



Grundstücksmarktbericht 2023
für die Stadt Iserlohn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Aus Kaufpreisen des Jahres 2022

Ermittlungstichtag: 01.01.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Iserlohn

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

Geschäftsstelle

Werner-Jacobi-Platz 12

58636 Iserlohn

Telefon 02371 217 2460

Fax 02371 / 217 4699

E-Mail: gutachterausschuss@iserlohn.de

Internet: <https://www.gars.nrw/iserlohn>

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr pauschal 50 EUR je Exemplar [Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen].

Bildnachweis

Stadt Iserlohn, Abt. Stadtmarketing

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" [dl-de/by-2-0]. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn“ anzugeben.

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

Beispiel Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2023,

dl-de/by-2-0 [www.govdata.de/dl-de/by-2-0]

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

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1 Die Gutachterausschüsse	9
1.2 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstückmarktberichts	12
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	13
2.1 Kauffallzahlen	13
2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	14
3 Umsätze	16
3.1 Gesamtumsatz [inkl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke]	16
3.2 Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaugrundstücke]	18
3.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	18
3.2.2 Bauerwartungsland / Rohbauland	19
3.2.3 Baugrundstücke	20
3.3 Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]	22
3.4 Wohnungseigentum	24
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	26
4 Unbebaute Grundstücke	27
4.1 Individueller Wohnungsbau	27
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	28
4.3 Gewerbliche Bauflächen	28
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.5 Rohbauland	29
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7 Bodenrichtwerte	29
4.7.1 Definition	29
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	32
4.7.3 Bodenrichtwertübersichten	33
4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte	35
4.7.5 Umrechnungskoeffizienten	35
4.7.6 Indexreihen	36
5 Bebaute Grundstücke	37
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1 Durchschnittspreise	37
5.1.2 Vergleichswerte	39
5.1.3 Indexreihen	41
5.1.4 Sachwertfaktoren	42
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	47
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	49
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	49
5.2.2 Rohertragsfaktoren	49
5.2.3 Indexreihen	50
5.2.4 Durchschnittspreise	51
5.2.5 Vergleichswerte	51
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	52
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	52
5.5 Immobilienrichtwerte	53
5.5.1 Definition und Umrechnungskoeffizienten	53
5.5.2 Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators in BORIS-NRW	58

6	Wohnungs- und Teileigentum	59
6.1	Wohnungseigentum	59
6.1.1	Durchschnittspreise	59
6.1.2	Vergleichswerte	60
6.1.3	Indexreihe	61
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	61
6.1.5	Rohertragsfaktoren	62
6.2	Teileigentum	62
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	63
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	63
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	64
7.2.1	Bebaute Erbbaurechte	64
7.2.2	Wohnungserbbaurechte	67
7.3	Erbbaugrundstücke	67
8	Modellbeschreibungen	70
8.1	Sachwertfaktoren	70
8.2	Liegenschaftszinssätze	71
8.3	Bewirtschaftungskosten	72
9	Mieten und Pachten	73
10	Kontakte und Adressen	74
11	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	75
11.1	Bevölkerung	76
11.2	Hypothekenzinsen	77
11.3	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick	78
12	Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung	79

Abkürzungsverzeichnis und Hinweise

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

In den Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Durchschnitt bzw. Mittelwert
WE	Wohneinheit
WFL	Wohnfläche

Allgemeine Hinweise:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen [Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW, in Kraft seit dem 17. Dezember 2020] in den zurzeit geltenden Fassungen. Relevant ist ebenso die Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken [Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV].

Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertA] befinden sich noch in der Beratung und werden voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2023 beschlussfähig sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 23. März 2023 die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gem. § 40 GrundWertVO NRW – wie sie im örtlichen Grundstücksmarktbericht 2023 dargestellt sind – ermittelt und beschlossen.

Hinweise zu Indexreihen:

Mit Indexreihen lassen sich Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darstellen.

Die Indexzahlen ergeben sich aus dem Verhältnis der Preise eines Betrachtungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100.

Unterschiedliche Zeiträume abdeckende Indexreihen desselben Teilmarkts mit unterschiedlicher Datenbasis können zu einer Indexreihe verkettet werden, wenn sie einen gemeinsamen Indexstichtag aufweisen, dabei sind die Indexzahlen der zweiten Kette über das Verhältnis der beiden Indexzahlen dieses Verkettungsstichtages auf den Basisstichtag der ersten Indexreihe umzurechnen oder umgekehrt.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Die Gutachterausschüsse

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.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Gebietskörperschaft, für deren Zuständigkeitsbereich ein Gutachterausschuss eingerichtet wurde, eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind insbesondere das Baugesetzbuch [BauGB], die Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV] und die amtliche Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen [GrundWertVO NRW] in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

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 vorzulegen sind. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

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

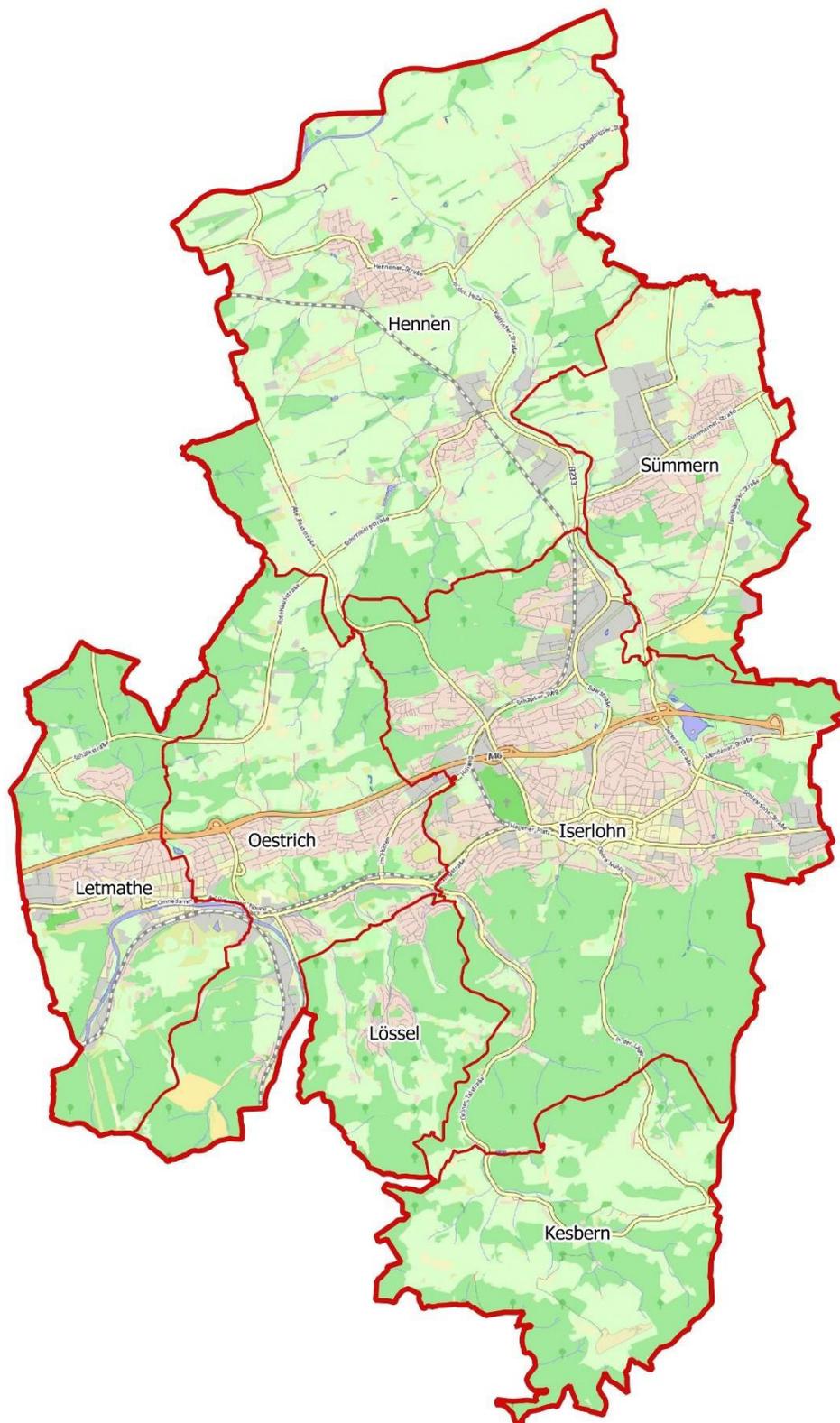
Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

Stadtgebiet Iserlohn mit Gemarkungen



1.2 Grundlagen und Zielsetzung des Grundstückmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Iserlohn. Die Daten stammen überwiegend aus dem Geschäftsjahr 2022 und sind statistisch aufbereitet.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Hierin gehen alle Kaufverträge über die im Gebiet der Stadt Iserlohn gelegenen Grundstücke ein. Die Notare und sonstige beurkundenden Stellen sind per Gesetz verpflichtet, den örtlichen Gutachterausschüssen eine Abschrift ihrer [notariell] beurkundeten Grundstückskaufverträge zuzusenden [§ 195 Abs. 1 BauGB]. Darüber hinaus holt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Marktteilnehmern ergänzende Auskünfte über wertbestimmende Eigenschaften der Kaufobjekte ein.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

Die im Bericht dargestellte Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form. Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet:

- **Umsatzzahlen** [Geldumsatz, Anzahl der Verträge] für den Grundstücksmarkt der Stadt Iserlohn in ihrer Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln,
- **Immobilienrichtwerte** als durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zu ermitteln und im amtlichen Informationssystem BORIS-NRW [www.boris.nrw.de] zu veröffentlichen.
- **Durchschnittspreise** für z. B. unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen abzuleiten,
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen,
- **Bodenrichtwerte** als durchschnittliche Lagewerte für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu bilden und im amtlichen Informationssystem BORIS-NRW [www.boris.nrw.de] zu veröffentlichen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln,
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Immobilien abzuleiten und
- **anonymisierte Kaufpreise** für die allgemeine Preisauskunft bereitzustellen.

Hinweis:

Wegen fortlaufender Auswertungen können einzelne Werte und Daten aus den vorangegangenen Grundstücksmarktberichten Unterschiede zu diesem Grundstücksmarktbericht aufweisen.

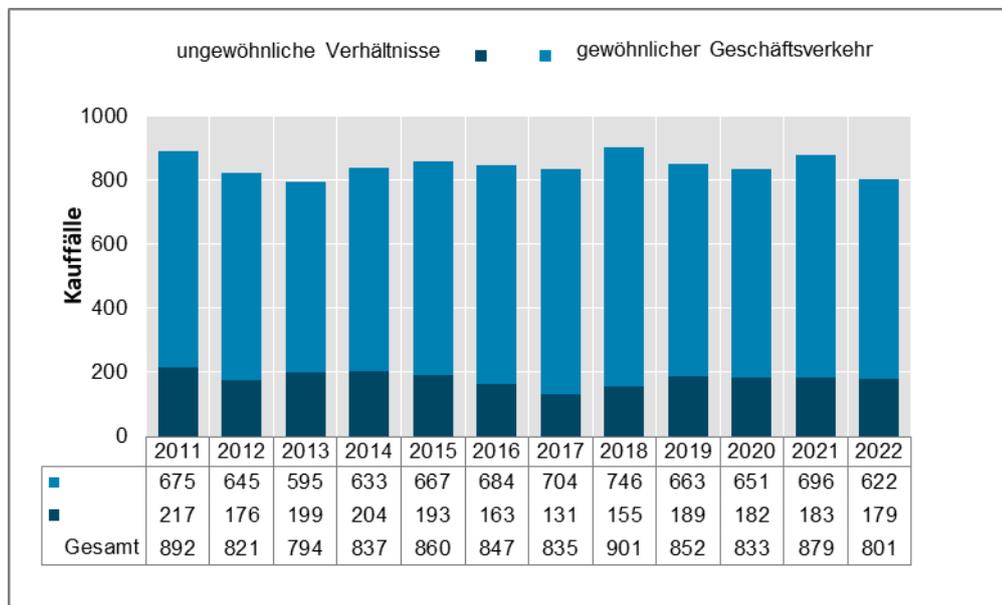
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kauffallzahlen

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 notariell beurkundet wurden und bis Mitte Januar 2023 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorgelegten Grundstückskaufverträge im Jahr 2022 gesunken, es wurden 801 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, von denen ca. 22 % aufgrund persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse nicht weiter ausgewertet wurden.

Kauffallzahlen im langfristigen Vergleich



Kauffallzahlen differenziert nach Ortsteilen

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hennen	86	100	100	110	101	118	77
Iserlohn	395	450	500	445	418	452	442
Kesbern	5	3	4	0	5	4	9
Letmathe	97	89	73	105	99	86	78
Lössel	34	24	39	24	30	34	33
Oestrich	172	107	104	105	115	122	102
Sümmern	58	62	81	63	65	63	60
Gesamt	847	835	901	852	833	879	801
	-1,5%	-1,4%	+7,9%	-5,4%	-2,2%	+5,5%	-8,9%

Kauffallzahlen differenziert nach Art des Vertragsgegenstands

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	154	138	103	123	106	109	72
Bebaute Grundstücke	403	368	409	391	400	433	382
Wohnungs-/Teileigentum	290	329	389	338	327	337	347

2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

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

622 der o.a. 801 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 78 %.

Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle	Geldumsatz	Preise
Gesamtumsatz	- 11 % ↓	- 11 % ↓	
Unbebaute Grundstücke	- 43 % ↓	+ 103 % ↑	
darunter: Individueller Wohnungsbau	- 85 % ↓	- 84 % ↓	+ 0 % →
Bebaute Grundstücke *)	- 15 % ↓	- 20 % ↓	
darunter: Ein- und Zweifamilienhäuser	- 4 % ↓	+ 3 % ↑	+ 12 % ↑
Mehrfamilienhäuser	- 36 % ↓	- 21 % ↓	
Wohnungs- und Teileigentum *)	+ 3 % ↑	+ 14 % ↑	
darunter: WE -Weiterverkauf	+/- 0 % →	+ 5 % ↑	+ 12 % ↑

*) inkl. Erbbaurechte

Erläuterung:

↑ steigend

↗ leicht steigend

→ stagnierend

↓ fallend

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt 4 Grundstücke wurden im Jahr 2022 zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Die Preise liegen zwischen 184 €/m² und 275 €/m². Der mittlere Wohnbaulandwert beträgt 210 €/m².

Baugrundstücke anderer Nutzungsarten wie Geschosswohnungsbau oder gewerbliche Nutzung sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt von nur untergeordneter Bedeutung, die Kauffallzahlen liegen hier seit Jahren im 1-stelligen Bereich.

Bebaute Grundstücke

2022 wechselten 278 bebaute Objekte [inkl. bebauter Erbbaurechte] den Eigentümer. Mit 68 % überwiegt hier die Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Vorrangig handelt es sich dabei um Bestandsimmobilien. Veräußerungen schlüsselfertiger Einfamilienhäuser durch einen Bauträger finden in Iserlohn schon seit längerem kaum noch statt.

