



# Grundstücksmarktbericht **2015**

für die Stadt Iserlohn

# Grundstücksmarktbericht 2015 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](mailto:gutachterausschuss@iserlohn.de)

**Internet** [www.gutachterausschuss-iserlohn.de](http://www.gutachterausschuss-iserlohn.de)  
[www.boris.nrw.de](http://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

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| <b>1.</b> | <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>  |    |
| 1.1       | Umsätze im Grundstücksverkehr                              | 3  |
| 1.2       | Unbebaute Grundstücke                                      | 4  |
| 1.3       | Bebaute Grundstücke  | 4  |
| 1.4       | Eigentumswohnungen   | 5  |
| <b>2.</b> | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>           | 5  |
| <b>3.</b> | <b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b>         |    |
| 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  |
| <b>4.</b> | <b>Grundstücksmarkt des Jahres 2014</b>                    |    |
| 4.1       | Anzahl der Kauffälle                                       | 8  |
| 4.2       | Flächen- und Geldumsatz                                    | 10 |
| <b>5.</b> | <b>Unbebaute Grundstücke</b>                               | 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 |
| <b>6.</b> | <b>Bebaute Grundstücke</b>                                 | 18 |
| 6.1       | Ein- und Zweifamilienhäuser                                | 19 |
| 6.2       | Mehrfamilienhäuser   | 21 |
| 6.3       | Sonstige bebaute Grundstücke                               | 21 |
| <b>7.</b> | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                          | 22 |
| 7.1       | Wohnungseigentum [ohne Wohnungserbbaurecht]                | 23 |
| <b>8.</b> | <b>Bodenrichtwerte</b>                                     |    |
| 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 |
| <b>9.</b> | <b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>          | 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 |



# Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2015

---

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 9.5        | Sachwertfaktoren zur Marktanpassung im Sachwertverfahren | 44        |
|            | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser                 | 46        |
|            | Reiheneigenheime und Doppelhaushälften                   | 47        |
| 9.6        | Bewirtschaftungskosten                                   | 48        |
| 9.7        | Erbbauzinssätze  | 49        |
| <b>10.</b> | <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>                  |           |
| 10.1       | Allgemeines  | 50        |
| 10.2       | Soziologische Daten                                      | 52        |
| 10.3       | Sonstige Daten   | 55        |
| <b>11.</b> | <b>Mieten</b>  | <b>58</b> |
| <b>12.</b> | <b>Sonstige Angaben</b>                                  |           |
| 12.1       | Mitglieder des Gutachterausschusses                      | 58        |
| 12.2       | Auszug aus der Gebührenordnung                           | 59        |

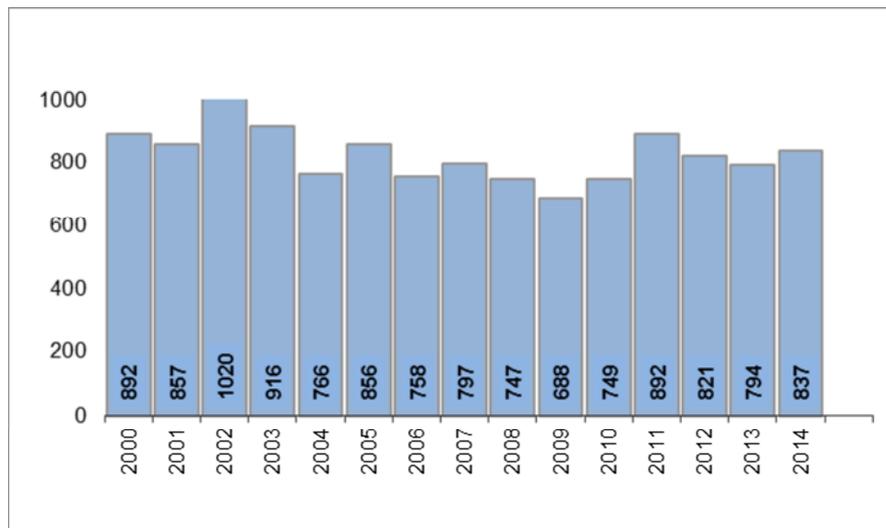


## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### 1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2014 [Auswertezeitraum 01.12.2013 bis 30.11.2014] wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn 837 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum vorgelegt, ca. 5% mehr als im Vorjahr.

#### Anzahl der Kauffälle im langfristigen Vergleich

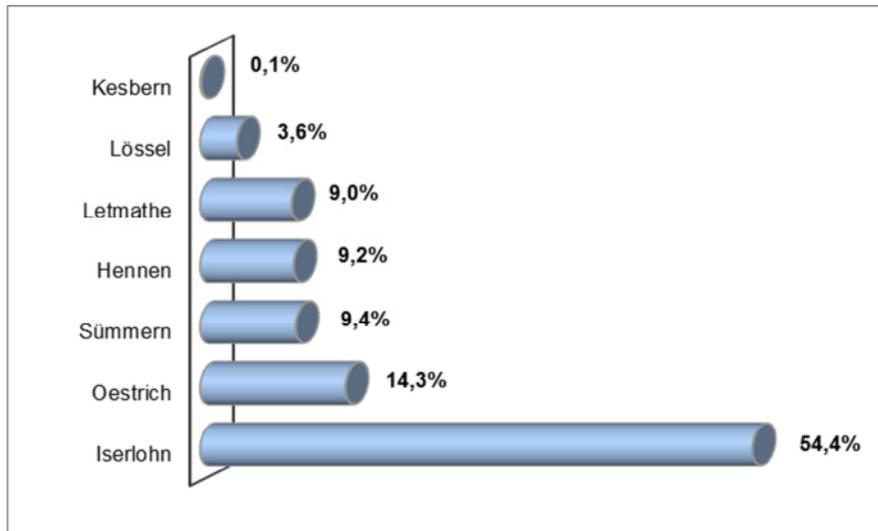


#### Kauffallzahlen differenziert nach Gemarkungen

|               | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hennen        | 79         | 74         | 86         | 115        | 102        | 87         | 77         |
| Iserlohn      | 388        | 373        | 407        | 439        | 443        | 407        | 455        |
| Kesbern       | 3          | 1          | 7          | 8          | 7          | 4          | 1          |
| Letmathe      | 75         | 79         | 58         | 76         | 64         | 90         | 75         |
| Lössel        | 21         | 16         | 12         | 26         | 62         | 23         | 30         |
| Oestrich      | 107        | 80         | 85         | 111        | 89         | 88         | 120        |
| Sümmern       | 74         | 65         | 94         | 117        | 84         | 95         | 79         |
| <b>Gesamt</b> | <b>747</b> | <b>688</b> | <b>749</b> | <b>892</b> | <b>821</b> | <b>794</b> | <b>837</b> |
|               | -6%        | -8%        | +9%        | +19%       | -8%        | -3%        | +5%        |



## Prozentuale Verteilung der Kauffälle 2014 im Stadtgebiet



### 1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken sind im Wesentlichen die Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau [Nr. 5.1] von Bedeutung. 2014 wurden insgesamt 34 Grundstücke zur Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern veräußert, ca. 50% weniger als im Vorjahr.

Der mittlere Wohnbaulandwert hat sich um ca. 2% von 180 auf 183 €/m<sup>2</sup> erhöht.

Die zonalen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bleiben im Wesentlichen unverändert und liegen für mittlere und gute Wohnlagen zwischen 140 €/m<sup>2</sup> und 240 €/m<sup>2</sup>.

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

2014 wechselten 283 bebaute Objekte für insgesamt 79,3 Mio. Euro den Besitzer. Bei einer Zunahme der Kauffälle von ca. 17% ist der Geldumsatz um ca. 40 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen je nach Alter und Größe im Mittel nur leicht unter dem Vorjahresniveau. Reiheneigenheime und Doppelhaushälften liegen im Mittel um ca. 7% unter den Vorjahreswerten.



## 1.4 Eigentumswohnungen

Der Umsatz bei der Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum ist mit 235 Kauffällen stabil geblieben.

Bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum bewegen sich die Preise abhängig von Lage, Alter und Größe der Wohnung überwiegend zwischen ca. 600 und 1.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; im Mittel sind die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr um ca. 1% gestiegen.

## 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

**Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte [GAVO NRW]**

vom 23. März 2004

**Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken [Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV] vom 19.Mai 2010**

**Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts [Sachwertrichtlinie - SW-RL]**

vom 05. September 2012

**Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts [Vergleichswert-richtlinie – VW-RL] vom 20. März 2014**

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 Zustandsfeststellungen 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 2014

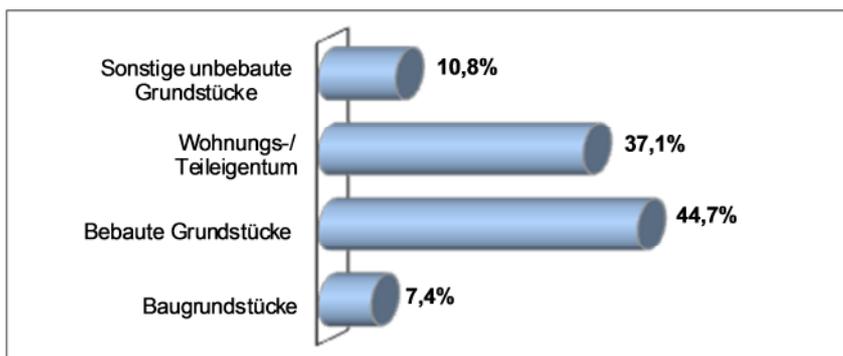
Grundlage für die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten und Auswertungen sind die Kauffälle des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**, die am Markt im Wesentlichen nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage ausgehandelt wurden.

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 837 im Berichtszeitraum registrierten Kauffällen konnten 633 dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** zugeordnet werden; dies entspricht einem Anteil von ca. 76%.

#### Prozentuale Verteilung der Kauffälle 2014 nach Art des Vertragsgegenstandes



#### Kauffallzahlen nach Art des Vertragsgegenstandes 2008 – 2014

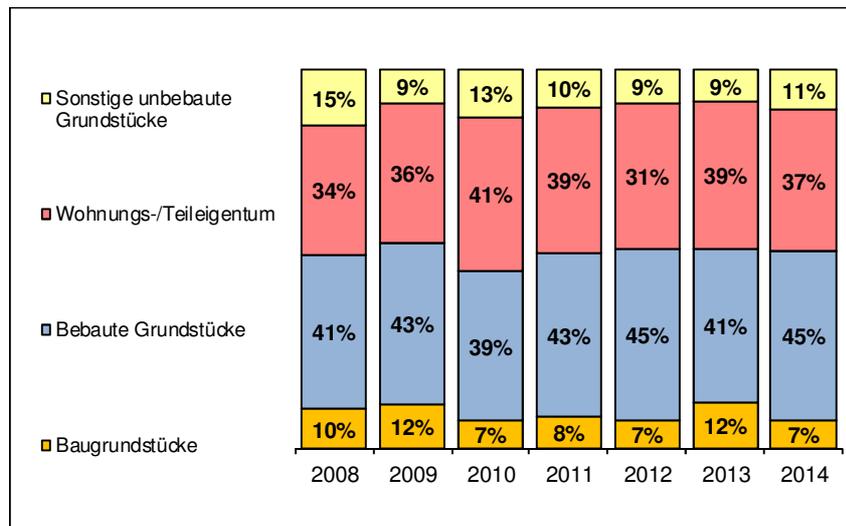
|  | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| Baugrundstücke <sup>1)</sup>                 | 58   | 59   | 41   | 56   | 48   | 72   | 47   |
| Bebaute Grundstücke                          | 233  | 220  | 223  | 291  | 290  | 241  | 283  |
| Wohnungs-/ Teileigentum                      | 192  | 187  | 231  | 261  | 250  | 231  | 235  |
| Sonstige unbebaute Grundstücke <sup>2)</sup> | 85   | 47   | 71   | 67   | 57   | 51   | 68   |
| Gesamt                                       | 568  | 513  | 566  | 675  | 645  | 595  | 633  |

