



Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Iserlohn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Iserlohn

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

Geschäftsstelle

Werner-Jacobi-Platz 12

58636 Iserlohn

Telefon 02371 217 2460

Fax 02371 / 217 4699

E-Mail: gutachterausschuss@iserlohn.de

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr pauschal 46 EUR je Exemplar [auf der Grundlage von § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW, Zeitgebühr 23 € je angefangene ¼ Stunde].

Bildnachweis

Stadt Iserlohn, Abt. Stadtmarketing

Lizenz

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

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

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

Beispiel Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2020,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
2.1	Kauffallzahlen	10
2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	11
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz [incl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke]	13
3.2	Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechtsgrundstücke]	15
3.2.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	15
3.2.2	Bauerwartungsland / Rohbauland	16
3.2.3	Baugrundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]	19
3.4	Wohnungseigentum	21
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	23
4	Unbebaute Grundstücke	24
4.1	Individueller Wohnungsbau	24
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Rohbauland	26
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	26
4.7	Bodenrichtwerte	26
4.7.1	Definition	26
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	29
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	30
4.7.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	32
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.6	Indexreihen	33
5	Bebaute Grundstücke	34
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1	Durchschnittspreise	34
5.1.2	Vergleichswerte	36
5.1.3	Indexreihen	38
5.1.4	Sachwertfaktoren	39
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	42
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	44
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	44
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	44
5.2.3	Indexreihen	45
5.2.4	Durchschnittspreise	46
5.2.5	Vergleichswerte	46
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	48
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	48
6	Wohnungs- und Teileigentum	48
6.1	Wohnungseigentum	48
6.1.1	Durchschnittspreise	48
6.1.2	Vergleichswerte	49

6.1.3	Indexreihe	50
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	50
6.1.5	Rohertragsfaktoren	50
6.2	Teileigentum	51
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstück	51
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	51
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	52
7.2.1	Bebaute Erbbaurechte	52
7.2.2	Wohnungserbbaurechte	53
7.3	Erbbaugrundstücke	53
8	Modellbeschreibungen	54
9	Mieten und Pachten	54
10	Kontakte und Adressen	55
11	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	56
11.1	Bevölkerung	57
11.2	Hypothekenzinsen	58
11.3	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick	59
11.4	Modellwerte der Bewirtschaftungskosten	60
12	Auszug Vermessungs- und Wertermittlungsverordnung	61

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

In den Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Durchschnitt bzw. Mittelwert
WE	Wohneinheit
WFL	Wohnfläche

Indexreihen:

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

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

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

Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

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

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

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

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

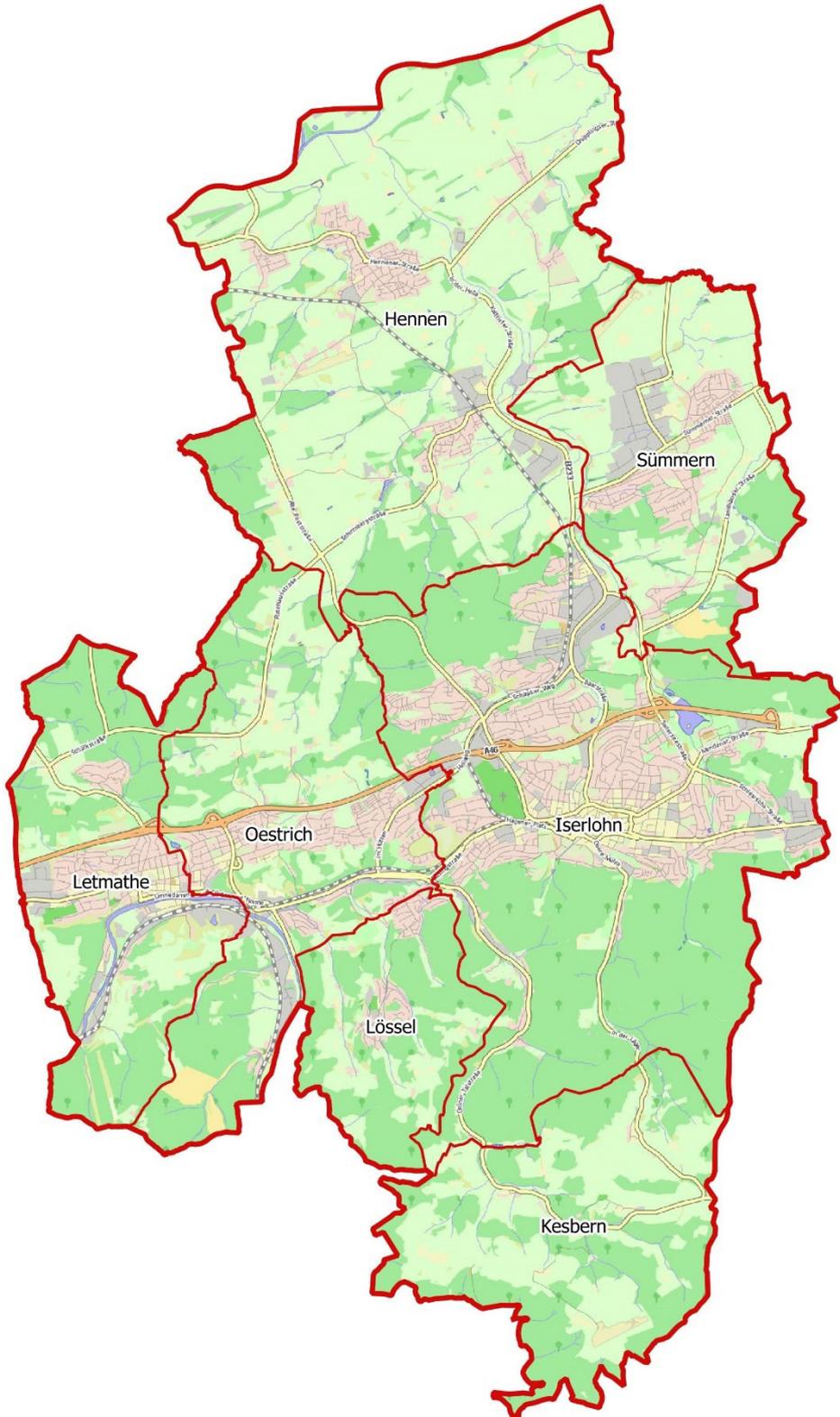
Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

Stadtgebiet Iserlohn mit Gemarkungen



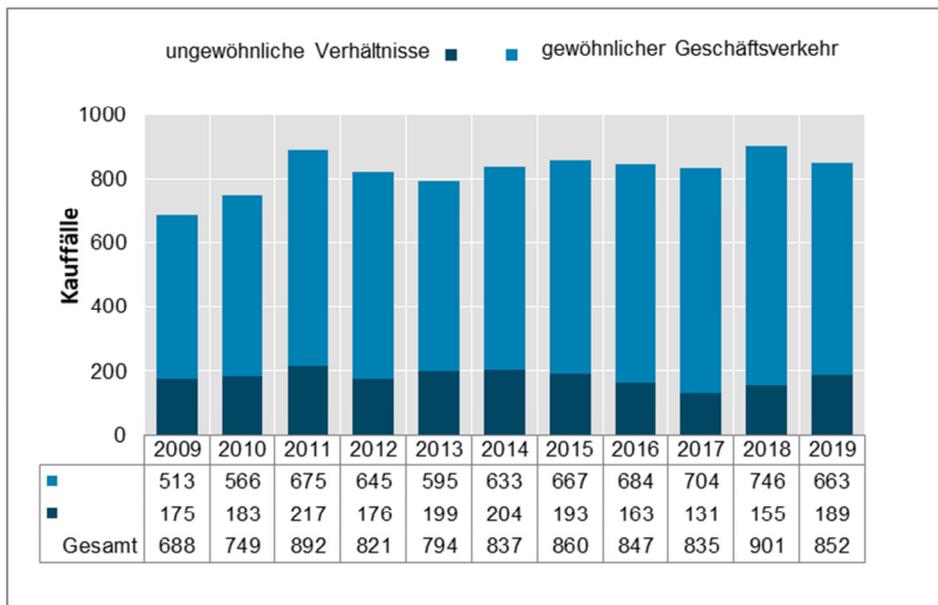
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kauffallzahlen

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 notariell beurkundet wurden und bis Ende Januar 2020 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Im Vergleich zum Vorjahr war die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorgelegten Grundstückskaufverträge im Jahr 2019 leicht sinkend, es wurden 852 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, von denen ca. 22 % aufgrund persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse nicht weiter ausgewertet wurden.

Kauffallzahlen im langfristigen Vergleich



Kauffallzahlen differenziert nach Ortsteilen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hennen	87	77	83	86	100	100	110
Iserlohn	407	455	453	395	450	500	445
Kesbern	4	1	4	5	3	4	0
Letmathe	90	75	92	97	89	73	105
Lössel	23	30	29	34	24	39	24
Oestrich	88	120	118	172	107	104	105
Sümmern	95	79	81	58	62	81	63
Gesamt	794	837	860	847	835	901	852
	-3,3%	+5,4%	+2,7%	-1,5%	-1,4%	+7,9%	-5,4 %

Kauffallzahlen differenziert nach Art des Vertragsgegenstands

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	153	136	118	154	138	103	123
Bebaute Grundstücke	350	414	450	403	368	409	391
Wohnungs-/Teileigentum	291	287	292	290	329	389	338

2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

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

663 der o.a. 852 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 78%.

Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle		Geldumsatz		Preise	
Gesamtumsatz	-11 %	↓	-20 %	↓		
Unbebaute Grundstücke	+8%	↑	-11 %	↓		
darunter: Individueller Wohnungsbau	+11 %	↑	+49 %	↑	+4 %	↗
Bebaute Grundstücke *)	-10 %	↓	-17 %	↓		
darunter: Ein- und Zweifamilienhäuser	-10 %	↓	+ / 0 %	→	+4 %	↗
Mehrfamilienhäuser	+2 %	↗	-25 %	↓		
Wohnungs- und Teileigentum *)	-16 %	↓	-33 %	↓		
darunter: WE -Weiterverkauf	+4 %	↗	+2 %	↗	+11 %	↑

*) inkl. Erbbaurechte

Erläuterung:

↑ steigend

↗ leicht steigend

→ stagnierend

↓ fallend

Unbebaute Grundstücke

Der mittlere Wohnbaulandwert beträgt 205,- €/m². Insgesamt 33 Grundstücke wurden im Jahr 2019 zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Der Schwerpunkt der Preise liegt zwischen 150 €/m² und 225 €/m².

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

Bebaute Grundstücke

2019 wechselten 278 bebaute Objekte [inkl. bebauter Erbbaurechte] den Eigentümer. Mit 58 % überwiegt hier die Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Vorrangig handelt es sich dabei um Bestandsimmobilien. Veräußerungen schlüsselfertiger Einfamilienhäuser durch einen Bauträger finden in Iserlohn schon seit Längerem kaum noch statt.

Die Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 190.000 und 380.000 EUR, bei den Reiheneigenheimen und Doppelhaushälften liegt der Schwerpunkt der Kaufpreise bei 130.000 bis 250.000 EUR.

Eigentumswohnungen

Der Wohnungseigentumsmarkt wird dominiert von Weiterverkäufen aus dem Bestand [208 Kauffälle]. Die im letzten Jahr vereinzelt aufgetretenen Erstverkäufe (14) nach Neubau sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt schon seit längerer Zeit nur von untergeordneter Bedeutung.

Wohnungserbbaurechte sowie Teileigentum und Teilerbbaurechte haben in Iserlohn über Jahre hinweg nur einen geringfügigen Marktanteil von unter 15% [2019 = 10 % der Gesamtkauffälle].

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz [incl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke]

Mit den 663 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kauffällen wurde im Berichtsjahr 2019 auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von

135,84 Mio. EUR

erreicht.

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber 2018 um rund 11 % gesunken, der Geldumsatz ist um ca. 20 % gesunken.

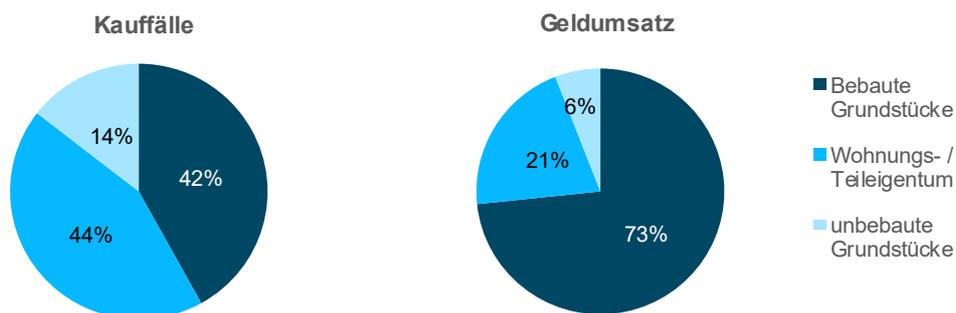
Übersicht zur Entwicklung des Gesamtumsatzes

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	595	632	667	684	704	746	663
Geldumsatz in Mio. Euro	85,03	116,13	119,02	132,72	122,59	170,69	135,84

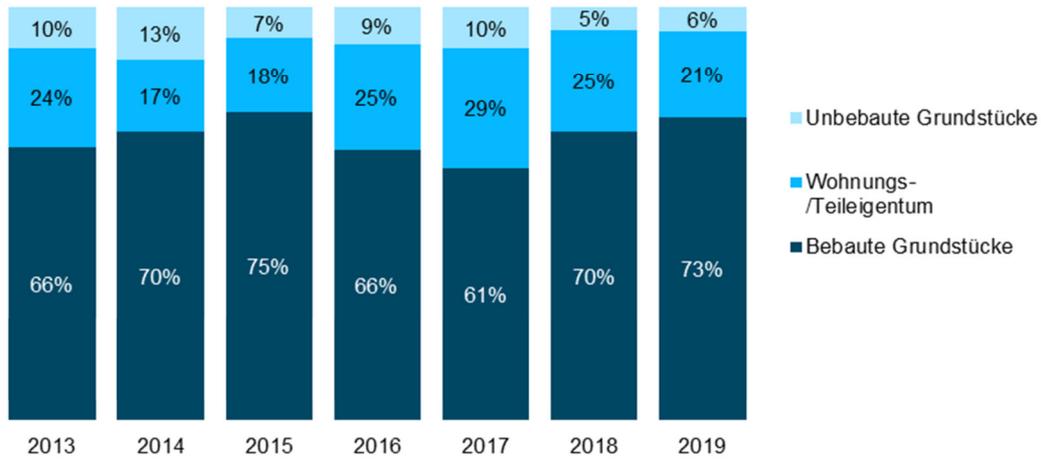
Kauffallzahlen differenziert nach Grundstückskategorie

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bebaute Grundstücke	241	283	326	289	276	310	278
Wohnungs- und Teileigentum	231	235	245	261	305	344	289
Unbebaute Grundstücke	123	115	96	134	123	92	96

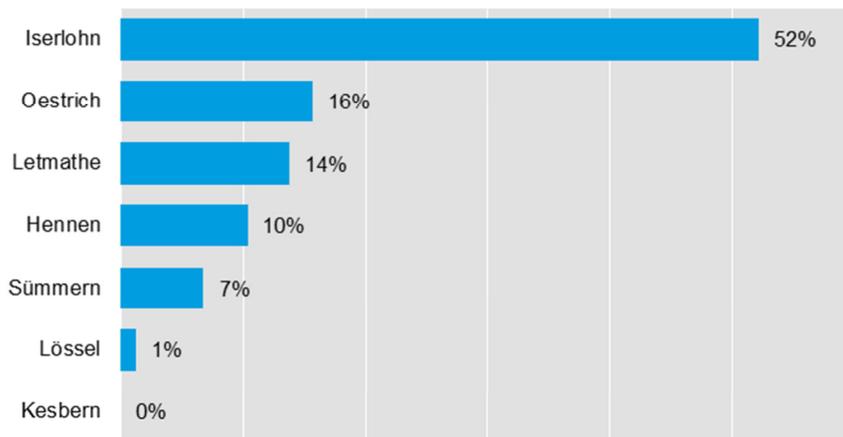
Umsatzanteile 2019



Entwicklung der Umsatzanteile gemessen am Geldumsatz



Verteilung des Geldumsatzes 2019 nach Gemarkungen



3.2 Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechtsgrundstücke]

Im Berichtsjahr 2019 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 84 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von **51,78 Hektar** ein Geldumsatz von **7,77 Millionen Euro** realisiert.

Aufteilung des Gesamtumsatzes

	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Land- / forstwirtschaftliche Flächen	17	35,18	0,93
Bauerwartungs- und Rohbauland	2	1,75	1,10
Baugrundstücke ¹⁾	36	4,42	4,83
Sonstige unbebaute Grundstücke ²⁾	29	10,44	0,91

1) alle Nutzungsarten

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

3.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Landwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	2	7	3	9	9	6	9
Flächenumsatz in ha	1,66	14,62	14,82	12,83	11,34	15,76	24,80
Geldumsatz in Mio. Euro	0,05	0,56	0,54	0,43	0,37	0,56	0,81

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	-	2	6	4	3	1	8
Flächenumsatz in ha	-	20,91	31,90	25,35	106,53	0,68	10,37
Geldumsatz in Mio. Euro	-	0,14	0,47	0,35	1,80	0,03	0,11
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	2	5	4	4	-	-	-
Flächenumsatz in ha	1,07	14,40	1,52	3,57	-	-	-
Geldumsatz in Mio. Euro	0,05	0,94	0,08	0,39	-	-	-

3.2.2 Bauerwartungsland / Rohbauland

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

Im Berichtsjahr 2019 lagen zwei Kauffälle vor.

	2019
Bauerwartungsland	
Kauffälle	2
Flächenumsatz in ha	1,75
Geldumsatz in Mio. Euro	1,10

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

Im Berichtsjahr 2019 lag in diesem Teilmarkt kein Kauffall vor.