Die Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 250.000 und 500.000 EUR, bei den Reiheneigenheimen und Doppelhaushälften liegt der Schwerpunkt der Kaufpreise bei 200.000 bis 400.000 EUR.

Eigentumswohnungen

Der Wohnungseigentumsmarkt wird dominiert von Weiterverkäufen aus dem Bestand [196 Kauffälle]. Die im letzten Jahr aufgetretenen Erstverkäufe nach Neubau [18] oder Umwandlung [6] sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt schon seit längerer Zeit eher von untergeordneter Bedeutung.

Wohnungserbbaurechte sowie Teileigentum und Teilerbbaurechte haben in Iserlohn über Jahre hinweg nur einen geringfügigen Marktanteil von unter 15 % [2022 = 12 % der Gesamtkauffälle].

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz [inkl. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke]

Mit den 622 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kauffällen wurde im Berichtsjahr 2022 auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von

172,48 Mio. EUR

erreicht.

Gegenüber 2021 sind die Anzahl der Kauffälle um rd. 11 % und der Geldumsatz ebenfalls um rd. 11 % gesunken.

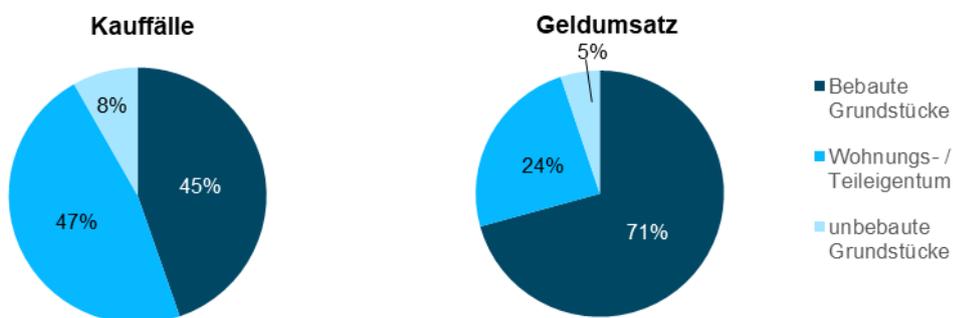
Übersicht zur Entwicklung des Gesamtumsatzes

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	684	704	746	663	651	696	622
Geldumsatz in Mio. Euro	132,72	122,59	170,69	135,84	133,07	193,90	172,48

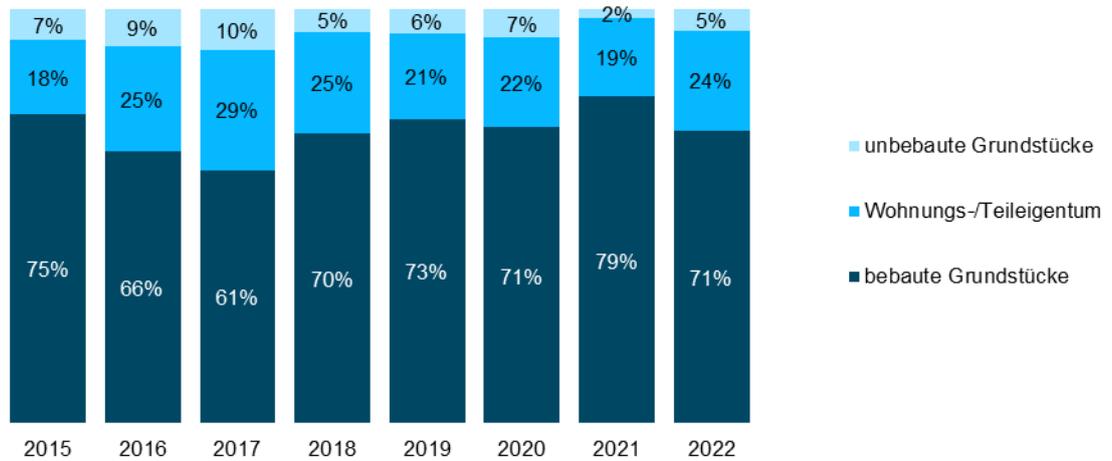
Kauffallzahlen differenziert nach Grundstückskategorie

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bebaute Grundstücke	289	276	310	278	290	327	278
Wohnungs- und Teileigentum	261	305	344	289	274	284	293
Unbebaute Grundstücke	134	123	92	96	87	85	51

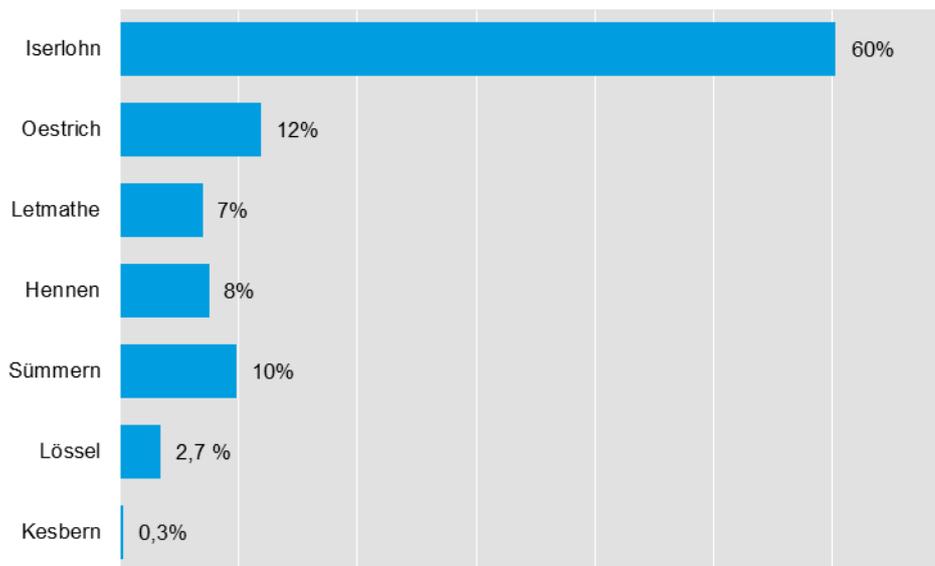
Umsatzanteile 2022



Entwicklung der Umsatzanteile gemessen am Geldumsatz



Verteilung des Geldumsatzes 2022 nach Gemarkungen



3.2 Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaugrundstücke]

Im Berichtsjahr 2022 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 41 Kauffällen bei

einem Flächenumsatz von **63,02 Hektar**

ein Geldumsatz von **8,77 Mio. EUR**

realisiert.

Aufteilung des Gesamtumsatzes

	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Land- / forstwirtschaftliche Flächen	10	18,98	0,57
Bauerwartungs- und Rohbauland	-	-	-
Baugrundstücke ¹⁾	7	0,69	1,01
Sonstige unbebaute Grundstücke ²⁾	24	43,36	7,19

1) alle Nutzungsarten

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

3.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Neben rein land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen, die auch in absehbarer Zeit keine andere Nutzung erwarten lassen [innerlandwirtschaftlicher Grundstücksverkehr] werden hier auch solche Grundstücke erfasst, die insbesondere aufgrund ihrer landschaftlichen oder verkehrlichen Lage oder ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten auch für anderweitige Nutzungen in Betracht kommen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Diese Flächen werden vorwiegend zu privaten Freizeitwecken oder zur Hobbytierhaltung erworben.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Landwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	9	9	6	9	9	3	5
Flächenumsatz in ha	12,83	11,34	15,76	24,80	24,75	3,54	11,42
Geldumsatz in Mio. Euro	0,43	0,37	0,56	0,81	1,25	0,09	0,46

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	4	3	1	8	6	3	3
Flächenumsatz in ha	25,35	106,53	0,68	10,37	22,63	1,81	6,20
Geldumsatz in Mio. Euro	0,35	1,80	0,03	0,11	0,41	0,02	0,08

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	4	-	-	-	1	1	2
Flächenumsatz in ha	3,57	-	-	-	0,32	0,30	1,36
Geldumsatz in Mio. Euro	0,39	-	-	-	0,01	0,02	0,03

3.2.2 Bauerwartungsland / Rohbauland

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

Im Berichtsjahr 2022 lag in diesem Teilmarkt kein Kauffall vor.

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

Im Berichtsjahr 2022 lag in diesem Teilmarkt kein Kauffall vor.

3.2.3 Baugrundstücke

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

- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau; Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Wesentlichen nach individuellen Vorstellungen privater Bauherren
- Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau; drei- und mehrgeschossiger Wohnungsbau [auch mit z.T. gewerblicher Nutzung] zur Vermietung oder als Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung [Dienstleistungssektor] vorbehalten sind
- Baugrundstücke für eine ausschließlich gewerbliche Nutzung

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	76	65	36	36	32	32	7
Flächenumsatz in ha	5,50	5,08	5,28	4,42	3,80	2,32	0,69
Geldumsatz in Mio. Euro	8,58	7,48	4,52	4,83	5,45	3,12	1,01
davon:							
Baugrundstücke für den Individuellen Wohnungsbau							
Kauffälle	66	62	27	30	27	26	4
Flächenumsatz in ha	3,58	4,22	1,53	3,07	1,52	1,26	0,19
Geldumsatz in Mio. Euro	6,93	7,08	2,69	4,0	2,71	2,41	0,40
Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau							
Kauffälle	3	1	0	1	4	-	2
Flächenumsatz in ha	0,32	0,10	0	0,07	0,87	-	0,19
Geldumsatz in Mio. Euro	0,57	0,12	0	0,26	2,14	-	0,48
Baugrundstücke für tertiäre Nutzungen [Handel- und Dienstleistungen]							
Kauffälle	3	-	-	1	-	3	-
Flächenumsatz in ha	0,41	-	-	0,08	-	0,52	-
Geldumsatz in Mio. Euro	0,62	-	-	0,02	-	0,37	-
Baugrundstücke für gewerbliche Nutzungen							
Kauffälle	4	2	9	4	1	3	1
Flächenumsatz in ha	1,18	0,75	3,75	1,20	1,41	0,53	0,31
Geldumsatz in Mio. Euro	0,45	0,28	1,84	0,55	0,61	0,33	0,13

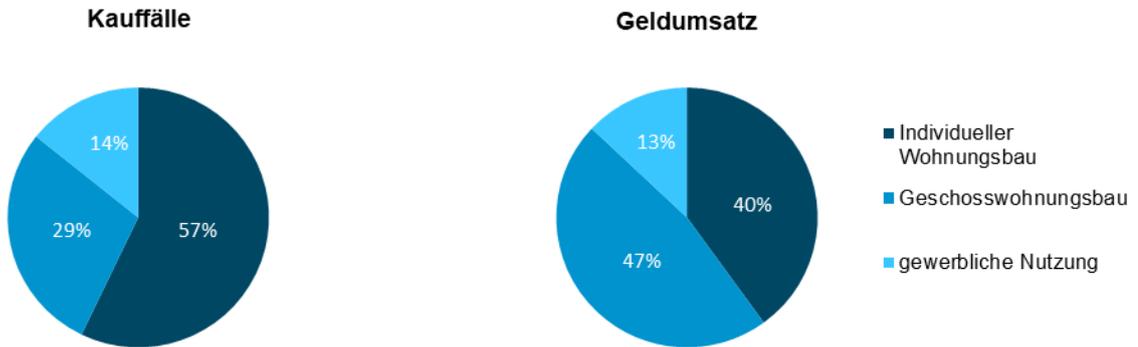
Mit rd. 57 % der Kauffälle dominieren die mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke das Marktsegment „Baugrundstücke“.

Geschosswohnungsbau ist auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn relativ unbedeutend. Die in den letzten Jahren vereinzelt veräußerten Grundstücke wurden überwiegend zur Errichtung von seniorengerechten Wohneinheiten hauptsächlich in Form von Wohnungseigentum erworben.

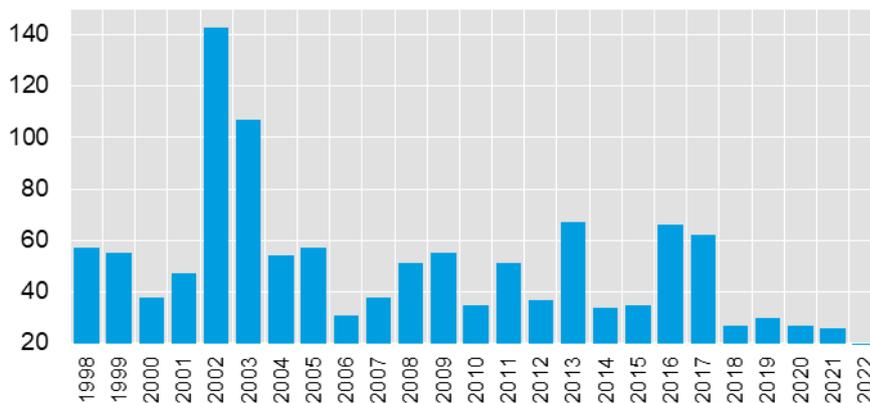
Bei den im o.a. Zeitraum veräußerten Baugrundstücken für tertiäre Nutzungen handelt es sich überwiegend um Flächen, die nach Abbruch der Altbebauung mit Einzelhandelsobjekten bebaut wurden.

Seit ca. 15 Jahren liegen die Kauffallzahlen für klassische Gewerbe- und Industriegrundstücke nur noch im 1-stelligen Bereich. Bei den wenigen vorliegenden Kauffällen handelt es sich vorwiegend um Grundstücksankäufe zur Betriebserweiterung.