1) alle Nutzungsarten

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



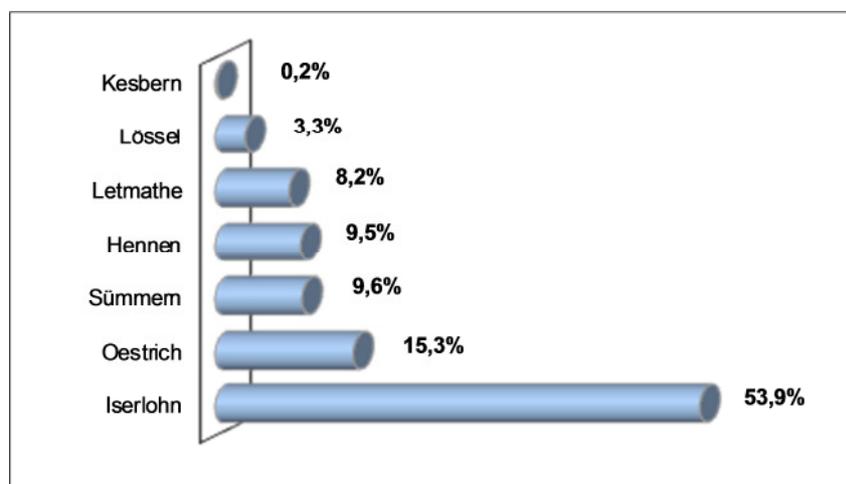
## Marktanteile der Vertragsgegenstände im langfristigen Vergleich



## Entwicklung der Kauffallzahlen in den Gemarkungen

|               | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hennen        | 51         | 58         | 65         | 80         | 68         | 57         | 60         |
| Iserlohn      | 306        | 283        | 303        | 333        | 350        | 303        | 341        |
| Kesbern       | 3          | 1          | 4          | 5          | 4          | 1          | 1          |
| Letmathe      | 59         | 57         | 45         | 44         | 54         | 68         | 52         |
| Lössel        | 14         | 10         | 9          | 21         | 24         | 18         | 21         |
| Oestrich      | 78         | 57         | 60         | 88         | 69         | 65         | 97         |
| Sümmern       | 57         | 47         | 80         | 104        | 76         | 83         | 61         |
| <b>Gesamt</b> | <b>568</b> | <b>513</b> | <b>566</b> | <b>675</b> | <b>645</b> | <b>595</b> | <b>633</b> |

## Verteilung der Kauffälle 2014 im Stadtgebiet





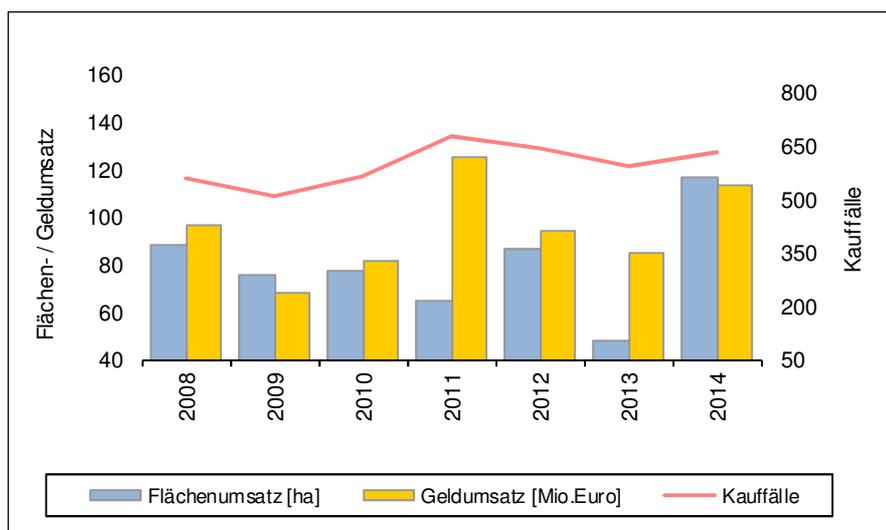
## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

Auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt wurde im Jahr 2014

ein Geldumsatz von **113,13 Mio. Euro** [Vorjahr 85,03 Mio. Euro]

realisiert.

### Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2008



### Übersicht zur Umsatzentwicklung in den einzelnen Kategorien

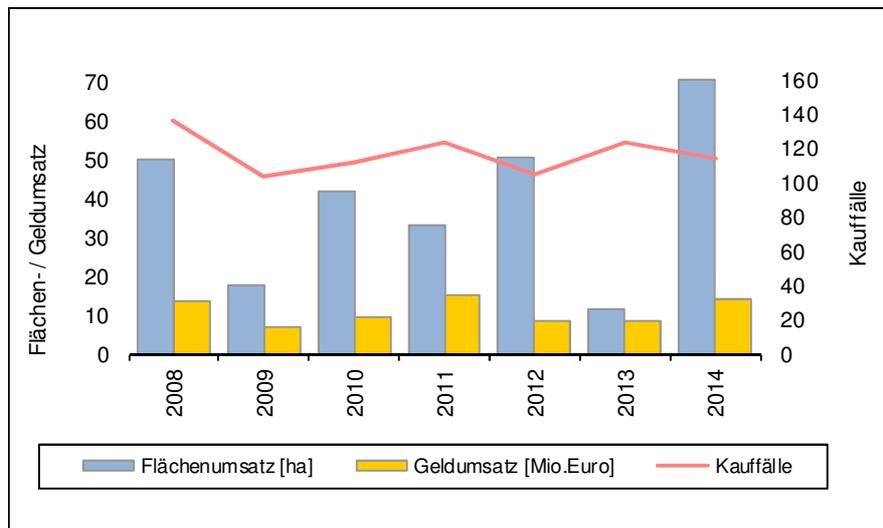
|                                 | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>    |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                       | 136   | 104   | 112   | 123   | 105   | 123   | 114   |
| Flächenumsatz [ha]              | 50,15 | 17,58 | 41,72 | 33,18 | 50,85 | 11,45 | 70,44 |
| Geldumsatz [Mio. Euro]          | 13,37 | 7,02  | 9,55  | 14,91 | 8,37  | 8,46  | 14,4  |
| <b>Bebaute Grundstücke</b>      |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                       | 233   | 220   | 223   | 291   | 290   | 241   | 283   |
| Flächenumsatz [ha]              | 37,95 | 57,94 | 35,76 | 31,27 | 35,94 | 36,38 | 46,31 |
| Geldumsatz [Mio. Euro]          | 68,24 | 47,31 | 52,78 | 86,55 | 66,68 | 56,42 | 79,27 |
| <b>Wohnungs- / Teileigentum</b> |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                       | 192   | 187   | 231   | 261   | 250   | 231   | 235   |
| Geldumsatz [Mio. Euro]          | 15,39 | 14,16 | 19,61 | 23,80 | 18,97 | 20,15 | 19,52 |



## 5. Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechtsbestellungen]

Im Marktsegment „unbebaute Grundstücke“ wurde 2014 mit insgesamt 114 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von **70,44 ha** ein Geldumsatz von **14,34 Millionen Euro** realisiert.

### Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2008



### Übersicht zur Umsatzentwicklung

|   | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013 | 2014  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|
| <b>Baugrundstücke aller Nutzungsarten</b> |       |       |       |       |       |      |       |
| Kauffälle                                 | 58    | 59    | 41    | 56    | 48    | 72   | 47    |
| Flächenumsatz [ha]                        | 8,64  | 3,79  | 4,70  | 4,55  | 5,09  | 5,46 | 5,90  |
| Geldumsatz [Mio. Euro]                    | 8,79  | 5,27  | 7,46  | 9,30  | 5,56  | 7,22 | 7,66  |
| <b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>     |       |       |       |       |       |      |       |
| Kauffälle                                 | 78    | 45    | 71    | 67    | 57    | 51   | 67    |
| Flächenumsatz [ha]                        | 41,51 | 13,79 | 37,02 | 28,62 | 45,56 | 5,99 | 64,54 |
| Geldumsatz [Mio. Euro]                    | 4,58  | 1,75  | 2,09  | 5,61  | 2,81  | 1,24 | 6,68  |



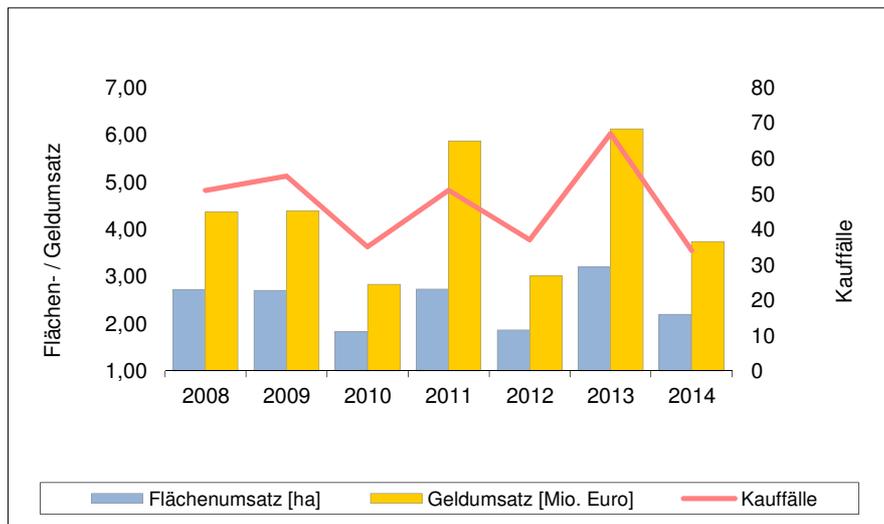
## 5.1 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

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

Der Grundstücksumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 50% zurückgegangen.

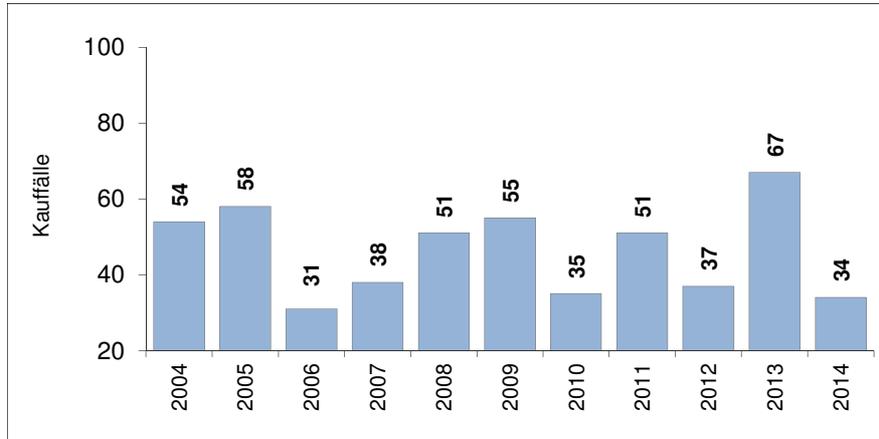
### Übersicht zur Umsatzentwicklung

|                     | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kauffälle           | 51   | 55   | 35   | 51   | 37   | 67   | 34   |
| Flächenumsatz [ha]  | 2,72 | 2,70 | 1,83 | 2,73 | 1,86 | 3,20 | 2,19 |
| Geldumsatz [Mio. €] | 4,37 | 4,39 | 2,83 | 5,87 | 3,01 | 6,13 | 3,74 |

