



Grundstücksmarktbericht **2014**

für die Stadt Iserlohn

Grundstücksmarktbericht 2014

für die Stadt Iserlohn

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn

Geschäftsstelle

Rathaus II Iserlohn
Werner-Jacobi-Platz 12
58636 Iserlohn

Telefon: 02371 / 217 2460 - 2464

Fax: 02371 / 217 4699

E-Mail gutachterausschuss@iserlohn.de

Internet www.gutachterausschuss-iserlohn.de
www.boris.nrw.de (Bodenrichtwertinformationssystem NRW)

Gebühr 52 €

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen der hier veröffentlichten Auswertungsergebnisse ist nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.



Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	
1.1	Umsätze im Grundstücksverkehr	3
1.2	Unbebaute Grundstücke	4
1.3	Bebaute Grundstücke	4
1.4	Eigentumswohnungen	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	
3.1	Allgemeines	6
3.2	Gesetzliche Grundlagen	6
3.3	Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses	6
3.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
3.5	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	7
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2013	
4.1	Anzahl der Kauffälle	8
4.2	Flächen- und Geldumsatz	10
5.	Unbebaute Grundstücke	11
5.1	Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	12
5.2	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau	15
5.3	Baugrundstücke für gewerbliche Nutzungen	15
5.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	16
6.	Bebaute Grundstücke	18
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	19
6.2	Mehrfamilienhäuser	21
6.3	Sonstige bebaute Grundstücke	21
7.	Wohnungs- und Teileigentum	22
7.1	Wohnungseigentum [ohne Wohnungserbbaurecht]	23
8.	Bodenrichtwerte	
8.1	Gesetzlicher Auftrag	25
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	25
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte [Gebietstypische Werte]	28
8.4	Bodenrichtwerte im Außenbereich	30
9.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	31
9.1	Bodenpreisindexreihe	32
9.2	Umrechnungskoeffizienten	33
9.3	Liegenschaftszinssätze	34
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	37
	Reiheneigenheime und Doppelhaushälften	39
	Wohngebäude der Baujahre ca. 1900 bis 1930	41
	Eigentumswohnungen	42



9.5	Sachwertfaktoren zur Marktanpassung im Sachwertverfahren	44
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	46
	Reiheneigenheime und Doppelhaushälften	47
	Wohngebäude der Baujahre ca. 1900 bis 1930	48
9.6	Bewirtschaftungskosten	49
9.7	Erbbauszinssätze	50
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	
10.1	Allgemeines	51
10.2	Soziologische Daten	53
10.3	Sonstige Daten	56
11.	Mieten	59
12.	Sonstige Angaben	
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	59
12.2	Auszug aus der Gebührenordnung	60

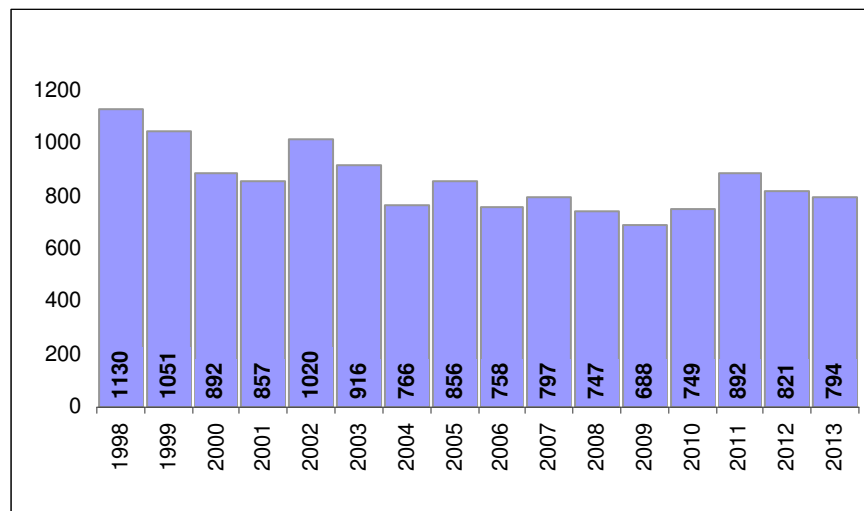


1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2013 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 794 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum vorgelegt, ca. 3% weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Kauffälle ist seit 2012 weiter rückläufig.

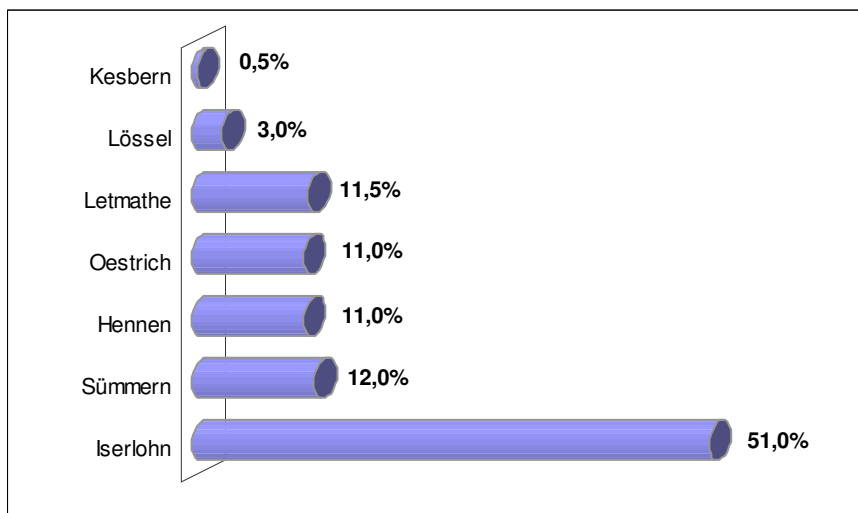
Anzahl der Kauffälle im langfristigen Vergleich



Kauffallzahlen differenziert nach Gemarkungen

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hennen	100	79	74	86	115	102	87
Iserlohn	417	388	373	407	439	443	407
Kesbern	5	3	1	7	8	7	4
Letmathe	65	75	79	58	76	64	90
Lössel	29	21	16	12	26	62	23
Oestrich	121	107	80	85	111	89	88
Sümmern	60	74	65	94	117	84	95
Gesamt	797	747	688	749	892	821	794
	+5%	-6%	-8%	+9%	+19%	-8%	-3%

Prozentuale Verteilung der Kauffälle 2013 im Stadtgebiet



1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken sind im Wesentlichen die Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau [Nr. 5.1] von Bedeutung. 2013 wurden insgesamt 67 Grundstücke zur Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern veräußert. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 81% gegenüber dem Vorjahr.

Der mittlere Wohnbaulandwert bleibt mit 180 €/m² konstant auf dem Niveau des Vorjahres.

Die zonalen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bleiben im Wesentlichen unverändert und liegen für mittlere und gute Wohnlagen zwischen 140 €/m² und 240 €/m².

Umsatzangaben zu Baugrundstücken anderer Nutzungsarten wie Geschosswohnungsbau oder gewerbliche Nutzung sind unter Nr. 5.2 dieses Grundstücksmarktberichts dargestellt.

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke [Nr. 5.4] ist von nur untergeordneter Bedeutung, die Anzahl entsprechender Kauffälle reicht nicht aus, um gesicherte Aussagen zu treffen.

1.3 Bebaute Grundstücke

2013 wechselten 241 bebaute Objekte für insgesamt 56,4 Mio. Euro den Besitzer. Bei einer Abnahme der Kauffälle um ca. 17% ist auch der Geldumsatz um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die erzielten Kaufpreise sowohl für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser als auch für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften liegen je nach Alter und Größe im Mittel um ca. 7% über den Vorjahreswerten.



1.4 Eigentumswohnungen

Der Umsatz bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen im Teilmarkt der Weiterverkäufe ist mit 231 Kauffällen gegenüber 2012 um ca. 8% gesunken.

Bei den Weiterverkäufen sind die Preise abhängig von Lage, Alter und Größe der Wohnung, sie bewegen sich überwiegend zwischen etwa 600 und 1400 €/m² Wohnfläche; im Mittel stagnieren die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht kommt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn einem wesentlichen Teil seiner gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben nach:

- **die Erstellung der Übersicht über den Grundstücksmarkt**
- **die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten**

Die hier veröffentlichten Daten sollen zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und den Marktteilnehmern zu einer besseren Einschätzung der Lage auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt verhelfen.

Insbesondere die unter Nr. 9 zusammengestellten erforderlichen Daten können sowohl für freiberuflich tätige Bewertungssachverständige bei der Erstellung ihrer Gutachten als auch für die mit Angelegenheiten des Immobilienverkehrs befassten Stellen von Bedeutung sein.

Grundlage dieses Berichts ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung, in der alle im jeweiligen Geschäftsjahr angefallenen Grundstückskaufverträge erfasst werden. Damit stehen umfassende Informationen über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt zur Ableitung marktgerechter Daten zur Verfügung.

Zur Führung der Kaufpreissammlung haben alle beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss Abschriften von Verträgen zu übersenden, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

[§195 Abs. 1 Baugesetzbuch]



3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3.1 Allgemeines

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes von 1960 als Behörden des Landes eingerichtet worden und bestehen heute bei den kreisfreien Städten, Kreisen und Großen kreisangehörigen Städten [über 60.000 Einwohner].

1981 wurde für Nordrhein-Westfalen der Obere Gutachterausschuss mit Sitz bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Kraft Gesetzes sind die Gutachterausschüsse unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien, deren Mitglieder von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt werden; die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium für Inneres und Kommunales bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird hauptsächlich von Sachverständigen der Fachbereiche Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

3.2 Gesetzliche Grundlagen

Die wesentlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle sind:

Baugesetzbuch [BauGB]

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 [BGBl. I S. 2414]

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte [GAVO NRW]

vom 23. März 2004 [GV. NRW. S. 146]

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken [Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV]

vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639]

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts [Sachwertrichtlinie - SW-RL] des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012

in den jeweils geltenden Fassungen

3.3 Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken



- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust [Enteignung] und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von Grundlagendaten für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Nach § 5 Abs. 5 GAVO NW können darüber hinaus auch folgende Aufgaben wahrgenommen werden:
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellen von Mietwertübersichten
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

3.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder ggf. der Vorsitzenden obliegt ihr neben Verwaltungsaufgaben insbesondere

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

3.5 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

- Erarbeitung der Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten [setzt das Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses voraus]
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

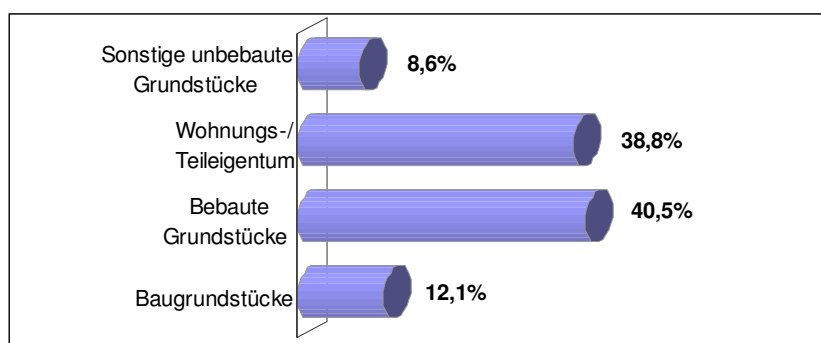
Grundlage für die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten und Auswertungen sind die Kauffälle des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**, die am Markt im Wesentlichen nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage ausgehandelt wurden.

Unter persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommene Kauffälle wie Schenkungen, Erbauseinandersetzungen oder sonstige verwandtschaftliche Verhältnisse sowie Zwangsversteigerungen bleiben unberücksichtigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Von den 794 im Jahr 2013 registrierten Kauffällen konnten 595 dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** zugeordnet werden; dies entspricht einem Anteil von ca. 75%.

Prozentuale Verteilung der Kauffälle 2013 nach Art des Vertragsgegenstandes



Kauffallzahlen nach Art des Vertragsgegenstandes 2007 – 2013

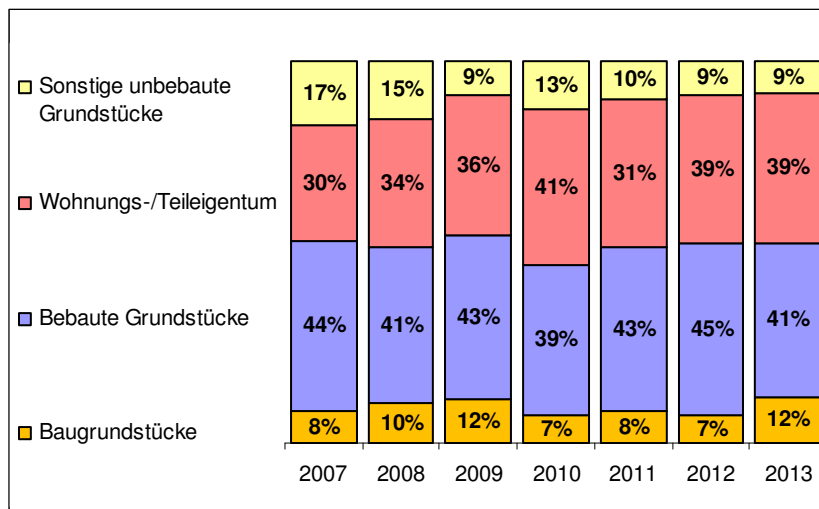
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Baugrundstücke ¹⁾	50	58	59	41	56	48	72
Bebaute Grundstücke	262	233	220	223	291	290	241
Wohnungs-/ Teileigentum	180	192	187	231	261	250	231
Sonstige unbebaute Grundstücke ²⁾	99	85	47	71	67	57	51
Gesamt	591	568	513	566	675	645	595

1) alle Nutzungsarten

2) Arrondierungs-, Gemeinbedarfs-, land- und forstwirtschaftliche Flächen u.a.