Umsatzanteile 2022



Kauffallzahlen „Individueller Wohnungsbau“ im langfristigen Überblick



3.3 Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]

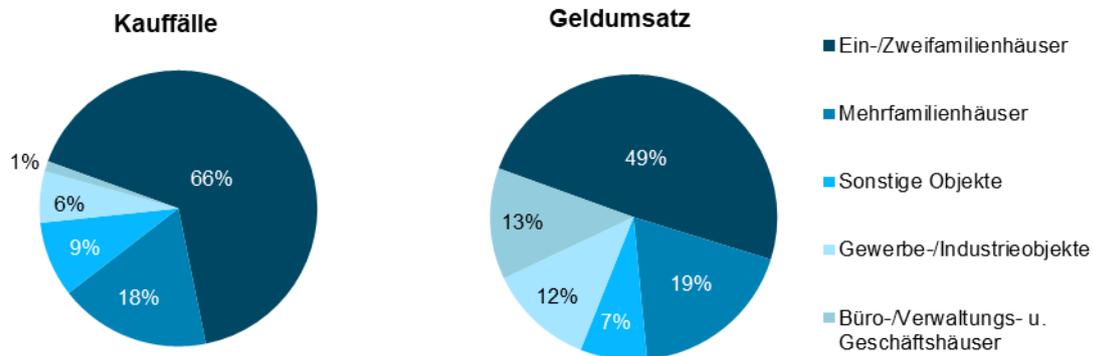
Mit einem Umsatz von **114,36 Mio. EUR**

haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn. Es wurden insgesamt 249 Kauffälle registriert.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	267	251	280	257	264	302	249
Flächenumsatz in ha	36,85	54,55	99,60	24,22	29,45	39,80	37,14
Geldumsatz in Mio. Euro	83,29	69,81	104,44	95,08	88,08	144,37	114,36

Umsatzanteile 2022 nach Marktsegmenten



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

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	183	165	174	160	158	176	165
Flächenumsatz in ha	18,02	16,06	12,49	10,49	14,06	14,33	16,11
Geldumsatz in Mio. Euro	40,20	37,40	40,68	40,82	46,17	54,82	56,30
davon:							
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
Kauffälle	113	74	85	74	85	98	88
Flächenumsatz in ha	15,43	11,49	8,66	7,01	10,98	10,50	13,37
Geldumsatz in Mio. Euro	26,08	21,04	23,90	22,88	28,06	35,75	34,73
Reiheneigenheime und Doppelhaushälften							
Kauffälle	70	91	89	86	73	78	77
Flächenumsatz in ha	2,59	4,57	3,83	3,48	3,08	3,83	2,74
Geldumsatz in Mio. Euro	14,12	16,35	16,78	17,94	18,11	19,07	21,57

Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser [inkl. Gewerbeanteil]

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	50	48	59	65	73	70	44
Flächenumsatz in ha	6,22	2,64	5,20	4,77	4,40	5,48	2,65
Geldumsatz in Mio. Euro	18,85	14,72	23,44	25,54	27,18	27,36	21,40

Umsatzentwicklung Büro- und Geschäftshäuser

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	2	13	11	5	3	7	3
Flächenumsatz in ha	0,56	2,22	4,65	4,60	0,37	2,39	2,97
Geldumsatz in Mio. Euro	3,18	8,75	9,03	11,19	1,47	20,46	14,41

Umsatzentwicklung Gewerbe- und Industrieobjekte

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	11	10	16	5	5	22	15
Flächenumsatz in ha	5,88	2,78	15,73	0,54	1,72	10,79	13,54
Geldumsatz in Mio. Euro	6,28	3,92	10,83	0,73	2,56	30,67	13,65

Anmerkung:

Wegen atypisch großer Einzelverkäufe treten beim Flächen- und Geldumsatz teilweise größere Schwankungen auf.

3.4 Wohnungseigentum

Mit 258 Kauffällen [ohne Teileigentum Garagen u. ä.] wurde im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Geldumsatz von

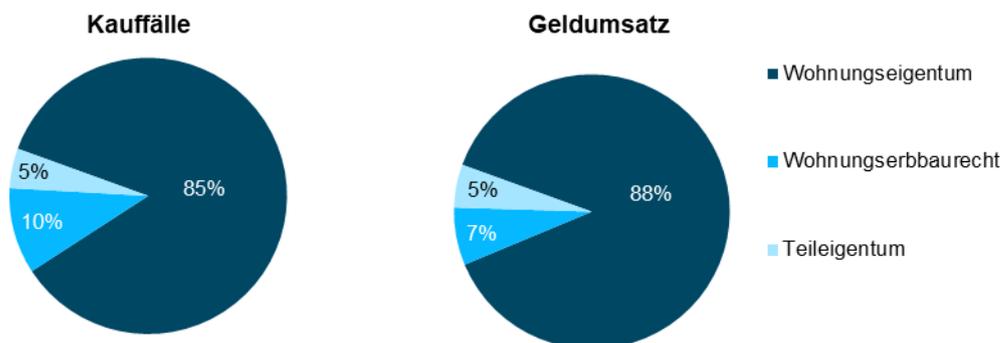
40,87 Mio. EUR

erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	225	290	310	260	242	254	258
Geldumsatz in Mio. Euro	33,17	35,46	41,88	27,97	29,04	35,69	40,87
davon:							
Wohnungseigentum							
Kauffälle	198	254	257	222	211	220	220
Geldumsatz in Mio. Euro	19,31	32,30	32,66	24,67	26,17	31,49	36,02
Teileigentum [Gewerberaum]							
Kauffälle	9	1	8	12	5	10	12
Geldumsatz in Mio. Euro	12,40	0,10	4,42	1,15	0,67	1,41	2,07
Wohnungserbbaurecht							
Kauffälle	18	35	45	26	26	24	26
Geldumsatz in Mio. Euro	1,46	3,06	4,54	2,15	2,19	2,78	2,78
Teilerbbaurecht [Gewerberaum]	-	-	-	-	-	-	-

Umsatzanteile 2022



Mit 88 % des Geldumsatzes und 85 % der Kauffälle ist die Veräußerung von Wohnungseigentum das dominierende Segment in diesem Teilmarkt, es wird geprägt vom Weiterverkauf aus dem vorhandenen Bestand; sowohl der Neubau von Eigentumswohnungen [18 Kauffälle] als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen [6 Kauffälle] sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt nur von relativ geringer Bedeutung.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Weiterverkauf

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	175	171	183	208	195	198	196
Geldumsatz in Mio. Euro	14,94	15,76	18,76	21,07	23,55	25,37	26,68

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	16	75	73	14	6	20	18
Geldumsatz in Mio. Euro	2,36	15,27	13,61	3,60	1,60	5,91	8,56

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	7	8	1	0	11	2	6
Geldumsatz in Mio. Euro	0,48	1,27	0,28	0	1,02	0,22	0,77

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

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

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

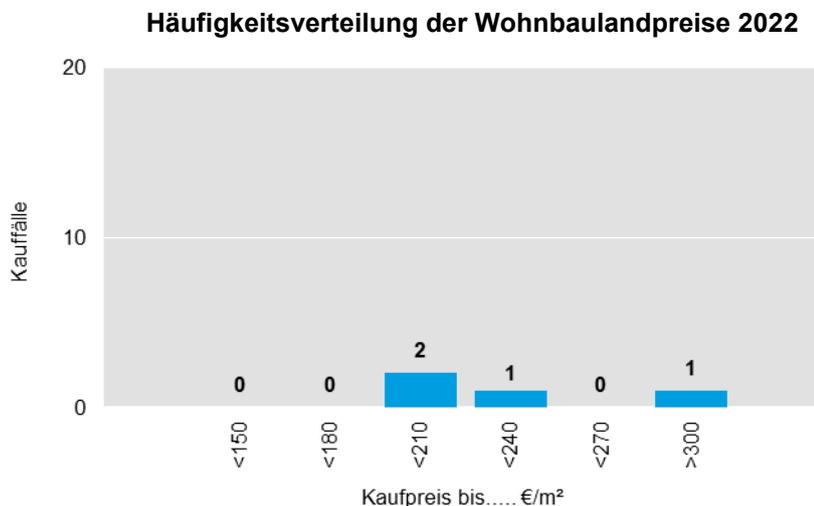
Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Erbbaurechtsbestellungen	-	1	-	-	-	2	-
Erbbaurechte							
Kauffälle	22	25	29	21	26	27	29
Flächenumsatz in ha	2,01	3,88	4,98	1,64	2,27	4,01	1,99
Geldumsatz in Mio. Euro	3,92	5,15	15,08	4,07	6,55	7,94	6,86
Erbbaugrundstücke							
Kauffälle	11	10	14	12	15	11	10
Flächenumsatz in ha	1,42	0,48	0,60	0,60	1,02	0,64	10,95
Geldumsatz in Mio. Euro	0,69	0,46	0,55	0,68	0,98	0,76	1,04

4 Unbebaute Grundstücke

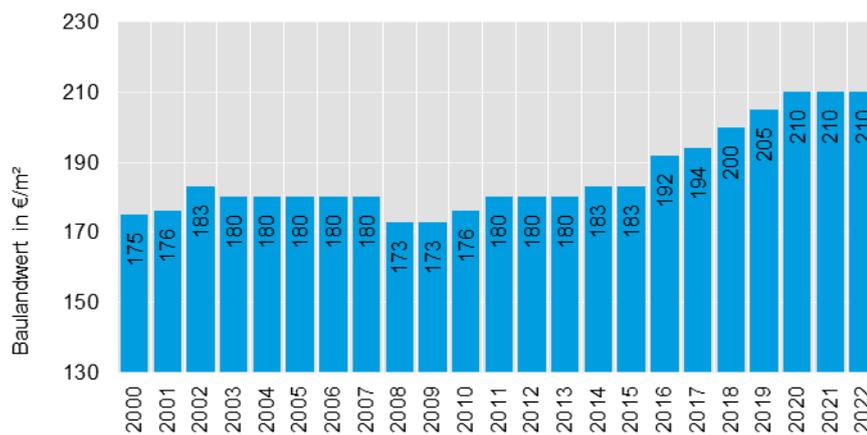
4.1 Individueller Wohnungsbau

2022 wurden 4 Grundstücke zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert.



Der **mittlere Baulandwert** für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist gegenüber dem Vorjahr mit **210 €/m²** unverändert.

Übersicht Mittlerer Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Wie die Umsatzzahlen unter 3.2.3 belegen, ist dieses Segment auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn ohne große Bedeutung.

Das Preisniveau der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ist überwiegend vergleichbar mit den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus oder entspricht dem Bodenrichtwertniveau.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Die großen Gewerbegebiete in Iserlohn sind überwiegend im Zeitraum von 1990 bis 2000 entstanden. Heute stehen dort nur noch wenige Restflächen zur Bebauung zur Verfügung. Die Kaufpreise orientieren sich in der Regel an den Bodenrichtwerten.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Preisbildung bei landwirtschaftlich genutzten Flächen orientiert sich in der Regel an deren Ertragsfähigkeit, die durch die Wertzahlen für Acker- und Grünland definiert ist und aus verschiedenen Parametern der Bodenschätzung, wie z.B. Bodenart und -entstehung sowie Klima- und Wasserverhältnissen abgeleitet wird. Weitere Einflussfaktoren sind die Flächengröße, die topographischen Verhältnisse, die Nähe zur Hofstelle sowie mögliche Nutzungseinschränkungen durch Landschaftsschutzmaßnahmen.

Die Kaufpreise für Waldflächen sind in erster Linie abhängig von der Art und dem Alter des Baumbestandes sowie der Erreichbarkeit der Flächen. Diese Einflussgrößen können nur durch Forstsachverständige beurteilt werden.

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

Aus den abgeschlossenen Kaufverträgen der letzten Jahre ergeben sich folgende durchschnittliche Kaufwerte für ganz Iserlohn:

Ackerland [22 Kauffälle 2016 - 2022]	3,87 €/m²	Kaufpreisspanne von 2,42 bis 5,39 €/m ²
Grünland [12 Kauffälle 2016 - 2022]	2,90 €/m²	Kaufpreisspanne von 1,04 bis 6,27 €/m ²
Wald m. Aufw. [26 Kauffälle 2016 - 2022]	1,31 €/m²	Kaufpreisspanne von 0,47 bis 2,07 €/m ²

Hinweis: Die zonalen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich gem. ImmoWertV seit 2021 nur noch auf den Grund und Boden ohne Wert des Aufwuchses [§ 14 Abs. 4 ImmoWertV].

Für die „Besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ werden z.T. deutlich höhere Kaufpreise bezahlt als im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Im Stadtgebiet Iserlohn ist das Preisgefüge aufgrund unterschiedlicher Nachfragesituationen allerdings extrem heterogen, vereinzelt werden Kaufpreise bis zu 20 Euro/m² erzielt.

4.5 Rohbauland

Die in den letzten Jahren gehandelten Rohbaulandflächen wurden vorwiegend erst dann erworben, wenn die Wartezeit bis zur Baureife überschaubar und das Vermarktungsrisiko relativ gering war.

Aus der Gegenüberstellung der Ankaufspreise zu den tatsächlich erzielten erschließungsbeitragsfreien Kaufpreisen der Baugrundstücke lässt sich ein Wert von ca. 30 – 35 % für die Brutorohbaulandflächen ableiten. Bei den ausgewerteten Fällen liegt der Flächenanteil der späteren Bauflächen bei im Mittel 75 % der Gesamtfläche, 25 % entfallen auf Erschließungsflächen und sonstige öffentliche Flächen.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche, stichtagbezogene Lagewerte für den Boden.

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

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

Die Abweichungen können durch Zu- bzw. Abschläge bemessen werden. Sie bestimmen sich im Allgemeinen nach den einschlägigen wertbildenden Faktoren, wobei rechtliche Gegebenheiten, tatsächli-

che Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit sowie die Lage eine Rolle spielen können; aber auch wirtschaftliche Umstände können in Betracht kommen. Da die festzustellenden Faktoren im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen, lassen sich generelle Aussagen hinsichtlich der Zu- und Abschläge nicht treffen. Die notwendigen Ermittlungen und Wertungen lassen sich in der Regel nur im Rahmen kostenpflichtiger Verkehrswertgutachten durchführen.

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

Allgemeine Hinweise:

- Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.
- Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 23.03.2023 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 ermittelt und beschlossen.
- Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 4 i.V.m. § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen [GrundWertVO NRW] jährlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn beschlossen, in der örtlichen Presse bekanntgegeben und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.
- Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden [z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden] können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.
- Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt [§ 196 BauGB].

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

- Erschließungsbeitrag nach §127 BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage
- Kanalanschlussbeitrag nach Kommunalabgabengesetz für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage [wird in Iserlohn nicht erhoben]
- Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach §135a BauGB [sofern ein derartiger Beitrag anfällt]

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

Anmerkung:

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke [Acker- /Grünland] beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigen-

schaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

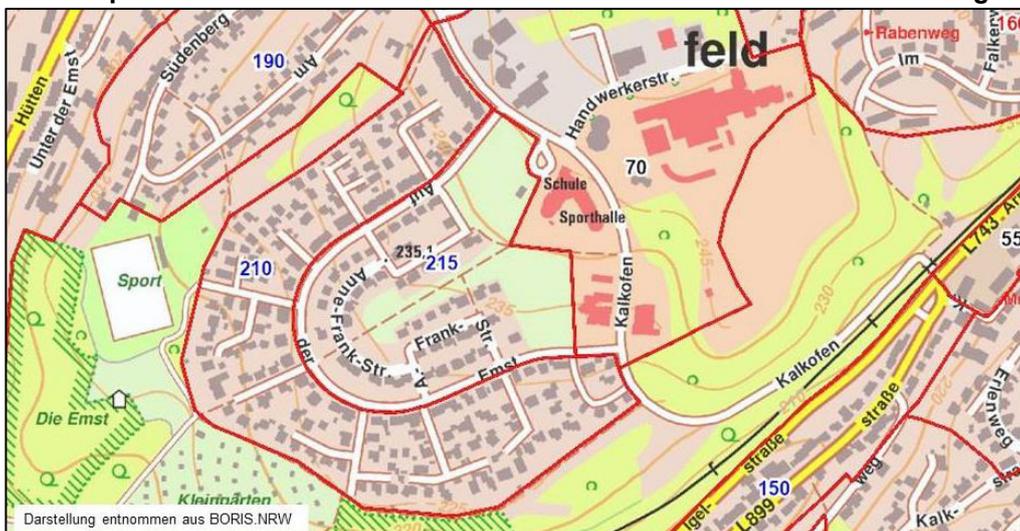
Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen [z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen].