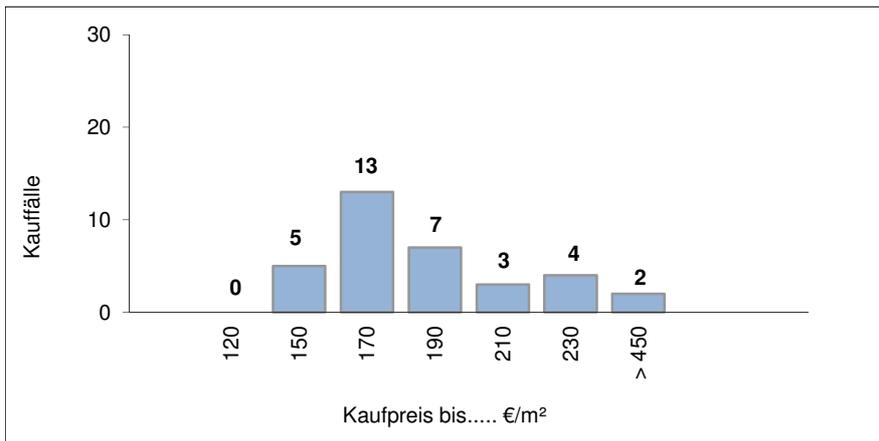




## Kauffallzahlen im langfristigen Überblick



## Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise 2014



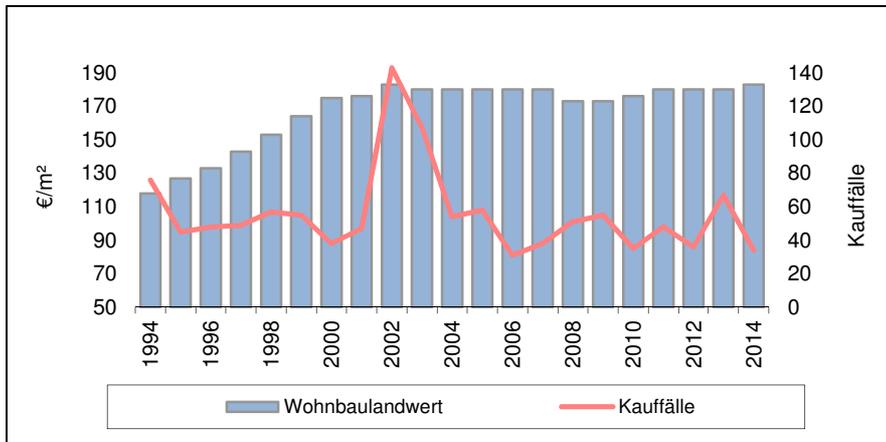
## Mittlerer Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung

|      | Kauffälle | Mittlerer Wohnbaulandwert<br>€/m² | Differenz zum Vorjahr<br>% |
|------|-----------|-----------------------------------|----------------------------|
| 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                      |
| 2014 | 34        | 183                               | + 1,7                      |

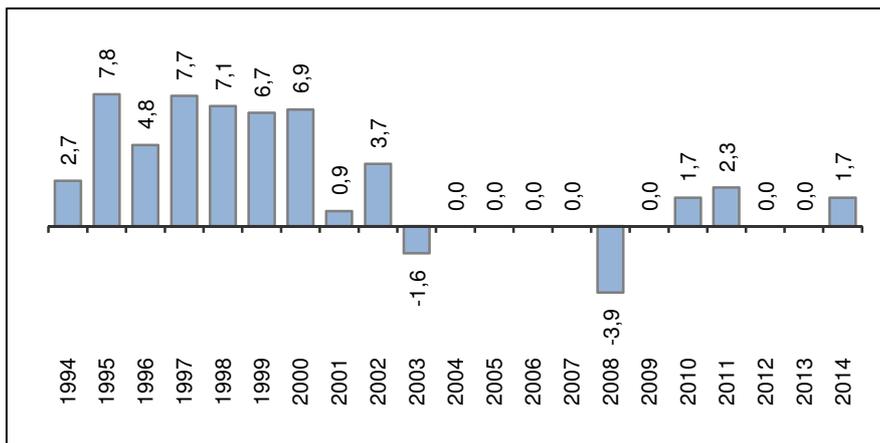


# Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2015

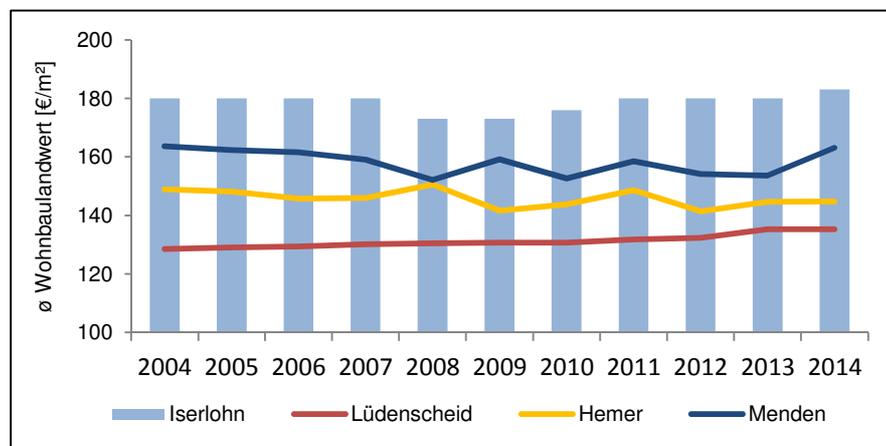
## Mittlerer Wohnbaulandwert im langfristigen Überblick



## 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. Wie die Umsatzzahlen belegen, ist dieser Teilmarkt im Bereich der Stadt Iserlohn ohne besondere Bedeutung.

Im Berichtsjahr gab es in diesem Marktsegment keinen Umsatz. Bei den in den letzten Jahren vereinzelt registrierten Kauffällen handelt es sich überwiegend um Grundstücke zur Bebauung mit altengerechten Wohneinheiten.

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

### Übersicht zur Umsatzentwicklung

|                     | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kauffälle           | 0    | 1    | 1    | 0    | 2    | 1    | 0    |
| Flächenumsatz [ha]  | 0    | 0,08 | 0,04 | 0    | 0,24 | 0,07 | 0    |
| Geldumsatz [Mio. €] | 0    | 0,13 | 0,10 | 0    | 0,83 | 0,12 | 0    |

## 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

|                            | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Tertiäre Nutzung</b>    |      |      |      |      |      |      |      |
| Kauffälle                  | 4    | 1    | 4    | 2    | 2    | 0    | 0    |
| Flächenumsatz [ha]         | 2,11 | 0,16 | 2,66 | 1,37 | 0,57 | 0    | 0    |
| Geldumsatz [Mio. €]        | 2,94 | 0,36 | 4,43 | 2,97 | 0,74 | 0    | 0    |
| <b>Gewerbliche Nutzung</b> |      |      |      |      |      |      |      |
| Kauffälle                  | 3    | 2    | 0    | 2    | 5    | 4    | 4    |
| Flächenumsatz [ha]         | 3,80 | 0,84 | 0,00 | 0,29 | 2,38 | 2,19 | 0,26 |
| Geldumsatz [Mio. €]        | 1,48 | 0,38 | 0,00 | 0,12 | 0,94 | 0,97 | 0,11 |



## 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

|                                     | 2008 | 2009 | 2010  | 2011 | 2012  | 2013 | 2014  |
|-------------------------------------|------|------|-------|------|-------|------|-------|
| <b>Landwirtschaftliche Flächen</b>  |      |      |       |      |       |      |       |
| Kauffälle                           | 4    | 1    | 4     | 4    | 10    | 2    | 7     |
| Flächenumsatz [ha]                  | 6,21 | 5,51 | 8,61  | 5,88 | 19,83 | 1,66 | 14,62 |
| Geldumsatz [Mio. €]                 | 0,11 | 0,12 | 0,28  | 0,17 | 0,48  | 0,05 | 0,56  |
| <b>Forstwirtschaftliche Flächen</b> |      |      |       |      |       |      |       |
| Kauffälle                           | 1    | 2    | 6     | 2    | 7     | 0    | 2     |
| Flächenumsatz [ha]                  | 2,33 | 4,24 | 23,70 | 5,18 | 17,01 | 0,00 | 20,91 |
| Geldumsatz [Mio. €]                 | 0,02 | 0,03 | 0,26  | 0,07 | 0,22  | 0,00 | 0,14  |

Das Kaufpreismaterial 2004 bis 2014 ergibt folgende mittlere Quadratmeterwerte:

- Ackerland [Ø Ackerzahl 49] ca. 2,60 €/m<sup>2</sup> +/- 0,7 €/m<sup>2</sup> [Standardabweichung]
- Grünland [Ø Grünlandzahl 43] ca. 2,10 €/m<sup>2</sup> +/- 0,8 €/m<sup>2</sup> [Standardabweichung]
- Wald ca. 0,95 €/m<sup>2</sup> [mit Aufwuchs]



Zur weiteren Information über das Preisniveau land- und forstwirtschaftlicher Flächen werden im Folgenden die im **Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2014** [Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2013] **des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte** veröffentlichten Daten umliegender Gutachterausschüsse bereitgestellt.

## Umsatz und mittlerer Kaufpreis land- / forstwirtschaftlicher Flächen

|                      | Kauffälle |       |      |      | Preisniveau Ø €/m <sup>2</sup> |       |      |      |
|----------------------|-----------|-------|------|------|--------------------------------|-------|------|------|
|                      | Gesamt    | Acker | Grün | Wald | Gesamt                         | Acker | Grün | Wald |
| Ennepe-Ruhr-Kreis    | 25        | -     | -    | 17   | 1,81                           | -     | -    | 1,09 |
| Hochsauerlandkreis   | 131       | 86    | 45   | 92   | 1,64                           | 1,74  | 1,44 | 1,38 |
| Märkischer Kreis     | 39        | 27    | 12   | 75   | -                              | 1,55  | 1,08 | 1,05 |
| Oberbergischer Kreis | 79        | -     | -    | 223  | 1,20                           | -     | -    | 1,09 |
| Kreis Soest          | 157       | 132   | 25   | 13   | 3,79                           | 3,96  | 2,41 | 1,65 |
| Kreis Unna           | 24        | 24-   | -    | -    | 4,55                           | 4,55- | -    | -    |

[Werte für Waldflächen inkl. Aufwuchs]



## 6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Umsatz von **79,27 Mio. Euro**

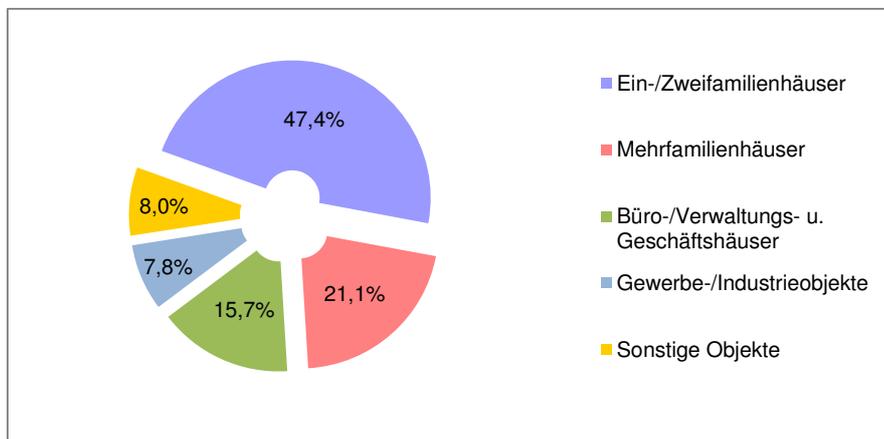
haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn. Es wurden insgesamt **283 Kauffälle** registriert.