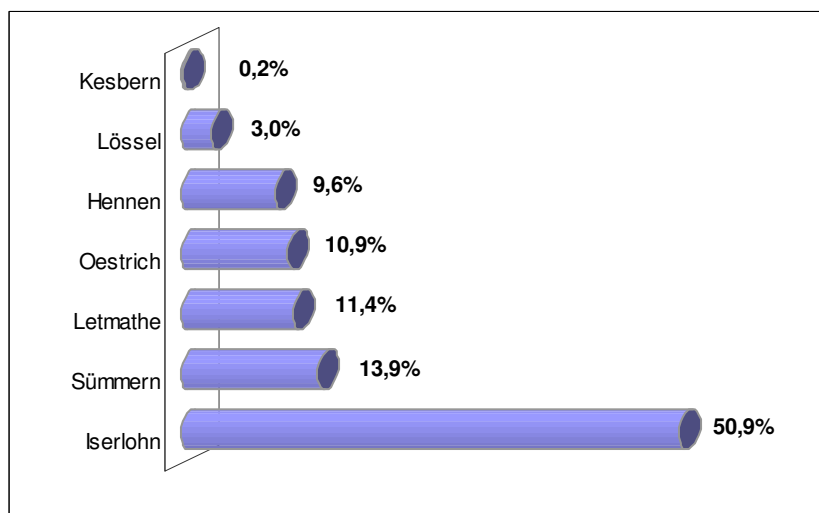
Marktanteile der Vertragsgegenstände im langfristigen Vergleich



Entwicklung der Kauffallzahlen in den Gemarkungen

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hennen	76	51	58	65	80	68	57
Iserlohn	315	306	283	303	333	350	303
Kesbern	4	3	1	4	5	4	1
Letmathe	41	59	57	45	44	54	68
Lössel	23	14	10	9	21	24	18
Oestrich	92	78	57	60	88	69	65
Sümmern	40	57	47	80	104	76	83
Gesamt	591	568	513	566	675	645	595

Verteilung der Kauffälle 2013 im Stadtgebiet





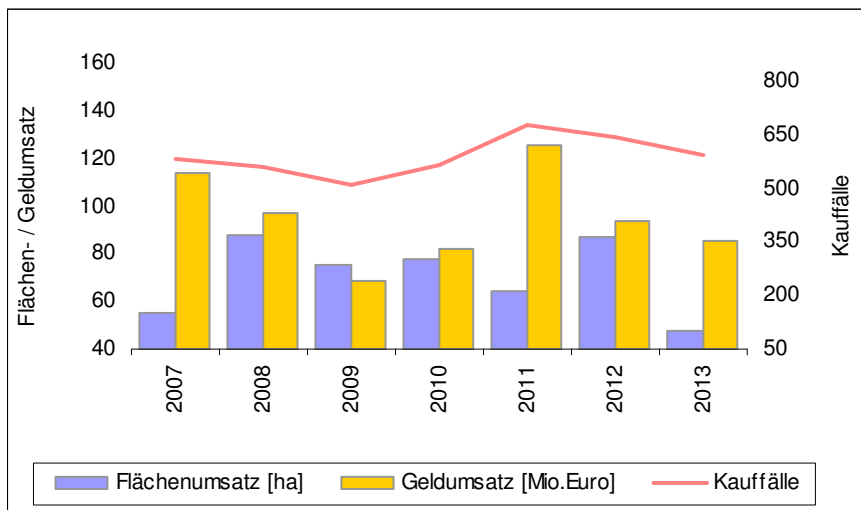
4.2 Flächen- und Geldumsatz

Auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt wurde im Jahr 2013

ein Geldumsatz von **85,03 Mio. Euro** [Vorjahr 94,02 Mio Euro]

realisiert.

Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2007



Übersicht zur Umsatzentwicklung in den einzelnen Kategorien

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Unbebaute Grundstücke							
Kauffälle	141	136	104	112	123	105	123
Flächenumsatz [ha]	19,64	50,15	17,58	41,72	33,18	50,85	11,45
Geldumsatz [Mio. Euro]	8,74	13,37	7,02	9,55	14,91	8,37	8,46
Bebaute Grundstücke							
Kauffälle	262	233	220	223	291	290	241
Flächenumsatz [ha]	35,83	37,95	57,94	35,76	31,27	35,94	36,38
Geldumsatz [Mio. Euro]	89,55	68,24	47,31	52,78	86,55	66,68	56,42
Wohnungs- / Teileigentum							
Kauffälle	180	192	187	231	261	250	231
Geldumsatz [Mio. Euro]	15,44	15,39	14,16	19,61	23,80	18,97	20,15



5. Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechtsbestellungen]

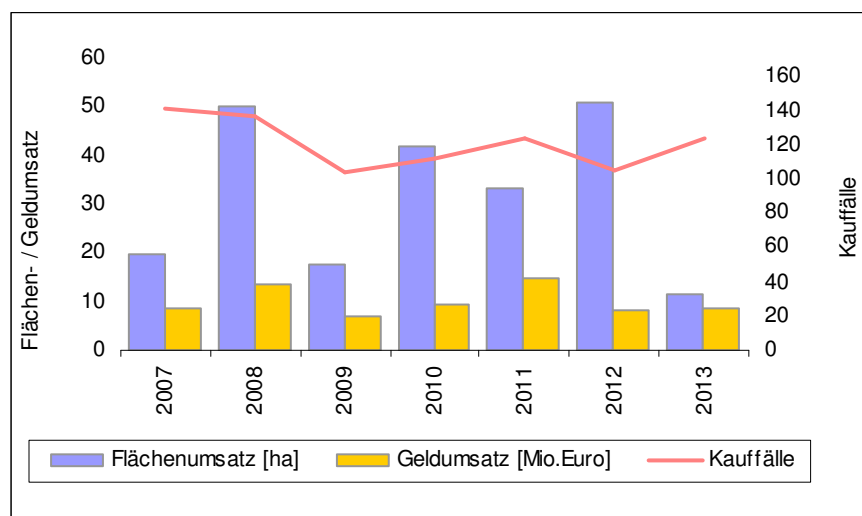
Im Marktsegment „unbebaute Grundstücke“ wurde im Berichtsjahr mit insgesamt 123 Kauffällen

bei einem Flächenumsatz von **11,45 ha**

ein Geldumsatz von **8,46 Millionen Euro**

realisiert.

Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2007



Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Baugrundstücke aller Nutzungsarten							
Kauffälle	50	58	59	41	56	48	72
Flächenumsatz [ha]	6,31	8,64	3,79	4,70	4,55	5,09	5,46
Geldumsatz [Mio. Euro]	6,68	8,79	5,27	7,46	9,30	5,56	7,22
Sonstige unbebaute Grundstücke							
Kauffälle	91	78	45	71	67	57	51
Flächenumsatz [ha]	13,33	41,51	13,79	37,02	28,62	45,56	5,99
Geldumsatz [Mio. Euro]	2,06	4,58	1,75	2,09	5,61	2,81	1,24



5.1 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

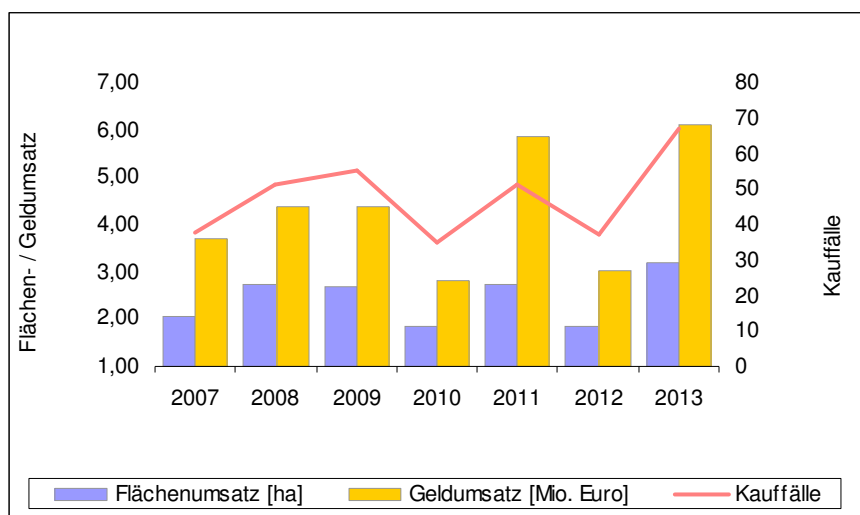
Zu diesem Teilmarkt zählen voll erschlossene, baureife Grundstücke für Eigentumsmaßnahmen, die im Rahmen planungsrechtlicher Vorgaben im Wesentlichen nach individuellen Vorstellungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reiheneigenheimen bebaut werden können.

Von den im Berichtsjahr veräußerten 67 Baugrundstücken befinden sich nur 30 in älteren Wohngebieten, die übrigen 37 befinden sich im Bereich des 2. Bauabschnitts des Baugebiets „Sümmern-Dahlbreite“.

Der Grundstücksumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 81% gestiegen; der Geldumsatz hat sich mit einem Zuwachs um ca. 104% verdoppelt.

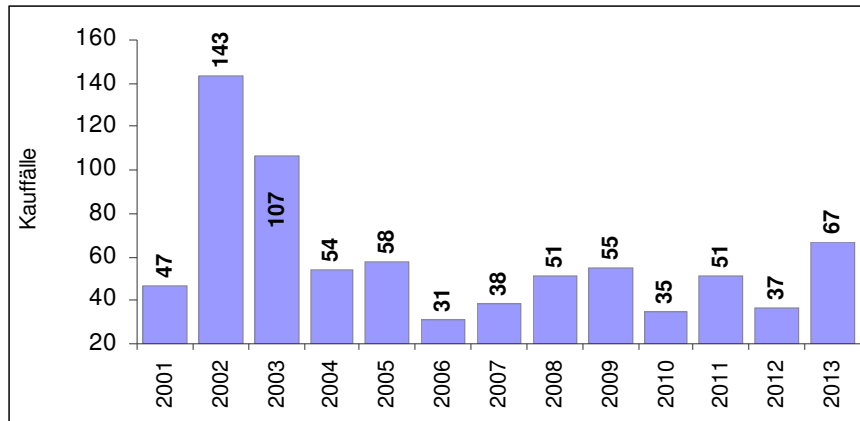
Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kauffälle	38	51	55	35	51	37	67
Flächenumsatz [ha]	2,06	2,72	2,70	1,83	2,73	1,86	3,20
Geldumsatz [Mio. €]	3,70	4,37	4,39	2,83	5,87	3,01	6,13

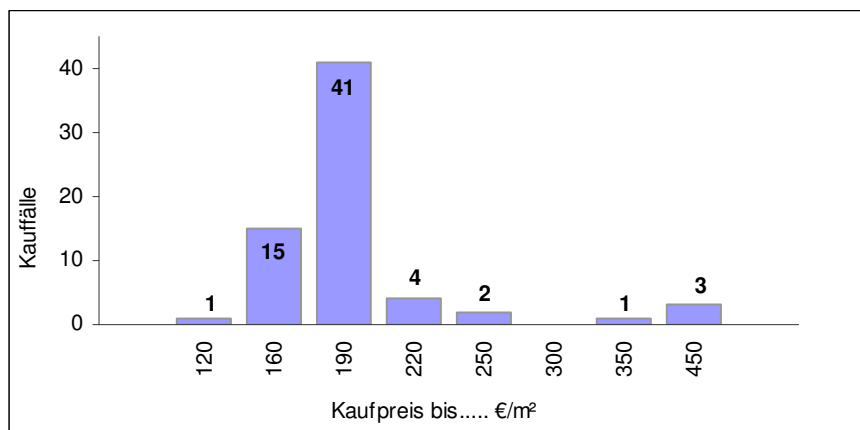




Kauffallzahlen im langfristigen Überblick



Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise 2013

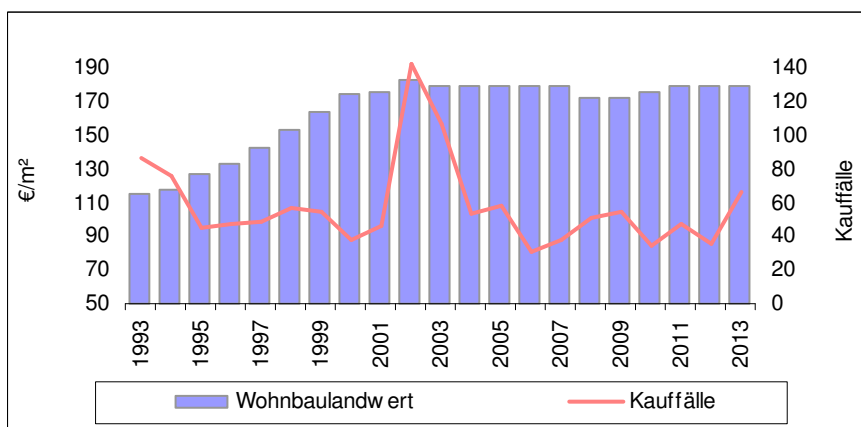


Mittlerer Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung

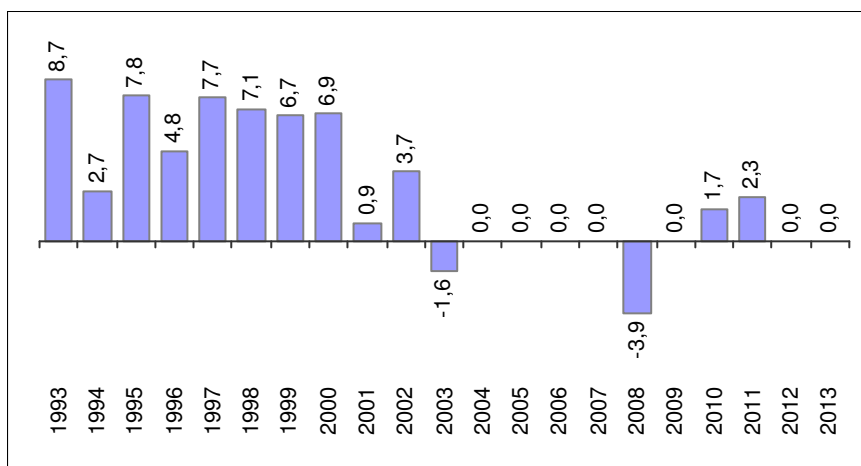
	Kaufälle	Mittlerer Wohnbaulandwert €/m²	Differenz zum Vorjahr %
2007	38	180	+/- 0
2008	51	173	- 3,9
2009	55	173	+/- 0
2010	32	176	+ 1,7
2011	51	180	+ 2,3
2012	36	180	+/- 0
2013	67	180	+/- 0