Sonderfälle

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung und Qualität, wie z.B. Grünlandflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein, ohne dass der Bodenrichtwert für diese Grundstücke gilt [§ 15 Abs. 2 ImmoWertV]. Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelfallbewertung ermittelt werden können [§ 16 ImmoWertV]. Außerdem werden auch kleinere Flächen [z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen] im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Beispielhafter Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte ohne Jahresbezug



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

Es enthält derzeit u.a.:

- alle Bodenrichtwerte [durchschnittliche lagetypische Bodenwerte] mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- Immobilienrichtwerte [georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien] mit ihren beschreibenden Merkmalen [soweit vom Gutachterausschuss beschlossen],
- den Immobilienpreis-Kalkulator [berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert]; stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar,
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW,
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern [Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser] und Eigentumswohnungen,
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt,
- Die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen [AGVGA.NRW],
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links.

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

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

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

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

4.7.3 Bodenrichtwertübersichten

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung am 23. März 2023 die folgenden Bodenrichtwertübersichten gem. § 37 GrundwertVO NRW als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

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

Bodenrichtwertübersichten zum 01.01.2023 für das Stadtgebiet Iserlohn

Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	220	180	145
Geschosswohnungsbau	175	145	130
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	47	42	30

Bodenrichtwertübersichten differenziert nach Stadtteilen jeweils zum 01.01.

Individueller Wohnungsbau / Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

Stadtteil	Lage	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hennen	gut	210	215	220	225	225	225
	mittel	170	175	180	185	185	185
	mäßig	145	155	155	160	160	160
Iserlohn	gut	215	220	230	235	235	235
	mittel	170	185	190	195	195	195
	mäßig	140	145	150	155	155	155
Kalthof	gut	200	205	210	215	215	215
	mittel	160	165	170	175	175	175
	mäßig	125	130	135	140	140	140
Letmathe/Oestrich	gut	190	195	205	210	210	210
	mittel	155	160	165	170	170	170
	mäßig	115	120	125	130	130	130
Sümmern	gut	185	190	200	205	205	205
	mittel	165	170	175	180	180	180
	mäßig	120	125	130	135	135	135

Bodenrichtwertübersichten differenziert nach Stadtteilen jeweils zum 01.01.Geschosswohnungsbau / Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

Stadtteil	Lage	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Iserlohn	gut	170	175	180	185	185	185
	mittel	130	140	145	150	150	150
	mäßig	120	125	130	135	135	135
Kalthof	mittel	130	130	135	145	145	145
Letmathe/Oestrich	gut	150	160	160	165	165	165
	mittel	135	140	145	150	150	150
	mäßig	115	120	125	130	130	130
Sümmern	mittel	130	130	140	145	145	145

Bodenrichtwertübersichten differenziert nach Stadtteilen jeweils zum 01.01.Gewerbe und Industrie / Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

Stadtteil	Lage	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Iserlohn	gut	55	65	60	60	60	60
	mittel	39	45	45	45	45	45
	mäßig	30	30	30	30	30	30
Kalthof	gut	43	43	43	43	43	43
	mittel	38	40	40	40	40	40
	mäßig	35	35	35	35	35	35
Letmathe/Oestrich	gut	46	46	46	46	46	46
	mittel	40	40	40	40	40	40
	mäßig	26	26	26	26	26	26
Sümmern	gut	43	43	43	43	43	43

4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

In den zentralen Geschäftslagen von Iserlohn und Letmathe konnte in dem Berichtszeitraum keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden.

Bodenrichtwerte in Euro/m² in den Geschäftslagen

	Lage	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Iserlohn	1. Lage	1.280	1.280	1.280	1.280	1.280	1.280
	2. Lage	830	830	830	830	830	830
	3. Lage	580	580	580	580	580	580
	4. Lage	415	420	420	420	420	420
Letmathe	1. Lage	385	390	390	390	390	390
	2. Lage	250	250	250	255	255	255
	3. Lage	220	225	230	235	235	235

Bodenrichtwerte im Außenbereich

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte auch für bebaute Grundstücke im Außenbereich zu ermitteln. Neben den nach § 35 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vorhaben im Außenbereich finden sich dort auch vereinzelt oder in kleineren Ansiedlungen Wohngebäude, die Bestandsschutz genießen.

Das Bodenwertniveau bebauter Grundstücke im Außenbereich liegt je nach örtlicher Lage und Nutzungsart zwischen 35 und 70 €/m² bei einer in funktionalem Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Grundstücksfläche von überwiegend 800 – 1.000 m².

Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen [erweiterte Hausgärten, Obstwiesen oder land- und forstwirtschaftliche Flächen] ist selbstständig zu bestimmen und ihrer Nutzung nach wertmäßig einzustufen. Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert ist und kein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht. Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht. Differierende Erschließungssituationen sind bei der Wertermittlung sachverständig zu berücksichtigen.

Es werden in BORIS-NRW zusätzlich flächendeckende Bodenrichtwerte ausgewiesen, welche zusammen mit den Land- und Forstwirtschaftszonen gebildet werden.

4.7.5 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung

- abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken sowie
- abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial aufgrund zu geringer Datenmengen nicht ableiten. Hier ist eine sachverständige Einzelfallbetrachtung erforderlich.

4.7.6 Indexreihen

Entwicklungen in den allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 18 ImmoWertV durch Indexreihen dargestellt werden.

Die jährlich zu ermittelnden Indexzahlen ergeben sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100.

Der Gutachterausschuss hat für Iserlohn eine **Bodenpreisindexreihe für baureifes Wohnbauland** aus den auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellten Kaufpreisen der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet mit den Basisjahren 1995 und 2010.

	Wohnbaulandwert		Indizes	
	DM/m ²	€/m ²	1995 = 100	2010 = 100
1995	248	126,80	100,0	72,0
2000	342	174,86	137,9	99,4
2001	345	176,39	139,1	100,2
2002		183	144,3	104,0
2003		180	142,0	102,3
2004		180	142,0	102,3
2005		180	142,0	102,3
2006		180	142,0	102,3
2007		180	142,0	102,3
2008		173	136,4	98,3
2009		173	136,4	98,3
2010		176	138,8	100,0
2011		180	142,0	102,3
2012		180	142,0	102,3
2013		180	142,0	102,3
2014		183	144,3	104,0
2015		183	144,3	104,0
2016		192	151,4	109,1
2017		194	153,0	110,2
2018		200	157,7	113,6
2019		205	161,7	116,5
2020		210	165,6	119,3
2021		210	165,6	119,3
2022		210	165,6	119,3

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

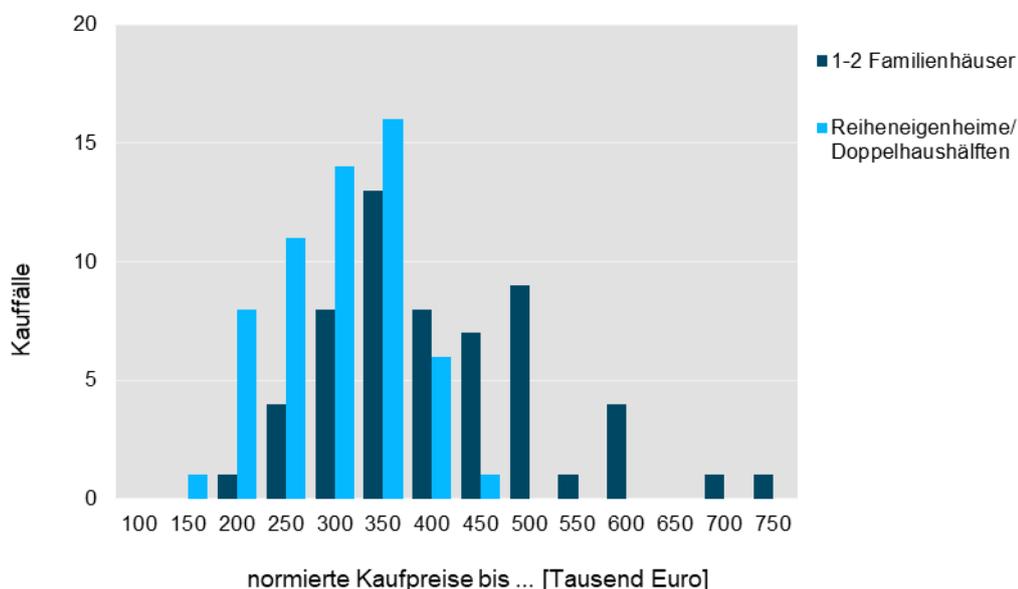
5.1.1 Durchschnittspreise

Die hier dargestellten Durchschnittspreise geben nur einen groben Überblick über das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Iserlohn, sie sind für konkrete Wertermittlungen nicht geeignet. Es handelt sich bei diesen Angaben um einfache Mittelwerte, es können hieraus keine Abhängigkeiten zwischen den Merkmalen abgeleitet werden.

2022 standen insgesamt 114 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Innenbereich für weitergehende Auswertungen zur Verfügung, die im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit bereinigt wurden. Die bereinigten Kaufpreise enthalten den beitragsfreien Bodenwert für eine angemessen große Hausgrundstücksfläche, nicht enthalten sind freistehende Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Kaufpreisspanne 120.000 Euro bis 710.000 Euro

Verteilung der Kauffälle 2022 nach Preisstufen



Durchschnittspreise 2022

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre	Kauffälle	Ø	Ø	Ø	Ø	
		Hausgrund- stücksfläche	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis	
		m ²		m ²	Euro/m ² Wfl	Euro
1950 - 1974	17	584	1970	174	1.858	314.000
1975 - 1994	23	610	1983	187	2.483	449.000
1995 - 2009	4	503	2002	141	3.513	495.000
2010 - 2017	1	-	-	-	-	-

Durchschnittspreise 2022

Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

Baujahre	Kauffälle	Ø	Ø	Ø	Ø	
		Hausgrund- stücksfläche	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis	
		m ²		m ²	Euro/m ² Wfl	Euro
1950 - 1974	18	351	1971	117	2.059	235.000
1975 - 1994	16	301	1983	139	2.236	304.000
1995 - 2009	13	191	2000	118	2.713	318.000
2010 - 2017	0	-	-	-	-	-

5.1.2 Vergleichswerte

Aufgrund der relativ geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen pro Jahr werden zur Ableitung von Vergleichswerten zwei Kaufvertragsjahrgänge zusammengefasst [um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben] und unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden Vergleichswerte abgeleitet.

Den Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäusern liegt folgendes Normobjekt zugrunde:

Ein- bis Zweifamilienhaus, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück, beitragsfrei, ohne freistehende Garagen auf dem Hauptgrundstück oder auf separatem Grundstück errichtete Garagen sowie ohne sonstige Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlagen im Innenbereich, als gesamtstädtischer Wert [nicht lagebezogen] ermittelt.

Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohnfläche m ²	Vergleichswerte in Euro			
			Baujahresklassen			
			1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2017
2019	60	120	180.000	252.000	308.000	345.000
		150	201.000	273.000	329.000	366.000
		180	222.000	294.000	351.000	388.000
2020	75	120	199.000	280.000	342.000	383.000
		150	226.000	306.000	369.000	410.000
		180	252.000	332.000	395.000	436.000
2021	59	120	215.000	307.000	378.000	(425.000)
		150	249.000	341.000	413.000	(460.000)
		180	284.000	376.000	448.000	(495.000)
2022	45	120	242.000	362.000	456.000	(518.000)
		150	280.000	400.000	494.000	(555.000)
		180	318.000	438.000	532.000	(593.000)

Anmerkungen:

Die Vergleichswerte beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

Die Vergleichswerte beziehen sich jeweils auf die Mitte der Baujahresklasse.

Den Vergleichswerten für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften liegt folgendes Normobjekt zugrunde:

Reiheneigenheim bzw. Doppelhaushälfte mit 1 Wohneinheit, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück, beitragsfrei, ohne freistehende Garagen auf dem Hauptgrundstück oder auf separatem Grundstück errichtete Garagen sowie ohne sonstige Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlagen im Innenbereich, als gesamtstädtischer Wert [nicht lagebezogen] ermittelt.

Vergleichswerte für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]
in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohnfläche m ²	Vergleichswerte in Euro			
			Baujahresklassen			
			1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2017
2019	57	100	160.000	193.000	220.000	Keine gesicherten Daten für diese Baujahrsklasse
		120	173.000	207.000	233.000	
		140	186.000	220.000	246.000	
2020	43	100	186.000	229.000	262.000	284.000
		120	200.000	243.000	276.000	298.000
		140	214.000	257.000	290.000	312.000
2021	51	100	183.000	244.000	291.000	(321.000)
		120	210.000	270.000	317.000	(348.000)
		140	236.000	296.000	343.000	(374.000)
2022	47	100	195.000	263.000	316.000	(351.000)
		120	222.000	290.000	343.000	(378.000)
		140	248.000	316.000	370.000	(404.000)

Anmerkungen:

Die Vergleichswerte beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

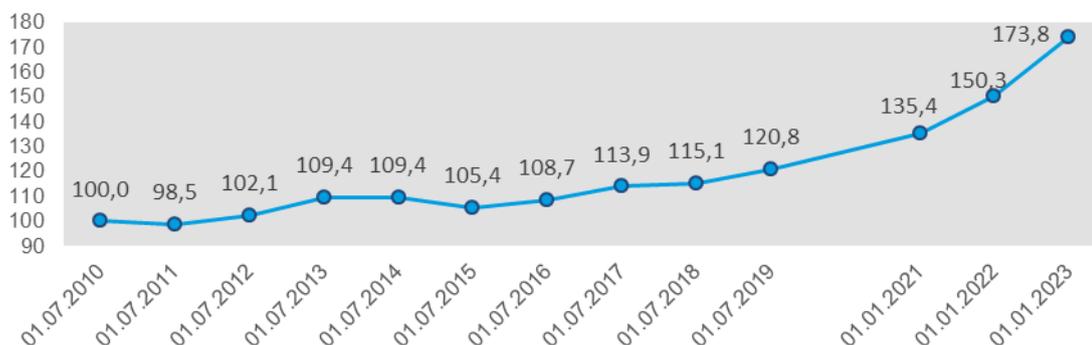
Die Vergleichswerte beziehen sich jeweils auf die Mitte der Baujahrsklasse.