3.2.3 Baugrundstücke

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

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

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	72	47	45	76	65	36	36
Flächenumsatz in ha	5,46	5,90	6,22	5,50	5,08	5,28	4,42
Geldumsatz in Mio. Euro	7,22	7,66	7,20	8,58	7,48	4,52	4,83
davon:							
Baugrundstücke für den Individuellen Wohnungsbau							
Kauffälle	67	34	35	66	62	27	30
Flächenumsatz in ha	3,20	2,19	2,36	3,58	4,22	1,53	3,07
Geldumsatz in Mio. Euro	6,13	3,74	3,85	6,93	7,08	2,69	4,0
Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau							
Kauffälle	1	-	4	3	1	0	1
Flächenumsatz in ha	0,07	-	0,68	0,32	0,10	0	0,07
Geldumsatz in Mio. Euro	0,12	-	1,18	0,57	0,12	0	0,26
Baugrundstücke für tertiäre Nutzungen [Handel- und Dienstleistungen]							
Kauffälle		-	-	3	-	0	1
Flächenumsatz in ha		-	-	0,41	-	0	0,08
Geldumsatz in Mio. Euro		-	-	0,62	-	0	0,02
Baugrundstücke für gewerbliche Nutzungen							
Kauffälle	4	4	5	4	2	9	4
Flächenumsatz in ha	2,19	0,26	2,75	1,18	0,75	3,75	1,20
Geldumsatz in Mio. Euro	0,97	0,11	1,47	0,45	0,28	1,84	0,55

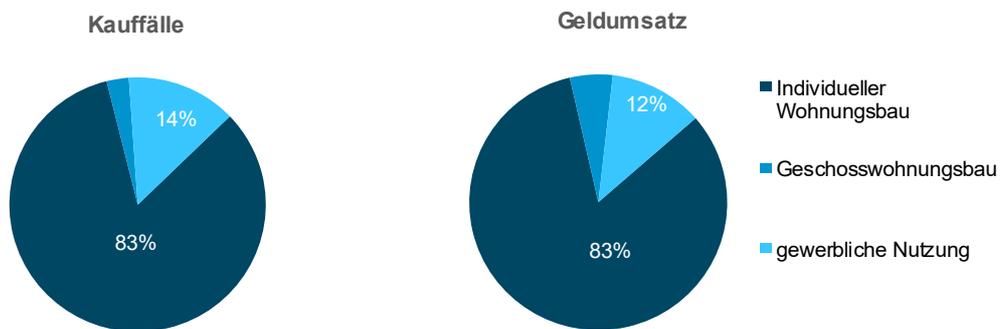
Mit 92 % der Kauffälle dominieren die mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke das Marktsegment „Baugrundstücke“.

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

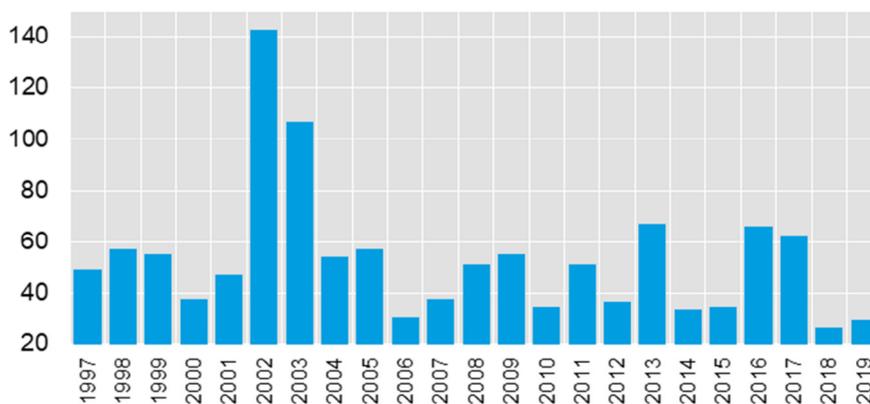
Bei den im o.a. Zeitraum veräußerten Baugrundstücken für tertiäre Nutzungen handelt es sich überwiegend um Flächen, die nach Abbruch der Altbebauung mit Einzelhandelsobjekten bebaut wurden.

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

Umsatzanteile 2019



Kauffallzahlen „Individueller Wohnungsbau“ im langfristigen Überblick



3.3 Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]

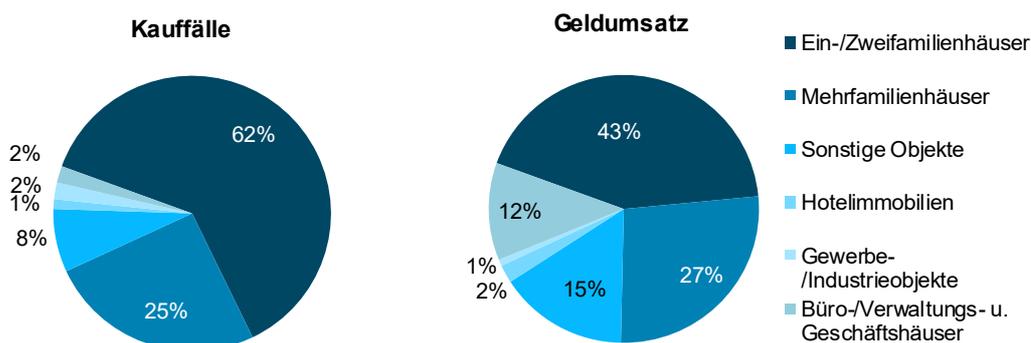
Mit einem Umsatz von **95,08 Millionen Euro**

haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn. Es wurden insgesamt 257 Kauffälle registriert.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	227	262	297	267	251	280	257
Flächenumsatz in ha	35,56	41,13	46,54	36,85	54,55	99,60	24,22
Geldumsatz in Mio. Euro	54,14	77,30	84,18	83,29	69,81	104,44	95,08

Umsatzanteile 2019 nach Marktsegmenten



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

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	144	186	186	183	165	174	160
Flächenumsatz in ha	13,66	13,13	20,18	18,02	16,06	12,49	10,49
Geldumsatz in Mio. Euro	29,99	36,65	37,91	40,20	37,40	40,68	40,82
davon:							
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
Kauffälle	144	126	107	113	74	85	74
Flächenumsatz in ha	13,66	11,34	16,97	15,43	11,49	8,66	7,01
Geldumsatz in Mio. Euro	29,99	27,10	24,81	26,08	21,04	23,90	22,88
Reiheneigenheime und Doppelhaushälften							
Kauffälle	47	60	79	70	91	89	86
Flächenumsatz in ha	1,42	1,79	3,21	2,59	4,57	3,83	3,48
Geldumsatz in Mio. Euro	7,92	9,55	13,10	14,12	16,35	16,78	17,94

Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser [inkl. Gewerbeanteil]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	64	33	68	50	48	59	65
Flächenumsatz in ha	6,59	3,89	4,30	6,22	2,64	5,20	4,77
Geldumsatz in Mio. Euro	17,68	16,29	18,59	18,85	14,72	23,44	25,54

Umsatzentwicklung Büro- und Geschäftshäuser

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	4	4	4	2	13	11	5
Flächenumsatz in ha	1,68	1,10	1,62	0,56	2,22	4,65	4,60
Geldumsatz in Mio. Euro	4,98	12,09	9,63	3,18	8,75	9,03	11,19

Umsatzentwicklung Gewerbe- und Industrieobjekte

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	1	15	10	11	10	16	5
Flächenumsatz in ha	0,03	13,24	10,90	5,88	2,78	15,73	0,54
Geldumsatz in Mio. Euro	0,16	6,05	13,80	6,28	3,92	10,83	0,73

3.4 Wohnungseigentum

Mit 260 Kauffällen [ohne Teileigentum Garagen u. ä.] wurde im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Geldumsatz von

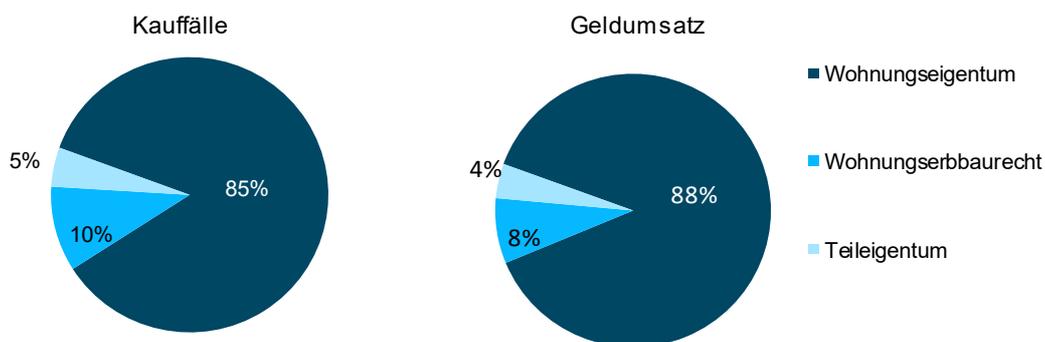
27,97 Millionen Euro

erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	216	217	218	225	290	310	260
Geldumsatz in Mio. Euro	18,72	19,40	20,81	33,17	35,46	41,88	27,97
davon:							
Wohnungseigentum							
Kauffälle	178	180	186	198	254	257	222
Geldumsatz in Mio. Euro	17,28	16,13	17,74	19,31	32,30	32,66	24,67
Teileigentum [Gewerberaum]							
Kauffälle	1	6	5	9	1	8	12
Geldumsatz in Mio. Euro	0,10	0,68	1,20	12,40	0,10	4,42	1,15
Wohnungserbbaurecht							
Kauffälle	29	31	27	18	35	45	26
Geldumsatz in Mio. Euro	2,61	2,59	1,87	1,46	3,06	4,54	2,15
Teilerbbaurecht [Gewerberaum]	-	-	-	-	-	-	-

Umsatzanteile 2019



Mit 88% des Geldumsatzes und 85% der Kauffälle ist die Veräußerung von Wohnungseigentum das dominierende Segment in diesem Teilmarkt, es wird geprägt vom Weiterverkauf aus dem vorhandenen Bestand; sowohl der Neubau von Eigentumswohnungen (14 Kauffälle) als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt nur von relativ geringer Bedeutung.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Weiterverkauf

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	162	176	172	175	171	183	208
Geldumsatz in Mio. Euro	14,52	15,47	15,16	14,94	15,76	18,76	21,07

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	5	4	12	16	75	73	14
Geldumsatz in Mio. Euro	0,81	0,66	2,34	2,36	15,27	13,61	3,60