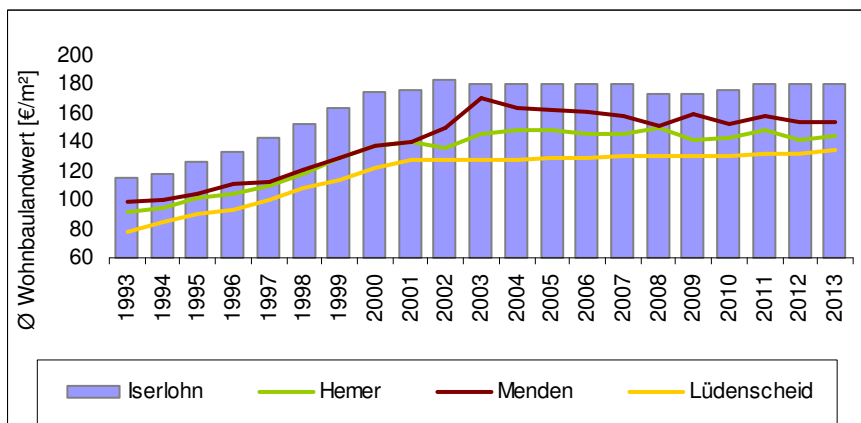
Mittlerer Wohnbaulandwert im langfristigen Überblick



Prozentuale Änderung des mittleren Wohnbaulandwertes gegenüber dem Vorjahr



Mittlerer Wohnbaulandwert im Vergleich





5.2 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

Es handelt sich dabei um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die mit Mietwohngebäuden oder Eigentumswohnungen bebaut werden sollen. Die u.a. Umsatzzahlen belegen, dass dieser Teilmarkt im Bereich der Stadt Iserlohn ohne besondere Bedeutung ist.

Bei den in den letzten Jahren vereinzelt registrierten Kauffällen handelt es sich überwiegend um Grundstücke zur Bebauung mit altengerechten Wohneinheiten. Dies gilt auch für den einen Kauffall im Berichtsjahr 2013.

Die Kaufpreise orientieren sich in der Regel an den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kauffälle	3	0	1	1	0	2	1
Flächenumsatz [ha]	0,14	0,00	0,08	0,04	0	0,24	0,07
Geldumsatz [Mio. €]	0,34	0,00	0,13	0,10	0	0,83	0,12

5.3 Baugrundstücke für gewerbliche Nutzungen

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.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tertiäre Nutzung							
Kauffälle	3	4	1	4	2	2	0
Flächenumsatz [ha]	0,47	2,11	0,16	2,66	1,37	0,57	0,00
Geldumsatz [Mio. €]	0,80	2,94	0,36	4,43	2,97	0,74	0,00
Gewerbliche Nutzung							
Kauffälle	4	3	2	0	2	5	4
Flächenumsatz [ha]	2,85	3,80	0,84	0,00	0,29	2,38	2,19
Geldumsatz [Mio. €]	1,05	1,48	0,38	0,00	0,12	0,94	0,97



5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird zwischen reinen und besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft unterschieden. Bei den reinen land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Veräußerung entsprechend genutzt wurden und auch in absehbarer Zeit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften sowie nach ihrer Verwertungsmöglichkeit keine andere Nutzung erwarten lassen, sondern nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen in Betracht kommen. Eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland ist dabei nicht absehbar. Diese besonderen Flächen werden hier nicht weiter betrachtet, da in Iserlohn kein ausreichender Markt für derartige Flächen vorhanden ist.

Umsatz und Preisniveau werden daher hier nur für die reinen land- und forstwirtschaftlichen Flächen abgebildet.

Die Preisbildung orientiert sich in der Regel an der Ertragsfähigkeit der Flächen, die durch die Wertzahlen für Acker- und Grünland definiert werden und aus unterschiedlichen Parametern der Bodenschätzung, wie z.B. Bodenart und -entstehung sowie Klima- und Wasserverhältnissen abgeleitet werden.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Landwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	3	4	1	4	4	10	2
Flächenumsatz [ha]	3,99	6,21	5,51	8,61	5,88	19,83	1,66
Geldumsatz [Mio. €]	0,04	0,11	0,12	0,28	0,17	0,48	0,05
Forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	4	1	2	6	2	7	0
Flächenumsatz [ha]	1,34	2,33	4,24	23,70	5,18	17,01	0,00
Geldumsatz [Mio. €]	0,01	0,02	0,03	0,26	0,07	0,22	0,00

Das Kaufpreismaterial 2004 - 2013 ergibt folgende mittleren Quadratmeterwerte:

- Ackerland 32 Kauffälle 2,35 €/m² [Ø Ackerzahl 49]
- Grünland 16 Kauffälle 1,95 €/m² [Ø Grünlandzahl 43]
- Wald 27 Kauffälle 0,92 €/m² [mit Aufwuchs]



Zur weiteren Information über das Preisniveau land- und forstwirtschaftlicher Flächen werden im Folgenden die im **Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2013** [Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2012] **des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte** veröffentlichten Umsatz- und Preisdaten umliegender Gutachterausschüsse bereitgestellt.

Umsatz und mittlerer Kaufpreis land- / forstwirtschaftlicher Flächen

	Kauffälle				Preisniveau Ø €/m²			
	Gesamt	Acker	Grün	Wald	Gesamt	Acker	Grün	Wald
Ennepe-Ruhr-Kreis	24	-	-	20	2,05	-	-	0,91
Hochsauerlandkreis	173	126	47	102	1,42	1,46	1,30	1,36
Märkischer Kreis	40	31	9	81	-	1,64	1,10	0,98
Oberbergischer Kreis	185	-	-	308	1,20	1,20	1,20	1,14
Kreis Soest	160	126	34	16	3,59	3,80	1,85	-
Kreis Unna	24	-	-	4	3,02	-	-	0,96

[Werte für Waldflächen inkl. Aufwuchs]



6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Umsatz von **56,42 Mio. Euro**

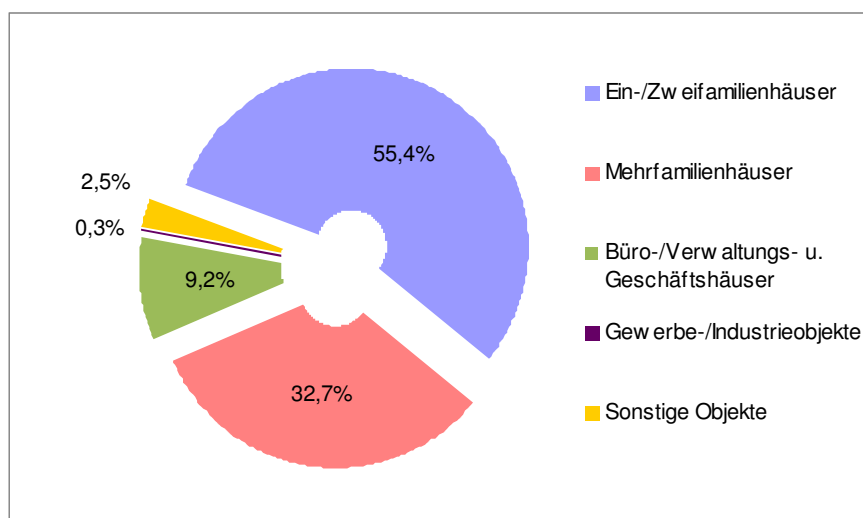
haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn. Es wurden insgesamt **241 Kauffälle** registriert.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Normaleigentum							
Kauffälle	249	216	202	205	271	262	227
Flächenumsatz [ha]	33,65	37,06	56,94	34,47	19,76	34,16	35,56
Geldumsatz [Mio. €]	86,94	65,34	44,68	49,83	82,84	62,26	54,14
Erbbaurecht							
Kauffälle	13	17	18	18	20	28	14
Flächenumsatz [ha]	2,18	0,89	1,00	1,29	1,51	1,78	0,81
Geldumsatz [Mio. €]	2,61	2,90	2,63	2,95	3,71	4,42	2,28

Die folgende Abbildung zeigt den prozentualen Anteil am Geldumsatz der Teilmärkte

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

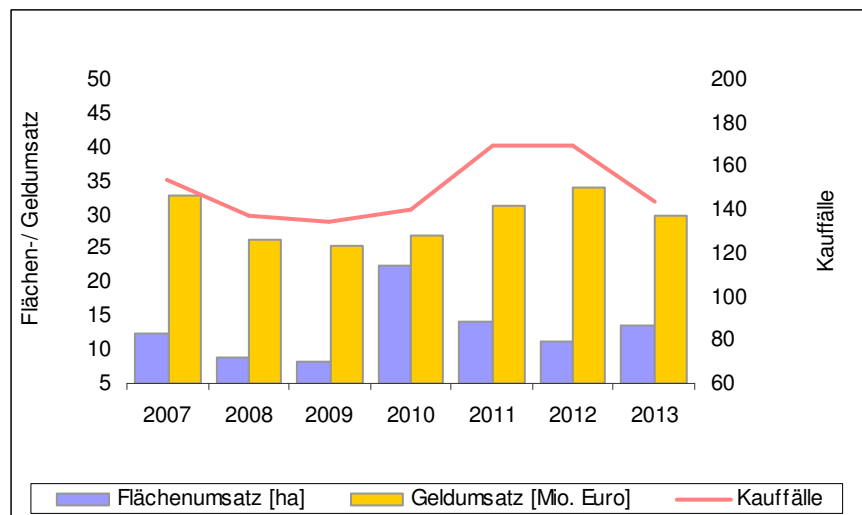




6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser [Normaleigentum]

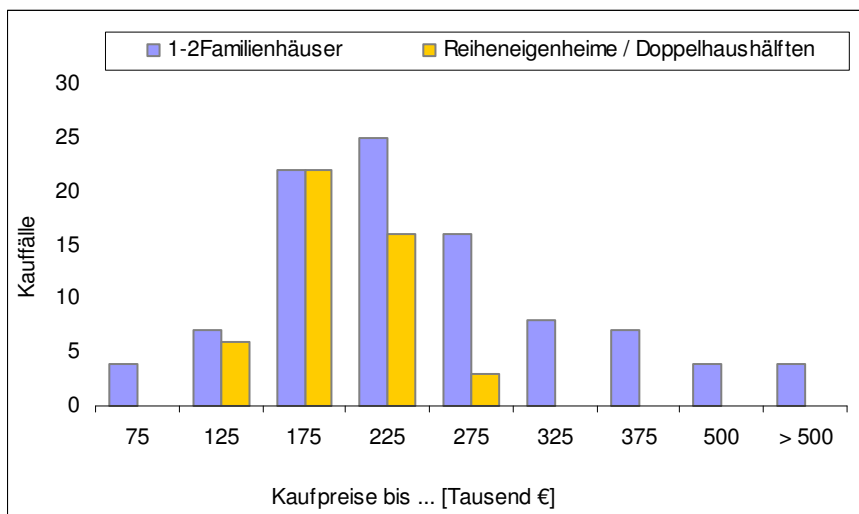
Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ein- und Zweifamilienhäuser							
Kauffälle	154	137	135	140	170	170	144
Flächenumsatz [ha]	12,38	8,88	8,28	22,38	14,10	11,29	13,66
Geldumsatz [Mio. €]	32,89	26,45	25,38	26,84	31,45	34,09	29,99
davon:							
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
Kauffälle	117	82	82	91	95	107	97
Flächenumsatz [ha]	11,36	7,36	6,64	20,87	11,12	9,12	12,24
Geldumsatz [Mio. €]	26,57	17,95	17,24	18,87	19,41	23,28	22,07
Reiheneigenheime und Doppelhaushälften							
Kauffälle	37	55	53	49	75	63	47
Flächenumsatz [ha]	1,02	1,52	1,64	1,51	2,98	2,17	1,42
Geldumsatz [Mio. €]	6,32	8,50	8,13	7,97	12,04	10,81	7,92





Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2013



Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2013

Altersklasse		Kauf-fälle	Ø Hausgrund-stücksfläche m²	Ø Bau-jahr	Ø Wohn-fläche m²	Ø normierter Kaufpreis *	
						€/m²	€
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1960 - 1974	69	607	1966	153	1.380	212.000
	1975 - 1989	19	612	1980	180	1.400	252.000
	1990 - 2004	16	547	1995	156	1.660	260.000
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	1960 - 1974	23	305	1965	114	1.370	156.000
	1975 - 1989	24	300	1981	129	1.390	180.000
	1990 - 2004	32	235	1998	118	1.620	191.000

* inkl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, dem Gebäudealter entsprechender normaler bis guter Unterhaltungszustand

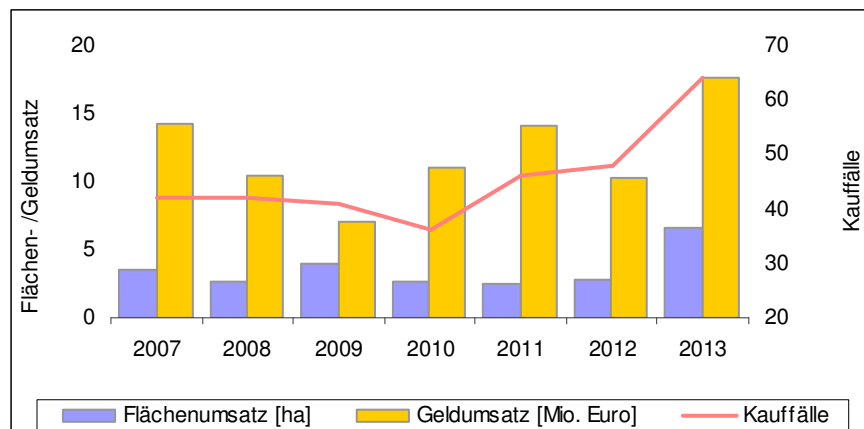
Den durchschnittlichen Kaufpreisen liegt die Auswertung der Kauffälle 2012 und 2013 zugrunde, sie beziehen sich auf die Mitte des Jahres 2013 und die o.a. durchschnittlichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale.