5.1.3 Indexreihen

Die auf Basis der Vergleichswerte abgeleiteten Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneigenheime und Doppelhaushälften beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

	Index 2010 = 100	
	Ein- / Zweifamilien- häuser	Reiheneigenheime / Doppelhaushälften
2010	100,0	100,0
2017	113,9	121,0
2018	115,1	125,8
2019	120,8	132,6
2020	135,4	155,2
2021	150,3	171,7
2022	173,8	182,3

Ein- und Zweifamilienhäuser



Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]



5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

Dabei ergibt sich zunächst der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts aus der Summe des Gebäudesachwerts [Herstellungskosten der baulichen Anlage unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung], dem Wert der baulichen Außenanlagen [Erfahrungssätze / Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung] und dem Bodenwert.

Erst die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch Anbringung von Sachwertfaktoren sowie die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [z.B. Baumängel und Bauschäden, Rechte usw.] führt dann zum Sachwert.

Sachwertfaktoren geben somit das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren für die Stadt Iserlohn wurden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 abgeleitet und auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Die Anwendung der jeweiligen Sachwertfaktoren führt nur bei modellgetreuer Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zu marktgerechten Ergebnissen.

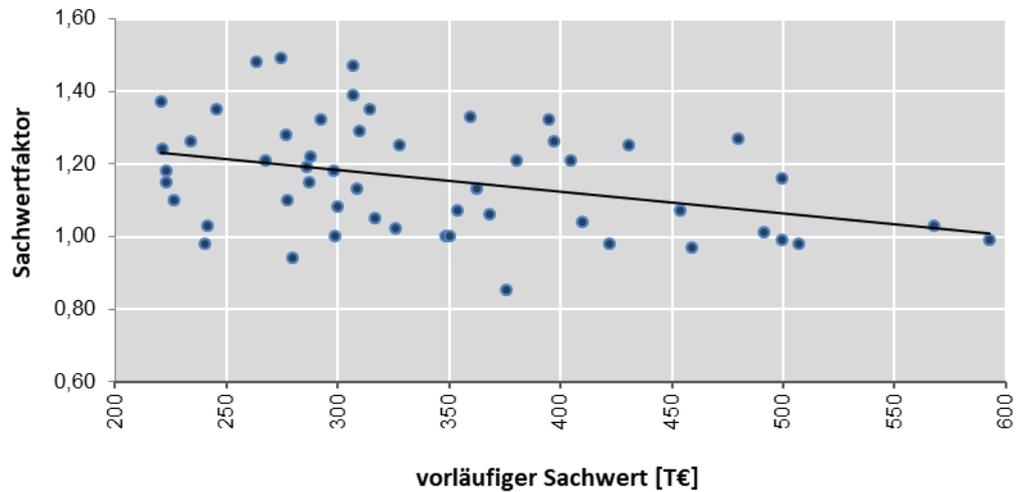
Der Gutachterausschuss hat signifikante Unterschiede in der Höhe der Sachwertfaktoren der Kauffälle aus den Geschäftsjahren 2021 und 2022 festgestellt, so dass die Kauffälle der zwei Jahrgänge zur Ermittlung der Sachwertfaktoren nicht zusammengefasst werden konnten. Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die örtliche Marktlage hat der Gutachterausschuss daher Sachwertfaktoren aus dem Kaufpreismaterial des Geschäftsjahres 2022 durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise und den hierzu ermittelten vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Ab 2021 ist Bezugszeitpunkt der 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird in Kapitel 8.1 näher erläutert.

Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser

	Kauffälle	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
2016	71	200.000	0,94
		300.000	0,88
		400.000	0,83
2017	60	200.000	0,99
		300.000	0,94
		400.000	0,89
2018	85	200.000	0,95
		300.000	0,91
		400.000	0,88
2019	69	200.000	1,00
		300.000	0,98
		400.000	0,96
2020	84	200.000	1,11
		300.000	1,05
		400.000	1,00
2021	69	200.000	1,12
		300.000	1,08
		400.000	1,06
		500.000	1,04
2022	57	200.000	1,26
		300.000	1,18
		400.000	1,12
		500.000	1,07

**Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert**
(lineare Regression)



Informationen zur Stichprobe

Kenngroßen

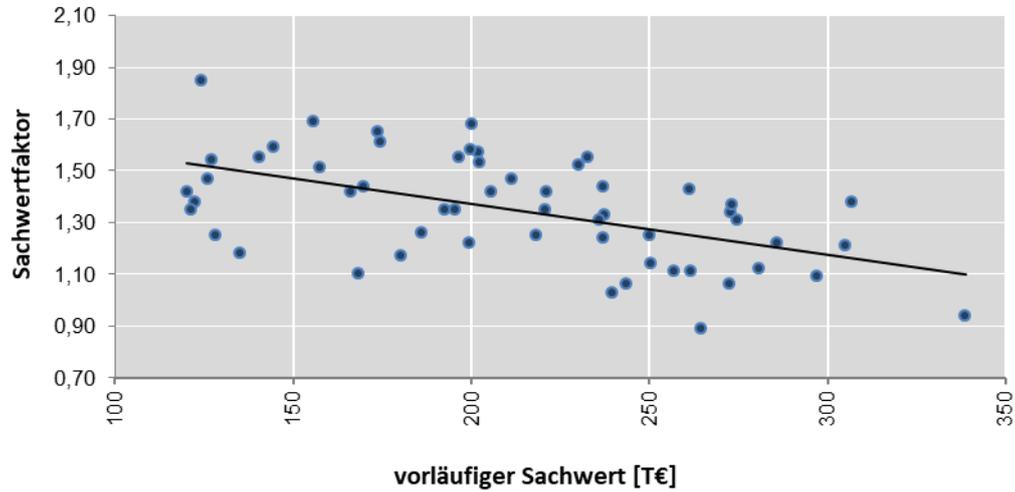
Mittelwert und Standardabweichung

Bruttogrundfläche	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	Sachwertfaktor	RND
m ²	€	%		Jahre
342	343.369	34	1,16	36
± 112	± 93.608	± 9	± 0,15	± 11

Sachwertfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

	Kauffälle	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
2016	58	200.000	1,03
		250.000	0,99
2017	70	150.000	1,11
		200.000	1,04
		250.000	0,99
2018	64	150.000	1,18
		200.000	1,06
		250.000	0,97
2019	65	150.000	1,25
		200.000	1,13
		250.000	1,04
2020	45	150.000	1,34
		200.000	1,25
		250.000	1,17
2021	58	150.000	1,39
		200.000	1,31
		250.000	1,25
		300.000	1,20
2022	57	150.000	1,46
		200.000	1,36
		250.000	1,27
		300.000	1,19

**Sachwertfaktor für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert
(lineare Regression)**



Informationen zur Stichprobe

Kenngrößen

Mittelwert und Standardabweichung

Bruttogrundfläche	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	Sachwertfaktor	RND
m ²	€	%		Jahre
235	211.311	28	1,35	39
± 49	± 55.8408	± 12	± 0,20	± 12

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Liegenschaftszinssätze für die Stadt Iserlohn wurden gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 ermittelt. Sie sind auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandsetzungen oder andere Begebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Liegenschaftszinssätze sind für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren für Objekte, die in der Regel unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, von wesentlicher Bedeutung.

Die Ermittlung erfolgt iterativ mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren.

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

p = Liegenschaftszins in %

RE = Reinertrag

KP* = Kaufpreis +/- boG

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

q = 1 + p / 100

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

BW = Bodenwert

Die folgenden Liegenschaftszinssätze haben als Bezugszeitpunkt den 01.01. des laufenden Kalenderjahres.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2022

Objektart/Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Wohnfläche	KP*	Bew.-kosten	Miete	RND
%	m ²	€/m ² Wfl	%	€/m ² Wfl	Jahre		
Einfamilienhaus [freistehend]	1,5 ± 0,79	69	166 ± 52	2.383 ± 651	20 ± 2	6,90 ± 0,87	39 ± 12
Einfamilienhaus [Reihenhaus/ Doppelhaushälfte]	1,4 ± 1,32	114	121 ± 27	2.203 ± 569	21 ± 3	6,71 ± 0,92	41 ± 13
Zweifamilienhaus	1,7 ± 1,05	54	194 ± 41	1.808 ± 454	23 ± 3	6,21 ± 0,67	34 ± 9

Der Auswertung liegen die Kauffälle von 2021 und 2022 zugrunde, um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben.

Anmerkung:

Die Anwendung der nach o.a. Modell ermittelten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle von 2021 und 2022 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücke.

Für Grundstücke gemischt genutzter Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 bis 80 % stehen geeignete Kauffälle in ausreichender Anzahl aus dem Geschäftsjahr 2022 nicht zur Verfügung. Der Liegenschaftszinssatz für diese Gebäudeart basiert auf den Kauffällen aus den Geschäftsjahren 2020 bis 2022.

Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücke 2022

Objektart/Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen					
			Mittelwert und Standardabweichung					
			Wohnfläche/ Nutzfläche	KP*	Bew.-kosten	Miete	RND	RoEF
%		m ²	€/m ² Wfl	%	€/m ² Wfl	Jahre		
Dreifamilienhaus	2,1 ± 1,33	32	233 ± 56	1.409 ± 455	26 ± 4	5,79 ± 0,76	31 ± 10	19,5 ± 3,9
Mehrfamilienhaus ¹⁾	2,8 ± 1,56	37	484 ± 578	1.140 ± 341	28 ± 3	5,64 ± 0,66	31 ± 9	16,5 ± 4,0
Gemischt genutzte Gebäude ²⁾	(5,0) (± 1,62)	(11)	(444) (± 113)	(822) (± 182)	(26) (± 3)	(5,48) (± 0,75)	(32) (± 5)	- -

1) mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20 %

2) mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 bis 80 % / ohne Grundstücke in Geschäftslagen

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Drei- und Mehrfamilienhäuser unterliegen ertragsorientierten Gesichtspunkten. Deshalb werden für diese Teilmärkte Rohertragsfaktoren ermittelt. Der Auswertung liegen die Kauffälle von 2021 und 2022 zugrunde. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor als Verhältnis Kaufpreis zu Jahresrohertrag [auch x-fache des Jahresrohertrages] dienen.

Die Rohertragsfaktoren sind für Drei- und Mehrfamilienhäuser in der vorstehenden Tabelle [5.2.1] im Zusammenhang mit den Liegenschaftszinssätzen dargestellt.

5.2.3 Indexreihen

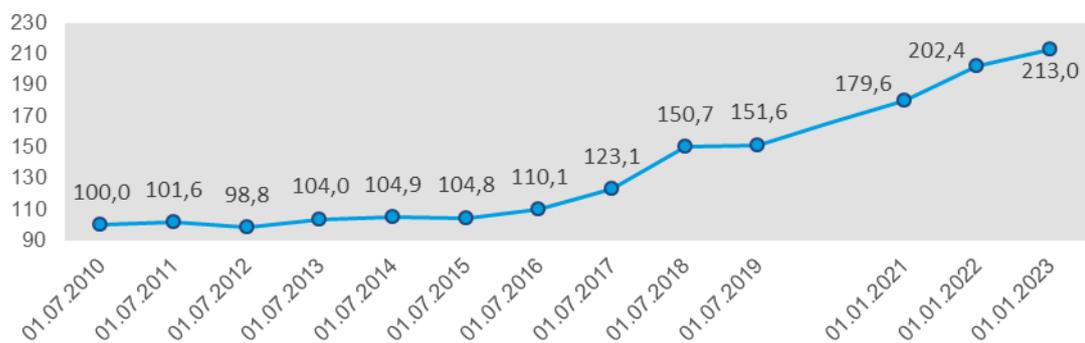
Für Drei- und Mehrfamilienhäuser werden hier Indexreihen auf Basis 2000 = 100 sowie 2010 = 100 dargestellt, die aus den ermittelten Vergleichswerten für Gebäude der Baujahre vor 1945 abgeleitet wurden. Sie beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

Diese Indexreihen können nicht ohne weiteres auf Bewertungsobjekte jüngerer Baujahre angewandt werden.

Indizes Drei- und Mehrfamilienhäuser / Baujahre vor 1945

	2000 = 100	2010 = 100
2000	100,0	
2007	74,0	
2008	78,2	
2009	78,3	
2010	78,9	100,0
2011	80,0	101,6
2012	78,1	98,8
2013	82,3	104,0
2014	82,9	104,9
2015	82,7	104,8
2016		110,1
2017		123,1
2018		150,7
2019		151,6
2020		179,6
2021		202,4
2022		213,0

Indexreihe 2010 = 100



5.2.4 Durchschnittspreise

Die nachstehenden Daten sind für konkrete Wertermittlungen nicht geeignet, da es sich lediglich um einfache Mittelwerte sowohl der Kaufpreise als auch der Grundstücks- und Gebäudedaten handelt.

2022 konnten insgesamt 28 Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischtgenutzten Objekten mit einem gewerblichen Mietertragsanteil unter 20 % ausgewertet werden, die im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit bereinigt wurden. Die bereinigten Kaufpreise enthalten den beitragsfreien Bodenwert für eine angemessen große Hausgrundstücksfläche, nicht enthalten sind freistehende Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Kaufpreisspanne [Baujahre vor 1945] 140.000 Euro bis 441.000 Euro [15 Kauffälle]

Kaufpreisspanne [Baujahre nach 1945] 202.000 Euro bis 1.477.000 Euro [13 Kauffälle]

Mittlere Kaufpreise 2022

	Kauf- fälle	Ø Haus- grund- stück m ²	Ø Rest- nutzungs- dauer Jahre	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Normierter Kaufpreis	
					€/m ² Wfl	Euro
Baujahre vor 1945 *)	15	300	26	240	1.184	278.000
Baujahre nach 1945	13	651	37	355	1.300	455.000

*) vorwiegend in innerstädtischer Lage

5.2.5 Vergleichswerte

Seit dem Berichtsjahr 2013 werden die Vergleichswerte mithilfe mathematisch-statistischer Analysen auf der Basis von zwei Kaufvertragsjahrgängen abgeleitet.

Der Auswertung liegt die nachfolgend angegebene Anzahl geeigneter Kauffälle für Gebäude der Baujahre vor 1945 in vorwiegend **innerstädtischer Lage** zugrunde, die im Laufe der Jahre entsprechend dem jeweiligen Wohnstandard modernisiert wurden. Um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Kaufpreise auf folgende Norm abgestellt:

Wohngebäude, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück, beitragsfrei, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, normaler Unterhaltungszustand.

Für Mehrfamilienhäuser der Baujahre ab 1945 hat der Gutachterausschuss Iserlohn bislang keine Vergleichswerte ermittelt.