### Übersicht zur Umsatzentwicklung

|                       | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Normaleigentum</b> |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle             | 216   | 202   | 205   | 271   | 262   | 227   | 262   |
| Flächenumsatz [ha]    | 37,06 | 56,94 | 34,47 | 19,76 | 34,16 | 35,56 | 41,13 |
| Geldumsatz [Mio. €]   | 65,34 | 44,68 | 49,83 | 82,84 | 62,26 | 54,14 | 77,30 |
| <b>Erbbaurecht</b>    |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle             | 17    | 18    | 18    | 20    | 28    | 14    | 21    |
| Flächenumsatz [ha]    | 0,89  | 1,00  | 1,29  | 1,51  | 1,78  | 0,81  | 5,18  |
| Geldumsatz [Mio. €]   | 2,90  | 2,63  | 2,95  | 3,71  | 4,42  | 2,28  | 1,97  |

Die folgende Abbildung zeigt den prozentualen Anteil am Geldumsatz im Marktsegment Normaleigentum für die Teilmärkte

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

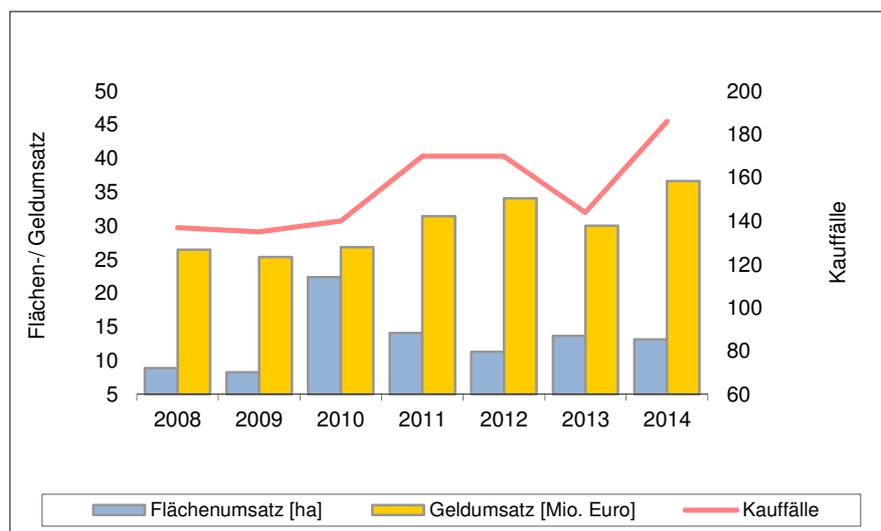




## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser [Normaleigentum]

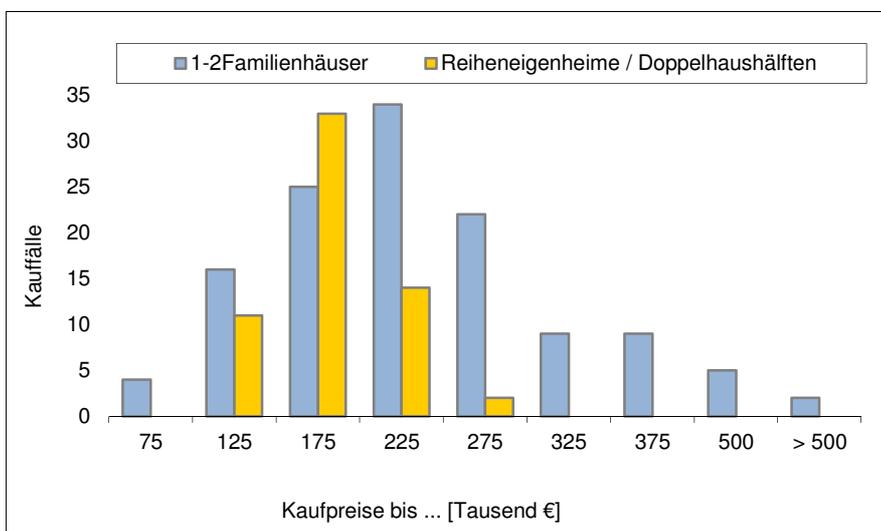
### Übersicht zur Umsatzentwicklung

|   | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>              |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                                       | 137   | 135   | 140   | 170   | 170   | 144   | 186   |
| Flächenumsatz [ha]                              | 8,88  | 8,28  | 22,38 | 14,10 | 11,29 | 13,66 | 13,13 |
| Geldumsatz [Mio. €]                             | 26,45 | 25,38 | 26,84 | 31,45 | 34,09 | 29,99 | 36,65 |
| <b>davon:</b>                                   |       |       |       |       |       |       |       |
| <b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                                       | 137   | 135   | 140   | 170   | 170   | 144   | 126   |
| Flächenumsatz [ha]                              | 8,88  | 8,28  | 22,38 | 14,10 | 11,29 | 13,66 | 11,34 |
| Geldumsatz [Mio. €]                             | 26,45 | 25,38 | 26,84 | 31,45 | 34,09 | 29,99 | 27,10 |
| <b>Reiheneigenheime und Doppelhaushälften</b>   |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                                       | 55    | 53    | 49    | 75    | 63    | 47    | 60    |
| Flächenumsatz [ha]                              | 1,52  | 1,64  | 1,51  | 2,98  | 2,17  | 1,42  | 1,79  |
| Geldumsatz [Mio. €]                             | 8,50  | 8,13  | 7,97  | 12,04 | 10,81 | 7,92  | 9,55  |





## Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2014



## Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2014

|   | Baujahresklasse | Kauf-fälle | Ø Grund-stücksfläche<br>m <sup>2</sup> | Ø Bau-jahr | Ø Wohn-fläche<br>m <sup>2</sup> | Ø normierter Kaufpreis *) |         |
|---|-----------------|------------|--|------------|---------------------------------|---------------------------|---------|
|   |                 |            |  |            |                                 | €/m <sup>2</sup>          | €       |
| Freistehende Ein- und Zweifamilien-häuser | 1960 - 1974     | 64         | 584                                    | 1972       | 155                             | 1.360                     | 211.000 |
|   | 1975 - 1989     | 20         | 605                                    | 1981       | 189                             | 1.390                     | 263.000 |
|   | 1990 - 2004     | 14         | 547                                    | 1994       | 180                             | 1.550                     | 280.000 |
| Reiheneigen-heime und Doppelhaus-hälften  | 1960 - 1974     | 24         | 281                                    | 1966       | 113                             | 1.320                     | 148.000 |
|   | 1975 - 1989     | 24         | 262                                    | 1982       | 121                             | 1.350                     | 163.000 |
|   | 1990 - 2004     | 28         | 216                                    | 1998       | 113                             | 1.520                     | 171.000 |

\*) inkl. Erschließungskosten, ohne separate Garagen und Nebenanlagen, zeitgemäße Ausstattung, normaler bis guter Unterhaltungszustand

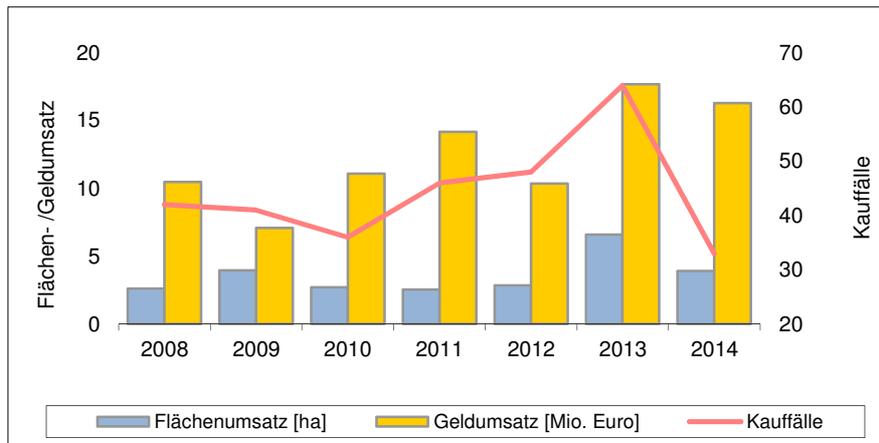
Den durchschnittlichen Kaufpreisen liegt die Auswertung der Kauffälle 2013 und 2014 zugrunde, sie beziehen sich auf die Mitte des Jahres 2014 und die o.a. durchschnittlichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale.



## 6.2 Mehrfamilienhäuser [Normaleigentum]

### Übersicht zur Umsatzentwicklung

|                     | 2008  | 2009 | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|---------------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kauffälle           | 42    | 41   | 36    | 46    | 48    | 64    | 33    |
| Flächenumsatz [ha]  | 2,60  | 3,95 | 2,69  | 2,53  | 2,83  | 6,59  | 3,89  |
| Geldumsatz [Mio. €] | 10,46 | 7,08 | 11,08 | 14,16 | 10,35 | 17,68 | 16,29 |



## 6.3 Sonstige bebaute Grundstücke [Normaleigentum]

### Übersicht zur Umsatzentwicklung

|                                      | 2008  | 2009  | 2010 | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|--------------------------------------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Büro- und Geschäftshäuser</b>     |       |       |      |       |       |       |       |
| Kauffälle                            | 5     | 3     | 3    | 5     | 3     | 4     | 4     |
| Flächenumsatz [ha]                   | 2,85  | 1,22  | 1,96 | 1,71  | 1,59  | 1,68  | 1,10  |
| Geldumsatz [Mio. €]                  | 13,50 | 6,52  | 3,11 | 18,12 | 4,09  | 4,98  | 12,09 |
| <b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b> |       |       |      |       |       |       |       |
| Kauffälle                            | 10    | 8     | 11   | 16    | 13    | 1     | 15    |
| Flächenumsatz [ha]                   | 5,28  | 1,34  | 5,52 | 6,14  | 6,41  | 0,03  | 13,24 |
| Geldumsatz [Mio. €]                  | 7,06  | 1,67  | 5,80 | 11,65 | 8,88  | 0,16  | 6,05  |
| <b>Sonstige Objekte</b>              |       |       |      |       |       |       |       |
| Kauffälle                            | 22    | 15    | 15   | 34    | 28    | 14    | 24    |
| Flächenumsatz [ha]                   | 17,45 | 42,16 | 1,93 | 5,29  | 12,04 | 13,60 | 9,80  |
| Geldumsatz [Mio. €]                  | 7,87  | 4,04  | 3,00 | 7,46  | 4,85  | 1,33  | 6,21  |



## 7. Wohnungs- und Teileigentum

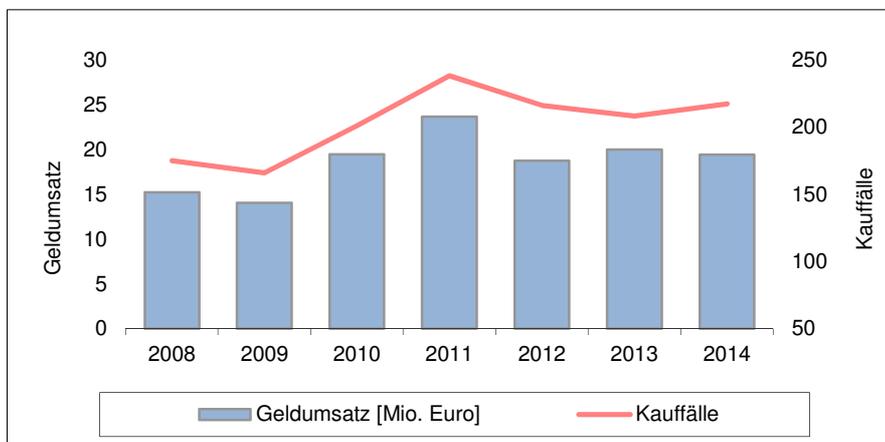
Mit 217 Kauffällen [ohne Teileigentum Garagen u. ä.] wurde in diesem Marktsegment ein Geldumsatz von

**19,40 Mio. Euro**

erreicht.

### Übersicht zur Umsatzentwicklung

|   | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Wohnungseigentum</b>                                   |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle   | 153   | 142   | 172   | 212   | 191   | 178   | 180   |
| Geldumsatz [Mio. €]                                       | 13,40 | 11,97 | 16,71 | 20,52 | 16,62 | 17,28 | 16,13 |
| <b>Wohnungserbaurecht</b>                                 |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle   | 14    | 21    | 22    | 18    | 22    | 29    | 31    |
| Geldumsatz [Mio. €]                                       | 1,11  | 1,65  | 1,74  | 1,37  | 1,61  | 2,61  | 2,59  |
| <b>Teileigentum [gewerbliche Räume]</b>                   |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle   | 8     | 3     | 7     | 8     | 3     | 1     | 6     |
| Geldumsatz [Mio. €]                                       | 0,71  | 0,42  | 0,99  | 1,76  | 0,49  | 0,10  | 0,68  |
| <b>Teilerbaurecht [gewerbliche Räume]</b> keine Kauffälle |       |       |       |       |       |       |       |
| <b>Gesamtumsatz</b>                                       |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle   | 166   | 175   | 166   | 201   | 238   | 216   | 217   |
| Geldumsatz [Mio. €]                                       | 15,36 | 15,22 | 14,04 | 19,44 | 23,65 | 18,72 | 19,40 |