6.2 Mehrfamilienhäuser [Normaleigentum]

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kauffälle	42	42	41	36	46	48	64
Flächenumsatz [ha]	3,60	2,60	3,95	2,69	2,53	2,83	6,59
Geldumsatz [Mio. €]	14,21	10,46	7,08	11,08	14,16	10,35	17,68



6.3 Sonstige bebaute Grundstücke [Normaleigentum]

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Büro- und Geschäftshäuser							
Kauffälle	8	5	3	3	5	3	4
Flächenumsatz [ha]	4,48	2,85	1,22	1,96	1,71	1,59	1,68
Geldumsatz [Mio. €]	22,45	13,50	6,52	3,11	18,12	4,09	4,98
Gewerbe- und Industrieobjekte							
Kauffälle	14	10	8	11	16	13	1
Flächenumsatz [ha]	4,34	5,28	1,34	5,52	6,14	6,41	0,03
Geldumsatz [Mio. €]	7,28	7,06	1,67	5,80	11,65	8,88	0,16
Sonstige Objekte							
Kauffälle	31	22	15	15	34	28	14
Flächenumsatz [ha]	8,85	17,45	42,16	1,93	5,29	12,04	13,60
Geldumsatz [Mio. €]	10,11	7,87	4,04	3,00	7,46	4,85	1,33



7. Wohnungs- und Teileigentum

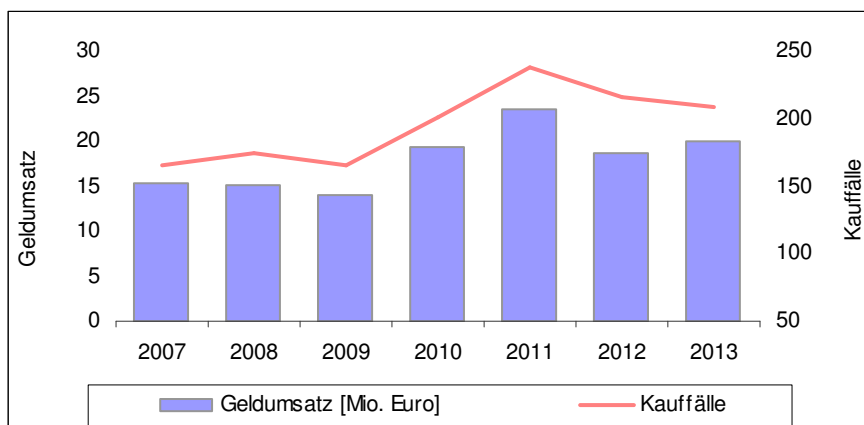
Mit 208 Kauffällen [ohne Teileigentum Garagen u.ä.] wurde in diesem Marktsegment ein Geldumsatz von

19,99 Mio. Euro

erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnungseigentum							
Kauffälle	132	153	142	172	212	191	178
Geldumsatz [Mio. €]	12,31	13,40	11,97	16,71	20,52	16,62	17,28
Wohnungserbbaurecht							
Kauffälle	23	14	21	22	18	22	29
Geldumsatz [Mio. €]	1,67	1,11	1,65	1,74	1,37	1,61	2,61
Teileigentum [gewerbliche Räume]							
Kauffälle	11	8	3	7	8	3	1
Geldumsatz [Mio. €]	1,38	0,71	0,42	0,99	1,76	0,49	0,10
Teilerbbaurecht [gewerbliche Räume]				keine Kauffälle			
Gesamtumsatz							
Kauffälle	166	175	166	201	238	216	208
Geldumsatz [Mio. €]	15,36	15,22	14,04	19,44	23,65	18,72	19,99





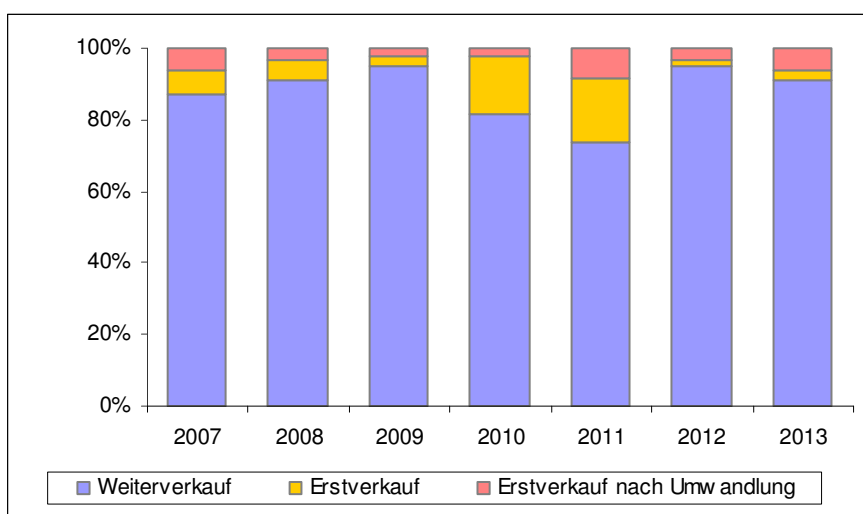
7.1 Wohnungseigentum [ohne Wohnungserbbaurecht]

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. Die höheren Kauffallzahlen bei den Erstverkäufen in den Jahren 2010 und 2011 ergeben sich aus der Veräußerung von Seniorenwohnungen und ‚Pflegeappartements‘.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erstverkauf							
Kauffälle	9	9	4	28	38	4	5
Geldumsatz [Mio. €]	1,54	1,62	0,64	3,88	5,00	0,88	0,81
Weiterverkauf							
Kauffälle	115	139	135	140	156	181	162
Geldumsatz [Mio. €]	10,11	11,39	10,99	12,17	13,41	15,36	14,52
Erstverkauf nach Umwandlung							
Kauffälle	8	5	3	4	18	6	11
Geldumsatz [Mio. €]	0,66	0,38	0,34	0,65	2,11	0,38	1,95

Marktanteile der einzelnen Objektgruppen



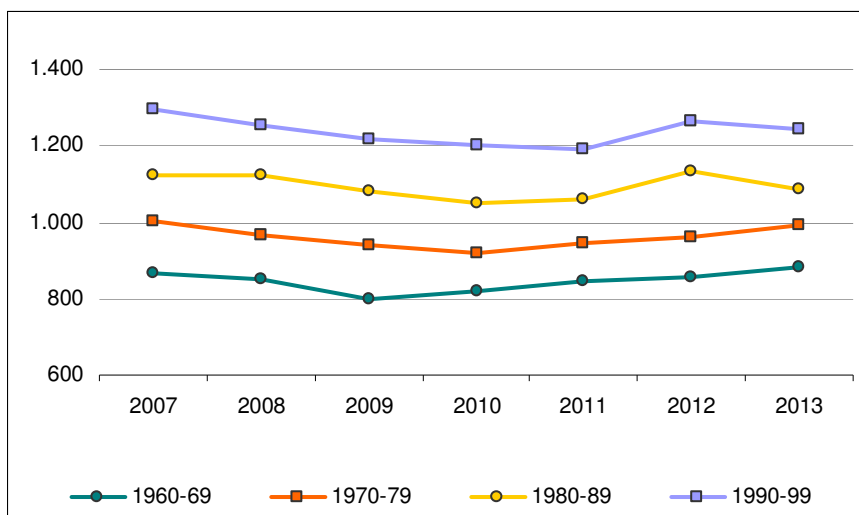


Durchschnittliche Kaufpreise für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum

Altersklasse		Kauffälle	Ø Baujahr	Ø Wohn- Fläche m²	Ø Kaufpreis €/m²
Erstverkauf	Neubau	-	-	-	-
Weiterverkauf	1960 - 1969	34	1965	76	875
	1970 - 1979	34	1973	80	960
	1980 - 1989	17	1983	74	1110
	1990 - 1999	16	1995	80	1285

Ausgewertet wurden Kauffälle in Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohneinheiten.

Der Ø Kaufpreis bezieht sich in der jeweiligen Altersklasse auf die Ø Wohnfläche und beinhaltet einen einfachen Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht; es wurde eine baujahrstypische Ausstattung sowie ein normaler Unterhaltungszustand der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums unterstellt.





8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß §196 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres aus der Kaufpreissammlung die Bodenrichtwerte.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären [§196 Abs. 1 BauGB].

Die Bodenrichtwerte werden in Form einer gedruckten Bodenrichtwertkarte und im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Auskünfte über Bodenrichtwerte können darüber hinaus jederzeit bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche 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 Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Abweichungen können durch Zu- bzw. Abschläge bemessen werden. Sie bestimmen sich im Allgemeinen nach den einschlägigen wertbildenden Faktoren, wobei rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheiten und 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 bzw. Katalogisierungen zu den Zu- und Abschlägen 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.



Die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Iserlohn beziehen sich auf **baureife Grundstücke**, sie beinhalten in der Regel 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 Betrag anfällt]

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

Für die Verbesserung und Erweiterung der Erschließungsanlage kann noch ein Beitrag nach Kommunalabgabengesetz anfallen.

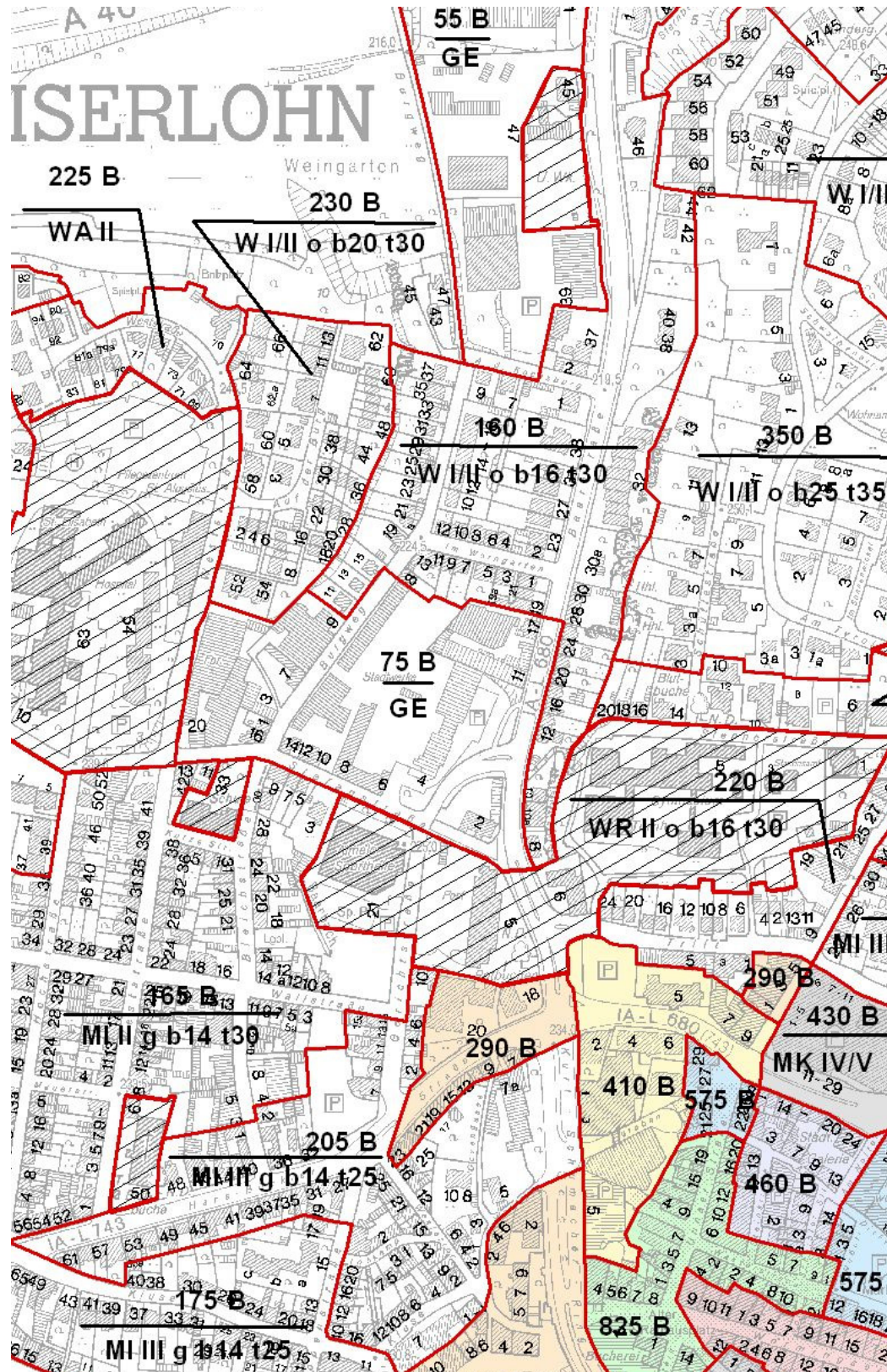
Anmerkung:

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



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2014

Stichtag 01.01.2014





8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte [Gebietstypische Werte]

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss alljährlich auch gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte getrennt nach den verschiedenen Bauflächen und Lagen zu beschließen. Die Übersichten werden von der Bezirksregierung zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

In der Sitzung am **11. März 2014** hat der Gutachterausschuss folgende typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Gebietstypische Werte zum 01.01.2014 für das Stadtgebiet Iserlohn

Baureife Grundstücke, erschließungsbeitragsfrei	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Individueller Wohnungsbau	195	160	125
Geschosswohnungsbau	155	125	115
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	47	39	30

Gebietstypische Werte differenziert nach Stadtteilen jeweils zum 01.01.

