



Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Iserlohn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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 - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – 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/zero-2-0

Beispiel Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2021,

dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-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	Bodenrichtwertübersichten	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	47
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	47
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	51
6.2	Teileigentum	51
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstück	52
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	52
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	53
7.2.1	Bebaute Erbbaurechte	53
7.2.2	Wohnungserbbaurechte	54
7.3	Erbbaugrundstücke	54
8	Modellbeschreibungen	55
9	Mieten und Pachten	55
10	Kontakte und Adressen	56
11	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	57
11.1	Bevölkerung	58
11.2	Hypothekenzinsen	59
11.3	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick	60
11.4	Modellwerte der Bewirtschaftungskosten	61
12	Auszug Vermessungs- und Wertermittlungsverordnung	62

Abkürzungsverzeichnis und Hinweise

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

In den Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Durchschnitt bzw. Mittelwert
WE	Wohneinheit
WFL	Wohnfläche

Allgemeine Hinweise:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn ermittelt Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen [Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW, in Kraft seit dem 17. Dezember 2020], welche die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO-NRW) abgelöst hat.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 14. April 2021 die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gem. § 40 GrundWertVO NRW – wie sie im örtlichen Grundstücksmarktbericht 2021 dargestellt sind – ermittelt und beschlossen.

Hinweise zu Indexreihen:

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

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

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

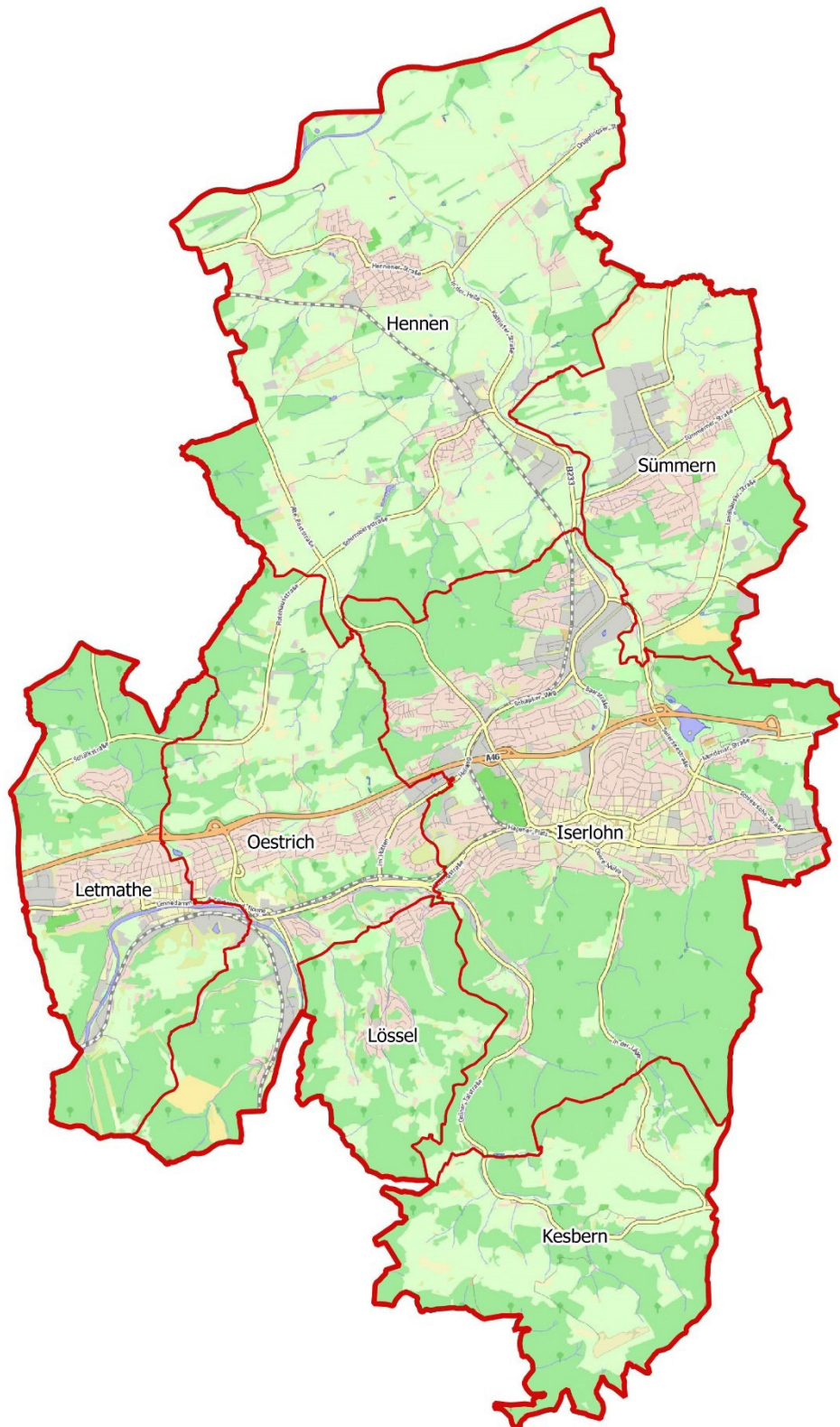
Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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



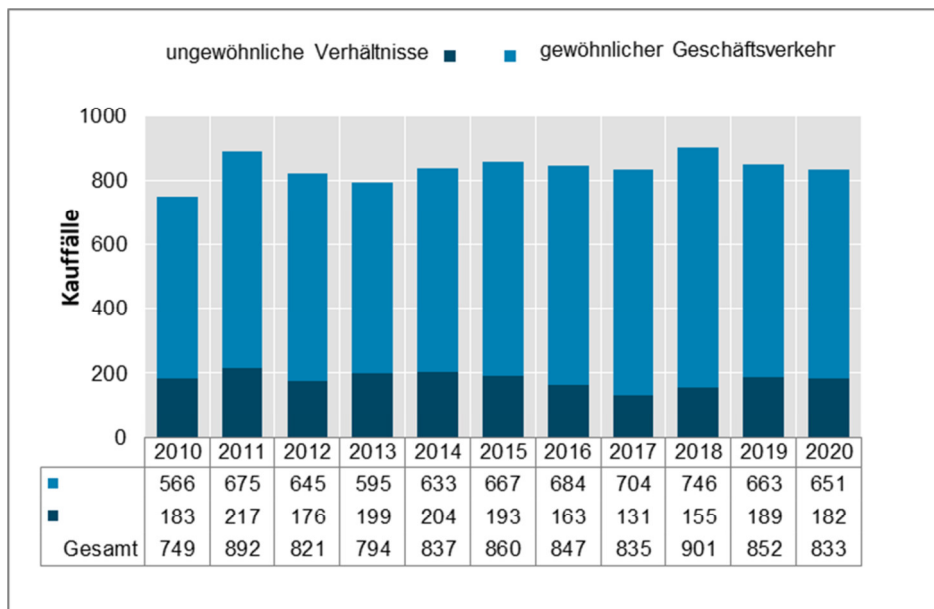
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kauffallzahlen

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 notariell beurkundet wurden und bis Ende Januar 2021 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorgelegten Grundstückskaufverträge im Jahr 2020 leicht zurückgegangen, es wurden 833 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hennen	77	83	86	100	100	110	101
Iserlohn	455	453	395	450	500	445	418
Kesbern	1	4	5	3	4	0	5
Letmathe	75	92	97	89	73	105	99
Lössel	30	29	34	24	39	24	30
Oestrich	120	118	172	107	104	105	115
Sümmern	79	81	58	62	81	63	65
Gesamt	837	860	847	835	901	852	833
	+5,4%	+2,7%	-1,5%	-1,4%	+7,9%	-5,4 %	-2,2%

Kauffallzahlen differenziert nach Art des Vertragsgegenstands

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	136	118	154	138	103	123	106
Bebaute Grundstücke	414	450	403	368	409	391	400
Wohnungs-/Teileigentum	287	292	290	329	389	338	327

2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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

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

651 der o.a. 833 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 78%.

Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle	Geldumsatz	Preise
Gesamtumsatz	-2 % ↓	-2 % ↓	
Unbebaute Grundstücke	-14 % ↓	+4 % ↑	
darunter: Individueller Wohnungsbau	-10 % ↓	-32 % ↓	+38 % ↑
Bebaute Grundstücke *)	+4 % ↑	-5 % ↓	
darunter: Ein- und Zweifamilienhäuser	+2 % ↗	+16 % ↑	+14 % ↑
Mehrfamilienhäuser	+12 % ↑	+7 % ↑	
Wohnungs- und Teileigentum *)	-5 % ↓	+4 % ↑	
darunter: WE -Weiterverkauf	-6 % ↓	+11 % ↑	+18 % ↑

*) inkl. Erbbaurechte

Erläuterung:

↑ steigend

↗ leicht steigend

→ stagnierend

↓ fallend

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt 27 Grundstücke wurden im Jahr 2020 zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Der Schwerpunkt der Preise liegt zwischen 160 €/m² und 225 €/m². Der mittlere Wohnbaulandwert beträgt 210,- €/m².

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

Bebaute Grundstücke

2020 wechselten 290 bebaute Objekte [inkl. bebauter Erbbaurechte] den Eigentümer. Mit 54 % 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 200.000 und 430.000 EUR, bei den Reiheneigenheimen und Doppelhaushälften liegt der Schwerpunkt der Kaufpreise bei 150.000 bis 290.000 EUR.

Eigentumswohnungen

Der Wohnungseigentumsmarkt wird dominiert von Weiterverkäufen aus dem Bestand [194 Kauffälle]. Die im letzten Jahr vereinzelt aufgetretenen Erstverkäufe nach Neubau [6] oder Umwandlung [11] 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% [2020 = 10% der Gesamtkauffälle].

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz [incl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke]

Mit den 651 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kauffällen wurde im Berichtsjahr 2020 auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von

133,07 Mio. EUR

erreicht.

Gegenüber 2019 ist die Anzahl der Kauffälle um 1,8% und der Geldumsatz ist um rund 2% gesunken.

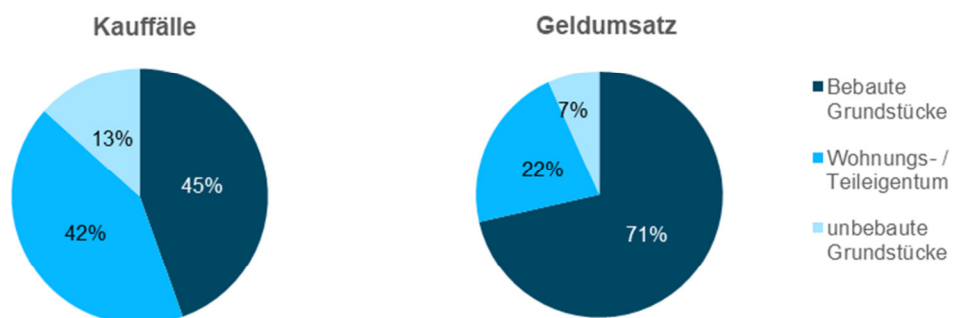
Übersicht zur Entwicklung des Gesamtumsatzes

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	632	667	684	704	746	663	651
Geldumsatz in Mio. Euro	116,13	119,02	132,72	122,59	170,69	135,84	133,07

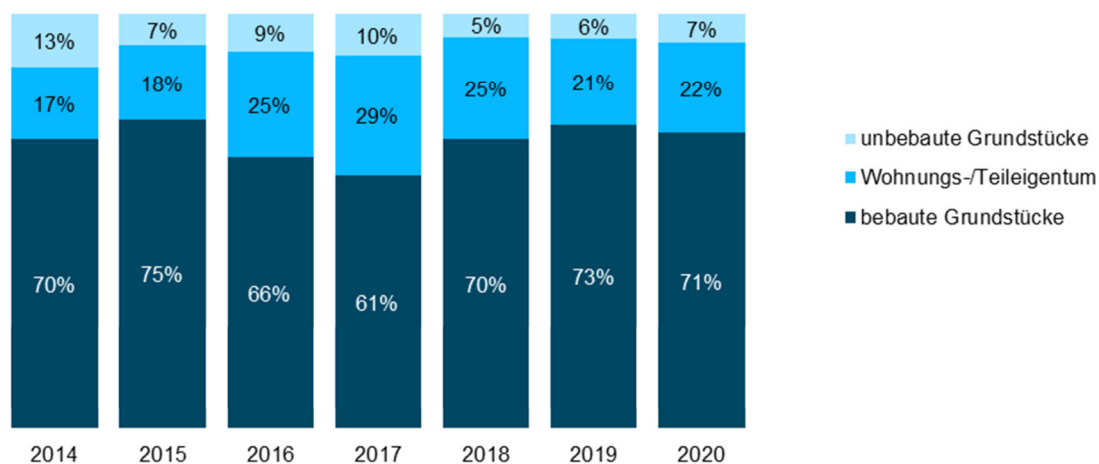
Kauffallzahlen differenziert nach Grundstückskategorie

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bebaute Grundstücke	283	326	289	276	310	278	290
Wohnungs- und Teileigentum	235	245	261	305	344	289	274
Unbebaute Grundstücke	115	96	134	123	92	96	87

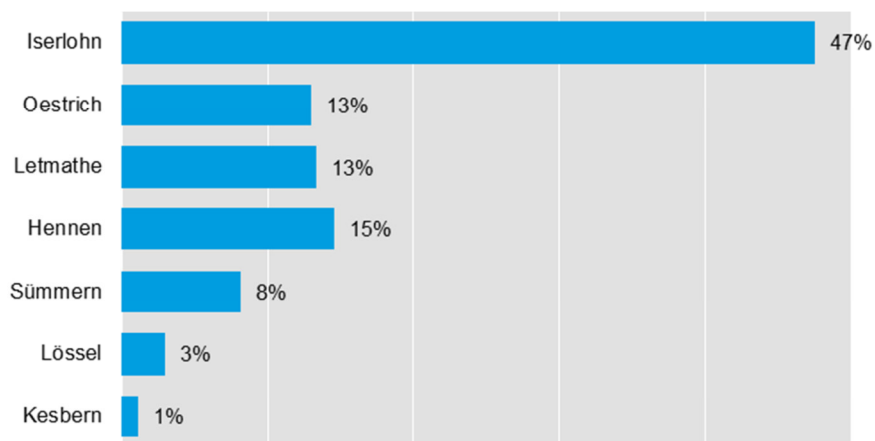
Umsatzanteile 2020



Entwicklung der Umsatzanteile gemessen am Geldumsatz



Verteilung des Geldumsatzes 2020 nach Gemarkungen



3.2 Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechtsgrundstücke]

Im Berichtsjahr 2020 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 72 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von **54,64 Hektar** ein Geldumsatz von **8,10 Millionen Euro** realisiert.

Aufteilung des Gesamtumsatzes

	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Land- / forstwirtschaftliche Flächen	16	47,70	1,67
Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0	0
Baugrundstücke ¹⁾	32	3,80	5,45
Sonstige unbebaute Grundstücke ²⁾	24	3,14	0,98

1) alle Nutzungsarten

2) Arrondierungs-, Gemeindegebrauchs- 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 Freizeitzielen oder zur Hobbytierhaltung erworben.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Landwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	7	3	9	9	6	9	9
Flächenumsatz in ha	14,62	14,82	12,83	11,34	15,76	24,80	24,75
Geldumsatz in Mio. Euro	0,56	0,54	0,43	0,37	0,56	0,81	1,25

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	2	6	4	3	1	8	6
Flächenumsatz in ha	20,91	31,90	25,35	106,53	0,68	10,37	22,63
Geldumsatz in Mio. Euro	0,14	0,47	0,35	1,80	0,03	0,11	0,41

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	5	4	4	-	-	-	1
Flächenumsatz in ha	14,40	1,52	3,57	-	-	-	0,32
Geldumsatz in Mio. Euro	0,94	0,08	0,39	-	-	-	0,01

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 2020 lag in diesem Teilmarkt kein Kauffall vor.