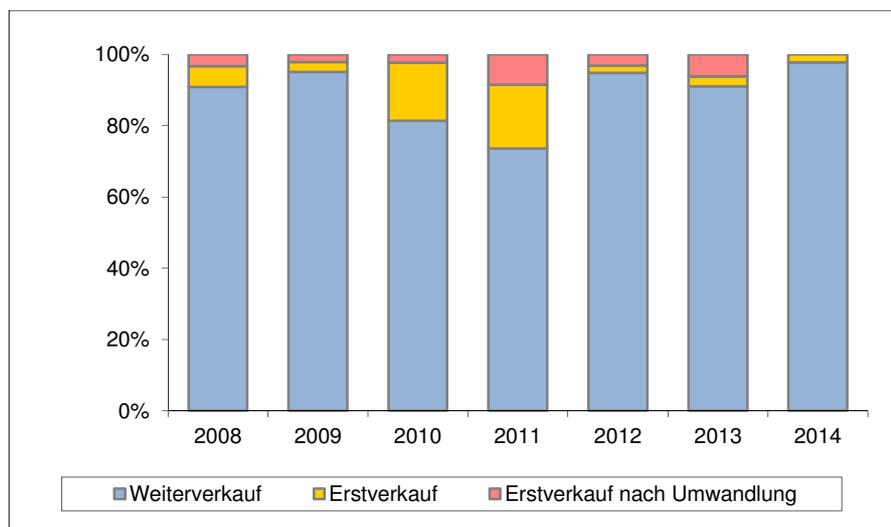
## 7.1 Wohnungseigentum [ohne Wohnungserbbaurecht]

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

|                                    | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Erstverkauf</b>                 |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                          | 9     | 4     | 28    | 38    | 4     | 5     | 4     |
| Geldumsatz [Mio. €]                | 1,62  | 0,64  | 3,88  | 5,00  | 0,88  | 0,81  | 0,66  |
| <b>Weiterverkauf</b>               |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                          | 139   | 135   | 140   | 156   | 181   | 162   | 176   |
| Geldumsatz [Mio. €]                | 11,39 | 10,99 | 12,17 | 13,41 | 15,36 | 14,52 | 15,47 |
| <b>Erstverkauf nach Umwandlung</b> |       |       |       |       |       |       |       |
| Kauffälle                          | 5     | 3     | 4     | 18    | 6     | 11    | 0     |
| Geldumsatz [Mio. €]                | 0,38  | 0,34  | 0,65  | 2,11  | 0,38  | 1,95  | 0     |

### Marktanteile der einzelnen Objektgruppen





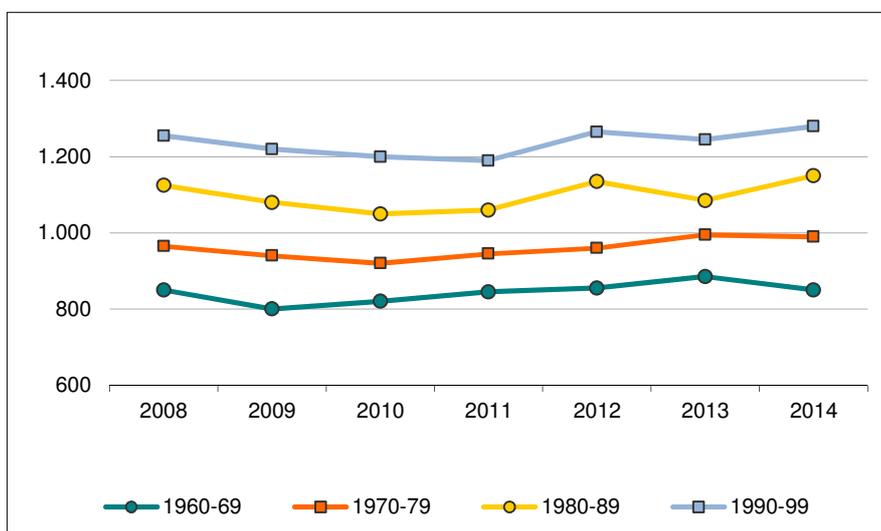
# Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2015

## Durchschnittliche Kaufpreise für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum

|               | Baujahres-<br>klasse | Kauffälle | Ø Baujahr | Ø Wohn-<br>Fläche<br>m <sup>2</sup> | Ø Kaufpreis<br>€/m <sup>2</sup> WFL |
|---------------|----------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Erstverkauf   | Neubau               | -         | -         | -                                   | -                                   |
| Weiterverkauf | 1960 - 1969          | 43        | 1964      | 75                                  | 850                                 |
|               | 1970 - 1979          | 31        | 1973      | 81                                  | 990                                 |
|               | 1980 - 1989          | 19        | 1984      | 82                                  | 1.150                               |
|               | 1990 - 1999          | 20        | 1994      | 72                                  | 1.280                               |

Der Ø Kaufpreis bezieht sich in der jeweiligen Altersklasse auf die Ø Wohnfläche und beinhaltet einen einfachen Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht; die der Auswertung zugrundeliegenden Objekte weisen eine zeitgemäße Ausstattung sowie einen normalen bis guten Unterhaltungszustand der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums auf.

Ausgewertet wurden Kauffälle in Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohneinheiten.





## 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](http://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 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.



## Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2015

---

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.

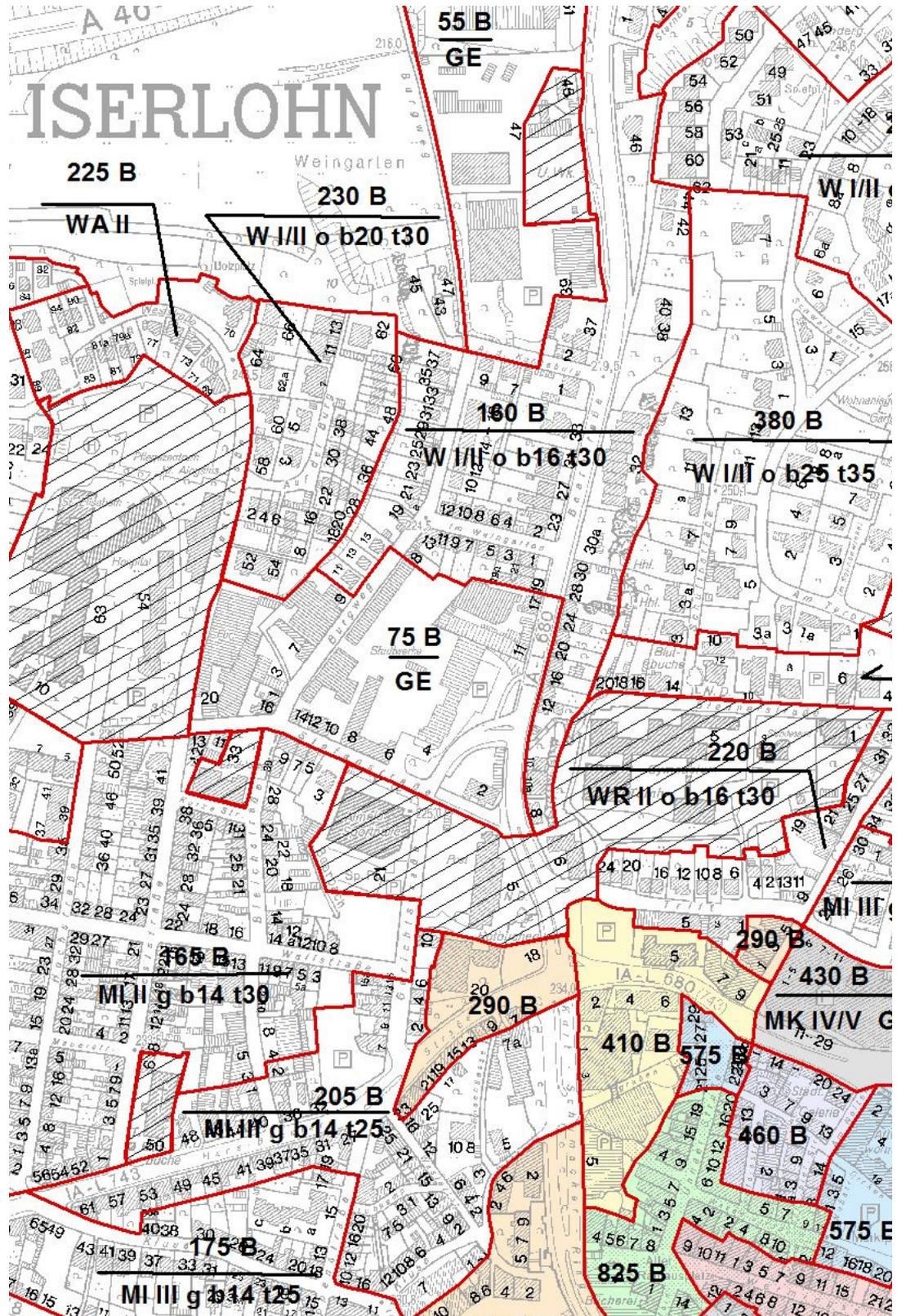
Anmerkung:

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



## Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2015

Stichtag 01.01.2015





## 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 **16. März 2015** hat der Gutachterausschuss folgende typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

### Gebietstypische Werte zum 01.01.2015 für das Stadtgebiet Iserlohn

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

### Gebietstypische Werte differenziert nach Stadtteilen jeweils zum 01.01.

#### Individueller Wohnungsbau / Werte erschließungsbeitragsfrei

| Stadtteil | Lage   | 2010                | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                |
|-----------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|           |        | [€/m <sup>2</sup> ] |
| 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                 | 195                 | 195                 | 195                 | 195                 |
|           | mittel | 140                 | 140                 | 155                 | 155                 | 155                 | 155                 |
|           | mäßig  | 105                 | 105                 | 120                 | 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   | 2010                | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                |
|-----------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|           |        | [€/m <sup>2</sup> ] |
| 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                 | 125                 | 125                 | 125                 | 125                 |
|           | mäßig  | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Letmathe  | gut    | 145                 | 145                 | 145                 | 145                 | 145                 | 145                 |
|           | mittel | 130                 | 130                 | 130                 | 130                 | 130                 | 130                 |
|           | mäßig  | 110                 | 110                 | 115                 | 115                 | 115                 | 115                 |
| Sümmern   | gut    | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   |
|           | mittel | 120                 | 120                 | 125                 | 125                 | 125                 | 125                 |
|           | mäßig  | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   |

## Gewerbe-/Industriebauland / Werte erschließungsbeitragsfrei

| Stadtteil | Lage   | 2010                | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                |
|-----------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|           |        | [€/m <sup>2</sup> ] |
| 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    | 2010                | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                |
|-----------|---------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|           |         | [€/m <sup>2</sup> ] |
| Iserlohn  | 1. Lage | 1.275               | 1.275               | 1275                | 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 €/m<sup>2</sup> bei einer in funktionalem Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Grundstücksfläche von 800 – 1.000 m<sup>2</sup>.



## 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
- Sachwertfaktoren [Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren]

**In der Sitzung am 16. März 2015 hat der Gutachterausschuss die auf den folgenden Seiten dargestellten erforderlichen Daten ermittelt und beschlossen.**



## 9.1 Bodenpreisindexreihe

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

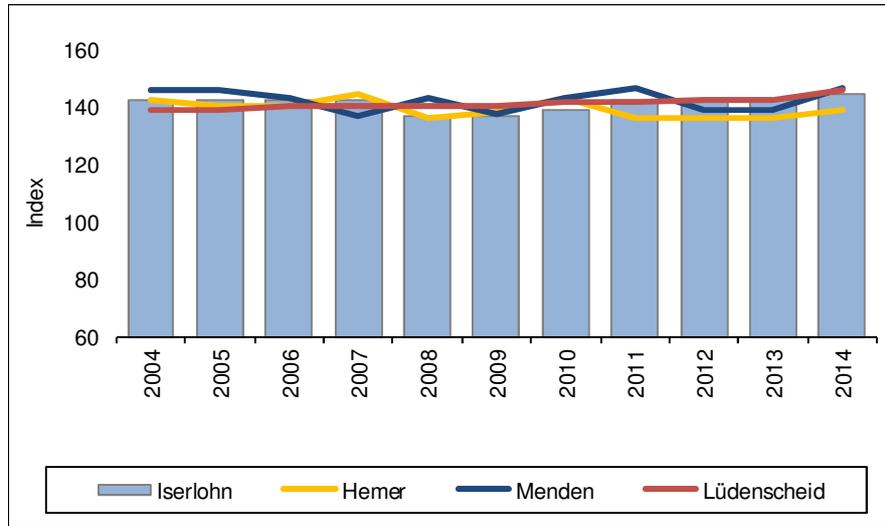
Als Basisjahr für die Indexberechnung wurden die Jahre 1970 und 1995 gewählt.