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	11	0	2	7	8	1	0
Geldumsatz in Mio. Euro	1,95	0	0,24	0,48	1,27	0,28	0

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

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

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

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erbbaurechtsbestellungen	-	-	1	-	1	-	-
Erbbaurechte							
Kauffälle	14	21	29	22	25	29	21
Flächenumsatz in ha	0,81	5,18	2,04	2,01	3,88	4,98	1,64
Geldumsatz in Mio. Euro	2,28	1,97	4,80	3,92	5,15	15,08	4,07
Erbbaugrundstücke							
Kauffälle	7	10	10	11	10	14	12
Flächenumsatz in ha	0,46	1,22	0,55	1,42	0,48	0,60	0,60
Geldumsatz in Mio. Euro	0,39	0,89	0,47	0,69	0,46	0,55	0,68

4 Unbebaute Grundstücke

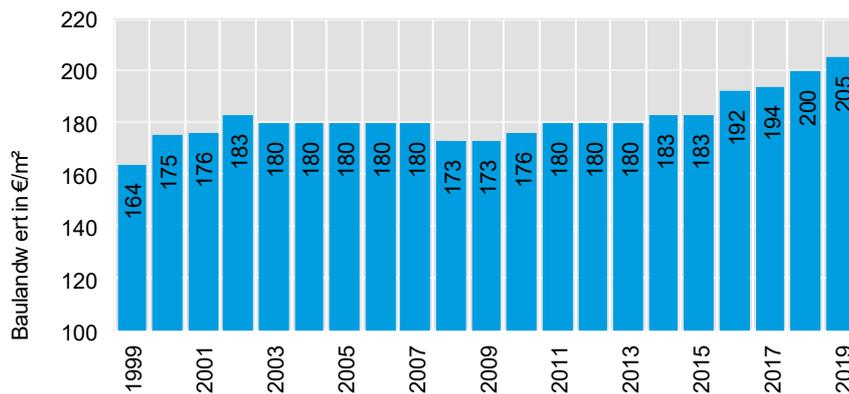
4.1 Individueller Wohnungsbau

2019 wurden insgesamt 30 Grundstücke zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert.



Der **mittlere Baulandwert** für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist gegenüber dem Vorjahr um 2,5% von 200 €/m² auf **205 €/m²** gestiegen.

Übersicht Mittlerer Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Wie die Umsatzzahlen unter 3.1 belegen, ist dieses Segment auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn ohne große Bedeutung.

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

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Die Kaufpreise für Waldflächen sind in erster Linie abhängig von der Art und dem Alter des Baumbestandes sowie der Erreichbarkeit der Flächen.

Für eine Untersuchung und Quantifizierung dieser Einflussfaktoren reicht die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorliegenden Kauffälle pro Jahr nicht aus, so dass hier lediglich durchschnittliche Kaufwerte angegeben werden können.

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

Ackerland <small>[20 Kauffälle 2013 - 2019]</small>	3,36 €/m²	Kaufpreisspanne von 2,08 bis 5,39 €/m ²
Grünland <small>[10 Kauffälle 2014 - 2019]</small>	2,05 €/m²	Kaufpreisspanne von 1,04 bis 3,00 €/m ²
Wald mit Aufwuchs <small>[9 Kauffälle 2019]</small>	1,35 €/m²	Kaufpreisspanne von 0,47 bis 1,94 €/m ²

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

4.5 Rohbauland

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche 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.

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

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

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

Anmerkung:

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke [Acker- /Grünland] beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

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

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können

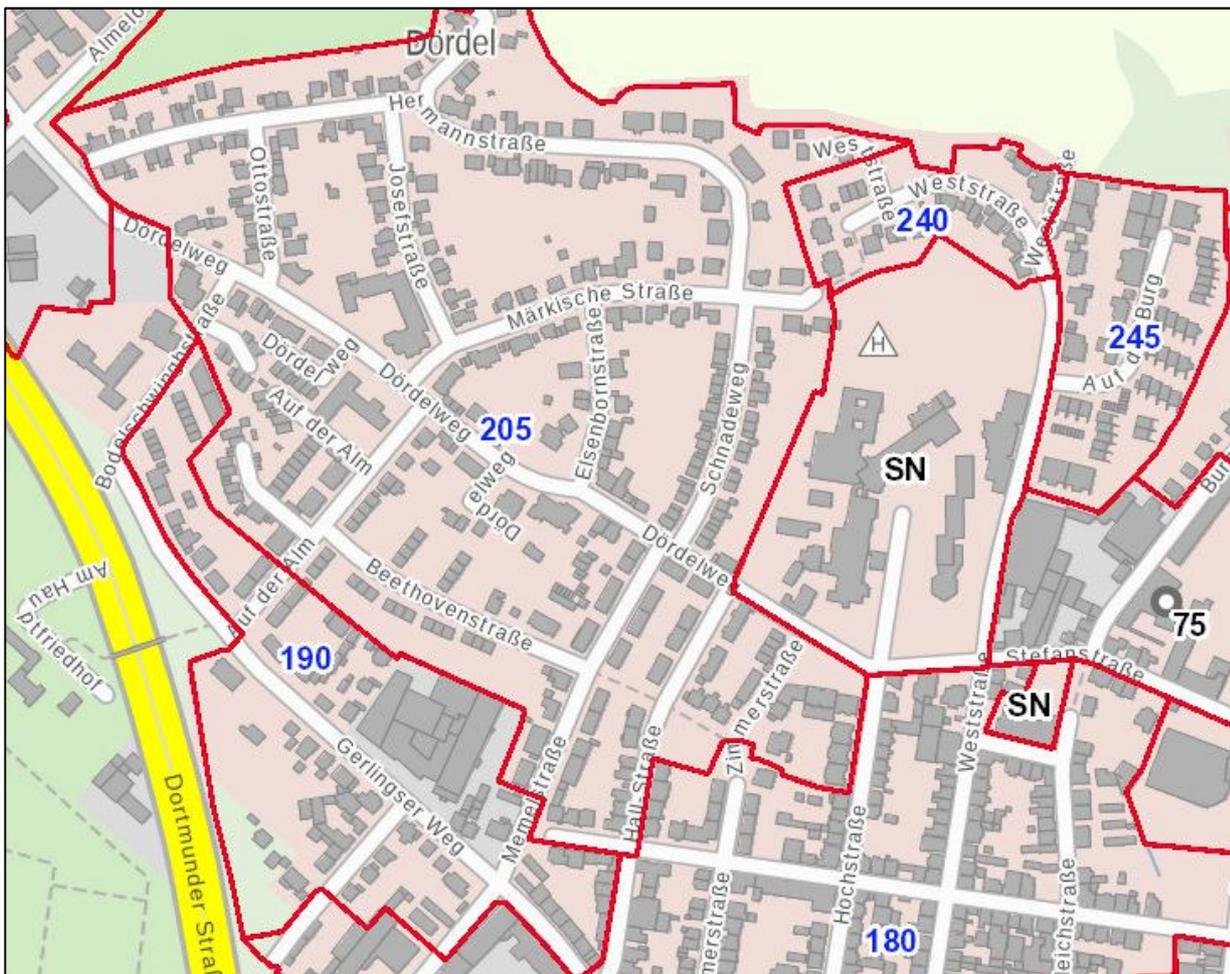
im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale [z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände] werden im Allgemeinen als eigene Zone **ohne Bodenrichtwert** ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Kleinere Flächen [z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen] werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 26.02.2020 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2020 ermittelt und beschlossen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2020

Darstellung entnommen aus BORIS.NRW



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte [durchschnittliche lagetypische Bodenwerte] mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte [georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien] mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- Die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen [AGVGA.NRW]
- Alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

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

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

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

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

Weitere Produkte wie die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORISplus.NRW erhältlich sein.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung am 10. Juni 2020 die folgenden gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

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

Gebietstypische Werte zum 01.01.2020 für das Stadtgebiet Iserlohn

Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Individueller Wohnungsbau	215	175	140
Geschosswohnungsbau	170	140	125
Gewerbe / Industrie [ohne tertiäre Nutzung]	47	42	30

Gebietstypische Werte differenziert nach Stadtteilen jeweils zum 01.01.

Individueller Wohnungsbau / Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

	Lage	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hennen	gut	205	205	210	210	215	220
	mittel	165	165	170	170	175	180
	mäßig	140	140	145	145	155	155
Iserlohn	gut	210	210	215	215	220	230
	mittel	165	165	170	170	185	190
	mäßig	135	135	140	140	145	150
Kalthof	gut	195	195	200	200	205	210
	mittel	155	155	160	160	165	170
	mäßig	120	120	125	125	130	135
Letmathe/Oestrich	gut	185	185	190	190	195	205
	mittel	150	150	155	155	160	165
	mäßig	115	115	115	115	120	125
Sümmern	gut	175	175	185	185	190	200
	mittel	160	160	165	165	170	175
	mäßig	115	115	120	120	125	130

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

Stadtteil	Lage	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Iserlohn	gut	165	165	170	170	175	180
	mittel	125	125	130	130	140	145
	mäßig	115	115	120	120	125	130
Kalthof	mittel	125	125	130	130	130	135
Letmathe/Oestrich	gut	145	145	150	150	160	160
	mittel	130	130	135	135	140	145
	mäßig	115	115	115	115	120	125
Sümmern	mittel	125	125	130	130	130	140

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

Stadtteil	Lage	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Iserlohn	gut	55	55	55	55	65	60
	mittel	39	39	39	39	45	45
	mäßig	30	30	30	30	30	30
Kalthof	gut	43	43	43	43	43	43
	mittel	38	38	38	38	40	40
	mäßig	35	35	35	35	35	35
Letmathe/Oestrich	gut	46	46	46	46	46	46
	mittel	40	40	40	40	40	40
	mäßig	26	26	26	26	26	26
Sümmern	gut	43	43	43	43	43	43

4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte in Euro/m² in den Geschäftslagen

	Lage	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Iserlohn	1. Lage	1.275	1.275	1.280	1.280	1.280	1.280
	2. Lage	825	825	830	830	830	830
	3. Lage	575	575	580	580	580	580
	4. Lage	410	410	415	415	420	420
Letmathe	1. Lage	380	380	385	385	390	390
	2. Lage	280	280	250	250	250	250
	3. Lage	220	220	220	220	225	230

Bodenrichtwerte im Außenbereich

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte auch für bebaute Grundstücke im Außenbereich zu ermitteln.