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

Im Berichtsjahr 2020 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	47	45	76	65	36	36	32
Flächenumsatz in ha	5,90	6,22	5,50	5,08	5,28	4,42	3,80
Geldumsatz in Mio. Euro	7,66	7,20	8,58	7,48	4,52	4,83	5,45
davon:							

Baugrundstücke für den Individuellen Wohnungsbau

Kauffälle	34	35	66	62	27	30	27
Flächenumsatz in ha	2,19	2,36	3,58	4,22	1,53	3,07	1,52
Geldumsatz in Mio. Euro	3,74	3,85	6,93	7,08	2,69	4,0	2,71

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

Kauffälle	-	4	3	1	0	1	4
Flächenumsatz in ha	-	0,68	0,32	0,10	0	0,07	0,87
Geldumsatz in Mio. Euro	-	1,18	0,57	0,12	0	0,26	2,14

Baugrundstücke für tertiäre Nutzungen [Handel- und Dienstleistungen]

Kauffälle	-	-	3	-	-	1	-
Flächenumsatz in ha	-	-	0,41	-	-	0,08	-
Geldumsatz in Mio. Euro	-	-	0,62	-	-	0,02	-

Baugrundstücke für gewerbliche Nutzungen

Kauffälle	4	5	4	2	9	4	1
Flächenumsatz in ha	0,26	2,75	1,18	0,75	3,75	1,20	1,41
Geldumsatz in Mio. Euro	0,11	1,47	0,45	0,28	1,84	0,55	0,61

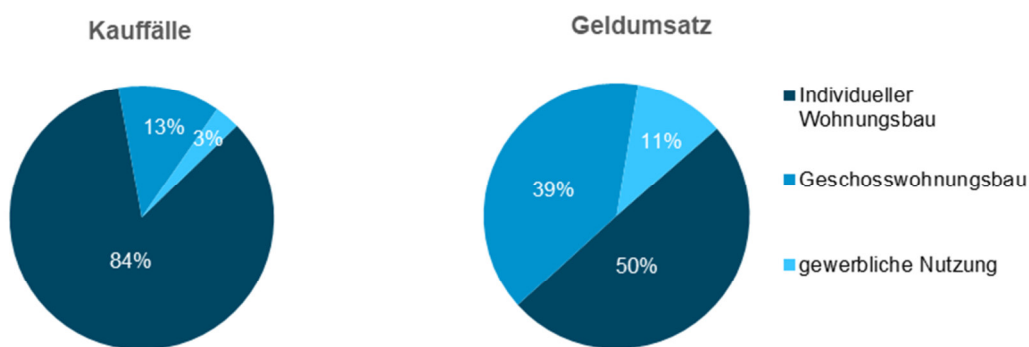
Mit rd. 84% der Kauffälle dominieren die mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke das Marktsegment „Baugrundstücke“.

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.

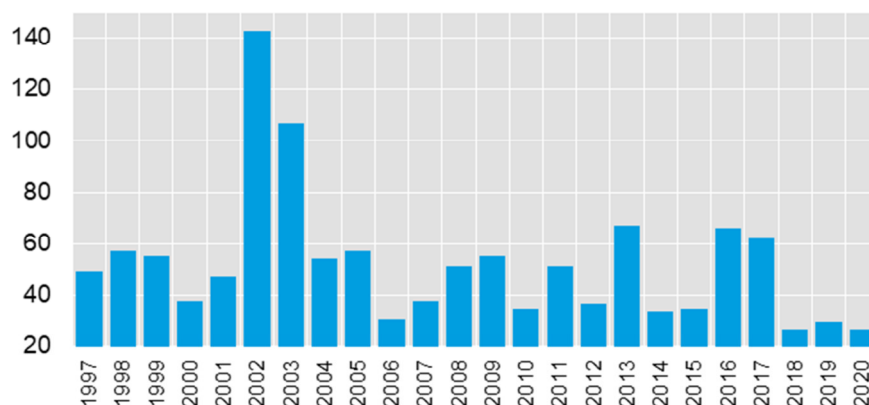
Bei den im o.a. Zeitraum veräußerten Baugrundstücken für tertiäre Nutzungen handelt es sich überwiegend um Flächen, die nach Abbruch der Altbebauung mit Einzelhandelsobjekten bebaut wurden.

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 2020



Kauffallzahlen „Individueller Wohnungsbau“ im langfristigen Überblick



3.3 Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]

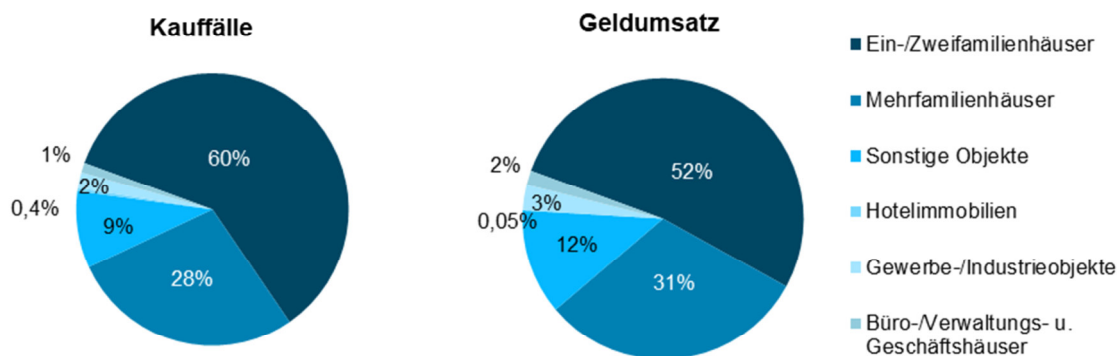
Mit einem Umsatz von **88,08 Millionen Euro**

haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn. Es wurden insgesamt 264 Kauffälle registriert.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	262	297	267	251	280	257	264
Flächenumsatz in ha	41,13	46,54	36,85	54,55	99,60	24,22	29,45
Geldumsatz in Mio. Euro	77,30	84,18	83,29	69,81	104,44	95,08	88,08

Umsatzanteile 2020 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	186	186	183	165	174	160	158
Flächenumsatz in ha	13,13	20,18	18,02	16,06	12,49	10,49	14,06
Geldumsatz in Mio. Euro	36,65	37,91	40,20	37,40	40,68	40,82	46,17
davon:							

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Kauffälle	126	107	113	74	85	74	85
Flächenumsatz in ha	11,34	16,97	15,43	11,49	8,66	7,01	10,98
Geldumsatz in Mio. Euro	27,10	24,81	26,08	21,04	23,90	22,88	28,06

Reiheneigenheime und Doppelhaushälften

Kauffälle	60	79	70	91	89	86	73
Flächenumsatz in ha	1,79	3,21	2,59	4,57	3,83	3,48	3,08
Geldumsatz in Mio. Euro	9,55	13,10	14,12	16,35	16,78	17,94	18,11

Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser [inkl. Gewerbeanteil]

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	33	68	50	48	59	65	73
Flächenumsatz in ha	3,89	4,30	6,22	2,64	5,20	4,77	4,40
Geldumsatz in Mio. Euro	16,29	18,59	18,85	14,72	23,44	25,54	27,18