### Mittlerer Wohnbaulandwert und Bodenpreisindexreihen Iserlohn

|      | Kauf-<br>fälle | Mittlerer<br>Wohnbaulandwert |                     | Differenz<br>zum Vorjahr |     | Index      | Index      |
|------|----------------|------------------------------|---------------------|--------------------------|-----|------------|------------|
|      |                | [DM/m <sup>2</sup> ]         | [€/m <sup>2</sup> ] | [%]                      |     | 1970 = 100 | 1995 = 100 |
| 1970 | -              | 40                           | 20,45               | -                        | -   | 100,0      | 16,1       |
| 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      |
| 2014 | 34             |                              | 183                 | +                        | 1,7 | 894,9      | 144,3      |



## Bodenpreisindexreihe Iserlohn 1995 im Vergleich



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten

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

lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial aufgrund zu geringer Datenmenge nicht ableiten, hilfsweise können hier die in den Anlagen 1 und 2 der Vergleichswert-richtlinie veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.



## 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**  
entsprechend dem örtlichen Marktgeschehen werden die Bewirtschaftungskosten auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung angesetzt; diese Ansätze [siehe 9.6] werden mit Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den maßgeblichen Eigenschaften des Objektes in Anlehnung an die Anlage 3 des Modells der AGVGA-NRW entsprechend spezifiziert
- **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 nach Anlage 2 des o.a. Modells [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 zu Grunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis abzuspalten.

## Liegenschaftszinssätze 2014

| Grundstücksart  | Liegenschaftszinssatz<br>[ % ] | Spanne<br>[ % ] |
|---|--------------------------------|-----------------|
| Eigentumswohnungen  | 4,0                            | 3,5 – 4,5       |
| Einfamilienhausgrundstücke  | 2,9                            | 2,4 – 3,4       |
| Reiheneigenheimgrundstücke  | 3,0                            | 2,5 – 3,5       |
| Zweifamilienhausgrundstücke   | 3,5                            | 3,0 – 4,0       |
| Dreifamilienhausgrundstücke   | 4,2                            | 3,7 – 4,7       |
| Mehrfamilienhausgrundstücke<br>und Objekte mit gewerblichem<br>Mietetragsanteil bis 20% | 5,4                            | 4,9 – 5,9       |
| Gemischt genutzte Grundstücke.<br>mit gewerblichem Mietetragsanteil<br>bis 80%          | 6,4                            | 5,9 – 6,9       |
| Geschäfts- und Bürogrundstücke *)   | 7,0                            | 6,5 – 7,5       |

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

### Anmerkung:

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



# Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2015

## Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

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

|  | 2009     | 2010     | 2011     | 2012     | 2013     | 2014     |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| angesetzte Gesamtnutzungsdauer   | 90 Jahre | 90 Jahre | 90 Jahre | 90 Jahre | 80 Jahre | 80 Jahre |
| Eigentumswohnungen   | 4,00     | 4,25     | 4,25     | 4,00     | 4,0      | 4,0      |
| Einfamilienhausgrundstücke   | 3,25     | 3,25     | 3,25     | 3,25     | 2,9      | 2,9      |
| Reiheneigenheimgrundstücke   |          | 3,50     | 3,50     | 3,50     | 3,1      | 3,0      |
| Zweifamilienhausgrundstücke  | 3,50     | 3,50     | 3,75     | 4,00     | 3,5      | 3,5      |
| Dreifamilienhausgrundstücke  | 4,75     | 4,50     | 4,75     | 5,00     | 4,2      | 4,2      |
| Mehrfamilienhausgrundstücke und Objekte mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 20% | 6,50     | 6,00     | 5,75     | 5,75     | 5,4      | 5,4      |
| Gemischt genutzte Grundstücke. [gewerblicher Mietertragsanteil bis 80%]            | 7,00     | 7,25     | 6,75     | 6,50     | 6,4      | 6,4      |
| Geschäfts- und Bürogrundstücke   | 7,25     | 7,50     | 7,00     | 7,00     | 7,0      | 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- bis Zweifamilienhaus, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück [ca. 600 m<sup>2</sup>], 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-<br>fälle | Wohn-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> | Rahmenwerte in Euro |                |                |
|------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
|      |                |                                   | Baujahre            |                |                |
|      |                |                                   | 1960 – 1974         | 1975 – 1989    | 1990 - 2004    |
| 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        |
| 2014 | 81             | 100                               | <b>167.000</b>      | <b>188.000</b> | <b>209.000</b> |
|      |                | 150                               | <b>210.000</b>      | <b>235.000</b> | <b>260.000</b> |
|      |                | 200                               | <b>242.000</b>      | <b>271.000</b> | <b>300.000</b> |

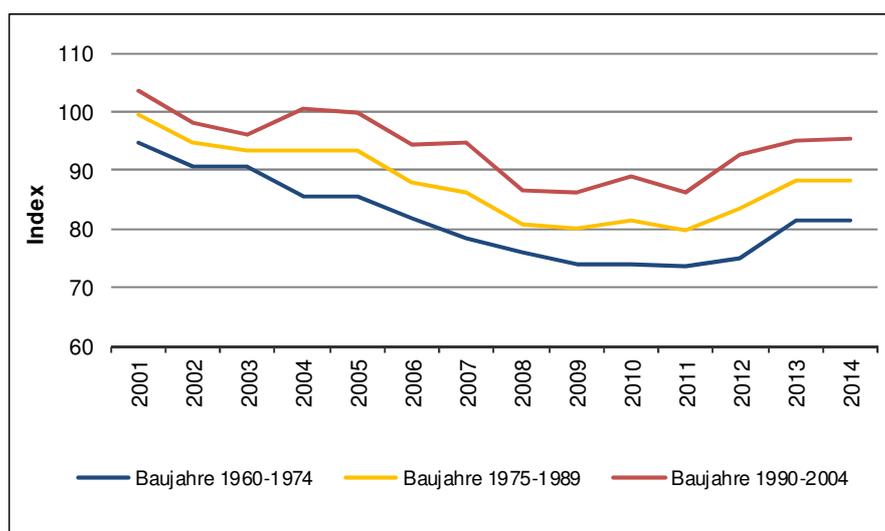
[Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003]



# Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2015

## Allgemeiner Index für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

|             | Baujahre    |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
|             | 1960 -1974  | 1975 – 1989 | 1990 - 2004 |
| 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        |
| <b>2014</b> | <b>81,4</b> | <b>88,4</b> | <b>95,5</b> |





## 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-<br>fälle | Wohn-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> | Rahmenwerte in Euro |                |                |
|------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
|      |                |                                   | Baujahre            |                |                |
|      |                |                                   | 1960 – 1974         | 1975 – 1989    | 1990 - 2004    |
| 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        |
| 2014 | 58             | <b>100</b>                        | <b>142.000</b>      | <b>152.000</b> | <b>162.000</b> |
|      |                | <b>120</b>                        | <b>151.000</b>      | <b>163.000</b> | <b>174.000</b> |
|      |                | <b>140</b>                        | <b>158.000</b>      | <b>170.000</b> | <b>182.000</b> |

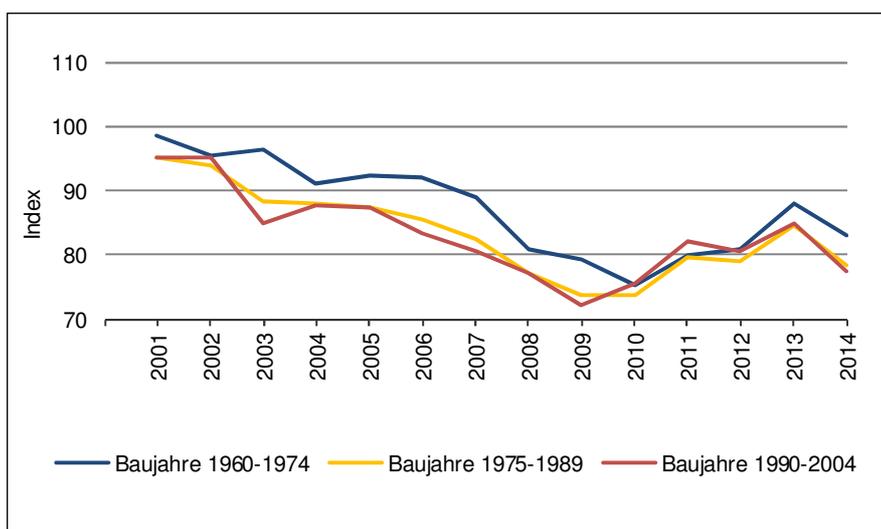
[Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003]



# Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2015

## Allgemeiner Index für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

|      | Baujahre   |             |             |
|------|------------|-------------|-------------|
|      | 1960 -1974 | 1975 – 1989 | 1990 - 2004 |
| 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        |
| 2014 | 83,1       | 78,4        | 77,4        |





## 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 baujahrestypischer 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-<br>fälle | Wohn-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> | Rahmenwerte    |                  | Allgemeiner<br>Index<br>2000 = 100 |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------|------------------|------------------------------------|
|             |                |                                   | Euro           | €/m <sup>2</sup> |                                    |
| 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              | 78,1                               |
|             |                | 250                               | 145.000        | 580              |                                    |
|             |                | 350                               | 170.000        | 486              |                                    |
| 2013        | 12             | 150                               | 114.000        | 760              | 82,3                               |
|             |                | 250                               | 150.000        | 600              |                                    |
|             |                | 350                               | 176.000        | 503              |                                    |
| <b>2014</b> | <b>15</b>      | <b>150</b>                        | <b>113.000</b> | <b>753</b>       | <b>82,9</b>                        |
|             |                | <b>250</b>                        | <b>152.000</b> | <b>608</b>       |                                    |
|             |                | <b>350</b>                        | <b>180.000</b> | <b>514</b>       |                                    |

[Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003]



## 9.4.4 Eigentumswohnungen

Der Auswertung liegen Kauffälle von Eigentumswohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> 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<br>m <sup>2</sup> | Rahmenwert<br>€/m <sup>2</sup> | Index<br>2000 = 100 |
|------|------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 2004 | 9          | 60                            | 1.700                          | 92,0                |
|      |            | 80                            | 1.645                          |                     |
|      |            | 100                           | 1.585                          |                     |
| 2005 | 7          | 60                            | 1.700                          | 92,0                |
|      |            | 80                            | 1.645                          |                     |
|      |            | 100                           | 1.585                          |                     |
| 2006 | 10         | 60                            | 1.780                          | 97,1                |
|      |            | 80                            | 1.730                          |                     |
|      |            | 100                           | 1.690                          |                     |

2007 bis 2014 keine statistisch gesicherten Daten

[Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung – WoFIV v. 25.11.2003]



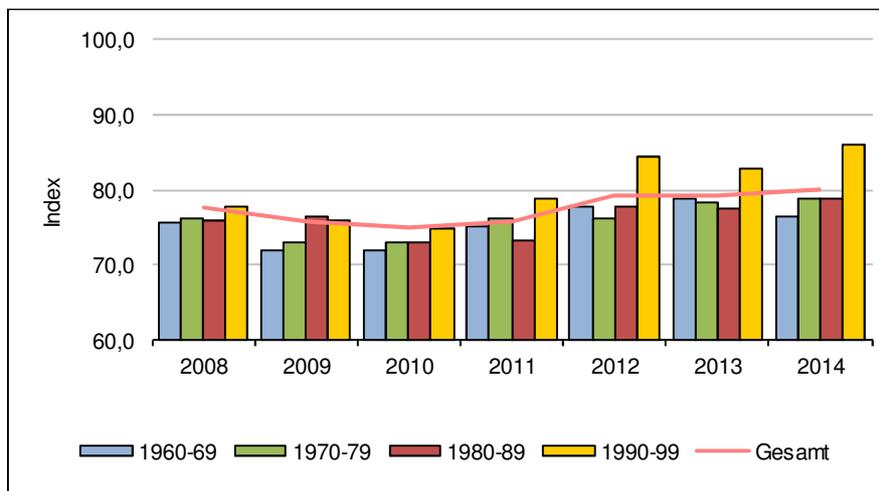
## Weiterverkauf von Eigentumswohnungen [nicht vermietet]

### Rahmenwerte und Allgemeiner Index in Abhängigkeit von der Wohnfläche

|      | Kauf-fälle | Wohn-fläche | Rahmenwerte in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |           |           |           | Allgemeiner Index<br>2000=100 |
|------|------------|-------------|--|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|
|      |            |             | Baujahre                                   |           |           |           |                               |
|      |            |             | 1960 - 69                                  | 1970 - 79 | 1980 - 89 | 1990 - 99 |                               |
| 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                          |
| 2014 | 129        | 60 - 100    | 860  | 990       | 1.125     | 1.310     | 80,0                          |

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

### Übersicht zur Indexentwicklung



#### Anmerkung:

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



## 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 Ermittlung der Sachwerte wurde bis zum Berichtsjahr 2009 auf Grundlage 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 wertermittlungsrelevante 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 wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche [BGF] in Anlehnung an DIN 277:2005-02 [Sachwertmodell der AGVGA, Anlage 8]; 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 sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität 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 | Marktanpassung |
|------|-----------|----------|----------------|
|      |           | Euro     | %              |
| 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 [€] | Sachwertfaktor |
|------|-----------|--------------------------|----------------|
|      |           | 200.000                  | 0,84           |
| 2013 | 67        | 300.000                  | 0,83           |
|      |           | 400.000                  | 0,81           |
|      |           | <b>200.000</b>           | <b>0,86</b>    |
| 2014 | 81        | <b>300.000</b>           | <b>0,84</b>    |
|      |           | <b>400.000</b>           | <b>0,82</b>    |

Anmerkung:

Die Anwendung der nach o.a. Modell ermittelten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.



