Ute (Stellvertreterin)

9 Auszug aus der Kostenordnung

Erstattung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke

bei einem Verkehrswert bis 1 Mio. €	0,2 % des Wertes zzgl. 1.400 €
bei einem Verkehrswert 1 Mio. € bis 10 Mio. €	0,1 % des Wertes zzgl. 2.400 €
bei einem Verkehrswert über 10 Mio. €	0,03 % des Wertes zzgl. 9.400 €
für mitzubewertende Rechte sowie sonstige Erschwernisse und Besonderheiten legt die VermWertKostO NRW Zuschläge fest. Weiterhin ist auf diese Gebühren die Umsatzsteuer mit zurzeit 19 % hinzuzurechnen.	

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

je Antrag, bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle	140 €
anonymisierte Kauffälle	Gebühr nach Zeitaufwand

Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte

einfache mündliche Auskünfte	gebührenfrei
automatisierte Bodenrichtwertauskünfte unter - www.boris.nrw.de -	gebührenfrei

Grundstücksmarktbericht

digitale Grundstücksmarktberichte unter www.boris.nrw.de	gebührenfrei

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis
-Geschäftsstelle-

www.gars.nrw/maerkischer-kreis