Umsatzentwicklung Büro- und Geschäftshäuser

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	4	4	2	13	11	5	3
Flächenumsatz in ha	1,10	1,62	0,56	2,22	4,65	4,60	0,37
Geldumsatz in Mio. Euro	12,09	9,63	3,18	8,75	9,03	11,19	1,47

Umsatzentwicklung Gewerbe- und Industrieobjekte

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	15	10	11	10	16	5	5
Flächenumsatz in ha	13,24	10,90	5,88	2,78	15,73	0,54	1,72
Geldumsatz in Mio. Euro	6,05	13,80	6,28	3,92	10,83	0,73	2,56

3.4 Wohnungseigentum

Mit 242 Kauffällen [ohne Teileigentum Garagen u. ä.] wurde im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Geldumsatz von

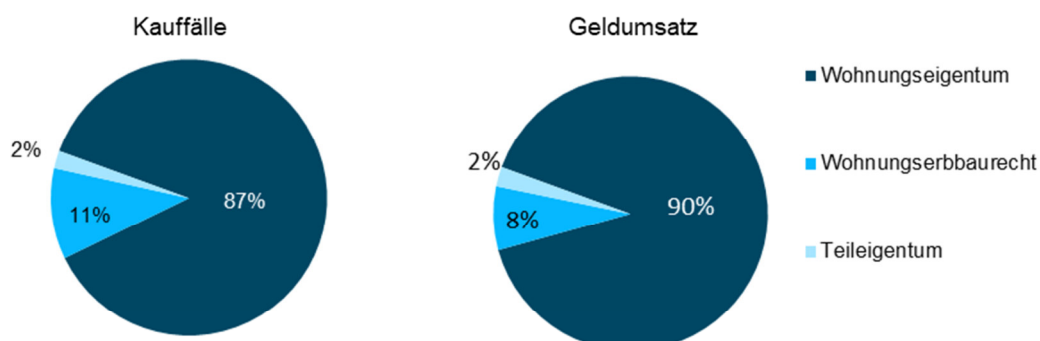
29,04 Millionen Euro

erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	217	218	225	290	310	260	242
Geldumsatz in Mio. Euro	19,40	20,81	33,17	35,46	41,88	27,97	29,04
davon:							
Wohnungseigentum							
Kauffälle	180	186	198	254	257	222	211
Geldumsatz in Mio. Euro	16,13	17,74	19,31	32,30	32,66	24,67	26,17
Teileigentum [Gewerberaum]							
Kauffälle	6	5	9	1	8	12	5
Geldumsatz in Mio. Euro	0,68	1,20	12,40	0,10	4,42	1,15	0,67
Wohnungserbbaurecht							
Kauffälle	31	27	18	35	45	26	26
Geldumsatz in Mio. Euro	2,59	1,87	1,46	3,06	4,54	2,15	2,19
Teilerbbaurecht [Gewerberaum]	-	-	-	-	-	-	-

Umsatzanteile 2020



Mit 90% des Geldumsatzes und 87% 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 [6 Kauffälle] als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen [11 Kauffälle] sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt nur von relativ geringer Bedeutung.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Weiterverkauf

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	176	172	175	171	183	208	195
Geldumsatz in Mio. Euro	15,47	15,16	14,94	15,76	18,76	21,07	23,55

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	4	12	16	75	73	14	6
Geldumsatz in Mio. Euro	0,66	2,34	2,36	15,27	13,61	3,60	1,60

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle	0	2	7	8	1	0	11
Geldumsatz in Mio. Euro	0	0,24	0,48	1,27	0,28	0	1,02

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]

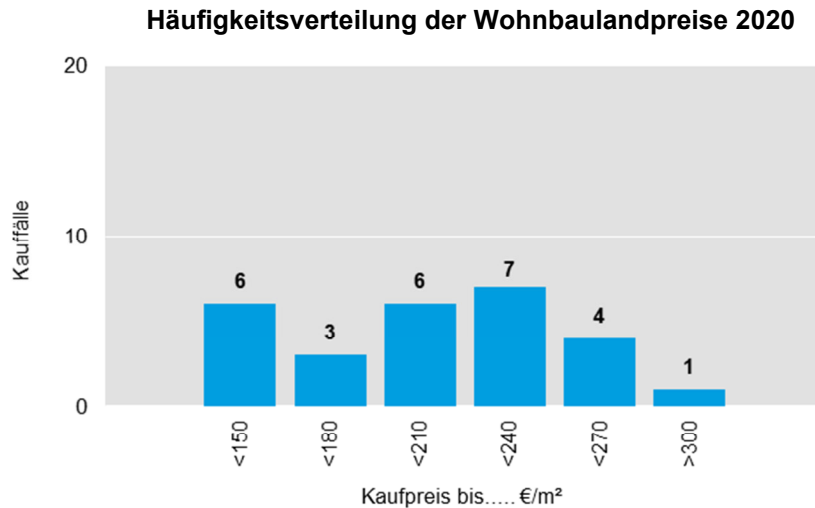
Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erbbaurechtsbestellungen	-	1	-	1	-	-	
Erbbaurechte							
Kauffälle	21	29	22	25	29	21	26
Flächenumsatz in ha	5,18	2,04	2,01	3,88	4,98	1,64	2,27
Geldumsatz in Mio. Euro	1,97	4,80	3,92	5,15	15,08	4,07	6,55
Erbbaugrundstücke							
Kauffälle	10	10	11	10	14	12	15
Flächenumsatz in ha	1,22	0,55	1,42	0,48	0,60	0,60	1,02
Geldumsatz in Mio. Euro	0,89	0,47	0,69	0,46	0,55	0,68	0,98

4 Unbebaute Grundstücke

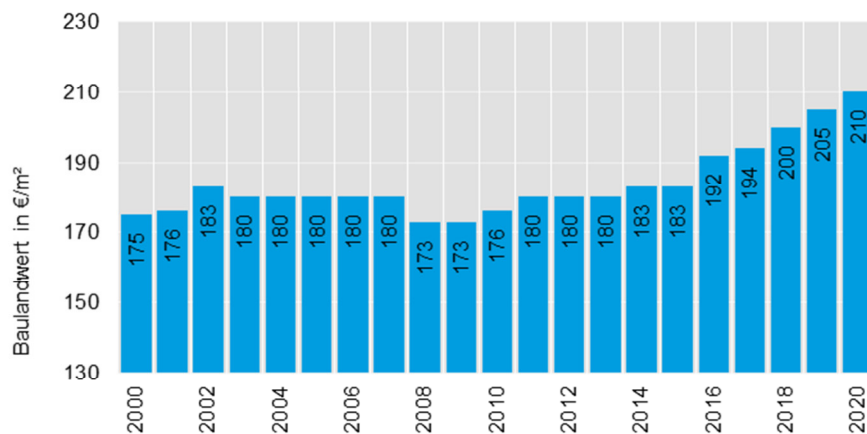
4.1 Individueller Wohnungsbau

2020 wurden insgesamt 27 Grundstücke zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert.



Der **mittlere Baulandwert** für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist gegenüber dem Vorjahr um 2,4% von 205 €/m² auf **210 €/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. Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² wurden hierbei außer Betracht gelassen.

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

Ackerland [22 Kauffälle 2014 - 2020]	3,61 €/m²	Kaufpreisspanne von 2,08 bis 5,39 €/m ²
Grünland [10 Kauffälle 2014 - 2020]	2,05 €/m²	Kaufpreisspanne von 1,04 bis 3,00 €/m ²
Wald [13 Kauffälle 2019 - 2020]	1,30 €/m²	Kaufpreisspanne von 0,47 bis 2,07 €/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 Ankaufspreise zu den tatsächlich erzielten erschließungsbeitragsfreien Kaufpreisen der Baugrundstücke lässt sich ein Wert von ca. 30 - 35% für die Bruttorehbaulandflächen 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 wirt-

schaftliche 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]
- 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.