## 9.5.2 Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

|      | Kauffälle | Sachwert | Marktanpassung |
|------|-----------|----------|----------------|
|      |           | €        | %              |
| 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 [€] | Sachwertfaktor |
|-------------|-----------|--------------------------|----------------|
|             |           | 150.000                  | 1,01           |
| 2013        | 44        | 200.000                  | 0,96           |
|             |           | 250.000                  | 0,91           |
|             |           | <b>150.000</b>           | <b>1,00</b>    |
| <b>2014</b> | <b>58</b> | <b>200.000</b>           | <b>0,94</b>    |
|             |           | <b>250.000</b>           | <b>0,89</b>    |

Anmerkung:

Die Anwendung der nach o.a. Modell ermittelten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.



## 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. Die nachfolgend aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind Regelsätze, die den örtlichen Markt hinreichend genau wiedergeben. In Sonderfällen können abweichende Ansätze begründet sein.

**Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten** nach Zweiter Berechnungsverordnung zuletzt aktualisiert auf den 01.01.2014:

| ab 01.01.2011                                  | ab 01.01.2014 |  |
|--|---------------|--|
| <b>Verwaltungskosten [jährliche Pauschale]</b> |               |  |
| 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                         |

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

|   |   |
|---|---|
| <b>Mietausfallwagnis [Erfahrungssätze in % vom Jahresrohertrag]</b> |   |
| 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Baulandwert ca. 160 €/m<sup>2</sup> **ohne Erschließungskosten**

Mittlerer Erbbauzins pro Jahr:

**3,0% von ca. 160 €/m<sup>2</sup> = ca. 4,80 €/m<sup>2</sup> 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.

Wertleitklauseln für Erbbauzinssanpassungen auf schuldrechtlicher Basis werden heute regelmäßig vereinbart. Bei Erbbaurechten mit Wohnnutzung wird für den Erhöhungsbetrag überwiegend der Verbraucherpreisindex (ersetzt den Lebenshaltungskostenindex) zugrunde gelegt, 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 94.600 Einwohnern die größte Stadt im Märkischen Kreis mit einer Gesamtfläche von rd. 125 km<sup>2</sup>. 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 2.499 Studierenden [Stand 15.10.2013 – Quelle: Stadt Iserlohn - Zahlenspiegel 2014] sowie die BITS - Business and Information Technology School GmbH [Staatlich anerkannte private Hochschule] mit 1.480 Studierenden [Stand 15.10.2013 – Quelle: Stadt Iserlohn - Zahlenspiegel 2014] als wichtige Bildungszentren angesiedelt.





## Verkehrsanbindung [Quelle: Stadt Iserlohn - Zahlenspiegel 2014]

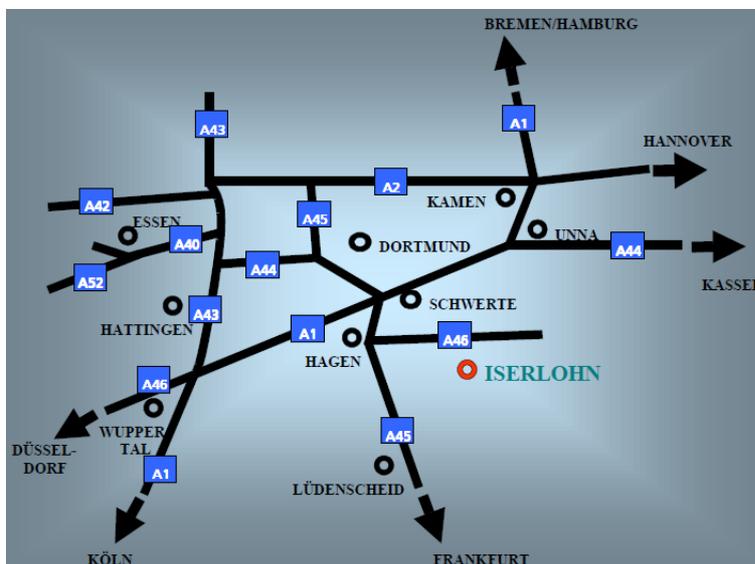
|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>Länge des Straßennetzes</b> | <b>536 km</b> |
| davon                          |               |
| Bundesautobahnen               | 11 km         |
| Bundesstraßen                  | 16 km         |
| Landstraßen                    | 56 km         |
| Kreisstraßen                   | 19 km         |
| Gemeindestraßen                | 434 km        |

## Bundesautobahnverbindung:

### A 46 Hagen–Iserlohn-Hemer mit Anschluss an die A 45 und an die A 1

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               |



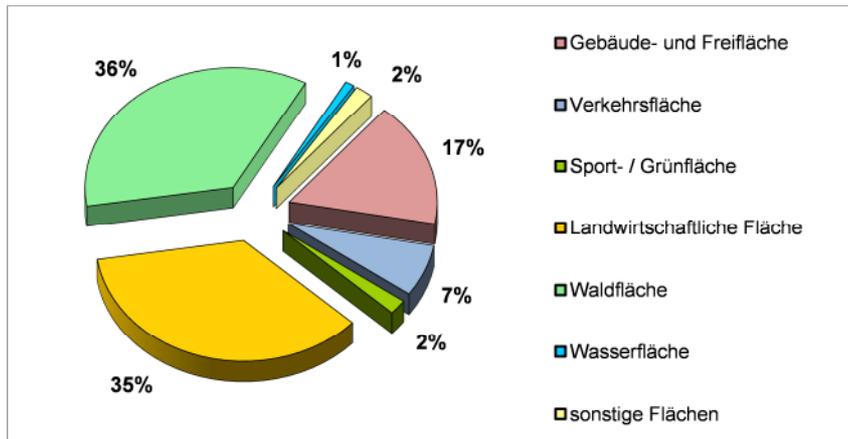
[Quelle: GFW - Wirtschaftsdaten Iserlohn 2011]

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

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



## Flächennutzung Stadt Iserlohn



## 10.2 Soziologische Daten

### Einwohnerdaten und Bevölkerungsdichte

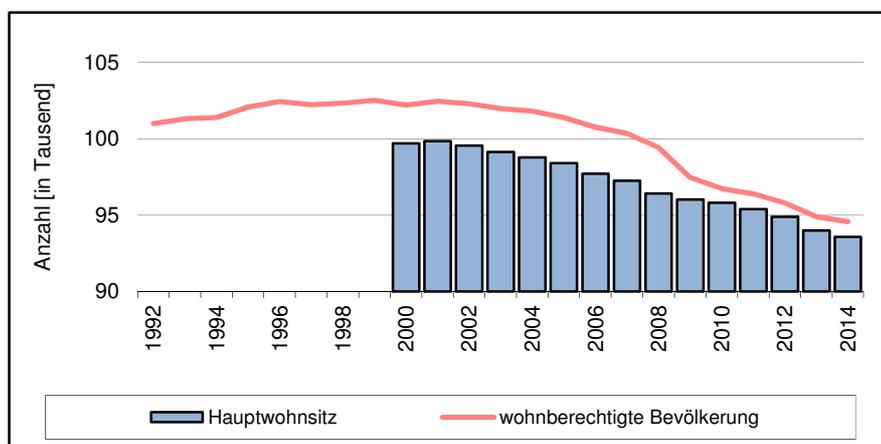
Am 31.12.2014 weist die Stadt Iserlohn einen Bevölkerungsstand von 94.615 Einwohnern auf. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von rd. 125,5 km<sup>2</sup> beträgt die Bevölkerungsdichte auf Basis der Einwohnerdaten der Statistikstelle der Stadt Iserlohn

**rd. 754 Einwohner je km<sup>2</sup>.**

Die Bevölkerungszahlen sind seit dem Jahr 2001 rückläufig.

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

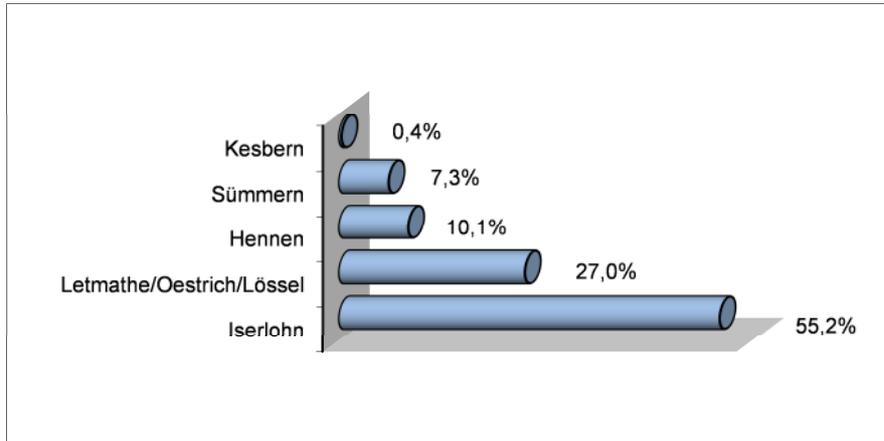
### Entwicklung der Bevölkerungszahlen



[Quelle: KDZV Citkomm, Stadt Iserlohn – Statistikstelle, Stand: 31.12.2014]

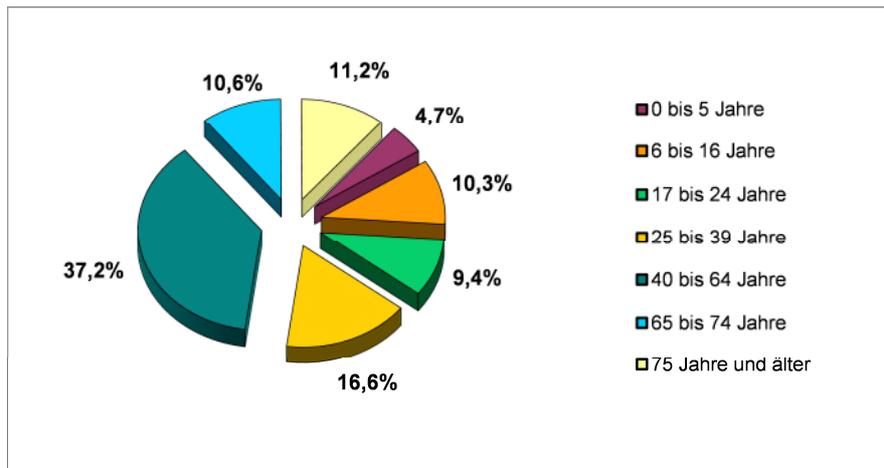


## Bevölkerung in den Stadtteilen



[Quelle: KDVB Citkomm, Stadt Iserlohn – Statistikstelle, Stand: 31.12.2014]