Individueller Wohnungsbau / Werte erschließungsbeitragsfrei

Stadtteil	Lage	2009 [€/m ²]	2010 [€/m ²]	2011 [€/m ²]	2012 [€/m ²]	2013 [€/m ²]	2014 [€/m ²]
Hennen	gut	205	205	205	205	205	205
	mittel	165	165	165	165	165	165
	mäßig	140	140	140	140	140	140
Iserlohn	gut	210	210	210	210	210	210
	mittel	165	165	165	165	165	165
	mäßig	135	135	135	135	135	135
Kalthof	gut	165	165	165	195	195	195
	mittel	140	140	140	155	155	155
	mäßig	105	105	105	120	120	120
Letmathe	gut	185	185	185	185	185	185
	mittel	150	150	150	150	150	150
	mäßig	115	115	115	115	115	115
Sümmern	gut	175	175	175	175	175	175
	mittel	160	160	160	160	160	160
	mäßig	115	115	115	115	115	115



Geschosswohnungsbau / Werte erschließungsbeitragsfrei

Stadtteil	Lage	2009 [€/m²]	2010 [€/m²]	2011 [€/m²]	2012 [€/m²]	2013 [€/m²]	2014 [€/m²]
Iserlohn	gut	165	165	165	165	165	165
	mittel	125	125	125	125	125	125
	mäßig	115	115	115	115	115	115
Kalthof	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	115	115	115	125	125	125
	mäßig	-	-	-	-	-	-
Letmathe	gut	145	145	145	145	145	145
	mittel	130	130	130	130	130	130
	mäßig	110	110	110	115	115	115
Sümmern	gut	-	-	-	-	-	-
	mittel	120	120	120	125	125	125
	mäßig	-	-	-	-	-	-

Gewerbe-/Industriebauland / Werte erschließungsbeitragfrei

Stadtteil	Lage	2009 [€/m²]	2010 [€/m²]	2011 [€/m²]	2012 [€/m²]	2013 [€/m²]	2014 [€/m²]
Iserlohn	gut	55	55	55	55	55	55
	mittel	39	39	39	39	39	39
	mäßig	30	30	30	30	30	30
Kalthof	gut	43	43	43	43	43	43
	mittel	38	38	38	38	38	38
	mäßig	35	35	35	35	35	35
Letmathe	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
	mittel	-	-	-	-	-	-
	mäßig	-	-	-	-	-	-



Geschäftslagen / Werte erschließungsbeitragsfrei

Stadtteil	Lage	2009 [€/m²]	2010 [€/m²]	2011 [€/m²]	2012 [€/m²]	2013 [€/m²]	2014 [€/m²]
Iserlohn	1. Lage	1.275	1.275	1.275	1275	1275	1275
	2. Lage	825	825	825	825	825	825
	3. Lage	575	575	575	575	575	575
	4. Lage	410	410	410	410	410	410
	5. Lage	290	290	290	290	290	290
Letmathe	1. Lage	380	380	380	380	380	380
	2. Lage	280	280	280	280	280	280
	3. Lage	220	220	220	220	220	220

8.4 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 25 und 70 €/m² bei einer in funktionalem Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Grundstücksfläche von 800 – 1.000 m².



9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu ermitteln. Die Immobilienwertermittlungsverordnung konkretisiert die Aufgabe in § 9 wie folgt:

„...die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln.“

Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
- Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

In der Sitzung am 11. März 2014 hat der Gutachterausschuss die auf den folgenden Seiten dargestellten erforderlichen Daten ermittelt und beschlossen.

Anmerkung:

Sowohl Sachwertfaktoren als auch Liegenschaftszinssätze werden aus geeigneten Kauffällen auf Basis eines Auswertemodells mit genau definierten Modellparametern abgeleitet, die an entsprechender Stelle genauer erläutert werden.

Bei Anwendung dieser Daten für die Verkehrswertermittlung ist daher auf eine modellkonforme Wertermittlung zu achten.



9.1 Bodenpreisindexreihe

Zur Ermittlung und Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe werden die auf das Bodenrichtwertgrundstück abgestellten [normierten] Kaufpreise der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau herangezogen.

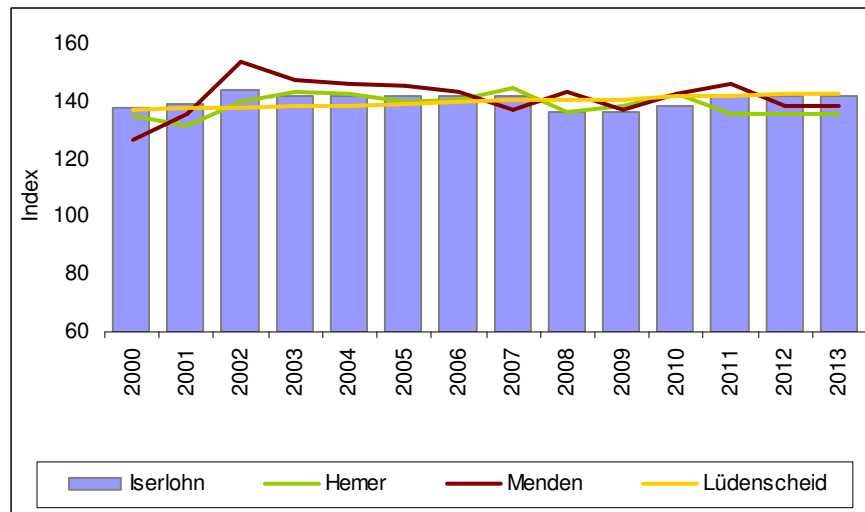
Als Basisjahr für die Indexberechnung wurden die Jahre 1970 und 1995 gewählt.

Mittlerer Wohnbaulandwert und Bodenpreisindexreihen Iserlohn

	Kauf- fälle	Mittlerer Wohnbaulandwert		Differenz zum Vorjahr		Index	Index
		[DM/m²]	[€/m²]	[%]		1970 = 100	1995 = 100
1970	-	40	20,45	-		100,0	16,1
1988	62	184	94,08	+	3,4	460,0	74,2
1989	123	180	92,03	-	2,2	450,0	72,6
1990	120	184	94,08	+	2,2	460,0	74,2
1991	104	193	98,68	+	4,9	482,5	77,8
1992	76	206	105,33	+	6,7	515,0	83,1
1993	87	224	114,53	+	8,7	560,0	90,3
1994	76	230	117,60	+	2,7	575,0	92,7
1995	45	248	126,80	+	7,8	620,0	100,0
1996	48	260	132,94	+	4,8	650,0	104,8
1997	49	280	143,16	+	7,7	700,0	112,9
1998	57	300	153,39	+	7,1	750,0	121,0
1999	55	320	163,61	+	6,7	800,0	129,0
2000	38	342	174,86	+	6,9	855,0	137,9
2001	47	345	176,40	+	0,9	862,5	139,1
2002	143		183	+	3,7	894,9	144,3
2003	107		180	-	1,6	880,2	142,0
2004	54		180	+/-	0	880,2	142,0
2005	57		180	+/-	0	880,2	142,0
2006	31		180	+/-	0	880,2	142,0
2007	38		180	+/-	0	880,2	142,0
2008	51		173	-	3,9	846,0	136,4
2009	55		173	+/-	0	846,0	136,4
2010	32		176	+	1,7	860,6	138,8
2011	50		180	+	2,3	880,2	142,0
2012	36		180	+/-	0	880,2	142,0
2013	67		180	+/-	0	880,2	142,0



Bodenpreisindexreihe Iserlohn 1995 im Vergleich



9.2 Umrechnungskoeffizienten

Aus dem zur Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten - z.B. für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlichem Maß der tatsächlich realisierten baulichen Nutzung [Geschossflächenzahl] - vorliegenden Kaufpreismaterial konnten keine signifikanten Abhängigkeiten abgeleitet werden, so dass hier auf die Umrechnungskoeffizienten der WertR 2006 [Anlage 11] verwiesen wird.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz [Kapitalisierungszinssatz; §193 Abs. 5 BauGB] ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von bebauten Grundstücken marktüblich verzinst wird. Er ist für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren für Objekte, die in der Regel unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, von wesentlicher Bedeutung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten [§ 14 Abs. 3 ImmoWertV].

Die Ermittlung erfolgt iterativ mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren in Anlehnung an das aktuelle, an die Inhalte der ImmoWertV angepasste **Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen** der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW [AGVGA-NRW] vom 09.07.2013

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

p = Liegenschaftszins in %

RE = Reinertrag

KP* = Kaufpreis +/- boG

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

q = 1 + p / 100

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

BW = Bodenwert

Dem aktuellen Modell liegen die folgenden Modellgrößen zugrunde:

- **bereinigter, normierter Kaufpreis** [KP*; Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile]
- **Rohertrag** gemäß § 18 Abs.2 ImmoWertV
nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück in Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle
[Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Westfalen sowie Deutscher Mieterbund NRW]
- **Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV**
auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung [II. BV]; die Ansätze hieraus sind mit Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den maßgeblichen Eigenschaften des Objektes in Anlehnung an die Anlage 3 des Modells der AGVGA-NRW zu spezifizieren
- **Reinertrag**
Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten



- **Gesamtnutzungsdauer**
ist als Modellgröße auf 80 Jahre festgelegt.
- **Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV**
in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an das ‚Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen‘ der Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundes.
- **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 zugrundegelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten.

Liegenschaftszinssätze 2013

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz [%]	Spanne [%]
Eigentumswohnungen	4,0	3,5 – 4,5
Einfamilienhausgrundstücke	2,9	2,4 – 3,4
Reiheneigenheimgrundstücke	3,1	2,6 – 3,6
Zweifamilienhausgrundstücke	3,5	3,0 – 4,0
Dreifamilienhausgrundstücke	4,2	3,7 – 4,7
Mehrfamilienhausgrundstücke und Objekte mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 20%	5,4	4,9 – 5,9
Gemischt genutzte Grundstücke. mit gewerblichem Mietetrags- anteil über 20%	6,4	5,9 – 6,9
Geschäfts- und Bürogrundstücke	7,0	6,5 – 7,5

Anmerkung:

Bei Geschäftsgrundstücken in guten Lagen kann der Liegenschaftszinssatz an der oberen Grenze, in mäßigeren Geschäftslagen an der unteren Grenze der Spanne angesetzt werden.



Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
angesetzte Gesamtnutzungsdauer	90 Jahre	90 Jahre	90 Jahre	90 Jahre	90 Jahre	80 Jahre
Eigentumswohnungen	4,00	4,00	4,25	4,25	4,00	4,0
Einfamilienhausgrundstücke	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	2,9
Reiheneigenheimgrundstücke			3,50	3,50	3,50	3,1
Zweifamilienhausgrundstücke	3,50	3,50	3,50	3,75	4,00	3,5
Dreifamilienhausgrundstücke	4,50	4,75	4,50	4,75	5,00	4,2
Mehrfamilienhausgrundstücke und Objekte mit gewerblichem Mietetragsanteil bis 20%	6,00	6,50	6,00	5,75	5,75	5,4
Gemischt genutzte Grundstücke. [gewerblicher Mietetragsanteil über 20%]	6,50	7,00	7,25	6,75	6,50	6,4
Geschäfts- und Bürogrundstücke	7,00	7,25	7,50	7,00	7,00	7,0



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Auswertung lag die unten angegebene Anzahl von geeigneten Kauffällen zugrunde; zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kaufpreise auf folgende Norm abgestellt:

Freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück [ca. 600 m²], inkl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlagen im Innenbereich;

Rahmenwerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche

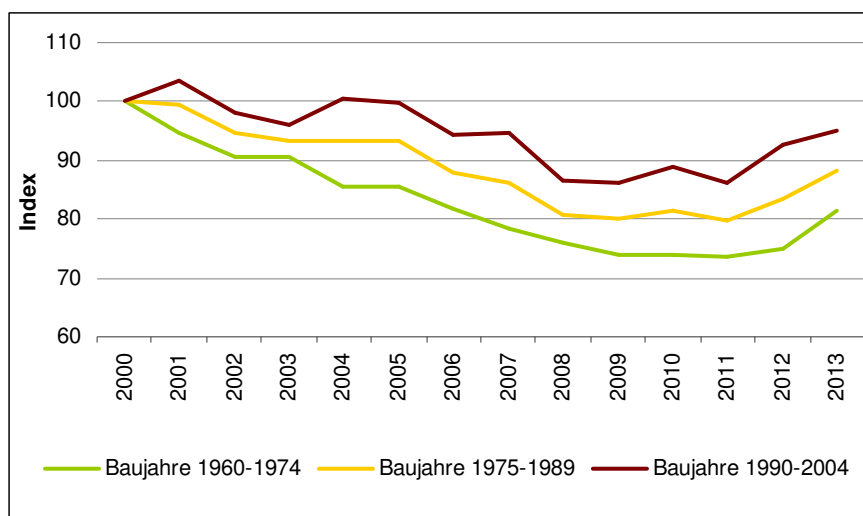
	Kauf- fälle	Wohn- fläche m ²	Rahmenwerte in Euro		
			Baujahre 1960 – 1974	Baujahre 1975 – 1989	Baujahre 1990 - 2004
2008	45	100	150.000	165.000	184.000
		150	196.000	215.000	236.000
		200	235.000	257.000	278.000
2009	54	100	148.000	166.000	185.000
		150	191.000	213.000	234.000
		200	226.000	251.000	276.000
2010	46	100	150.000	171.000	193.000
		150	191.000	216.000	242.000
		200	222.000	252.000	282.000
2011	68	100	150.000	168.000	187.000
		150	189.000	212.000	234.000
		200	220.000	246.000	273.000
2012	80	100	157.000	181.000	207.000
		150	192.000	222.000	252.000
		200	218.000	250.000	286.000
2013	67	100	171.000	192.000	212.000
		150	210.000	234.000	259.000
		200	237.000	266.000	294.000

[Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003]



Allgemeiner Index für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Baujahre		
	1960 - 1974	1975 – 1989	1990 - 2004
2000	100	100	100
2001	94,8	99,4	103,5
2002	90,6	94,6	98,0
2003	90,5	93,5	96,2
2004	85,4	93,5	100,4
2005	85,5	93,4	99,9
2006	81,8	87,9	94,4
2007	78,3	86,3	94,8
2008	76,1	80,8	86,5
2009	74,1	80,0	86,2
2010	73,9	81,3	89,0
2011	73,5	79,6	86,1
2012	74,8	83,3	92,7
2013	81,5	88,3	95,2





9.4.2 Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

Die Auswertung bezieht sich auf die unten angegebene Anzahl von geeigneten Kauffällen. Zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kaufpreise auf folgende Norm abgestellt:

Reiheneigenheim bzw. Doppelhaushälfte, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück, inkl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlagen im Innenbereich;

Rahmenwerte in Abhängigkeit von der Wohnfläche

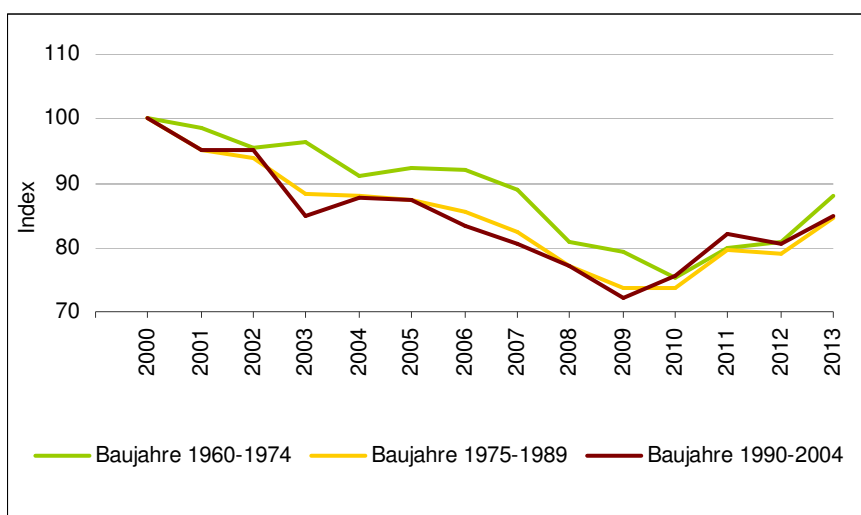
	Kauf-fälle	Wohn-fläche m²	Rahmenwerte in Euro		
			Baujahre 1960 – 1974	Baujahre 1975 – 1989	Baujahre 1990 - 2004
2008	50	100	137.000	149.000	161.000
		120	147.000	160.000	173.000
		140	155.000	168.000	182.000
2009	51	100	133.000	141.000	150.000
		120	144.000	153.000	162.000
		140	153.000	162.000	172.000
2010	47	100	128.000	142.000	157.000
		120	137.000	153.000	170.000
		140	144.000	162.000	180.000
2011	69	100	135.000	153.000	171.000
		120	145.000	165.000	184.000
		140	153.000	174.000	195.000
2012	61	100	135.000	150.000	165.000
		120	147.000	164.000	181.000
		140	158.000	176.000	194.000
2013	44	100	149.000	162.000	176.000
		120	160.000	176.000	191.000
		140	169.000	186.000	202.000

[Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003]



Allgemeiner Index für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

	Baujahre		
	1960 - 1974	1975 – 1989	1990 - 2004
2000	100	100	100
2001	95,5	95,0	95,0
2002	96,4	93,9	95,2
2003	91,2	88,3	84,8
2004	92,2	87,9	87,6
2005	92,0	87,4	87,3
2006	89,0	85,4	83,4
2007	80,9	82,4	80,5
2008	79,2	77,1	77,1
2009	75,2	73,6	72,3
2010	75,3	73,8	75,7
2011	79,8	79,5	82,1
2012	81,0	79,1	80,6
2013	88,0	84,6	84,9





9.4.3 Wohngebäude der Baujahre ca. 1900 bis 1930

Die Auswertung bezieht sich auf die unten angegebene Anzahl geeigneter Kauffälle von Wohngebäuden in **innerstädtischer Lage** mit baujahrstypischer Wohnungsausstattung, die im Laufe der Zeit entsprechend dem jeweiligen Wohnstandard modernisiert wurde. Um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Kaufpreise auf folgende Norm abgestellt:

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

Rahmenwerte und Allgemeiner Index in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauf- fälle	Wohn- fläche m²	Rahmenwerte		Allgemeiner Index 2000 = 100
			Euro	€/m²	
2008	13	150	104.000	693	78,2
		250	145.000	580	
		350	173.000	494	
2009	13	150	111.000	740	78,3
		250	143.000	572	
		350	162.000	463	
2010	11	150	104.000	693	78,9
		250	145.000	580	
		350	178.000	509	
2011	21	150	104.000	693	80,0
		250	147.000	588	
		350	184.000	526	
2012	10	150	105.000	700	78,7
		250	145.000	580	
		350	170.000	486	
2013	12	150	114.000	760	82,3
		250	150.000	600	
		350	176.000	503	

[Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003]



9.4.4 Eigentumswohnungen

Der Auswertung liegen Kauffälle 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 [kein Wohnungserbbaurecht], 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.

Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

	Kauf- fälle	Wohn- fläche m ²	Rahmenwert €/m ²	Index 2000 = 100
2004	9	60 80 100	1.700 1.645 1.585	92,0
2005	7	60 80 100	1.700 1.645 1.585	92,0
2006	10	60 80 100	1.780 1.730 1.690	97,1
2007	keine statistisch gesicherten Daten			
2008				
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				

[Wohnfläche nach DIN 283 (1951/1962); ab 2004 nach Wohnflächenverordnung – WoFlV v. 25.11.2003]



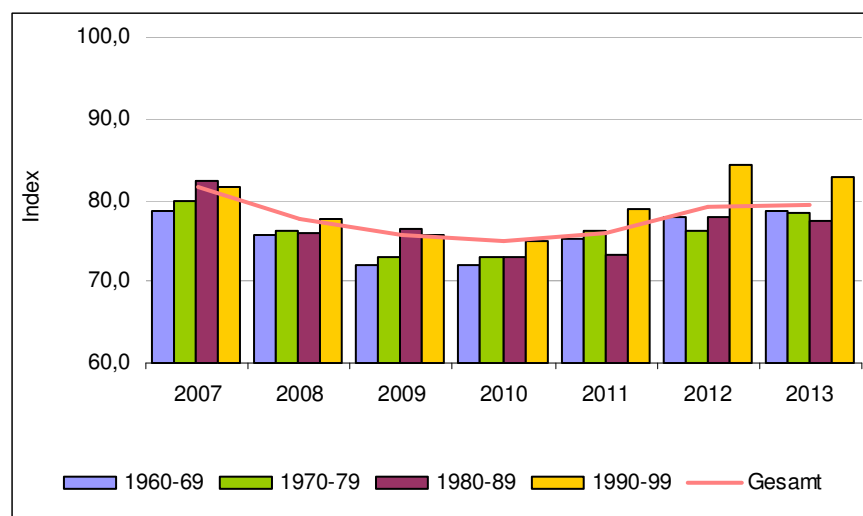
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen [nicht vermietet]

Rahmenwerte und Allgemeiner Index in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauf-fälle	Wohn-fläche	Rahmenwerte in €/m² Wohnfläche				Allgemeiner Index 2000=100
			Baujahre 1960 - 69	Baujahre 1970 - 79	Baujahre 1980 - 89	Baujahre 1990 - 99	
2005	105	60 - 100	965	1.070	1.185	1.270	84,3
2006	98	60 - 100	910	1.025	1.245	1.345	84,5
2007	93	60 - 100	885	1.005	1.175	1.295	81,5
2008	108	60 - 100	850	960	1.085	1.265	77,7
2009	113	60 - 100	810	920	1.090	1.245	75,8
2010	108	60 - 100	810	920	1.040	1.240	74,9
2011	126	60 - 100	845	960	1.045	1.200	75,9
2012	124	60 - 100	875	960	1.110	1.285	79,1
2013	115	60 - 100	885	985	1.105	1.260	79,3

[Wohnfläche nach DIN 283, 1951/1962; ab 2004 nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003]

Übersicht zur Indexentwicklung



9.5 Sachwertfaktoren zur Marktanpassung im Sachwertverfahren

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 setzt sich der Sachwert eines Grundstücks zusammen aus dem Bodenwert und dem ‚vorläufigen‘ Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden.

Der Sachwert stellt nicht den Verkehrswert dar; dieser wird vielmehr bestimmt von Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarktes. Zur Verkehrswertfindung ist daher eine **marktgerechte Anpassung** des ermittelten ‚vorläufigen‘ Sachwertes erforderlich.

Der Gutachterausschuss hat hierzu **Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren** durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise und den hierzu ermittelten ‚vorläufigen‘ Sachwerten abgeleitet.

$$\text{Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{vorläufiger Sachwert}$$

[bis Berichtsjahr 2012 dargestellt als prozentualer Zu- bzw. Abschlag]

Modellparameter der Marktanpassungsfaktoren bis Berichtsjahr 2012

Die Sachwerte wurden bis zum Berichtsjahr 2009 entsprechend der Wertermittlungsverordnung (§§ 21 - 25 WertV) durchgeführt, seit dem Berichtsjahr 2010 liegen den Sachwertermittlungen die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV] zugrunde.

In Anlehnung an das ‚Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser‘ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen [AGVGA NRW] wurden die Sachwerte mit den folgenden Parametern ermittelt:

- Herstellungskosten auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 [WertR 2006, Anlage 7]
- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche [BGF]
- Baupreisindex des Landes Nordrhein-Westfalen
- Korrekturfaktor 1,0 [in Verbindung mit Anwendung Baupreisindex NRW]
- Übliche Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre
- Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modell der AGVGA [Anlage III]
- Alterswertminderung:
 - bis 2009** in Anlehnung an Tabelle Vogels [degressive Abschreibung mit einem Restwert des Gebäudes von 20%]
 - ab 2010** lineare Alterswertminderung [gleichmäßige Abschreibung ohne Restwert des Gebäudes]



- Bodenwerte auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks

Modellparameter der Sachwertfaktoren ab Berichtsjahr 2013

Mit Einführung der Sachwertrichtlinie [SW-RL] des Bundes ist die Anpassung des Sachwertes an die Marktlage als Sachwertfaktor auf Grundlage dieser Richtlinie zu ermitteln.

Die Sachwerte der Kaufobjekte werden in Anlehnung an das an die Sachwertrichtlinie angepasste Modell der AGVGA NRW ‚Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren‘ vom 16.07.2013] mit den folgenden Modellgrößen ermittelt:

- Normierter Kaufpreis, bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [boG]
- Ermittlung der Herstellungswerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 [SW-RL, Anlage 1]
- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche [BGF] in Anlehnung an DIN 277:2005-02; 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]
- Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV:
in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 4 „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundes.
- lineare Alterswertminderung [gleichmäßige Abschreibung ohne Restwert des Gebäudes]
- Bodenwerte werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks ermittelt, es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zugrunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten.

Anmerkung:

Ein direkter Vergleich der aktuellen Sachwertfaktoren mit den bisher ermittelten Marktanpassungsabschlägen ist aufgrund geänderter Modellgrößen [z.B. NHK-Ansatz, Gesamtnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale] nicht möglich.