Neben den nach § 35 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vorhaben im Außenbereich finden sich dort auch vereinzelt oder in kleineren Ansiedlungen Wohngebäude, die Bestandsschutz genießen.

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

4.7.5 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung

- abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken sowie
 - abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken
- lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial aufgrund zu geringer Datenmengen nicht ableiten, hilfsweise können hier die in den Anlagen 1 und 2 der Vergleichswertrichtlinie veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

4.7.6 Indexreihen

Entwicklungen in den allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 11 ImmoWertV durch Indexreihen dargestellt werden.

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

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

	Wohnbaulandwert		Indizes	
	DM/m ²	€/m ²	1995 = 100	2010 = 100
1995	248	126,80	100,0	72,0
1996	260	132,93	104,8	75,5
1997	280	143,16	112,9	81,3
1998	300	153,38	121,0	87,2
1999	320	163,61	129,0	93,0
2000	342	174,86	137,9	99,4
2001	345	176,39	139,1	100,2
2002		183	144,3	104,0
2003		180	142,0	102,3
2004		180	142,0	102,3
2005		180	142,0	102,3
2006		180	142,0	102,3
2007		180	142,0	102,3
2008		173	136,4	98,3
2009		173	136,4	98,3
2010		176	138,8	100,0
2011		180	142,0	102,3
2012		180	142,0	102,3
2013		180	142,0	102,3
2014		183	144,3	104,0
2015		183	144,3	104,0
2016		192	151,4	109,1
2017		194	153,0	110,2
2018		200	157,7	113,6
2019		205	161,7	116,5

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

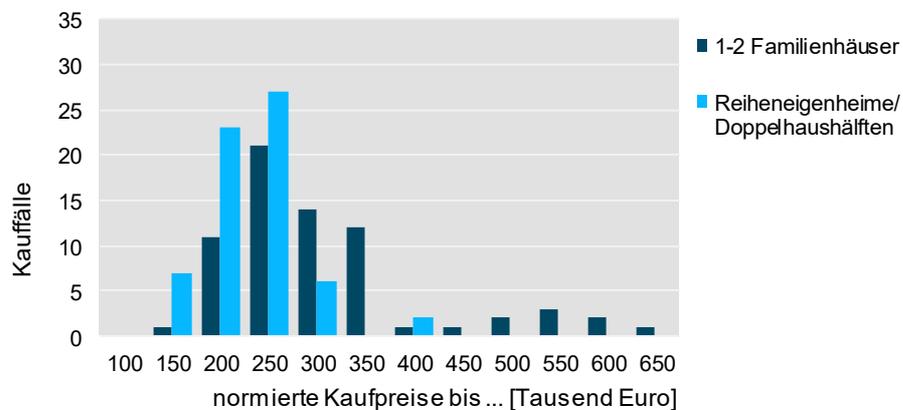
5.1.1 Durchschnittspreise

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

2019 standen insgesamt 134 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern im Innenbereich für weitergehende Auswertungen zur Verfügung, die im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit bereinigt wurden. Die bereinigten Kaufpreise enthalten den beitragsfreien Bodenwert für eine angemessen große Hausgrundstücksfläche, nicht enthalten sind freistehende Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Kaufpreisspanne 108.000 Euro bis 601.000 Euro

Verteilung der Kauffälle 2019 nach Preisstufen



Durchschnittspreise 2019

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre	Kauffälle	Ø	Ø	Ø	Ø	
		Hausgrund- stücksfläche m ²	Baujahr	Wohnfläche m ²	Normierter Kaufpreis Euro/m ² Wfl	Euro
1950 - 1974	29	576	1969	161	1.497	227.000
1975 - 1994	18	534	1982	167	1.746	284.000
1995 - 2009	6	535	2001	157	2.299	349.000
2010 - 2017	6	435	2013	143	2.445	343.000

Durchschnittspreise 2019

Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

Baujahre	Kauffälle	Ø	Ø	Ø	Ø	
		Hausgrund- stücksfläche m ²	Baujahr	Wohnfläche m ²	Normierter Kaufpreis Euro/m ² Wfl	Euro
1950 - 1974	24	342	1968	109	1.626	174.000
1975 - 1994	23	297	1983	123	1.802	218.000
1995 - 2009	10	205	1999	116	1.973	226.000
2010 - 2017	0					

5.1.2 Vergleichswerte

Aufgrund der relativ geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen pro Jahr werden zur Ableitung von Vergleichswerten zwei Kaufvertragsjahrgänge zusammengefasst; die unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden abgeleiteten Vergleichswerte beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres.

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

Ein- bis Zweifamilienhaus, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück, beitragsfrei, ohne freistehende Garagen und Garagen auf separatem Grundstück sowie ohne sonstige Nebenanlagen [z.B. Wintergarten], zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlagen im Innenbereich

Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohnfläche m ²	Vergleichswert in Euro			
			Baujahresklassen			
			1950 – 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2017
2016	79	120	165.000	222.000	267.000	Keine gesicherten Daten für diese Baujahresklasse
		150	184.000	241.000	286.000	
		180	203.000	261.000	305.000	
2017	53	120	172.000	240.000	292.000	
		150	189.000	257.000	310.000	
		180	206.000	274.000	327.000	
2018	69	120	172.000	246.000	305.000	
		150	189.000	263.000	321.000	
		180	206.000	280.000	338.000	
2019	60	120	180.000	252.000	308.000	345.000
		150	201.000	273.000	329.000	366.000
		180	222.000	294.000	351.000	388.000

Den Vergleichswerten für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften liegt folgendes Normobjekt zugrunde:

Reiheneigenheim bzw. Doppelhaushälfte mit 1 Wohneinheit, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück, beitragsfrei, ohne freistehende Garagen und Garagen auf separatem Grundstück sowie ohne sonstige Nebenanlagen [z.B. Wintergarten], zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten, normaler Unterhaltungszustand, mittlere bis gute Wohnlagen im Innenbereich

Vergleichswerte für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohnfläche m ²	Vergleichswert in Euro			
			Baujahresklassen			
			1950 – 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2017
2016	62	100	135.000	168.000	193.000	Keine gesicherten Daten für diese Baujahrsklasse
		120	152.000	185.000	211.000	
		140	169.000	202.000	228.000	
2017	61	100	132.000	171.000	201.000	
		120	153.000	191.000	221.000	
		140	174.000	212.000	242.000	
2018	58	100	141.000	181.000	210.000	
		120	161.000	200.000	228.000	
		140	181.000	218.000	247.000	
2019	57	100	160.000	193.000	220.000	
		120	173.000	207.000	233.000	
		140	186.000	220.000	246.000	

Anmerkung:

Die Vergleichspreise beziehen sich auf die Mitte der Baujahrsklasse.

5.1.3 Indexreihen

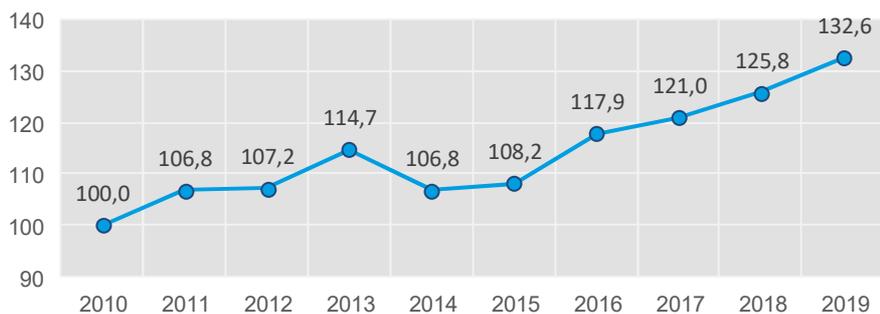
Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneigenheime und Doppelhaushälften wurden bislang die Indizes aus den ermittelten Vergleichswerten differenziert nach Baujahresklassen abgeleitet. Nach der Neueinteilung der Baujahresklassen wird nur noch ein Gesamtindex auf Basis 2010 = 100 dargestellt.

	Index 2010 = 100	
	Ein- / Zweifamilien- häuser	Reiheneigenheime / Doppelhaushälften
2010	100,0	100,0
2011	98,5	106,8
2012	102,1	107,2
2013	109,4	114,7
2014	109,4	106,8
2015	105,4	108,2
2016	108,7	117,9
2017	113,9	121,0
2018	115,1	125,8
2019	120,8	132,6

Ein- und Zweifamilienhäuser



Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]



5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

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

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die örtliche Marktlage hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise und den hierzu ermittelten ‚vorläufigen‘ Sachwerten abgeleitet.