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

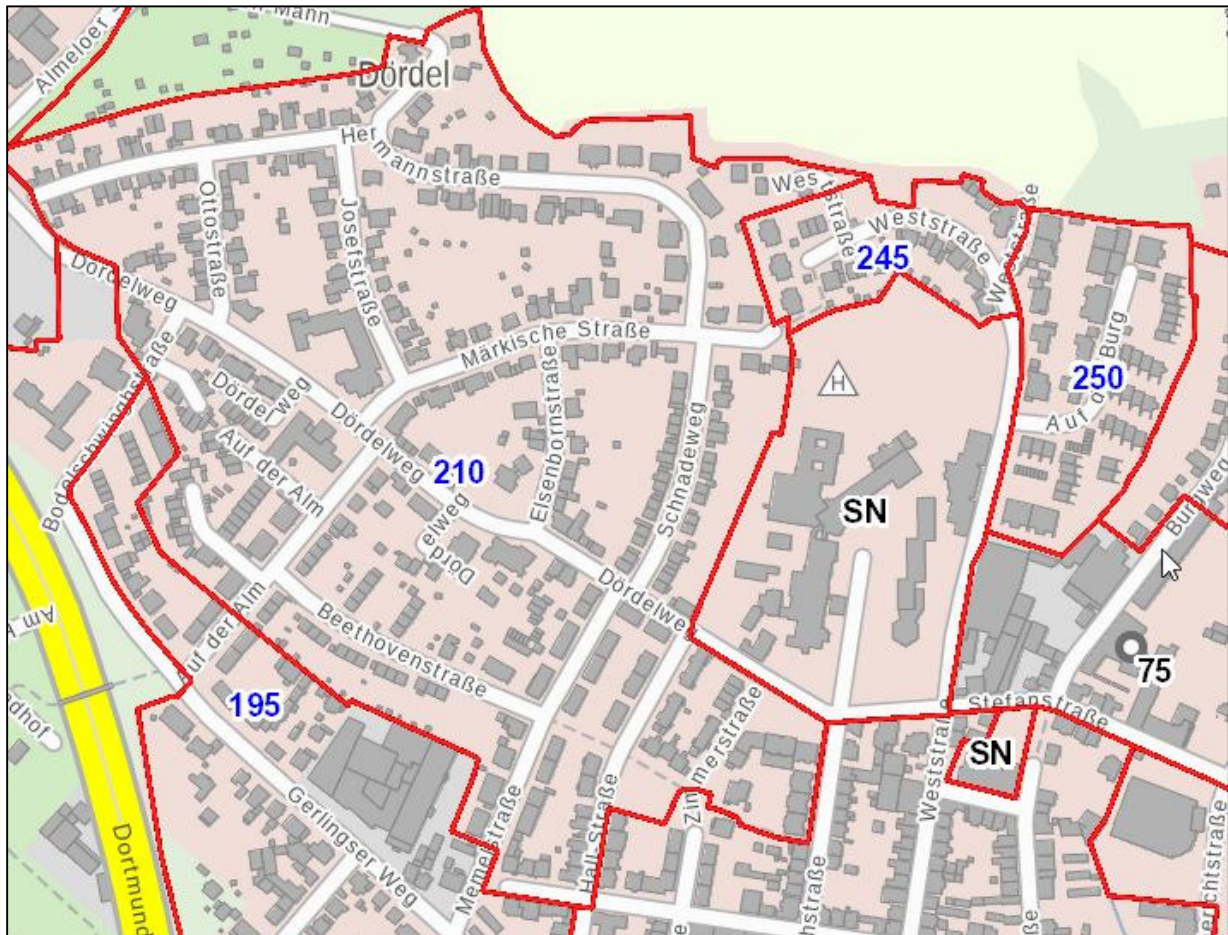
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale [z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände] werden 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 14.04.2021 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 ermittelt und beschlossen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2021

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 Kaufpreisliste 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 Bodenrichtwertübersichten

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung am 14. April 2021 die folgenden Bodenrichtwertübersichten gem. § 37 GrundwertVO NRW als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

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

Bodenrichtwertübersichten zum 01.01.2021 für das Stadtgebiet Iserlohn

Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

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

Bodenrichtwertübersichten differenziert nach Stadtteilen jeweils zum 01.01.

Individueller Wohnungsbau / Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

Stadtteil	Lage	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hennen	gut	205	210	210	215	220	225
	mittel	165	170	170	175	180	185
	mäßig	140	145	145	155	155	160
Iserlohn	gut	210	215	215	220	230	235
	mittel	165	170	170	185	190	195
	mäßig	135	140	140	145	150	155
Kalthof	gut	195	200	200	205	210	215
	mittel	155	160	160	165	170	175
	mäßig	120	125	125	130	135	140
Letmathe/Oestrich	gut	185	190	190	195	205	210
	mittel	150	155	155	160	165	170
	mäßig	115	115	115	120	125	130
Sümmern	gut	175	185	185	190	200	205
	mittel	160	165	165	170	175	180
	mäßig	115	120	120	125	130	135

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

Stadtteil	Lage	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Iserlohn	gut	165	170	170	175	180	185
	mittel	125	130	130	140	145	150
	mäßig	115	120	120	125	130	135
Kalthof	mittel	125	130	130	130	135	145
Letmathe/Oestrich	gut	145	150	150	160	160	165
	mittel	130	135	135	140	145	150
	mäßig	115	115	115	120	125	130
Sümmern	mittel	125	130	130	130	140	145

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

Stadtteil	Lage	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Iserlohn	gut	55	55	55	65	60	60
	mittel	39	39	39	45	45	45
	mäßig	30	30	30	30	30	30
Kalthof	gut	43	43	43	43	43	43
	mittel	38	38	38	40	40	40
	mäßig	35	35	35	35	35	35
Letmathe/Oestrich	gut	46	46	46	46	46	46
	mittel	40	40	40	40	40	40
	mäßig	26	26	26	26	26	26
Sümmern	gut	43	43	43	43	43	43

4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte in Euro/m² in den Geschäftslagen

	Lage	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Iserlohn	1. Lage	1.275	1.280	1.280	1.280	1.280	1.280
	2. Lage	825	830	830	830	830	830
	3. Lage	575	580	580	580	580	580
	4. Lage	410	415	415	420	420	420
Letmathe	1. Lage	380	385	385	390	390	390
	2. Lage	280	250	250	250	250	255
	3. Lage	220	220	220	225	230	235

Bodenrichtwerte im Außenbereich

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

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

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

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

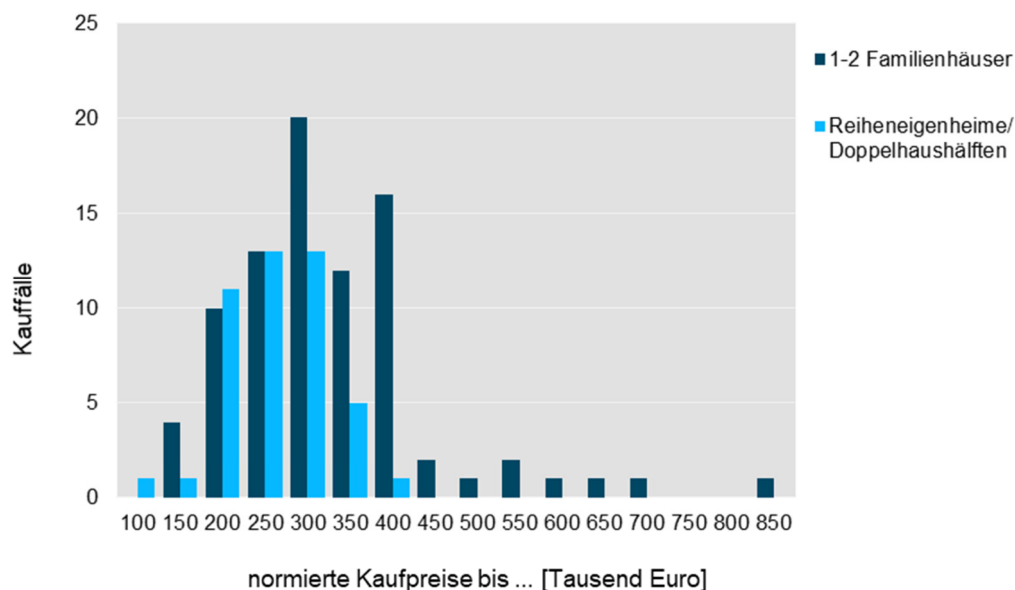
5.1.1 Durchschnittspreise

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.

2020 standen insgesamt 129 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 99.000 Euro bis 824.000 Euro

Verteilung der Kauffälle 2020 nach Preisstufen



Durchschnittspreise 2020

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre	Kauffälle	Ø Hausgrund- stücksfläche	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Normierter Kaufpreis	
		m²		m²	Euro/m² Wfl	Euro
1950 - 1974	33	562	1970	159	1.586	246.000
1975 - 1994	31	544	1981	171	1.925	316.000
1995 - 2009	7	488	2001	163	2.079	345.000
2010 - 2017	4	416	2015	109	3.378	368.000

Durchschnittspreise 2020

Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

Baujahre	Kauffälle	Ø Hausgrund- stücksfläche	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Normierter Kaufpreis	
		m²		m²	Euro/m² Wfl	Euro
1950 - 1974	10	257	1970	112	1.730	183.000
1975 - 1994	18	307	1983	123	2.083	252.000
1995 - 2009	13	224	1999	119	2.167	256.000
2010 - 2017	2	190	2012	116	2.751	319.000

5.1.2 Vergleichswerte

Aufgrund der relativ geringen Anzahl an geeigneten Kauffällen pro Jahr werden zur Ableitung von Vergleichswerten zwei Kaufvertragsjahrgänge zusammengefasst und unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden Vergleichswerte abgeleitet.

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

Ein- bis Zweifamilienhaus, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück, beitragsfrei, ohne freistehende Garagen auf dem Hauptgrundstück oder auf separatem Grundstück errichtete Garagen sowie ohne sonstige Nebenanlagen [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	Vergleichswerte in Euro			
			Baujahresklassen			
			1950 – 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2017
2017	53	120	172.000	240.000	292.000	Keine gesicherten Daten für diese Baujahrsklasse
		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
2020	75	120	199.000	280.000	342.000	383.000
		150	226.000	306.000	369.000	410.000
		180	252.000	332.000	395.000	436.000

Anmerkungen:

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

Die Vergleichswerte beziehen sich jeweils auf die Mitte der Baujahrsklasse.

Den Vergleichswerten für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften liegt folgendes Normobjekt zugrunde:

Reiheneigenheim bzw. Doppelhaushälfte mit 1 Wohneinheit, unterkellert, mit angemessen großem Grundstück, beitragsfrei, ohne freistehende Garagen auf dem Hauptgrundstück oder auf separatem Grundstück errichtete Garagen sowie ohne sonstige Nebenanlagen [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 m²	Vergleichswerte in Euro			
			Baujahresklassen			
			1950 – 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2017
2017	61	100	132.000	171.000	201.000	Keine gesicherten Daten für diese Baujahrsklasse
		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	
2020	43	100	186.000	229.000	262.000	284.000
		120	200.000	243.000	276.000	298.000
		140	214.000	257.000	290.000	312.000

Anmerkungen:

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

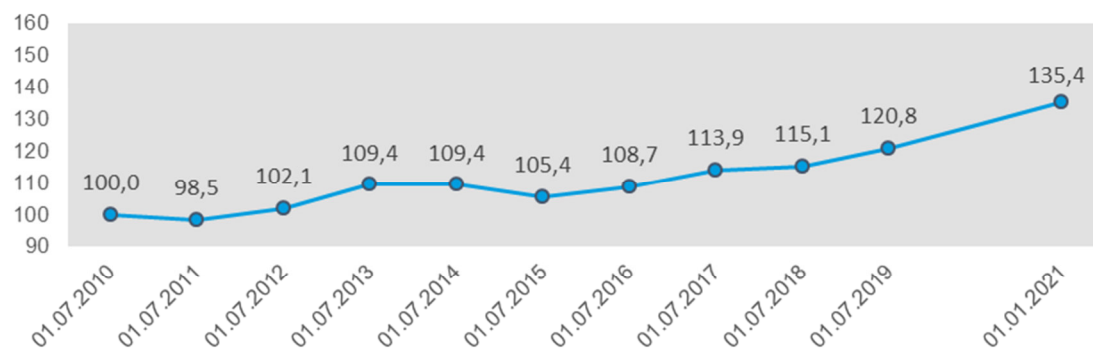
Die Vergleichswerte beziehen sich jeweils auf die Mitte der Baujahrsklasse.

5.1.3 Indexreihen

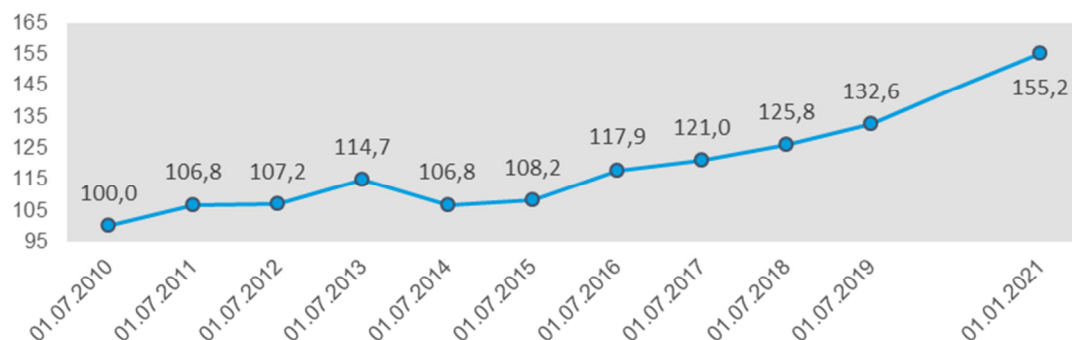
Die auf Basis der Vergleichswerte abgeleiteten Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneigenheime und Doppelhaushälften beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf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

	Index 2010 = 100	
	Ein- / Zweifamilien- häuser	Reiheneigenheime / Doppelhaushälften
2010	100,0	100,0
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
2020	135,4	155,2

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
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
2020	84	200.000	1,11
		300.000	1,05
		400.000	1,00

Sachwertfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

	Kauffälle	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
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
2020	45	150.000	1,34
		200.000	1,25
		250.000	1,17

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 Grundstücksmerkmale 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** [Bew.-Kosten] 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 [RND]** 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	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Wohnfläche	KP*	Bew.-kosten	Miete	RND
	%		m²	€/m² Wfl	%	€/m² Wfl	Jahre
Einfamilienhaus [freistehend]	2,1 ± 0,93	98	152 ± 49	2.084 ± 711	21 ± 3	6,64 ± 0,92	41 ± 16
Einfamilienhaus [Reihenhaus/ Doppelhaushälfte]	2,2 ± 0,98	110	120 ± 25	1.859 ± 430	21 ± 2	6,53 ± 0,81	42 ± 13
Zweifamilienhaus	2,5 ± 0,94	57	186 ± 47	1.560 ± 384	24 ± 2	6,07 ± 0,56	35 ± 10

Der Auswertung liegen die Kauffälle von 2019 und 2020 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 2019 und 2020 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücke sowie gemischt genutzte Objekte:

Objektart/Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen				
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Wohnfläche/ Nutzfläche	KP*	Bew.-kosten	Miete	RND
	%		m ²	€/m ² Wfl	%	€/m ² Wfl	Jahre
Dreifamilienhaus	3,0	31	223	1.221	27	5,63	33
	± 1,13		± 50	± 396	± 4	± 0,76	± 10
Mehrfamilienhaus ¹⁾	3,7	29	614	962	28	5,50	33
	± 1,10		± 533	± 245	± 4	± 0,70	± 9
Gemischt genutzte Gebäude ²⁾	5,2	13	447	860	25	5,80	34
	± 1,08		± 104	± 195	± 3	± 1,01	± 7

1) mit gewerblichem 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

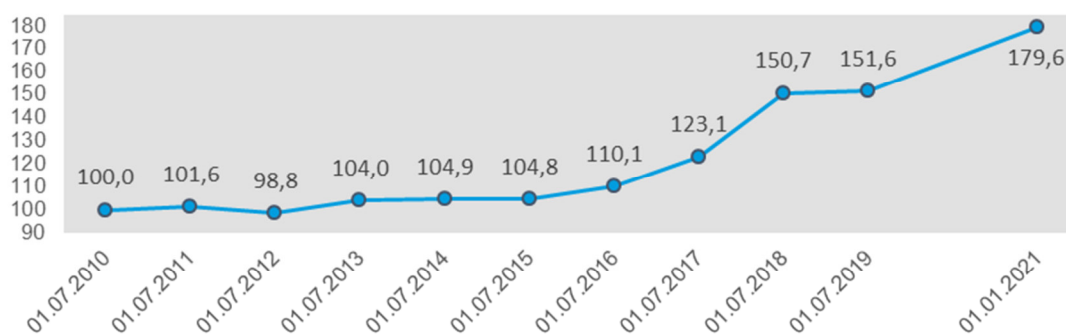
Für Drei- und Mehrfamilienhäuser werden hier Indexreihen auf Basis 2000 = 100 sowie 2010 = 100 dargestellt, die aus den ermittelten Vergleichswerten für Gebäude der Baujahre vor 1945 abgeleitet wurden. Sie beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr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

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

Indizes Drei- und Mehrfamilienhäuser / Baujahre vor 1945

	2000 = 100	2010 = 100
2000	100,0	
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
2020		179,6

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.

2020 konnten insgesamt 33 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) 127.000 Euro bis 450.000 Euro [19 Kauffälle]

Kaufpreisspanne (Baujahre nach 1945) 237.000 Euro bis 795.000 Euro [14 Kauffälle]

Mittlere Kaufpreise 2020						
	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 *)	19	328	29	244	1.096	268.000
Baujahre nach 1945	14	574	36	410	1.250	453.000

*) vorwiegend in innerstädtischer Lage

5.2.5 Vergleichswerte

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

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

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

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

Vergleichswerte Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1945

inkl. gemischt genutzte Objekte bis 20% gewerblicher Mietertragsanteil

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohn-/ Nutz- fläche m²	Vergleichswerte	
			Euro	€/m²
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
2020	19	150	191.000	1.273
		250	255.000	1.020
		350	319.000	911

Anmerkungen:

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

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

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.

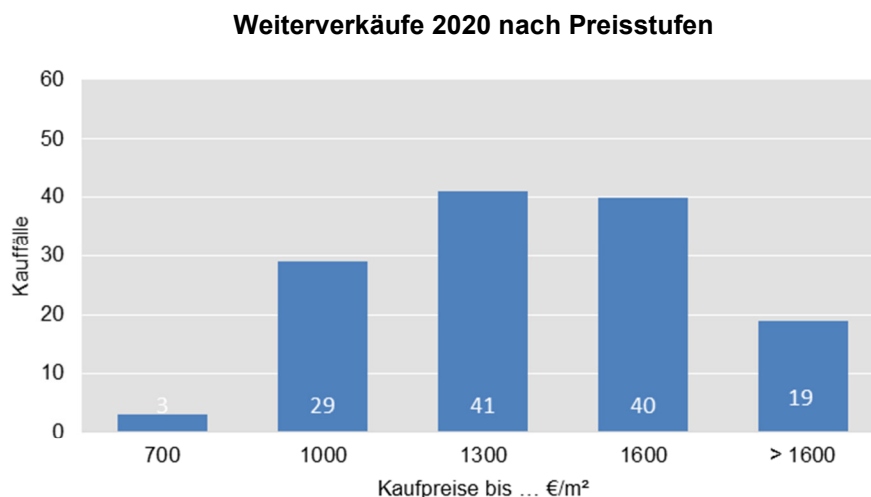
Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird geprägt von Weiterveräußerungen aus dem vorhandenen Bestand; sowohl der Neubau von Eigentumswohnungen als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt schon seit längerer Zeit nur noch von untergeordneter Bedeutung.

6.1.1 Durchschnittspreise

Unter den o.a. Vorgaben konnten insgesamt 6 Kauffälle für den Erstverkauf nach Neubau sowie 123 Kauffälle für die Weiterveräußerung aus dem Bestand zu weiteren Auswertungen herangezogen werden.

Kaufpreisspanne Erstverkäufe **2.566 bis 3.267 Euro/m² Wohnfläche**

Kaufpreisspanne Weiterverkäufe **648 bis 1.992 Euro/m² Wohnfläche**



Mittlere Kaufpreise für den Weiterverkauf 2020

Baujahresklasse	Kauffälle	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m²	Ø Normierter Kaufpreis €/m² Wfl
1950 – 1974	57	1971	69	1.132
1975 – 1994	59	1981	71	1.291
1995 - 2009	6	1999	78	1.750

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 m²	Vergleichswert in Euro/m² Wohnfläche		
			Baujahresklassen		
			1950 – 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
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
2020	132	60 - 100	1.030	1.430	1.740

Anmerkung:

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

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

6.1.3 Indexreihe

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

Indexreihe Wohnungseigentum-Weiterverkauf

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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung der Kauffälle von 2019 und 2020 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 m²	Ø Kaufpreis €/m² Wfl	Ø Bew.- kosten %	Ø Miete €/m² Wfl	Ø RND Jahre
	%						
ETW-Weiterverkauf	3,1	270	73	1.200	26	5,57	39
	± 1,54		± 21	± 365	± 4	± 0,69	± 11

6.1.5 Rothertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss Iserlohn hat bislang keine Rothertragsfaktoren 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] 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 [Erbbauszins]. Der vereinbarte Erbbauszins ist vorrangig abhängig von Größe, Nutzbarkeit und Lage [unbelasteter Bodenwert] des Grundstücks.

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

	Mittlerer Erbbauszinssatz	Standard- abweichung	Baulandwert epflichtig	Mittlerer Erbbauszins
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 Erbbauszinssatz resultiert aus der Gegenüberstellung der vereinbarten Erbbauszinsen zum erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert der unbelasteten Grundstücke, d.h. der oben angegebene Erbbauszinssatz 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 2017 bis 2020 zur Verfügung.

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte [Ein- und Zweifamilienhäuser]

Finanzmathematischer Wert in Euro	Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
130.000	1,21
150.000	1,18
175.000	1,14
200.000	1,10
225.000	1,06
250.000	1,03

Verkehrswert des Erbbaurechts = Finanzmathematischer Wert x Marktanpassungsfaktor

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 68 Kauffälle von Erbbaugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung [jeweils Veräußerung an den Erbbauberechtigten] aus dem Zeitraum 2011 bis 2020 [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	1,49
80	1,34
100	1,19
130	0,97

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

M.Sc. Julia Klein

- 2465

Mitglieder des Gutachterausschusses:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Thies Drexler

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Katja Dietle

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

Ehrenamtliche Gutachter/-innen:

Architektin Dipl.-Ing. Heike Bermes

Staatlich geprüfter Landwirt Heinz-Josef Brödder-Benteler

Architektin Dipl.-Ing. Susanne Ebeling-Kranefuß

Architekt Dipl.-Ing. Walter Ebeling

Dr.-Ing. Michael Jonas

Dipl.-Ing. Holger Peters

Architekt Dipl.-Ing. Matthias Sternberg

Dipl.-Ing. Margit Straker

Ehrenamtliche Gutachterin vom Finanzamt Iserlohn:

Dipl.-Finanzwirtin Yvonne Imenkämper

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Stadt Iserlohn, in der südöstlichen Randzone des Ruhrgebietes gelegen, ist mit rund 93.900 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:

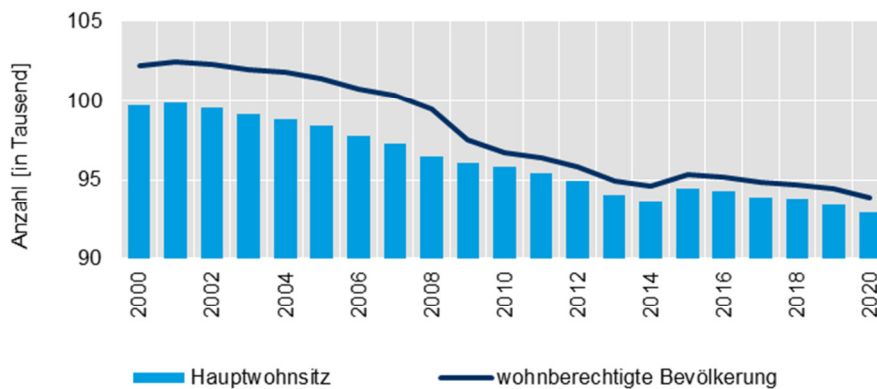
Iserlohn–Letmathe	B 236
Iserlohn-Oestrich	B 236
Iserlohn-Zentrum	Dortmunder Straße
Iserlohn-Seilersee	B 233
Iserlohn-Löbbeckenkopf	B 7

11.1 Bevölkerung

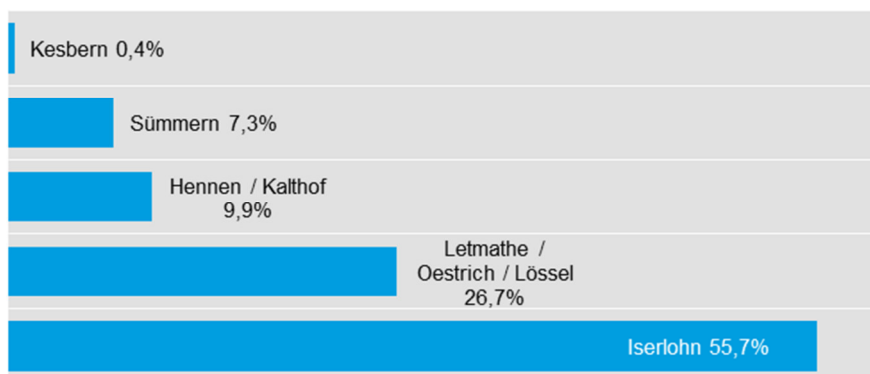
Am 31.12.2020 weist die Stadt Iserlohn einen Bevölkerungsstand von 93.876 Einwohnern auf. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von rd. 125,5 km² beträgt die Bevölkerungsdichte

rd. 748 Einwohner je km².

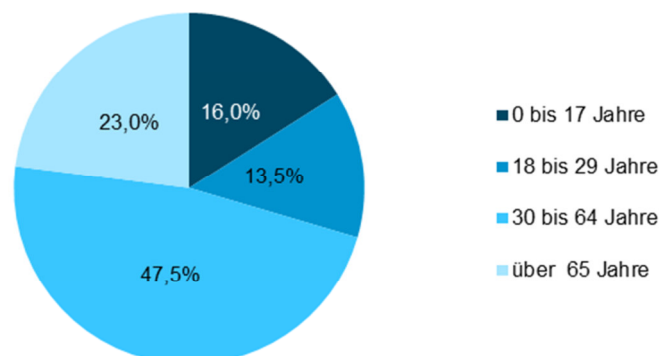
Entwicklung der Bevölkerungszahlen



Bevölkerung in den Stadtteilen



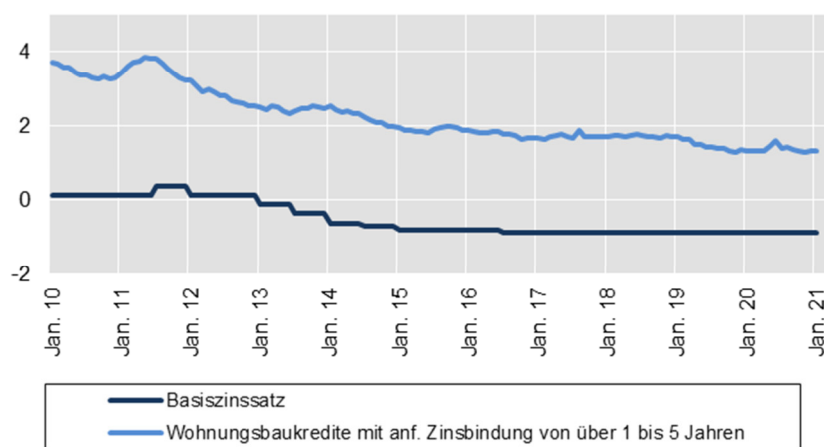
Altersstruktur der Iserlohner Bevölkerung



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



Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

11.3 Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

Objektart/Gebäudeart						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigentumswohnung	4,0	3,6	3,6	3,5	3,5	3,1
<i>Standardabweichung</i>		+/- 1,09	+/- 1,28	+/- 1,48	+/- 1,44	+/- 1,54
Einfamilienhaus, freistehend	3,0	3,0	3,1	2,9	2,5	2,1
<i>Standardabweichung</i>		+/- 0,80	+/- 0,95	+/- 1,04	+/- 1,01	+/- 0,93
Einfamilienhaus, RH u. DHH	3,1	3,0	3,1	2,9	2,5	2,2
<i>Standardabweichung</i>		+/- 0,75	+/- 0,77	+/- 0,80	+/- 1,02	+/- 0,98
Zweifamilienhaus	3,6	3,5	3,4	3,3	3,2	2,5
<i>Standardabweichung</i>		+/- 0,85	+/- 0,79	+/- 0,99	+/- 0,95	+/- 0,94
Dreifamilienhaus	4,4	4,5	4,0	3,8	3,4	3,0
<i>Standardabweichung</i>		+/- 0,76	+/- 1,12	+/- 1,29	+/- 1,19	+/- 1,13
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Mietertragsanteil < 20%	5,6	5,5	5,0	4,5	4,1	3,7
<i>Standardabweichung</i>		+/- 1,47	+/- 1,48	+/- 1,46	+/- 1,27	+/- 1,10
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 bis 80%	6,4	6,0	6,0	(6,0)	6,0	5,2
<i>Standardabweichung</i>		+/- 1,70	+/- 1,90		+/- 2,09	+/- 1,08
Geschäfts- und Bürogrundstücke	(7,0)			(7,0)	(7,0)	(7,0)

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.

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

Beschreibung	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnung oder Einfamilienhaus	281	283	288	295	299
Eigentumswohnung	336	339	344	353	358
Garage / Einstellplatz	37	37	38	39	39

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

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

Anmerkung:

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

Mietausfallwagnis

(vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

12 Auszug Vermessungs- und Wertermittlungsverordnung

VermWertKostO 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 VermWertKostO NRW Zuschläge festgesetzt.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

je Antrag, bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle 140 €

jeder weitere mitgeteilte nicht anonymisierter Kauffall 10 €

anonymisierte Kauffälle Gebühr nach Zeitaufwand

Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte

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