9.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Kauffälle	Sachwert Euro	Marktanpassung %
2005	43	200.000	- 6
		300.000	- 11
2006	43	200.000	- 11
		300.000	- 14
2007	71	200.000	- 13
		300.000	- 15
2008	45	200.000	- 16
		300.000	- 20
2009	54	200.000	- 16
		300.000	- 21
2010	46	200.000	- 17
		300.000	- 21
2011	68	200.000	- 21
		300.000	- 24
2012	80	200.000	- 17
		300.000	- 20

	Kauffälle	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwert- faktor
2013	67	200.000	0,84
		300.000	0,83
		400.000	0,81



9.5.2 Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

	Kauffälle	Sachwert €	Marktanpassung %
2005	38	150.000	- 2
		200.000	- 2
2006	31	150.000	- 5
		200.000	- 9
2007	31	150.000	- 2
		200.000	- 8
2008	50	150.000	- 6
		200.000	- 13
2009	51	150.000	- 7
		200.000	- 17
2010	47	150.000	- 10
		200.000	- 16
2011	69	150.000	- 5
		200.000	- 14
2012	61	150.000	- 5
		200.000	- 12

	Kauffälle	vorläufiger Sachwert [€]	Sachwert- faktor
2013	44	150.000	1,01
		200.000	0,96
		250.000	0,91



9.5.3 Wohngebäude der Baujahre ca. 1900 bis 1930 in innerstädtischen Lagen

	Kauffälle	Sachwert €	Marktanpassung %
2004	13	100.000	- 11
		180.000	- 13
		250.000	- 15
2005	10	100.000	- 11
		180.000	- 15
		250.000	- 19
2006	16	100.000	- 12
		180.000	- 17
		250.000	- 21
2007	18	100.000	- 20
		180.000	- 22
		250.000	- 23
2008	18	100.000	- 6
		180.000	- 11
		250.000	- 17
2009	12	100.000	- 6
		180.000	- 11
		250.000	- 17
2010	11	120.000	- 19
		180.000	- 23
		250.000	- 25
2011	21	120.000	- 19
		180.000	- 23
		250.000	- 27
2012	10	120.000	- 19
		180.000	- 23
		250.000	- 27
2013	keine Sachwertfaktoren ermittelt, da auf Grundlage der NHK 2010 für diese Objekte keine Sachwerte ermittelt werden können		



9.6 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung eines **Ertragswertobjektes** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie ergeben sich als Summe aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten nach Zweiter Berechnungsverordnung zuletzt aktualisiert auf den 01.01.2014:

ab 01.01.2010	ab 01.01.2014	
Verwaltungskosten [jährliche Pauschale]		
bis 264,31	279,35	je Wohnung; bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 316,02	334,00	je Eigentumswohnung
bis 34,47	36,43	je Garage oder ähnliche Einstellplätze

Instandhaltungskosten [jährlich je m ² Wohnfläche]		
bis 13,22 €/m ²	13,97 €/m ²	Gebäudealter mindestens 32 Jahre
bis 10,34 €/m ²	10,93 €/m ²	Gebäudealter mindestens 22 Jahre
bis 8,16 €/m ²	8,62 €/m ²	Gebäudealter höchstens 22 Jahre
bis 78,15 €	82,60 €/m ²	Garagen oder ähnliche Einstellplätze
Zu- und Abschläge		
abzgl. 0,23 €/m ²	0,24 €/m ²	bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme
abzgl. 1,21 €/m ²	1,28 €/m ²	wenn der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen trägt
zzgl. 1,15 €/m ²	1,22 €/m ²	wenn ein Aufzug vorhanden ist
zzgl. bis 9,76 €/m ²	bis 10,32 €/m ²	wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt

Mietausfallwagnis [Erfahrungssätze in % vom Jahresrohertrag]		
2%	bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	
4%	bei Geschäftsgrundstücken	



9.7 Erbbauzinssätze

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

Die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt durch notariellen Vertrag über eine Laufzeit von in der Regel 99 Jahren gegen Zahlung eines regelmäßigen Entgelts (Erbbauzins).

Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten.

Der bei Bestellung eines Erbbaurechts vereinbarte Erbbauzins ist vorrangig abhängig von Größe, Nutzbarkeit und Lage (Bodenwert) des Grundstücks.

Nach Analyse der Kaufpreissammlung konnten für die beiden Hauptgrundstücksarten

- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- Gewerbegrundstücke

folgende mittleren Erbbauzinssätze ermittelt werden:

	Erbbauzinssatz	Spanne
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,0 %	2,5 – 3,5 %
Gewerbegrundstücke	5,0 %	4,5 – 5,5 %

Anwendungsbeispiel:

Einfamilienhausgrundstück, ca. 600 m² Grundstücksfläche

Baulandwert ca. 160 €/m² **ohne Erschließungskosten**

Mittlerer Erbbauzins pro Jahr:

3,0% von ca. 160 €/m² = ca. 4,80 €/m² Erbbauzins pro Jahr

Anmerkung:

Bei hohen Wohnbaulandwerten liegt der Erbbauzins in der Regel an der unteren Grenze der Spannbreite, während er bei niedrigen Wohnbaulandwerten an der oberen Grenze liegt.

Wertgleitklauseln für Erbbauzinsanpassungen auf schuldrechtlicher Basis werden heute regelmäßig vereinbart. Bei Erbbaurechten mit Wohnnutzung wird für den Erhöhungsbetrag überwiegend der Verbraucherpreisindex (ersetzt den Lebenshaltungskostenindex) zugrundegelegt, während bei gewerblicher Nutzung vereinzelt auch Einkommensindizes angewendet werden. Grundsätzlich sind hierbei die §§ 9 und 9a des Erbbaurechtsgesetzes zu berücksichtigen.



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Allgemeines

Die Stadt Iserlohn ist mit knapp 95.000 Einwohnern die größte Stadt im Märkischen Kreis mit einer Gesamtfläche von rd. 125 km². Gegründet wurde Iserlohn vor über 775 Jahren, in ihren heutigen Grenzen besteht die Stadt seit der Gebietsreform 1975. In der südöstlichen Randzone des Ruhrgebietes liegend, sind hier die Fachhochschule Südwestfalen [Standort Iserlohn] mit 2.561 Studierenden [Stand 15.10.2012 – Quelle: Stadt Iserlohn - Zahlenspiegel 2013] sowie die BITS - Business and InformationTechnology School GmbH [Staatlich anerkannte private Hochschule] mit 1.200 Studierenden [Stand 15.10.2012 – Quelle: Stadt Iserlohn - Zahlenspiegel 2013] als wichtige Bildungszentren angesiedelt.



Verkehrsanbindung [Quelle: Stadt Iserlohn - Zahlenspiegel 2013]

Länge des Straßennetzes **534 km**

davon

Bundesautobahnen 11 km

Bundesstraßen 16 km

Landstraßen 56 km

Kreisstraßen 19 km

Gemeindestraßen 432 km

Bundesautobahnverbindung:

A 46 Hagen–Iserlohn–Hemer mit Anschluss an die A 45 und an die A1

mit den Zu- und Abfahrten:

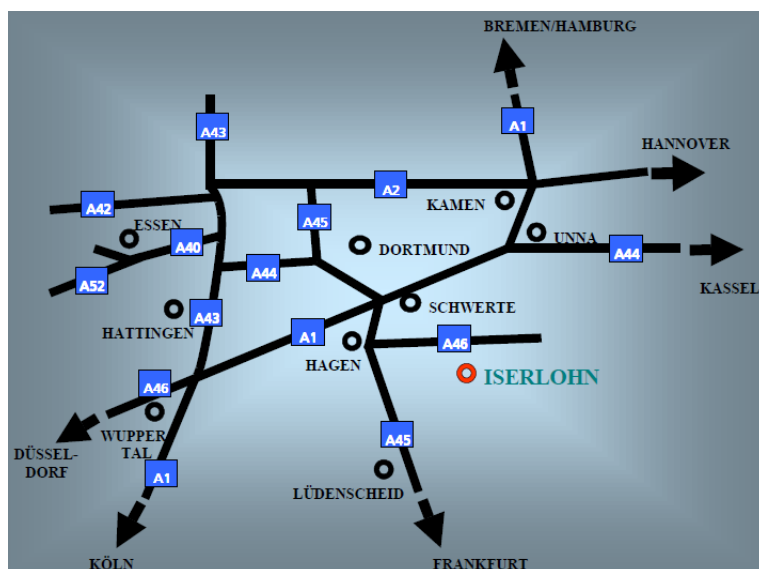
Iserlohn–Letmathe B 236

Iserlohn–Oestrich B 236

Iserlohn–Zentrum Dortmunder Straße

Iserlohn–Seilersee B 233

Iserlohn–Löbbeckenkopf B 7



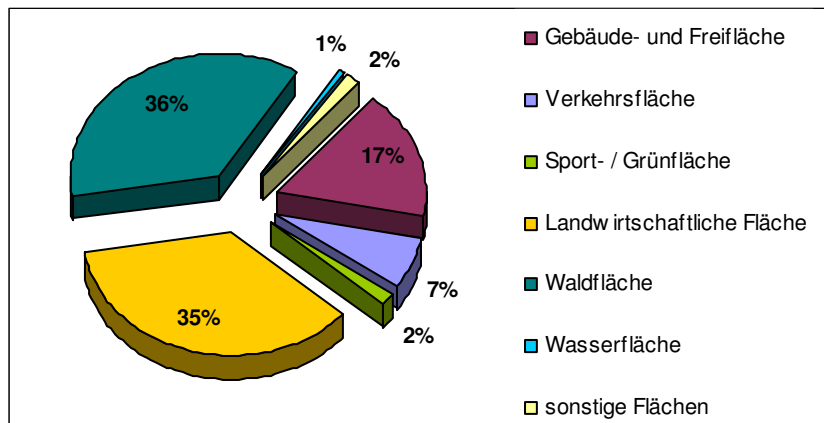
[Quelle: GFW - Wirtschaftsdaten Iserlohn 2011]

Bahnhöfe / Haltepunkte [Quelle: GFW - Wirtschaftsportrait Iserlohn 2013 / 2014]

- Stadtbahnhof Iserlohn
- Letmathe, Bhf
- Kalthof, Haltepunkt
- Hennen, Haltepunkt
- Iserlohn-Heide, Haltepunkt



Flächennutzung Stadt Iserlohn



10.2 Soziologische Daten

Einwohnerdaten und Bevölkerungsdichte

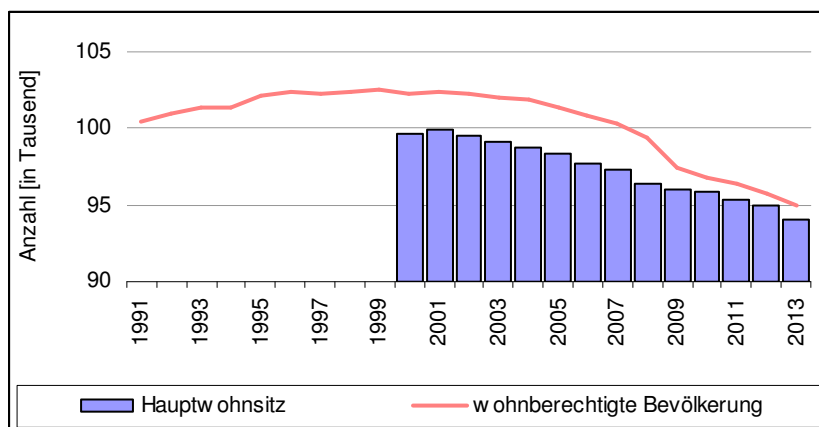
Am 31.12.2013 weist die Stadt Iserlohn einen Bevölkerungsstand von 94.911 Einwohnern auf. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von rd. 125,5 km² beträgt die Bevölkerungsdichte auf Basis der Einwohnerdaten der Statistikstelle der Stadt Iserlohn

rd. 756 Einwohner je km².

Die Bevölkerungszahlen sind seit dem Jahr 2001 rückläufig.

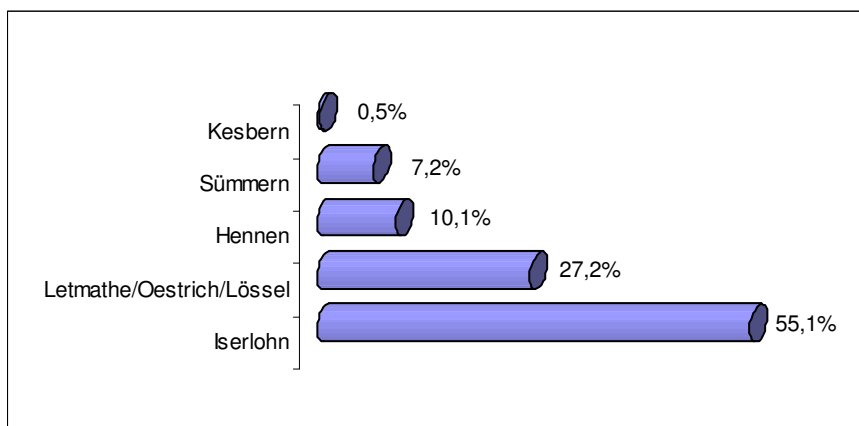
In den nachfolgenden Diagrammen sind die Entwicklung der Bevölkerungszahlen, einschließlich der Unterteilung in Hauptwohnsitze im Bezug auf die Gesamtbevölkerung, sowie die Aufteilung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen und nach Altersgruppen dargestellt.