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 zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse mit den folgenden Modellgrößen ermittelt:

- Normierter Kaufpreis [Gebäude inkl. bis zu zwei Garagen], bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [boG], wie z. B. Garagen auf separatem Grundstück, Wintergärten, sonstigen Nebenanlagen, Photovoltaik- oder Solaranlagen
- Ermittlung der Herstellungswerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 [SW-RL, Anlage 1]; Baunebenkosten sind darin bereits enthalten, regionale Korrekturfaktoren sind nicht mehr anzubringen.
- 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]
- Gesamtnutzungsdauer
Für die Gesamtnutzungsdauer werden die Orientierungswerte des AGVGA-Modells zugrunde gelegt. Bei Wohnobjekten ist die Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre festgelegt.
- 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]

- Bodenwert

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

Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

	Kauffälle	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
2013	67	200.000	0,84
		300.000	0,83
		400.000	0,81
2014	81	200.000	0,86
		300.000	0,84
		400.000	0,82
2015	74	200.000	0,91
		300.000	0,86
		400.000	0,82
2016	71	200.000	0,94
		300.000	0,88
		400.000	0,83
2017	60	200.000	0,99
		300.000	0,94
		400.000	0,89
2018	85	200.000	0,95
		300.000	0,91
		400.000	0,88
2019	69	200.000	1,00
		300.000	0,98
		400.000	0,96

Sachwertfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

	Kauffälle	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
2013	44	150.000	1,01
		200.000	0,96
		250.000	0,91
2014	58	150.000	1,00
		200.000	0,94
		250.000	0,89
2015	65	150.000	0,99
		200.000	0,93
		250.000	0,89
2016	58	150.000	1,08
		200.000	1,03
		250.000	0,99
2017	70	150.000	1,11
		200.000	1,04
		250.000	0,99
2018	64	150.000	1,18
		200.000	1,06
		250.000	0,97
2019	65	150.000	1,25
		200.000	1,13
		250.000	1,04

Anmerkung:

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

5.1.5 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 an die Inhalte der ImmoWertV sowie an die Ertragswertrichtlinie angepasste ‚Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen‘ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW [AGVGA-NRW].

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

p = Liegenschaftszins in %

RE = Reinertrag

KP* = Kaufpreis +/- boG

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

q = 1 + p / 100

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

BW = Bodenwert

Dem Modell liegen die folgenden Modellgrößen zugrunde:

- **normierter Kaufpreis** [KP*; um besondere objektspezifische Grundstückmerkmale bereinigter Kaufpreis]
- **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
nach Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
- Reinertrag
Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
- Gesamtnutzungsdauer
Für die Gesamtnutzungsdauer werden die Orientierungswerte des AGVGA-Modells zugrunde gelegt. Bei Wohnobjekten ist die Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer 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 [s.a. Anlage 4 ‚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 wurden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis entsprechend abgespalten.
- Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes werden Garagen auf dem Grundstück nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal beim normierten Kaufpreis bereinigt, sie werden im Mietansatz berücksichtigt.

Objektart/Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Bew.-kosten	Ø Miete	Ø RND
%	m ²	€/m ² Wfl	%	€/m ² Wfl	Jahre		
EFH [freistehend]	2,5 ± 1,01	97	152 ± 41	1.924 ± 630	20 ± 2	6,59 ± 0,80	42 ± 15
EFH [als RH oder DHH]	2,5 ± 1,02	125	119 ± 26	1.704 ± 389	21 ± 2	6,43 ± 0,69	40 ± 12
ZFH	3,2 ± 0,95	50	190 ± 48	1.398 ± 339	23 ± 3	6,06 ± 0,59	36 ± 9

Der Auswertung liegen die Kauffälle von 2018 und 2019 zugrunde.

Anmerkung:

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach der unter 5.1.5 bereits dargestellten Methode ergeben sich auf Basis geeigneter Kauffälle von 2018 und 2019 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücke sowie gemischt genutzte Objekte:

Objektart/Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohnfläche/ Nutzfläche	Ø Kaufpreis	Ø Bew.- kosten	Ø Miete	Ø RND
%	m ²	€/m ² Wfl	%	€/m ² Wfl	Jahre		
Dreifamilienhäuser	3,4 ± 1,19	31	220 ± 54	1.048 ± 328	27 ± 4	5,42 ± 0,77	31 ± 8
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	4,1 ± 1,27	37	435 ± 259	925 ± 251	28 ± 4	5,37 ± 0,61	34 ± 11
Gemischt genutzte Gebäude ²⁾	6,0 ± 2,09	8	409 ± 196	780 ± 312	26 ± 3	5,68 ± 1,27	32 ± 9

1) mit gewerblichen Mietertragsanteil bis 20%

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

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren wurden bislang vom Gutachterausschuss nicht beschlossen. Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten wurden wegen unzureichender Datenbasis nicht ermittelt.

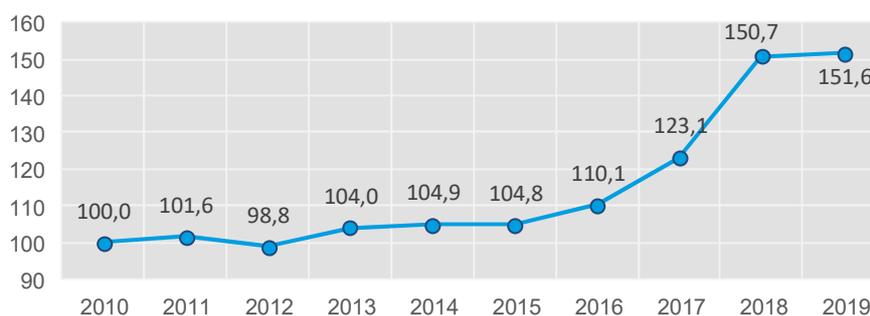
5.2.3 Indexreihen

Für Drei- und Mehrfamilienhäuser werden hier Indexreihen auf Basis 2000 = 100 sowie 2010 = 100 dargestellt, die aus den ermittelten Vergleichswerten für Gebäude der Baujahre vor 1945 abgeleitet wurden. Diese können nicht ohne Weiteres auf Bewertungsobjekte jüngerer Baujahre angewandt werden.

Indizes Drei- und Mehrfamilienhäuser / Baujahre vor 1945

	2000 = 100	2010 = 100
2000	100,0	
2001	100,4	
2002	92,2	
2003	90,3	
2004	86,9	
2005	90,2	
2006	85,6	
2007	74,0	
2008	78,2	
2009	78,3	
2010	78,9	100,0
2011	80,0	101,6
2012	78,1	98,8
2013	82,3	104,0
2014	82,9	104,9
2015	82,7	104,8
2016		110,1
2017		123,1
2018		150,7
2019		151,6

Indexreihe 2010 = 100



5.2.4 Durchschnittspreise

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

2019 konnten insgesamt 31 Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischtgenutzten Objekten mit einem gewerblichen Mietertragsanteil unter 20% ausgewertet werden, die im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit bereinigt wurden. Die bereinigten Kaufpreise enthalten den beitragsfreien Bodenwert für eine angemessen große Hausgrundstücksfläche, nicht enthalten sind freistehende Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Kaufpreisspanne (Baujahre vor 1945) 115.000 Euro bis 480.000 Euro [17 Kauffälle]

Kaufpreisspanne (Baujahre nach 1945) 274.000 Euro bis 984.000 Euro [14 Kauffälle]

Mittlere Kaufpreise 2019

	Kauf- fälle	Ø Haus- grund- stück m ²	Ø Rest- nutzungs- dauer Jahre	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Normierter Kaufpreis	
					€/m ² Wfl	Euro
Baujahre vor 1945 *)	17	325	25	259	893	218.301
Baujahre nach 1945	14	925	39	520	1.170	529.539

*) vorwiegend in innerstädtischer Lage

5.2.5 Vergleichswerte

Seit dem Berichtsjahr 2013 werden die mathematisch-statistischen Analysen auf der Basis von zwei Kaufvertragsjahrgängen durchgeführt, die ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres.

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

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

Vergleichswerte Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1945

inkl. gemischt genutzte Objekte bis 20% gewerblicher Mietertragsanteil

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Vergleichswerte	
			Euro	€/m ²
2010	11	150	104.000	693
		250	145.000	580
		350	178.000	509
2011	21	150	104.000	693
		250	147.000	588
		350	184.000	526
2012	10	150	105.000	700
		250	145.000	580
		350	170.000	486
2013	12	150	114.000	760
		250	150.000	600
		350	176.000	503
2014	14	150	113.000	753
		250	152.000	608
		350	180.000	514
2015	18	150	110.000	733
		250	152.000	608
		350	185.000	529
2016	13	150	117.000	780
		250	156.000	616
		350	196.000	560
2017	15	150	136.000	907
		250	174.000	696
		350	211.000	603
2018	19	150	173.000	1.153
		250	211.500	846
		350	250.000	714
2019	17	150	167.000	1.113
		250	214.000	856
		350	261.000	746

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

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

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

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

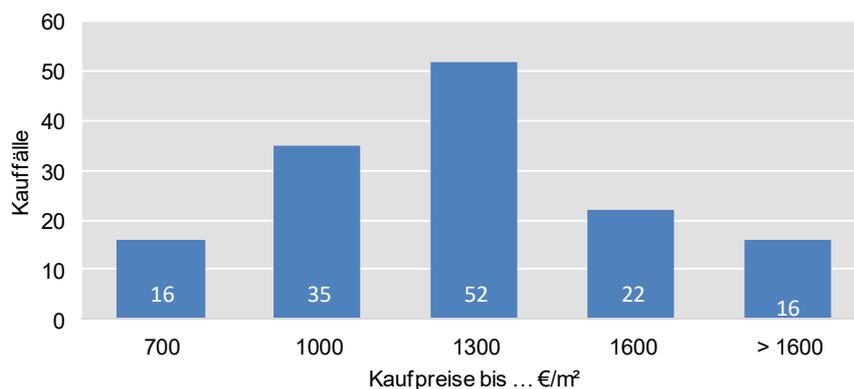
6.1.1 Durchschnittspreise

Unter den o.a. Vorgaben konnten insgesamt 6 Kauffälle für den Erstverkauf nach Neubau sowie 141 Kauffälle für die Weiterveräußerung aus dem Bestand zu weiteren Auswertungen herangezogen werden.