Vergleichswerte Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1945

inkl. gemischt genutzte Objekte bis 20 % gewerblicher Mietertragsanteil

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Vergleichswerte	
			Euro	€/m ²
2016	13	150	117.000	780
		250	156.000	616
		350	196.000	560
2017	15	150	136.000	907
		250	174.000	696
		350	211.000	603
2018	19	150	173.000	1.153
		250	211.500	846
		350	250.000	714
2019	17	150	167.000	1.113
		250	214.000	856
		350	261.000	746
2020	19	150	191.000	1.273
		250	255.000	1.020
		350	319.000	911
2021	27	150	208.000	1.387
		250	289.000	1.156
		350	370.000	1.057
2022	15	150	227.000	1.513
		250	302.000	1.208
		350	378.000	1.080

Anmerkungen:

Die Vergleichswerte beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Für dieses Marktsegment lassen sich aufgrund zu geringer Kauffallzahlen sowie der teilweise erheblichen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen der veräußerten Objekte keine belastbaren Daten ermitteln.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Für dieses Marktsegment lassen sich aufgrund zu geringer Kauffallzahlen sowie der teilweise erheblichen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen der veräußerten Objekte keine belastbaren Daten ermitteln.

5.5 Immobilienrichtwerte

5.5.1 Definition und Umrechnungskoeffizienten

Definition

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. Sie dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes und können bei sachverständiger Berücksichtigung von Art der Bebauung, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage durch Umrechnungskoeffizienten auch die Grundlage für Verkehrswertermittlungen im Vergleichsverfahren bilden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung werden wertbestimmende Merkmale in einer Tabelle angegeben.

In Iserlohn werden Immobilienrichtwerte unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen [ausschließlich] von Wiederverkäufen für folgende Teilmärkte ermittelt:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und
- Wohnungseigentum.

Die Immobilienrichtwerte ersetzen in den kommenden Jahren die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum.

Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück [bebautes Objekt] oder ein Wohnungseigentum einschließlich [Miteigentums-] Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche [Euro/m²].

Immobilienrichtwerte werden ohne Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederverkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 bezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Die Immobilienrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 4 und § 38 Abs. 2 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen [GrundWertVO NRW] durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn beschlossen und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Teilmarkt „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich in der Stadt Iserlohn auf ein Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Definition
Anbauweise	freistehend
Art	Einfamilienhaus
Baujahr	1951 - 1974
BRW	bis 180 €/m ²
Modernisierung	bis 4 Punkte
Standard	bis 2,5
Wohnfläche	101 m ² - 120 m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Anbauweise	Abweichungen hinsichtlich der Anbauweise können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.
Art	Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.
BRW	In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichung hinsichtlich der Definition der BRW-Zone [z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland], sowie etwaige andere Kriterien [z.B. Immissionen] müssen sachverständig in Ansatz gebracht werden.
Modernisierung	Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Auflistung Anhaltspunkte: 0 – 1 Punkte nicht modernisiert 2 – 4 Punkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 5 – 8 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad 9 – 13 Punkte überwiegend modernisiert über 14 Punkte umfassend modernisiert
Standard	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 4 der ImmoWertV. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung: bis 1,5 sehr einfache Ausstattung 1,6 – 2,5 einfache Ausstattung 2,6 – 3,5 mittlere Ausstattung ab 3,6 gehobene Ausstattung
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung [WoFIV].

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Ergebnis bildet eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt, ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Anbauweise		Reihenmittelhaus	0,76
		Reihenendhaus	0,84
		Doppelhaushälfte	0,88
		freistehend	1,00
Art		Zweifamilienhaus	0,95
		Einfamilienhaus m. Einlieger	0,95
		Einfamilienhaus	1,00
Baujahr		bis 1950	0,91
		1951 -1974	1,00
		1975 – 1994	1,17
		1995 - 2009	1,27
		ab 2010	1,40
BRW	€/m ²	bis 180	1,00
		181 – 200	1,08
		201 – 250	1,11
		ab 251	1,18
Modernisierung	Punkte	bis 4	1,00
		5 – 8	1,08
		9 – 13	1,29
		ab 14	1,54
Standard		bis 2,5	1,00
		2,6 – 3,5	1,11
		ab 3,6	1,39
Wohnfläche	m ²	bis 100	1,10
		101 – 120	1,00
		121 – 140	0,95
		141 – 160	0,88
		161 – 180	0,79
		ab 181	0,73

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Teilmarkt „Wohnungseigentum“

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich in der Stadt Iserlohn auf eine Wohnung mit folgenden Merkmalen [Normobjekt]:

Merkmal	Definition
Anzahl d. Wohneinheiten	ab 4
Baujahr	1951 - 1974
BRW	bis 175 €/m ²
Vermietungssituation	unvermietet
Modernisierung	bis 4 Punkte
Wohnfläche	61 m ² - 100 m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Anzahl d. Wohneinheiten	Bezieht sich auf die Wohneinheiten im Gebäude.

Die weiteren Merkmale für diesen Teilmarkt sind der Tabelle auf S. 54 zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Ergebnis bildet eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt, **ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung** durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Anzahl Wohneinheiten		bis 4	1,04
		ab 5	1,00
Baujahr		bis 1950	0,99
		1951 bis 1974	1,00
		1975 – 1984	1,12
		1985 - 1994	1,26
		1995 – 2004	1,45
		2005 – 2014	1,63
		ab 2015	2,29
BRW	€/m ²	bis 175	1,00
		176 – 250	1,10
		ab 251	1,25
Vermietungssituation		vermietet	0,94
		unvermietet	1,00
Modernisierung	Punkte	bis 4	1,00
		5 – 8	1,05
		ab 9	1,31
Wohnfläche	m ²	bis 60	0,97
		61 - 100	1,00
		ab 101	1,01

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrad

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung [Modernisierungspunkte].

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbarer Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme [Strom, Gas, Wasser, Abwasser]	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

5.5.2 Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators in BORIS-NRW

Der Immobilien-Preis Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden zonalen Immobilienrichtwert. Der kalkulierte Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar.

Über die Produktauswahl [links oben unter dem BORIS-NRW-Zeichen] kann der Kalkulator direkt aufgerufen werden. Unter Angabe nachfolgender Informationen wird direkt der zutreffende Immobilien-Kalkulator gestartet:

- Anschrift des Bewertungsobjektes,
- Jahr des Bewertungszeitraumes,
- Angabe des Teilmarktes [z.B. Eigentumswohnungen].

Hier können nun die individuellen Besonderheiten des jeweiligen Bewertungsobjektes ausgewählt bzw. eingegeben werden. Je nach Auswahl ist die prozentuale Abweichung zum Normobjekt sichtbar.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Bitte füllen Sie zu Abfrage des Immobilien-Preis-Kalkulators

1. Adress-Suche
 z.B. Brüderweg 4, Dortmund
 Werner-Jacobi-Platz, 58636 Iserlohn - Zentrum

2. Auswahl Jahr
 Jahr
 2022

3. Auswahl Teilmarkt

Eigentumswohnungen
 Reihen- und Doppelhäuser
 gemischt-genutzte Gebäude
 Gewerbe/Industrie

Ein- und Zweifamilienhäuser
 Mehrfamilienhäuser
 Büro-/Geschäftsgebäude

ABBRECHEN ZURÜCKSETZEN IMMOBILIEN-PREIS-KALKULATOR STARTEN

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1250 €/m ²		
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisi...	3 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	61-100 m ²	54	-2 %
Baujahr	1962	1974	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	5-100	50	0 %
Boden-/Lagewert	175 €/m ²	195	8 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.370 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		74.000 €	

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

[PDF erstellen](#)

Das Ergebnis ist der Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. der überschlägige gerundete Wert der betreffenden Eigentumswohnung oder des Ein- bzw. Zweifamilienhauses. **Hierin sind keine Werte für Garagen, Stellplätze oder sonstige Besonderheiten [Wert für Sondernutzungsrechte, Bauschäden, u.ä.] enthalten.** Die überschlägige Bewertung kann als pdf-Datei mit den Eingaben, einem Luftbild der Richtwertzone und weiteren textlichen Erläuterungen [Legende] ausgegeben werden.

Durch Klick in die entsprechende Immobilienrichtwertzone erhält der Nutzer die Detailinformationen zum zonalen Immobilienrichtwert [Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche usw.]. Hier sind auch Informationen zur Entwicklung der zonalen Immobilienrichtwerte enthalten.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

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

Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird geprägt von Weiterveräußerungen aus dem vorhandenen Bestand; sowohl der Neubau von Eigentumswohnungen als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt schon seit längerer Zeit nur noch von untergeordneter Bedeutung.

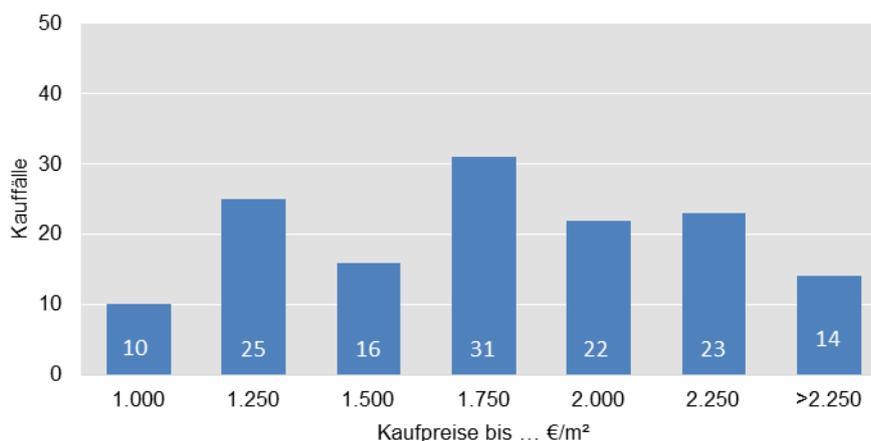
6.1.1 Durchschnittspreise

Unter den o.a. Vorgaben konnten insgesamt 15 Kauffälle für den Erstverkauf nach Neubau sowie 141 Kauffälle für die Weiterveräußerung aus dem Bestand zu weiteren Auswertungen herangezogen werden.

Kaufpreisspanne Erstverkäufe **3.013 bis 4.525 Euro/m² Wohnfläche**

Kaufpreisspanne Weiterverkäufe **608 bis 2.732 Euro/m² Wohnfläche**

Weiterverkäufe 2022 nach Preisstufen



Mittlere Kaufpreise für den Weiterverkauf 2022

Baujahresklasse	Kauffälle	Ø Baujahr	Ø	Ø
			Wohnfläche m ²	Normierter Kaufpreis €/m ² Wfl
1950 – 1974	39	1972	70	1.436
1975 – 1994	73	1982	72	1.677
1995 – 2009	13	1998	81	2.193
2010 – 2016	3	2013	72	2.126

6.1.2 Vergleichswerte

Der Auswertung liegen Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen mit mehr als 40 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten zu Grunde. Es wird eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt. Zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kauffälle auf folgende Norm abgestellt:

Eigentumswohnung inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, inkl. zugehörige Keller und Gemeinschaftsräume sowie einfacher Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, normal gute Wohnlagen im Innenbereich

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

Vergleichswerte für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen

	Kauffälle	Wohnfläche m ²	Vergleichswert in Euro/m ² Wohnfläche			
			Baujahresklassen			
			1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 – 2016
2018	140	60 - 100	920	1.235	1.625	
2019	141	60 - 100	880	1.240	1.530	
2020	132	60 - 100	1.030	1.430	1.740	
2021	146	60 - 100	1.180	1.640	2.000	
2022	128	60 - 100	1.280	1.820	2.235	(2.510)

Anmerkung:

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wert und die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer; aufgrund veränderter Ausstattungsmerkmale gegenüber dem Ursprungsbaujahr ist eine Einordnung in eine entsprechend höhere Baujahresklasse gerechtfertigt.

Bezugszeitpunkt für die Vergleichswerte sowie die daraus abgeleitete Indexreihe ist bis zum Berichtsjahr 2019 die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 ist entsprechend § 40 GrundWertVO NRW Bezugszeitpunkt der 01.01. des Folgejahres.

6.1.3 Indexreihe

Der Gutachterausschuss hat ausschließlich Indexreihen für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen abgeleitet. Grundlage sind die ermittelten Vergleichswerte.

Indexreihe Wohnungseigentum-Weiterverkauf

Jahr	2010 = 100
2010	100,0
2011	102,6
2012	106,1
2013	107,0
2014	106,8
2015	106,9
2016	110,5
2017	115,3
2018	119,2
2019	115,8
2020	133,5
2021	155,2
2022	171,3

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung der Kauffälle von 2021 und 2022 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Die Ableitung erfolgte nach dem unter 5.1.5 und 8.2 beschriebenen Modell.

Anmerkung:

Im Teilmarkt Wohnungseigentum werden Garagen nicht im Mietansatz berücksichtigt, da auf ein Normobjekt mit einfachem Stellplatz abgestellt wird.

	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Bew.-kosten	Ø Miete	Ø RND
%	m ²	€/m ² Wfl	%	€/m ² Wfl	Jahre		
ETW-Weiterverkauf	2,1	297	78	1.566	26	6,06	38
	± 1,48		± 21	± 490	± 4	± 0,72	± 10

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss Iserlohn hat bislang keine Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen beschlossen.

6.2 Teileigentum

Das Marktsegment Teileigentum – Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen – ist in Iserlohn nicht besonders ausgeprägt, in den letzten Jahren wurden nie mehr als 12 Objekte im Jahr veräußert. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Nach § 1 des Erbbaurechtsgesetzes [ErbbauRG] kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Die Besonderheit eines Erbbaurechts besteht darin, dass der Eigentümer des Grund und Bodens und der Eigentümer des Bauwerks [als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts] zwei verschiedene Personen oder Institutionen sind, die durch die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags in einer besonderen Beziehung stehen.

Die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt über eine Laufzeit von in der Regel 99 Jahren gegen Zahlung eines regelmäßigen Entgelts [Erbbauzins].

Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück [Erbbaugrundstück] sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Nach § 48 ImmoWertV sind der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Der Teilmarkt neuer Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke [individueller Wohnungsbau] ist in Iserlohn nahezu vollständig zum Erliegen gekommen. In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wurden lediglich fünf Erbbaurechte im gleichen Gebiet für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus neu bestellt. Diese wurden von der Kirche ausgegeben. Der Erbbauzinssatz betrug hier 1,95 %. Dieser Erbbauzinssatz bezieht sich auf erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte der unbelasteten Grundstücke.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Bebaute Erbbaurechte

Nach § 49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da geeignete Vergleichspreise i.d.R. nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann der Wert des Erbbaurechts gemäß § 49 Abs. 1 Nr. 2 anhand des **finanzmathematischen Werts** ermittelt werden.

Nach § 50 ImmoWertV ist die Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV. Dabei entspricht der Wert des fiktiven Volleigentums dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks zunächst ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts [vorläufiger Sachwert] ergibt sich als Summe aus

- **Gebäudewertanteil [Wertanteil der baulichen Anlagen] des Erbbaurechts**, welcher nach § 50 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV den Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks darstellt und nach den Grundsätzen des Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelt wird. Grundsätzlich wurden bei der Auswertung geeigneter Kauffälle die gleichen Modellparameter zugrunde gelegt wie bei dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren [siehe Punkt 8.1].