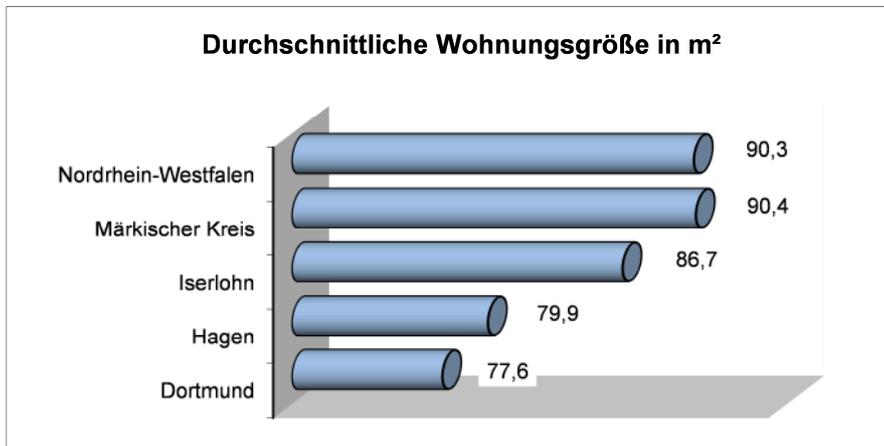
## Altersstruktur der Iserlohner Bevölkerung



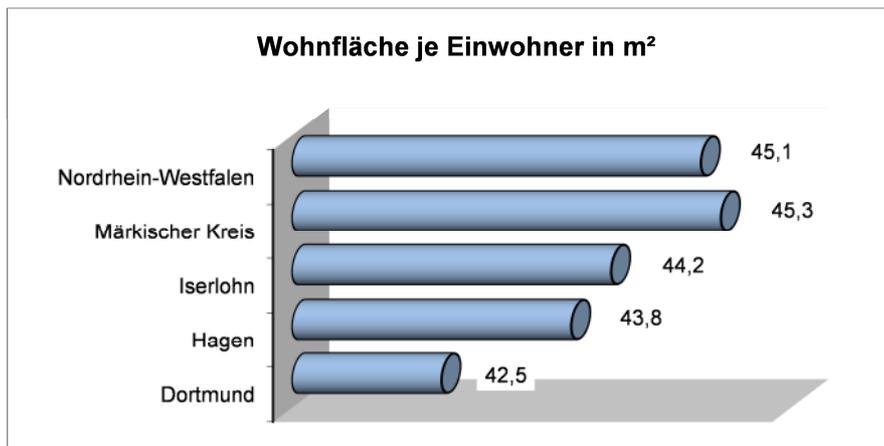
[Quelle: KDVB Citkomm, Stadt Iserlohn – Statistikstelle, Stand: 31.12.2014]

## Wohnungsdaten

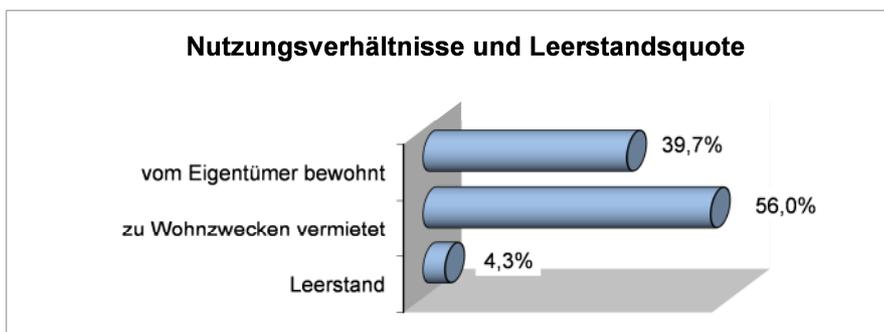
Nach Angaben im „Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Iserlohn, Stadt“ [veröffentlicht am 28.05.2014 durch Landesbetrieb Information und Technik, Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik] waren im Stadtgebiet Iserlohn zum Stichtag 09.05.2011 **rd. 47.649 Wohnungen** mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von **86,7 m<sup>2</sup>** vorhanden [Märkischer Kreis 90,4 m<sup>2</sup>]; die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner beträgt **44,2 m<sup>2</sup>**.



[Quelle: Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Iserlohn, Stadt, Stand: 09. Mai 2011, veröffentlicht am 28.05.2014]



[Quelle: Zensus 2011: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Stand: 09. Mai 2011, veröffentlicht im Mai 2013]



[Quelle: Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Iserlohn, Stadt, Stand: 09. Mai 2011, veröffentlicht am 28.05.2014]



## 10.3 Sonstige Daten

### Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben im langfristigen Überblick

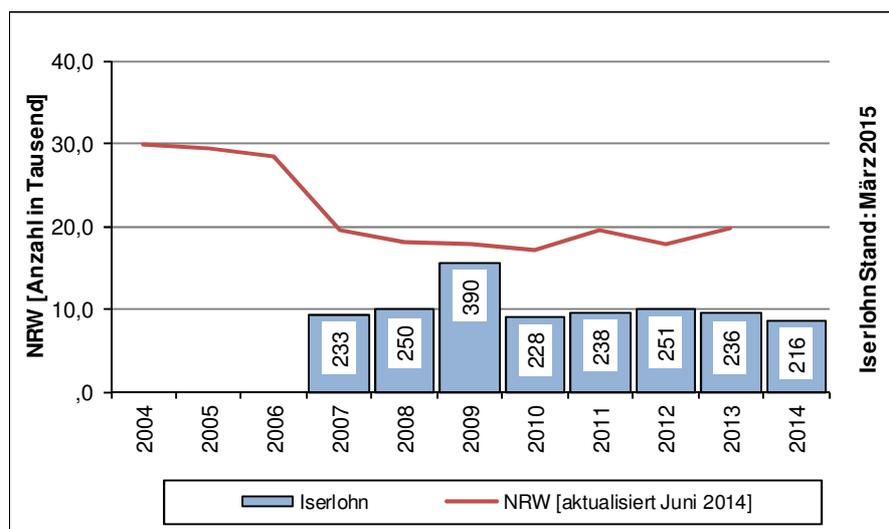
In Iserlohn gab es im Jahr 2010 einen starken Rückgang an Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr, wobei die hohe Anzahl an Baugenehmigungen im Jahr 2009 auf das Neubaugebiet „Dahlbreite“ in Sümmern zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr 2011 und 2012 war wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2013 sank die Anzahl der Baugenehmigungen allerdings wieder um 5,9 %. Dieser Abwärtstrend setzt sich auch im Jahr 2014 mit 8,5 % fort. Die Baugenehmigungen liegen mit einer Anzahl von 216 seit 2007 auf einem Tiefststand.

### Baugenehmigungen in Iserlohn im Zeitraum 2007-2014

|             | 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%                        |
| <b>2014</b> | <b>216</b> | <b>-8,5%</b>                 |

[Quelle: Stadt Iserlohn - Bauaufsicht]

### Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude



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



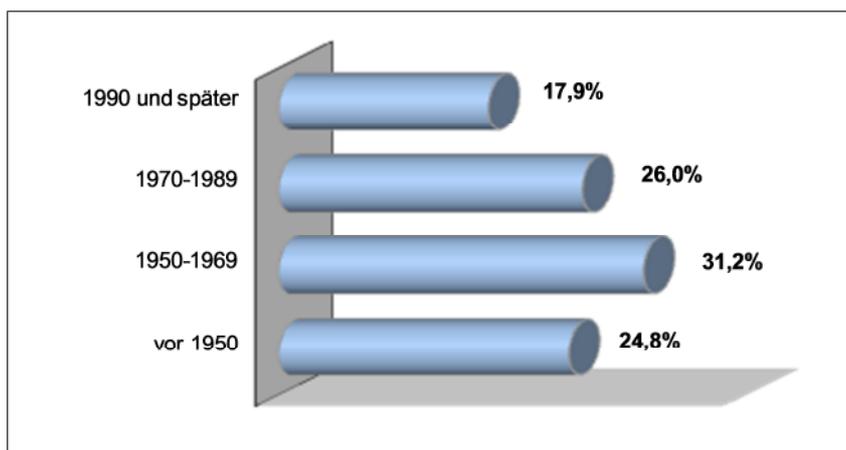
# Grundstücksmarktbericht Iserlohn 2015

## 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         |
| <b>Gesamt</b> | <b>4.700</b> | <b>5.910</b> | <b>4.920</b> | <b>3.397</b> | <b>18.927</b> |

[Quelle: Zensus 2011: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Stand: 09. Mai 2011 veröffentlicht im Mai 2013]

## Prozentuale Verteilung der Gebäude nach Baujahren



[Quelle: Zensus 2011: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung für die Stadt Iserlohn, Stand: 09. Mai 2011 veröffentlicht im 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 24 Jahren und jünger.



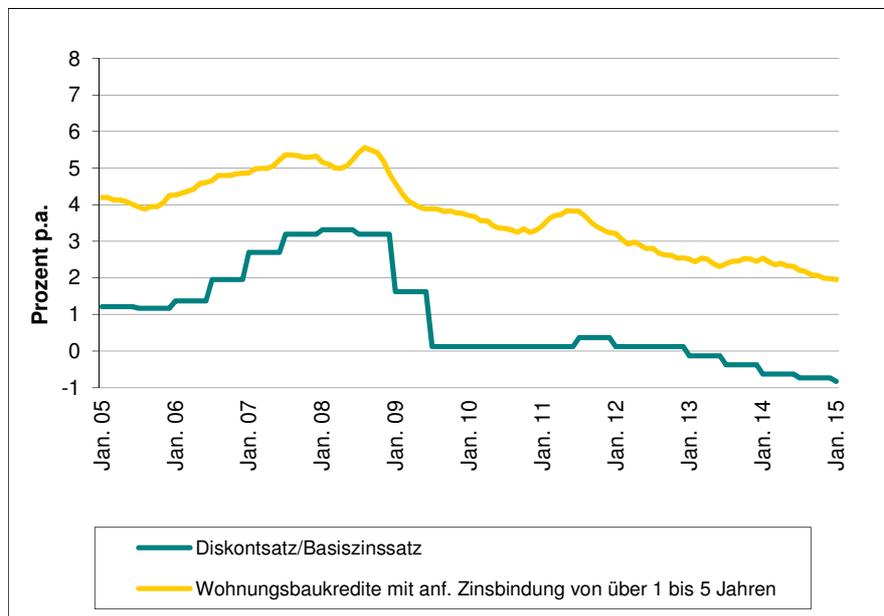
## Zwangsversteigerungen in Iserlohn

Im Berichtsjahr 2014 wechselten in der Stadt Iserlohn 34 Objekte im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer; dies entspricht rd. 4,1% aller Kauffälle.

Der Anteil am Gesamtumsatz steigt gegenüber den vergangenen Berichtsjahren weiter leicht an.

|  | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Unbebaute Grundstücke                            | -         | -         | 1         | 1         | 2         | -         |
| Bebaute Grundstücke                              | 23        | 13        | 22        | 14        | 13        | 22        |
| Wohnungs- und Teileigentum                       | 9         | 13        | 9         | 4         | 9         | 12        |
| <b>Zwangsversteigerungen Gesamt</b>              | <b>32</b> | <b>26</b> | <b>32</b> | <b>19</b> | <b>24</b> | <b>34</b> |
| Gesamtumsatz Kauffälle                           | 688       | 749       | 892       | 821       | 794       | 837       |
| Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtumsatz | 4,7%      | 3,5%      | 3,6%      | 2,3%      | 3,0%      | 4,1%      |

## 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 Bröder-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 Wertermittlungsstichtagen 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 GAVO NRW                  |       |
| einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise | 120 € |
| je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis                 | 8 €   |

|   |      |
|---|------|
| Auswertungen und Auskünfte in anonymisierter Form nach § 10 Abs. 4 GAVO NRW |      |
| allgemeine Preisauskunft nach § 10 Abs.4 GAVO NRW                           | 8 €  |
| allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste                  | 28 € |

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

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

Einige unter Tarifstelle 7.3 aufgeführte Daten der Grundstückswertermittlung können in digitaler Form unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) bezogen werden.

---

[www.gutachterausschuss-iserlohn.de](http://www.gutachterausschuss-iserlohn.de)



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