Kaufpreisspanne Erstverkäufe **1.690 bis 3.230 Euro/m² Wohnfläche**

Kaufpreisspanne Weiterverkäufe **482 bis 2.666 Euro/m² Wohnfläche**

Weiterverkäufe 2019 nach Preisstufen



Mittlere Kaufpreise für den Weiterverkauf 2019

Baujahresklasse	Kauffälle	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Normierter Kaufpreis €/m ² Wfl
1950 – 1974	69	1968	70	939
1975 – 1994	50	1985	77	1.214
1995 - 2009	21	1998	83	1.529

6.1.2 Vergleichswerte

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

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

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

Vergleichswerte für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen

	Kauffälle	Wohnfläche m ²	Vergleichswert in Euro/m ² Wohnfläche		
			Baujahresklassen		
			1950 – 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
2015	121	60 - 100	860	1.110	1.285
2016	147	60 - 100	910	1.100	1.345
2017	110	60 - 100	920	1.195	1.500
2018	140	60 - 100	920	1.235	1.625
2019	141	60 - 100	880	1.240	1.530

Anmerkung:

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

6.1.3 Indexreihe

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

Indexreihe Wohnungseigentum-Weiterverkauf

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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung der Kauffälle von 2018 und 2019 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Die Ableitung erfolgte nach dem bereits unter 5.1.5 beschriebenen Modell.

	Liegenschafts- zinssatz	Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Ø Wohn- fläche	Ø Kaufpreis	Ø Bew.- kosten	Ø Miete	Ø RND
%	m ²	€/m ² Wfl	%	€/m ² Wfl	Jahre		
ETW-Weiterverkauf	3,5	272	78	1.155	26	5,59	41
	± 1,44		± 23	± 362	± 4	± 0,71	± 11

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss Iserlohn hat bislang keine Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen beschlossen.

6.2 Teileigentum

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

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstück

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, bei dem ein Grundstückseigentümer [Erbbaurechtsgeber] einem Erbbauberechtigten das veräußerliche und vererbliche Recht einräumt, auf oder unter der Oberfläche seines Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten.

Ein aufgrund des Erbbaurechts errichtetes Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und steht im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers.

Gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919, die mit Wirkung vom 30.11.2007 ohne inhaltliche Änderungen in das Gesetz über das Erbbaurecht [Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz] übergegangen ist.

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt durch notariellen Vertrag, über eine Laufzeit von in der Regel 99 Jahren [Wohngrundstücke] gegen Zahlung eines regelmäßigen Entgelts [Erbbauzins]. Der vereinbarte Erbbauzins ist vorrangig abhängig von Größe, Nutzbarkeit und Lage [unbelasteter Bodenwert] des Grundstücks.

Der hier angegebene Erbbauzinssatz für Wohngrundstücke basiert auf Erbbaurechtsbestellungen der Jahre 2002 bis 2008, aktuellere Erbbaurechtsbestellungen liegen nicht vor.

	Mittlerer Erbbauzinssatz	Standardabweichung	Baulandwert epflichtig	Mittlerer Erbbauzins
Wohngrundstücke	3,3%		100 €/m ²	3,30 €/m ²
	2,8%	+/- 0,36%	130 €/m ²	3,64 €/m ²
	2,5%		160 €/m ²	4,00 €/m ²
Gewerbegrundstücke	(5,0 %)			

Der mittlere Erbbauzinssatz resultiert aus der Gegenüberstellung der vereinbarten Erbbauzinsen zum erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert der unbelasteten Grundstücke, d.h. der oben angegebene Erbbauzinssatz bezieht sich auf den Verkehrswert eines vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Bebaute Erbbaurechte

Der Wert des Erbbaurechts sollte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Da geeignete Vergleichspreise i.d.R. nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann hier nur auf das Sachwertverfahren als Bewertungsmodell zurückgegriffen werden.

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Erbbaurechts ergibt sich als Summe aus

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

Nach der finanzmathematischen Methode ergibt sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts aus der mit dem Rentenbarwertfaktor kapitalisierten Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks.

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

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

- **Wert der baulichen Anlagen** nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren [siehe Punkt 8]

Zur Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den ermittelten vorläufigen Sachwerten. Es standen 70 Kauffälle aus dem Zeitraum von 2014 bis 2018 zur Verfügung.

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte [Ein- und Zweifamilienhäuser]

Finanzmathematischer Wert in Euro	Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
130.000	1,14
150.000	1,09
175.000	1,04
200.000	0,99
225.000	0,93
250.000	0,88

Finanzmathematischer Wert x Marktanpassungsfaktor = Verkehrswert des Erbbaurechts

7.2.2 Wohnungserbbaurechte

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

7.3 Erbbaugrundstücke

Der Wert eines Erbbaugrundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks wird mit Hilfe der finanzmathematischen Methode ermittelt als Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und den über den gleichen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist an diesen finanzmathematisch ermittelten Wert ein Marktanpassungsfaktor anzubringen.

Ein Gebäudewertanteil kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren standen 57 Kauffälle von Erbbaugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung [jeweils Veräußerung an den Erbbauberechtigten] aus dem Zeitraum 2010 bis 2019 [nur Verträge mit Anpassungsklausel] zur Verfügung. Den vorliegenden Kaufpreisen wurde der finanzmathematisch ermittelte Bodenwert gegenübergestellt.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis/finanzmathematisch ermittelter Bodenwert des Erbbaugrundstücks

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke [Ein- und Zweifamilienhäuser]

Finanzmathematischer Bodenwert €/m ²	Marktanpassungs- faktor
60	1,47
80	1,31
100	1,16
130	0,93

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks = Finanzmathematischer Bodenwert x Marktanpassungsfaktor

8 Modellbeschreibungen

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

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

Informationen und Erläuterungen zu diesen Modellen sind unter www.boris.nrw.de unter der Rubrik Standardmodelle zu finden.

9 Mieten und Pachten

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

Haus & Grund Iserlohn e.V.
Wermingser Straße 39
58636 Iserlohn
Tel. 02371/ 2 42 98

oder

Deutscher Mieterbund
Mieter-Verein Iserlohn u. Umgebung
Vinckestr. 8
58636 Iserlohn

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle:

Leiter der Geschäftsstelle:

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Telefon 02371 217 - 2460

Bodenrichtwerte:

Verm.-Tech. Martina Wehner

- 2463

Verm.-Tech. Regina Krysiak

- 2464

Marktdaten/Verkehrswertgutachten:

Dipl.-Ing. Katja Dietle

- 2462

Architektin Dipl.-Ing. Birgit Kuszpa

- 2461

Mitglieder des Gutachterausschusses:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Katja Dietle

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

Ehrenamtliche Gutachter/-innen:

Architektin Dipl.-Ing. Heike Bermes

Staatlich geprüfter Landwirt Heinz-Josef Brödder-Benteler

Architekt Dipl.-Ing. Walter Ebeling

Dr.-Ing. Michael Jonas

Architekt Dipl.-Ing. Matthias Sternberg

Dipl.-Betriebswirt Christian Wypior

Ehrenamtliche Gutachterinnen vom Finanzamt Iserlohn:

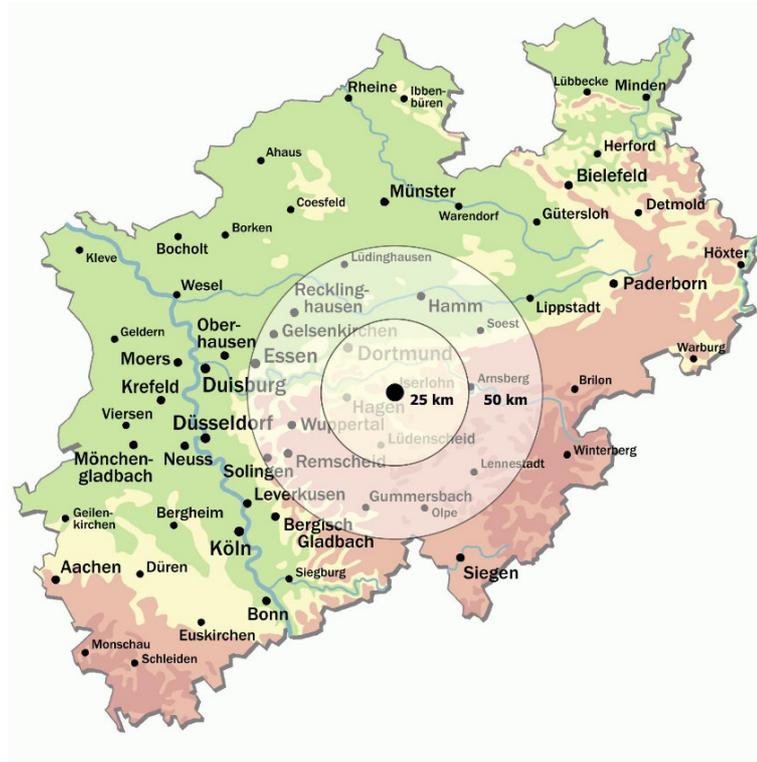
Dipl.-Finanzwirtin Yvonne Imenkämper [als Stellvertreterin]

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Stadt Iserlohn, in der südöstlichen Randzone des Ruhrgebietes gelegen, ist mit rund 94.400 Einwohnern die größte Stadt im Märkischen Kreis mit einer Gesamtfläche von rd. 125 km². In ihren heutigen Grenzen besteht die Stadt Iserlohn seit der Gebietsreform 1975.

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

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



Verkehrsanbindung [Quelle: Stadt Iserlohn - Zahlenspiegel 10/2019]:

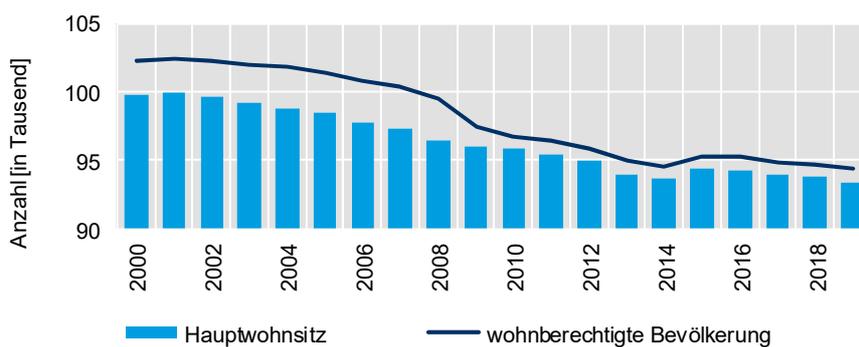
Autobahnanbindung:	A46 Iserlohn - Hagen mit Anschluss an die A45 und A1
	mit den Zu- und Abfahrten:
	Iserlohn-Letmathe B 236
	Iserlohn-Oestrich B 236
	Iserlohn-Zentrum Dortmunder Straße
	Iserlohn-Seilersee B 233
	Iserlohn-Löbbeckenkopf B 7

11.1 Bevölkerung

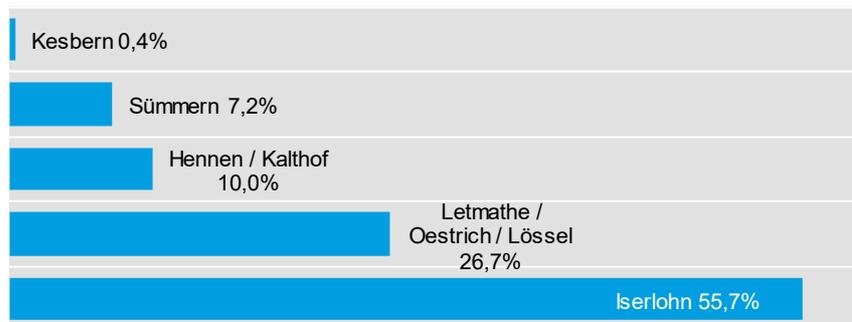
Am 31.12.2019 weist die Stadt Iserlohn einen Bevölkerungsstand von 94.372 Einwohnern auf. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von rd. 125,5 km² beträgt die Bevölkerungsdichte

rd. 752 Einwohner je km².

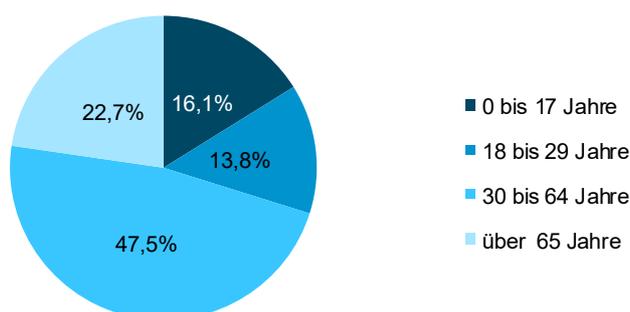
Entwicklung der Bevölkerungszahlen



Bevölkerung in den Stadtteilen



Altersstruktur der Iserlohner Bevölkerung

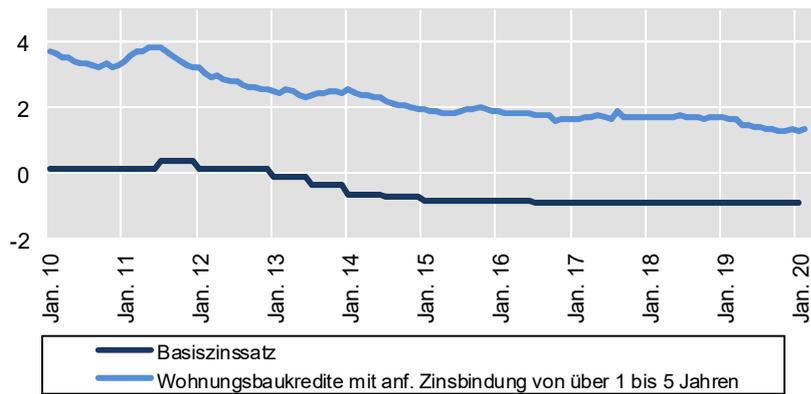


Die Daten zu den vorstehenden Informationen wurden von der Statistikstelle der Stadt Iserlohn zur Verfügung gestellt. Weitere Daten sind unter dem Link <https://www.iserlohn.de/wirtschaft-stadtentwicklung/statistik/> abzurufen.

11.2 Hypothekenzinsen

Entwicklung der Hypothekenzinsen

in Prozent pro Jahr



Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

11.3 Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eigentumswohnungen	4,0	4,0	4,0	3,6	3,6	3,5	3,5
<i>Standardabweichung</i>				+/- 1,09	+/- 1,28	+/- 1,48	+/- 1,44
Einfamilienhäuser, freistehend	2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	2,9	2,5
<i>Standardabweichung</i>				+/- 0,80	+/- 0,95	+/- 1,04	+/- 1,01
Einfamilienhäuser, RH u. DHH	3,1	3,0	3,1	3,0	3,1	2,9	2,5
<i>Standardabweichung</i>				+/- 0,75	+/- 0,77	+/- 0,80	+/- 1,02
Zweifamilienhäuser	3,5	3,5	3,6	3,5	3,4	3,3	3,2
<i>Standardabweichung</i>				+/- 0,85	+/- 0,79	+/- 0,99	+/- 0,95
Dreifamilienhäuser	4,2	4,2	4,4	4,5	4,0	3,8	3,4
<i>Standardabweichung</i>				+/- 0,76	+/- 1,12	+/- 1,29	+/- 1,19
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietertragsanteil < 20%	5,4	5,4	5,6	5,5	5,0	4,5	4,1
<i>Standardabweichung</i>				+/- 1,47	+/- 1,48	+/- 1,46	+/- 1,27
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20% bis 80 %	6,4	6,4	6,4	6,0	6,0	6,0	6,0
<i>Standardabweichung</i>				+/- 1,70	+/- 1,90		
Geschäfts- und Bürogrundstücke	7,0	7,0	7,0			7,0	7,0

Aufgrund der Modelländerungen sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze mit den bisher abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen aus den vorherigen Jahren nicht direkt vergleichbar. Insbesondere hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten gab es in allen Jahren Veränderungen.

Für die Auswertungen bis zum Jahr 2015 wurden die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung angesetzt; diese Ansätze wurden mit den Korrekturfaktoren in Anlehnung an die Anlage 3 des Modells der AGVGA-NRW entsprechend spezifiziert.

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

11.4 Modellwerte der Bewirtschaftungskosten

Nachstehende Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 und werden jährlich über den Verbraucherpreisindex des Bundes [Stand Oktober des Vorjahres] fortgeschrieben. Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der neue Index 2015=100 verwendet.

Verbraucherpreisindex 2010 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,6
Oktober 2018	112,3

Verbraucherpreisindex 2015 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	81,6
Oktober 2014	99,5
Oktober 2019	106,1

Verwaltungskosten [€/ Jahr]

vergl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II BV

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnung / Einfam. [Normal]	280	281	283	288	295	299
ETW	335	336	339	344	353	358
Garage / Einstellplatz	37	37	37	38	39	39

Instandhaltungskosten [€/ Jahr]

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnfläche [€/m ² /Jahr]	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7
Tiefgaragenstellplatz	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5
Garage	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3
Carport	40,0	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7
Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7

Anmerkung:

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

Mietausfallwagnis:

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

12 Auszug Vermessungs- und Wertermittlungsverordnung

VermWertGebO vom 12.12.2019, gültig ab 01.03.2020 in Verbindung mit Anlage VermWertKostT

Erstattung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke

bei einem Verkehrswert bis 1 Mio. € 0,2% des Wertes zzgl. 1.250 €

bei einem Verkehrswert 1 Mio. € bis 10 Mio. € 0,1% des Wertes zzgl. 2.250 €

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

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Einschließlich bis zu 50 mitgeteilter Vergleichspreise 140 €

jeder weitere mitgeteilte Vergleichspreis 10 €

Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte

einfache mündliche Auskünfte	gebührenfrei
automatisierte Bodenrichtwertauskünfte unter - www.boris.nrw.de -	gebührenfrei
schriftliche Bodenrichtwertauskunft, Druckschriften und Kartenprodukte der Geschäftsstelle nach Zeitaufwand je angefangene Arbeitsviertelstunde (Fachkraft)	23 €

Grundstücksmarktbericht

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

Grundstücksmarktbericht in Druckform pauschal 46 €

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

www.boris.nrw.de