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ist der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlage abzuzinsen und abzuziehen.

- **Bodenwertanteil des Erbbaurechts** [wirtschaftlicher Vorteil des Erbbauberechtigten, wenn - abhängig von den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages - der erzielbare [vertraglich und rechtlich mögliche] Erbbauzins nicht dem vollen Bodenwertverzinsungsbetrag entspricht]

Nach der finanzmathematischen Methode ergibt sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts aus der mit dem Rentenbarwertfaktor kapitalisierten Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks [§ 50 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV].

Sind Erschließungsbeiträge bereits entrichtet worden, ist unabhängig davon, wer diese Beiträge bezahlt hat, von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten auszugehen [Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006].

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins den angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts, der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

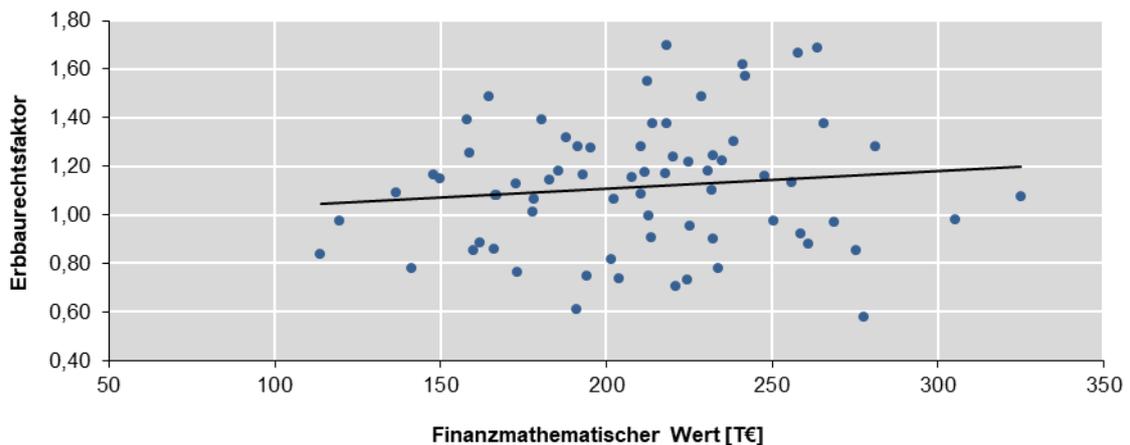
Erbbaurechtsfaktoren

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben Erbbaurechtsfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Zur Anpassung des finanzmathematisch ermittelten vorläufigen Sachwerts des Erbbaurechts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den finanzmathematisch ermittelten vorläufigen Sachwerten. Es standen 74 geeignete Kauffälle aus dem Zeitraum von 2019 bis 2022 zur Verfügung. Eine Unterscheidung nach Anbauweise ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht möglich. Bei der statistischen Auswertung konnte keine signifikante Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert nachgewiesen werden. Die Erbbaurechtsfaktoren lagen zwischen 0,58 und 1,70.

Im Mittel ergibt sich folgender Erbbaurechtsfaktor:

Gebäudeart	Ø Erbbaurechts- faktor	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen	
			Mittelwert und Standardabweichung	
			Ø finanzmathema- tischer Wert €	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts Jahre
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppel- haushälften	1,12 ± 0,26	74	210.461 ± 42.972	51 ± 11



Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts x Erbbaurechtsfaktor

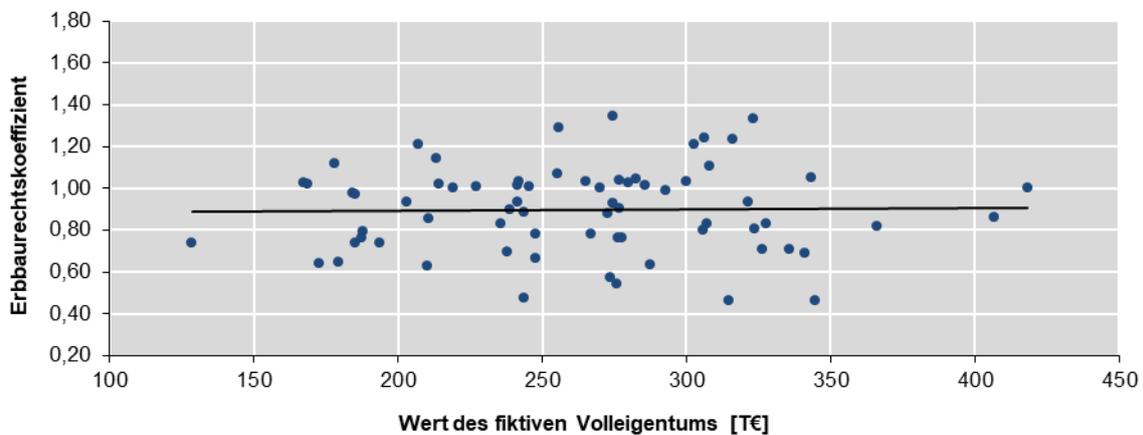
Erbbaurechtskoeffizienten

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben Erbbaurechtskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an.

Bei der statistischen Auswertung der 74 geeigneten Kauffälle aus dem Zeitraum von 2019 bis 2022 konnte keine signifikante Abhängigkeit vom Wert des fiktiven Volleigentums nachgewiesen werden. Die Erbbaurechtskoeffizienten lagen zwischen 0,46 und 1,35.

Im Mittel ergibt sich folgender Erbbaurechtskoeffizient:

Gebäudeart	Ø Erbbaurechts- koeffizient	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen	
			Mittelwert und Standardabweichung	
			Ø Wert des fiktiven Volleigentums €	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts Jahre
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppel- haushälften	0,90 ± 0,21	74	262.109 ± 58.647	51 ± 11



Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts = Wert des fiktiven Volleigentums x Erbbaurechtskoeffizient

7.2.2 Wohnungserbbaurechte

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

7.3 Erbbaugrundstücke

Nach § 51 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaugrundstücks im Vergleichsverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da geeignete Vergleichspreise i.d.R. nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann der Wert des Erbbaugrundstücks gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 2 anhand des **finanzmathematischen Werts** des Erbbaugrundstücks ermittelt werden.

Nach § 52 ImmoWertV ist die Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird über die Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Abs. 4 ImmoWertV ermittelt. Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 52 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

Erbbaugrundstücksfaktoren

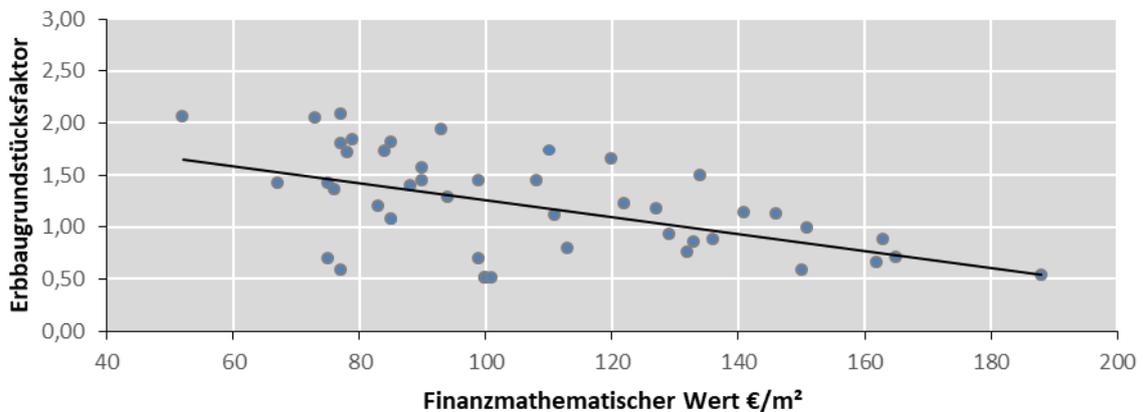
Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV geben Erbbaugrundstücksfaktoren das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an.

Zur Anpassung des finanzmathematisch ermittelten Werts des Erbbaugrundstücks an die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss Erbbaugrundstücksfaktoren abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den finanzmathematisch ermittelten Bodenwerten der Erbbaugrundstücke. Es standen 50 geeignete Kauffälle aus dem Zeitraum von 2018 bis 2022 zur Verfügung.

Erbbaugrundstücksfaktoren für Erbbaugrundstücke [Ein- und Zweifamilienhäuser]

Finanzmathematischer Bodenwert €/m ²	Erbbaugrundstücks- faktor
60	1,58
80	1,42
100	1,26
120	1,09
140	0,93
160	0,77

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks = finanzmathematischer Bodenwert des Erbbaugrundstücks x Erbbaugrundstücksfaktor



Gebäudeart	Ø Erbbaugrund- stücksfaktor	Anzahl der Kauf- fälle	Kenngrößen		
			Mittelwert und Standardabweichung		
			Grund- stücks- größe m ²	Ø finanzmathema- tischer Wert €	Ø Restlaufzeit des Erbbarechts Jahre
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppel- haushälften	1,20 ± 0,48	50	522 ± 230	54.520 ± 25.590	52 ± 9

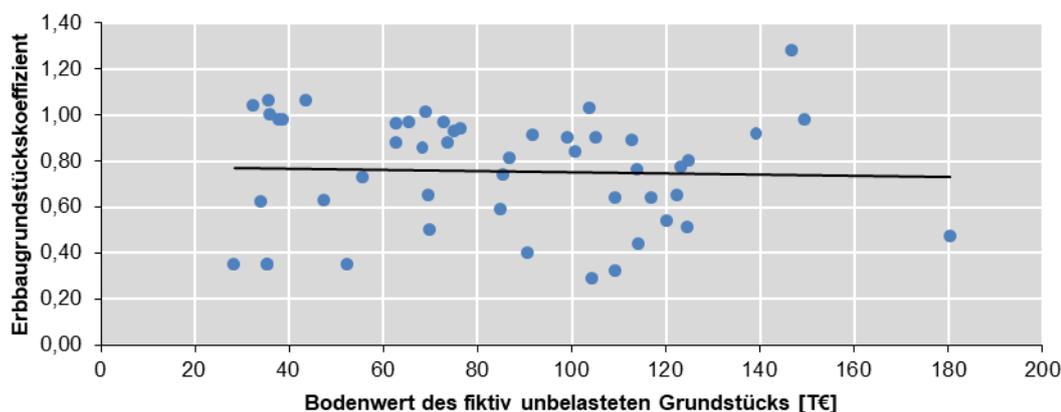
Erbbaugrundstückskoeffizienten

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV geben Erbbaugrundstückskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV an.

Sie werden abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke.

Bei der statistischen Auswertung der 50 geeigneten Kauffälle aus dem Zeitraum von 2018 bis 2022 konnte keine Abhängigkeit vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks nachgewiesen werden. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten lagen bei einer breiten Streuung zwischen 0,29 und 1,28 in Bezug auf den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Gebäudeart	Ø Erbbaugrundstückskoeffizient	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen		
			Mittelwert und Standardabweichung		
			Grundstückgröße m²	Ø Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks €	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts Jahre
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	0,76 ± 0,25	50	515 ± 228	84.490 ± 36.580	52 ± 9



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

8 Modellbeschreibungen

Mit der neuen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten [Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021] wurden bundeseinheitliche und grundsätzlich in sich abgeschlossene Bewertungsmodelle vorgegeben, die mit Ausnahme der Übergangsregelungen, seit 01.01.2022 verbindlich anzuwenden sind.

8.1 Sachwertfaktoren

Modellparameter der Sachwertfaktoren:

- Normierter Kaufpreis [Gebäude inkl. bis zu zwei Garagen], bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [boG], wie z. B. Garagen auf separatem Grundstück, sonstigen Nebenanlagen, Photovoltaik- oder Solaranlagen.
- Ermittlung der Herstellungswerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 [Anlage 4 ImmoWertV]; Baunebenkosten sind darin bereits enthalten.
- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten ist die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche [BGF] in Anlehnung an DIN 277:2005-02 [Anlage 4 ImmoWertV]; werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, sind gesondert in Ansatz gebracht [Sachwertmodell der AGVGA, Anlage 7].
- Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes [2010 = 100].
- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV = 1,0
- Gesamtnutzungsdauer
Für die Gesamtnutzungsdauer werden die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV zugrunde gelegt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre festgelegt, bei Garagen auf 60 Jahre.
- Restnutzungsdauer gemäß § 4 ImmoWertV
in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 ImmoWertV.
- Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer gem. § 38 ImmoWertV, lineare Abschreibung.
- Standardstufe: gemäß Anlage 4 ImmoWertV.
- 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 zu Grunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis entsprechend abgespalten.

8.2 Liegenschaftszinssätze

Modellparameter der Liegenschaftszinssätze:

- Normierter Kaufpreis [KP*; um besondere objektspezifische Grundstückmerkmale bereinigter Kaufpreis].
- Rohertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV: nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an die „Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis, den Hochsauerlandkreis sowie die Stadt Schwerte“ [Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Westfalen sowie Deutscher Mieterbund NRW].
- Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV: Modellansätze gem. Anlage 3 ImmoWertV.
- Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV: Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.
- Gesamtnutzungsdauer
Für die Gesamtnutzungsdauer werden die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV zugrunde gelegt [abhängig von der Gebäudeart].
- Restnutzungsdauer: gemäß § 4 ImmoWertV
in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 ImmoWertV, in der Regel mindestens 25 Jahre, geringere Restnutzungsdauern wenn alle Daten hinreichend genau ermittelbar sind.
- 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 zu Grunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis entsprechend abgespalten.
- Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes werden Garagen auf dem Grundstück nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal beim normierten Kaufpreis bereinigt, sie werden im Mietansatz berücksichtigt.

8.3 Bewirtschaftungskosten

Die Grundlage der Bewirtschaftungskosten bilden Anlage 3 ImmoWertV und entsprechende Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung [II. BV].

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde und sind somit für das jeweils dazu angegebene Jahr anzuwenden:

Verwaltungskosten [€/ Jahr] [vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II BV]

Auswertezeitraum	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnung oder Einfamilienhaus	281	283	288	295	299	298	312
Eigentumswohnung	336	339	344	353	358	357	373
Garage / Einstellplatz	37	37	38	39	39	39	41

Instandhaltungskosten [€/ Jahr] [vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV]

Auswertezeitraum	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnfläche [€/m ² /Jahr]	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7	12,2
Garage oder ähnl. Stellplatz							92,0
Tiefgaragenstellplatz	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5	88,3	
Garage	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3	69,2	
Carport	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7	42,6	
Stellplatz	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7	26,6	

Anmerkungen:

Die Fortschreibung erfolgt für die Verwaltungskosten und für die Instandhaltungskosten bezogen auf die Wohnfläche ausgehend vom Ausgangswert 2001 auf den Wert für 2020 und wird dann gerundet. Die Fortschreibung der Instandhaltungskosten vom Tiefgaragenstellplatz bis zum Stellplatz erfolgt auf der Grundlage der Werte von 2005.

Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der neue Index 2015=100 verwendet. Die Fortschreibung erfolgt stets ausgehend von den festgelegten Basiswerten für das Jahr 2002 mit den entsprechenden Rundungsvorgaben [vgl. Anlage 3 der ImmoWertV vom 14.07.2021].

Neu ab Berichtsjahr 2022: Keine Differenzierung der Instandhaltungskosten für die unterschiedlichen Arten der Einstellplätze.

Fortschreibung der Bewirtschaftungskosten 2023 nach ImmoWertV 2021

Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind gem. § 12 Satz 5 ImmoWertV als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 [1] Satz 2 Nummer 1 bis 3 ImmoWertV die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind für 2023 wie folgt fortgeschrieben:

Beschreibung	2023 [€/Jahr]
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	344,0
jährlich je Eigentumswohnung	412,0
Jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	45,0
Jährlich je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	13,5
Jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	102,0

Mietausfallwagnis für Wohnnutzung [vgl. § 29 II. BV]

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

9 Mieten und Pachten

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

Haus & Grund Iserlohn e.V.

Wermingser Straße 39

58636 Iserlohn

Tel. 02371/ 2 42 98

oder

Deutscher Mieterbund

Mieter-Verein Iserlohn u. Umgebung

Vinckestr. 8

58636 Iserlohn

SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien 2020

Der SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbemieten wurde von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen [aktuell im Februar 2020] für den Kammerbezirk [Stadt Hagen, Märkischer Kreis, Ennepe-Ruhr-Kreis ohne Städte Hattingen und Witten] herausgegeben.

Der Gewerbemietpreisspiegel ist mit weiteren Informationen unter

<https://www.ihk.de/hagen/standortpolitik/gewerbeflaechen/mietpreisspiegel-802216>

als gebührenfreier Download erhältlich.

Eine aktuelle Datenerhebung über gewerbliche Angebotsmieten wurde Anfang 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse befinden sich z.Zt. noch in der Auswertung.

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle:

Leiter der Geschäftsstelle:

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Telefon 02371 217 - 2460

Bodenrichtwerte:

Verm.-Tech. Martina Wehner

- 2463

Verm.-Tech. Regina Krysiak

- 2464

Marktdaten/Verkehrswertgutachten:

Dipl.-Ing. Katja Dietle

- 2462

Architektin Dipl.-Ing. Birgit Kuszpa

- 2461

M.Sc. Julia Klein

- 2465

Mitglieder des Gutachterausschusses:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Katja Dietle

Dipl.-Ing. Jürgen Bals [und ehrenamtlicher Gutachter]

Ehrenamtliche Gutachter/-innen:

Architektin Dipl.-Ing. Heike Bermes

Staatlich geprüfter Landwirt Heinz-Josef Brödter-Benteler

Architektin Dipl.-Ing. Susanne Ebeling-Kranefuß

Architekt Dipl.-Ing. Walter Ebeling

Dr.-Ing. Michael Jonas

Dipl.-Ing. Holger Peters

Architekt Dipl.-Ing. Matthias Sternberg

Dipl.-Ing. Margit Straker

Ehrenamtliche Gutachterin vom Finanzamt Iserlohn:

Dipl.-Finanzwirtin Yvonne Imenkämper

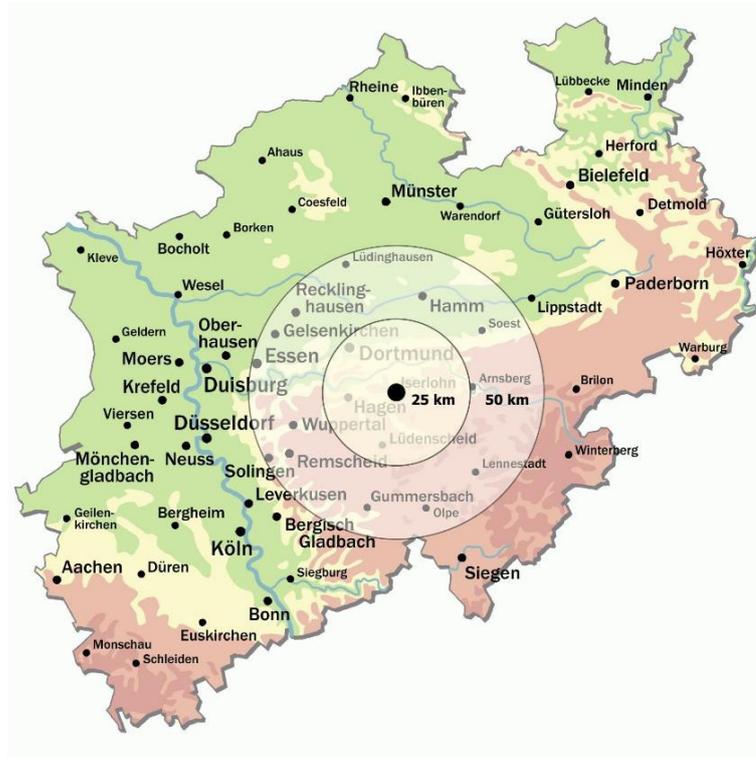
Finanzwirtin Claudia Klimziak [als Stellvertreterin]

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Stadt Iserlohn, in der südöstlichen Randzone des Ruhrgebietes gelegen, ist mit rund 94.500 Einwohnern die größte Stadt im Märkischen Kreis mit einer Gesamtfläche von rd. 125 km². In ihren heutigen Grenzen besteht die Stadt Iserlohn seit der Gebietsreform 1975.

Der Norden des Stadtgebiets ist eher landwirtschaftlich geprägt, während der Süden von Wäldern beherrscht wird. Dazwischen verläuft ein breiter Siedlungsstreifen, etwa 17% der Gesamtfläche entfallen auf Gebäude- und Freiflächen.

Iserlohn ist Standort der Fachhochschule Südwestfalen sowie der staatlich anerkannten privaten Hochschule „BiTS“- Business and Information Technology School, die jährlich die internationale Wirtschaftskonferenz Campus Symposium veranstaltet, der BTK - Hochschule für Gestaltung sowie des Berufsbildungszentrums der Kreishandwerkerschaft.



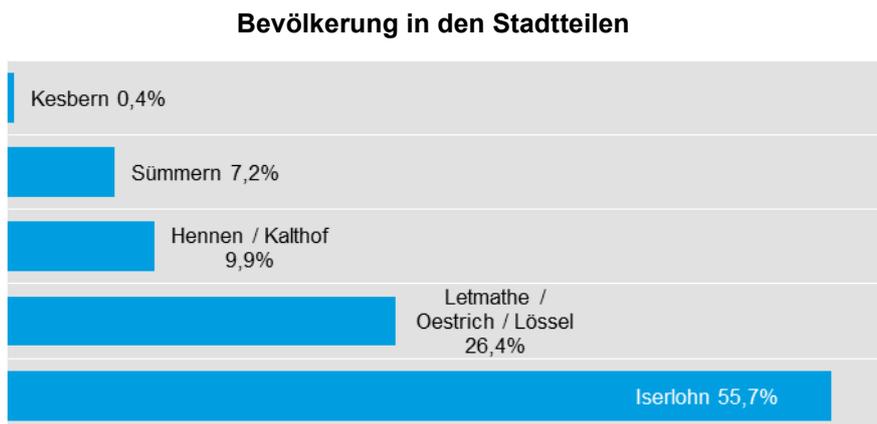
Verkehrsanbindung [Quelle: Stadt Iserlohn - Zahlenspiegel 05/2022]:

Autobahnanbindung:	A46 Iserlohn - Hagen mit Anschluss an die A45 und A1	
	mit den Zu- und Abfahrten:	
	Iserlohn–Letmathe	B 236
	Iserlohn-Oestrich	B 236
	Iserlohn-Zentrum	Dortmunder Straße
	Iserlohn-Seilersee	B 233
	Iserlohn-Löbbeckenkopf	B 7

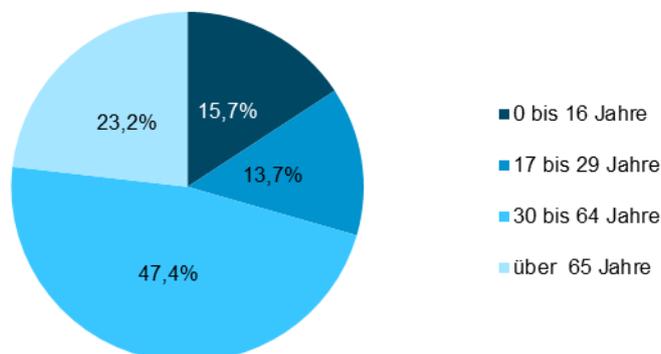
11.1 Bevölkerung

Am 31.12.2022 weist die Stadt Iserlohn einen Bevölkerungsstand von 94.493 Einwohnern auf. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von rd. 125,5 km² beträgt die Bevölkerungsdichte

rd. 753 Einwohner je km².



Altersstruktur der Iserlohner Bevölkerung

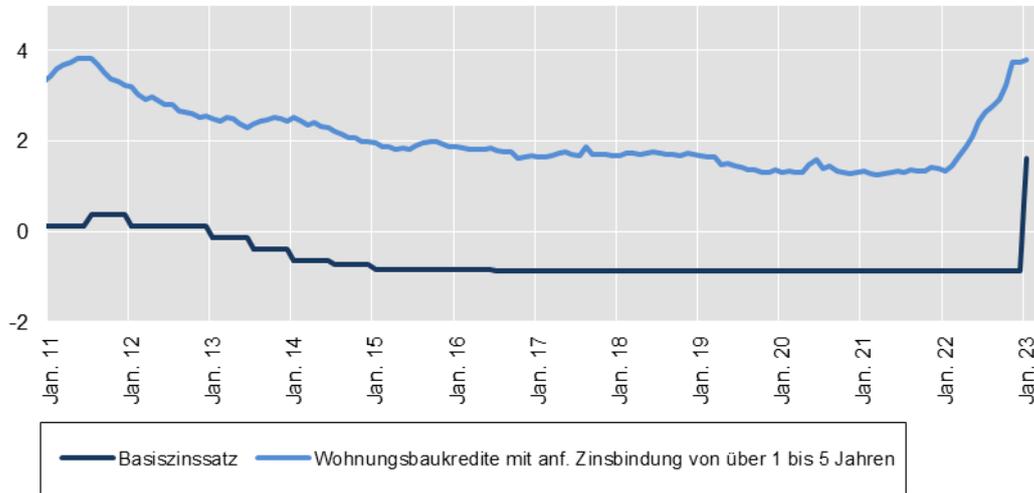


Die Daten zu den vorstehenden Informationen wurden von der Statistikstelle der Stadt Iserlohn zur Verfügung gestellt. Weitere Daten sind unter folgendem Link abzurufen:

<https://www.iserlohn.de/wirtschaft-stadtentwicklung/statistik>

11.2 Hypothekenzinsen

Entwicklung der Hypothekenzinsen
in Prozent pro Jahr



Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

11.3 Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

Objektart/Gebäudeart	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigentumswohnung	3,6	3,6	3,5	3,5	3,1	2,6	2,1
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,09	+/- 1,28	+/- 1,48	+/- 1,44	+/- 1,54	+/- 1,44	+/- 1,48
Einfamilienhaus, freistehend	3,0	3,1	2,9	2,5	2,1	1,9	1,5
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,80	+/- 0,95	+/- 1,04	+/- 1,01	+/- 0,93	+/- 0,85	+/- 0,79
Einfamilienhaus, RH u. DHH	3,0	3,1	2,9	2,5	2,2	2,0	1,4
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,75	+/- 0,77	+/- 0,80	+/- 1,02	+/- 0,98	+/- 1,19	+/- 1,32
Zweifamilienhaus	3,5	3,4	3,3	3,2	2,5	2,1	1,7
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,85	+/- 0,79	+/- 0,99	+/- 0,95	+/- 0,94	+/- 0,93	+/- 1,05
Dreifamilienhaus	4,5	4,0	3,8	3,4	3,0	2,4	2,1
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,76	+/- 1,12	+/- 1,29	+/- 1,19	+/- 1,13	+/- 1,32	+/- 1,33
Mehrfamilienhaus	5,5	5,0	4,5	4,1	3,7	3,2	2,8
mit gewerblichem Mietertragsanteil < 20%							
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,47	+/- 1,48	+/- 1,46	+/- 1,27	+/- 1,10	+/- 1,54	+/- 1,56
Gemischt genutzte Gebäude	6,0	6,0	(6,0)	6,0	5,2	(5,2)	(5,0)
mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 bis 80%							
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,70	+/- 1,90		+/- 2,09	+/- 1,08	(+/- 1,08)	(+/- 1,62)
Geschäfts- und Bürogrundstücke			(7,0)	(7,0)	(7,0)	*	*

Anmerkung:

() Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

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

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

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

* Für weitere Auswertungen liegen nicht genügend Kaufpreise vor. Weitergehende Informationen zu diesem und weiteren Teilmärkten finden Sie auch im aktuellen Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen und der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Märkischen Kreis und der Stadt Arnsberg [abrufbar unter www.boris.nrw.de] oder in der einschlägigen Fachliteratur.

12 Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung

VermWertKostO NRW vom 12.12.2019, gültig in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit Anlage VermWertKostT

Erstattung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke

bei einem Verkehrswert bis 1 Mio. € 0,2% des Werts zzgl. 1.400 €

bei einem Verkehrswert 1 Mio. € bis 10 Mio. € 0,1% des Werts zzgl. 2.400 €

Für mit zu bewertende Rechte sowie sonstige Erschwernisse und Besonderheiten sind in der VermWertKostO NRW Zuschläge festgesetzt.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

je Antrag, bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle 140 €

jeder weitere mitgeteilte nicht anonymisierter Kauffall 10 €

anonymisierte Kauffälle [gem. § 34 [8] GrundWertVO NRW] Gebühr nach Zeitaufwand

Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte

einfache mündliche Auskünfte	gebührenfrei
automatisierte Bodenrichtwertauskünfte unter - www.boris.nrw.de -	gebührenfrei
schriftliche Bodenrichtwertauskunft, Druckschriften und Kartenprodukte der Geschäftsstelle nach Zeitaufwand je angefangene Arbeitsviertelstunde [Fachkraft]	25 €

Grundstücksmarktbericht

digitale Grundstücksmarktberichte unter - www.boris.nrw.de - gebührenfrei

Grundstücksmarktbericht in Druckform pauschal 50 €



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

www.boris.nrw.de