Entwicklung der Bevölkerungszahlen



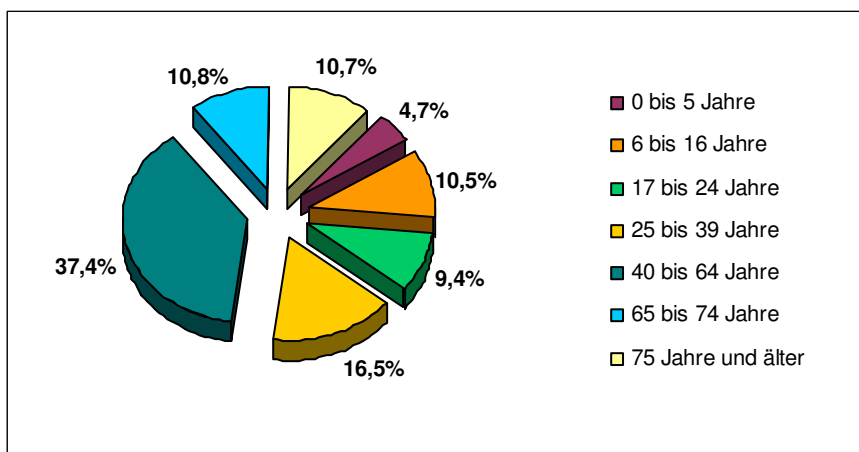
[Quelle: KDVZ Citkomm, Stadt Iserlohn – Statistikstelle, Stand:31.12.2013]

Bevölkerungsverteilung in den Stadtteilen



[Quelle: KDVZ Citkomm, Stadt Iserlohn – Statistikstelle, Stand:31.12.2013]

Altersstruktur der Iserlohner Bevölkerung



[Quelle: KDVZ Citkomm, Stadt Iserlohn – Statistikstelle, Stand:31.12.2013]

Wohnungsdaten

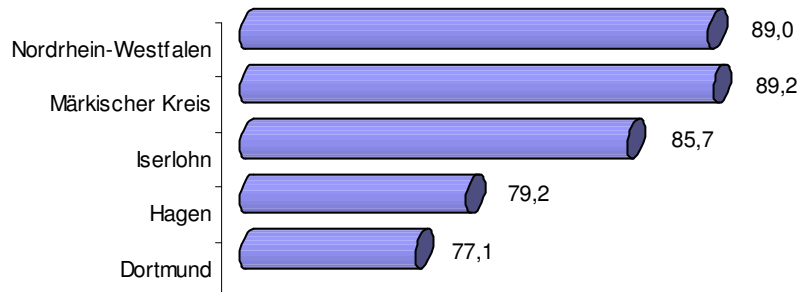
Nach Angabe im ‚Zensus 2011 – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Ausgabe 2013‘ waren im Stadtgebiet Iserlohn zum Stichtag 09.05.2011 **rd. 48.836 Wohnungen** mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von **85,7 m²** vorhanden. Der Durchschnitt im Märkischen Kreis liegt bei 89,2 m². In größeren umliegenden Städten liegen die Werte unter dem Iserlohner Wert. Dies lässt einen Zusammenhang zwischen der Größe der Gemeinde und der durchschnittlichen Größe erkennen. In kleineren Städten sind die Wohnungen im Durchschnitt größer.

Der gleiche Zusammenhang liegt bei der Wohnfläche je Eigentümer in m² vor. In kleineren Kommunen steht einem Einwohner im Durchschnitt mehr Wohnfläche zur Verfügung als in Großstädten. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt in der Stadt Iserlohn **rd. 44,2 m²** je Einwohner.

Von den rd. 48.836 Wohnungen im Iserlohner Stadtgebiet werden 38,8 % eigengenutzt, bei 4,3 % besteht Leerstand.

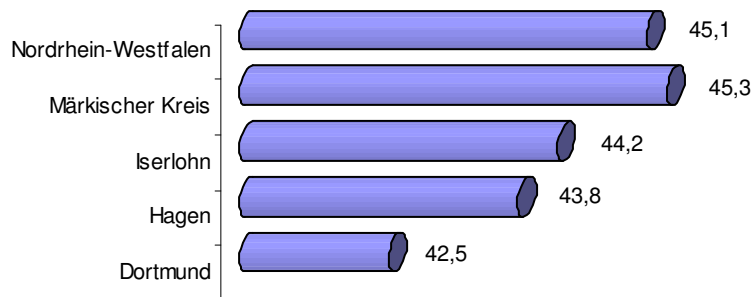


Durchschnittliche Wohnungsgröße in m²



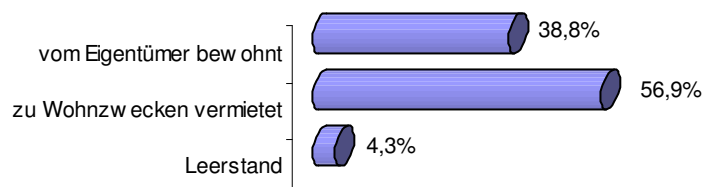
[Quelle: Zensus 2011: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Stand Mai 2013]

Wohnfläche je Einwohner in m²



[Quelle: Zensus 2011: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Stand Mai 2013]

Nutzungsverhältnisse und Leerstandsquote



[Quelle: Zensus 2011: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Stand Mai 2013]

10.3 Sonstige Daten

Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben im langfristigen Überblick

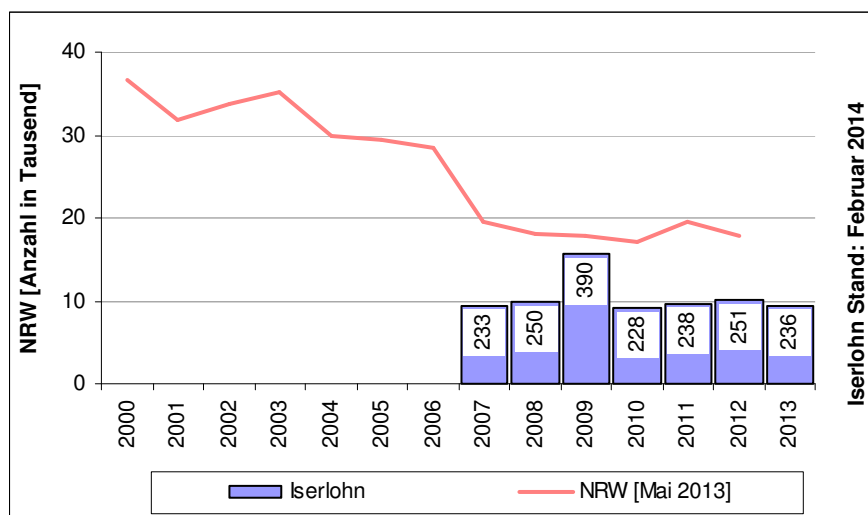
In Iserlohn gab es im Jahr 2010 einen starken Rückgang an Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr, wobei die hohe Anzahl an Baugenehmigungen im Jahr 2009 auf das Neubaugebiet „Dahlbreite“ in Sümmern zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr 2011 und 2012 war wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2013 ist die Anzahl der Baugenehmigungen allerdings wieder um 5,9 % gesunken.

Baugenehmigungen in Iserlohn im Zeitraum 2007-2013

	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr in %
2007	233	
2008	250	+ 7,3%
2009	390	+ 56,0%
2010	228	- 41,5%
2011	238	+ 4,4 %
2012	251	+ 5,5 %
2013	236	- 5,9%

[Quelle: Stadt Iserlohn - Bauaufsicht]

Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude



[Quelle: Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen [www.it.nrw.de]]

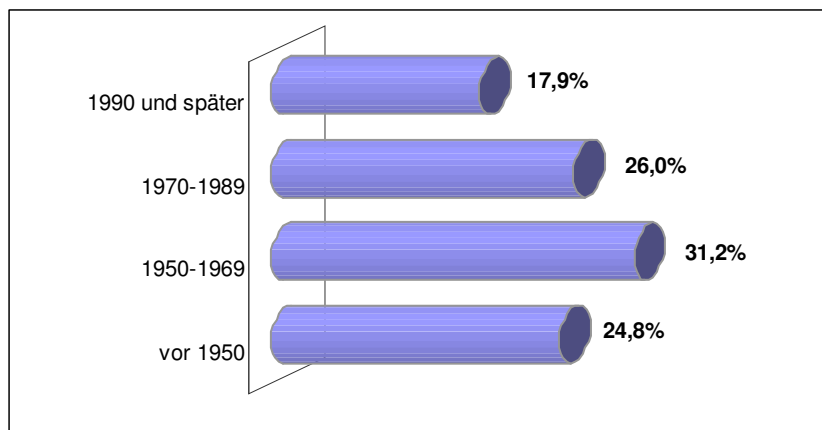


Vorhandene Gebäude nach Baujahren in Iserlohn

Bereich	vor 1950	1950 - 1969	1970 - 1989	nach 1990	Gesamt
Iserlohn	2.906	3.098	1.905	1.247	9.156
Letmathe	1.320	1.755	1.438	945	5.458
Hennen	300	601	858	712	2.471
Sümmern	174	456	719	493	1.842
Gesamt	4.700	5.910	4.920	3.397	18.927

[Quelle: Zensus 2011: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Stand Mai 2013]

Prozentuale Verteilung der Gebäude nach Baujahren



[Quelle: Zensus 2011: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Stand Mai 2013]

Knapp ein Viertel des gesamten Gebäudebestandes stammt aus der Zeit vor 1950, wobei der Stadtteil Iserlohn den höchsten prozentualen Anteil an Gebäuden, die vor 1950 errichtet worden sind, verzeichnet. 32 % der Gebäude stammen hier aus dieser Zeit. Ca. 31 % der Gebäude im gesamten Stadtgebiet wurden in den Jahren 1950 bis 1969 errichtet, während weitere 26 % aus den Jahren 1970 bis 1989 stammen. Nur ca. 18 % der Gebäude haben ein Gebäudealter von 23 Jahren und jünger.



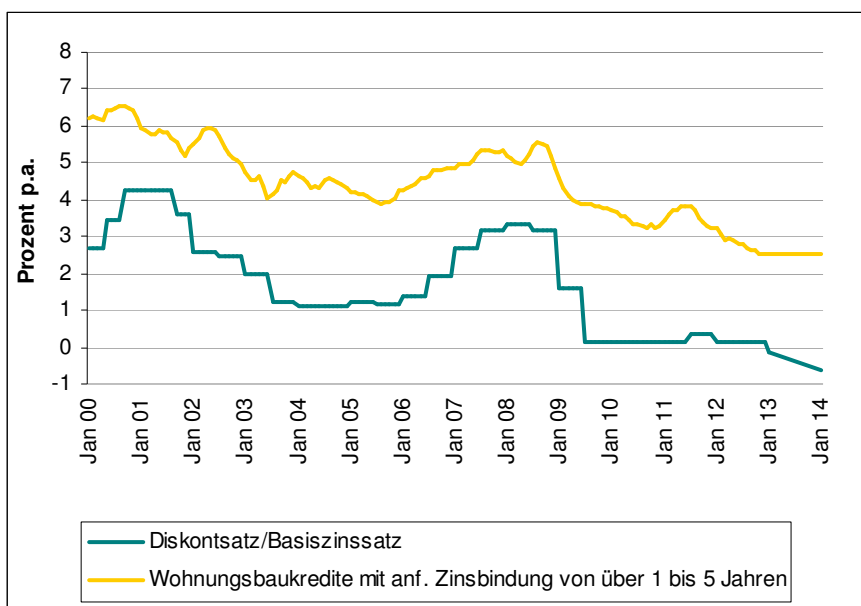
Zwangsversteigerungen in Iserlohn

Im Jahr 2013 wechselten in der Stadt Iserlohn 24 Objekte im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer; dies entspricht rd. 3,0% aller Kauffälle.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist gegenüber den vergangenen Berichtsjahren erstmals wieder leicht gestiegen.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Unbebaute Grundstücke	2	-	-	1	1	2
Bebaute Grundstücke	21	23	13	22	14	13
Wohnungs- und Teileigentum	11	9	13	9	4	9
Zwangsversteigerungen Gesamt	34	32	26	32	19	24
Gesamtumsatz Kauffälle	747	688	749	892	821	794
Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtumsatz	4,6%	4,7%	3,5%	3,6%	2,3%	3,0%

Hypothekenzinsen in der langfristigen Entwicklung



[Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank]



11. Mieten

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

Haus & Grund Iserlohn e.V.

Wermingser Straße 39
58636 Iserlohn
Tel. 02371/24298

oder

Deutscher Mieterbund

Mieter-Verein Iserlohn u. Umgebung
Vinckestr. 8
58636 Iserlohn
Tel. 02371/23489

12. Sonstige Angaben

12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn gehören derzeit folgende Mitglieder an:

Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Margit Straker

Stellvertretender Vorsitzender:

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

Ehrenamtliche Gutachter:

Architektin Dipl.-Ing. Heike Bermes
Heinz-Josef Brödder-Benteler
Architekt Dipl.-Ing. Siegfried Brüggemann
Architekt Dipl.-Ing. Walter Ebeling
Dr.-Ing. Michael Jonas
Architekt Dipl.-Ing. Matthias Sternberg
Dipl.-Betriebswirt Christian Wypior

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Uwe Düllmann
Iris Schulte (als Stellvertreterin)



12.2 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen [VermWertGebO NRW]

- Tarifstelle 7 **Amtliche Grundstückswertermittlung**
- Tarifstelle 7.1 Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Tarifstelle 7.1.1 Grundgebühr – Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln

Bei einem Verkehrswert:	
bis 1 Mio €	0,2 % vom Wert zzgl. 1.000 €
über 1 Mio € bis 10 Mio €	0,1 % vom Wert zzgl. 2.000 €

Guachten über Miet- und Pachtwerte	1.500 bis 3.000 €
------------------------------------	-------------------

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Aufgrund erhöhten oder verminderten Aufwands können laut Tarifstellen 7.1.2 und 7.1.3 Zu- oder Abschläge zu den o.a. Gebühren anfallen.

Weiterhin ist dieser Gebühr die Umsatzsteuer mit z.Z. 19% hinzuzurechnen.

- Tarifstelle 7.3 Daten der Grundstückswertermittlung
- Tarifstelle 7.3.1 Analoge Standardausgaben
- Tarifstelle 7.3.1.1 **Bodenrichtwerte**

je standardisierten Auszug im DIN A4-Format	8 €
als grafische Übersicht je Gemeinde	50 bis 250 €

- Tarifstelle 7.3.1.2 **Kaufpreissammlung**

Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW	
einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise	120 €
je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis	8 €

allgemeine Preisauskunft	8 €
allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste	28 €

- Tarifstelle 7.3.1.3 **Grundstücksmarktbericht inkl. ‚Erforderliche Daten‘**

der Gutachterausschüsse	52 €
-------------------------	------

Die unter Tarifstelle 7.3 geführten Daten der Grundstückswertermittlung können in digitaler Form unter **www.borisplus.nrw.de** zu 75% der o.a. Gebühr bezogen werden.

www.gutachterausschuss-iserlohn.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn**