



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Iserlohn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Iserlohn

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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 [Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen].

Bildnachweis

Stadt Iserlohn, Abt. Stadtmarketing

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - 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 2022,

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	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
2.1	Kauffallzahlen	11
2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	12
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz [incl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke]	14
3.2	Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechtsgrundstücke]	16
3.2.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	16
3.2.2	Bauerwartungsland / Rohbauland	17
3.2.3	Baugrundstücke	18
3.3	Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]	20
3.4	Wohnungseigentum	22
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	24
4	Unbebaute Grundstücke	25
4.1	Individueller Wohnungsbau	25
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	26
4.3	Gewerbliche Bauflächen	26
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5	Rohbauland	27
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.7	Bodenrichtwerte	27
4.7.1	Definition	27
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.7.3	Bodenrichtwertübersichten	31
4.7.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	33
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten	33
4.7.6	Indexreihen	34
5	Bebaute Grundstücke	35
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.1	Durchschnittspreise	35
5.1.2	Vergleichswerte	37
5.1.3	Indexreihen	39
5.1.4	Sachwertfaktoren	40
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	43
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	45
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	45
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	45
5.2.3	Indexreihen	46
5.2.4	Durchschnittspreise	47
5.2.5	Vergleichswerte	47
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	48
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	48
5.5	Immobilienrichtwerte	49

6	Wohnungs- und Teileigentum	50
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise	50
6.1.2	Vergleichswerte	51
6.1.3	Indexreihe	52
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	52
6.1.5	Rohertragsfaktoren	53
6.2	Teileigentum	53
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstück	54
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	54
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	55
7.2.1	Bebaute Erbbaurechte	55
7.2.2	Wohnungserbbaurechte	56
7.3	Erbbaugrundstücke	56
8	Modellbeschreibungen	57
9	Mieten und Pachten	57
10	Kontakte und Adressen	58
11	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	59
11.1	Bevölkerung	60
11.2	Hypothekenzinsen	61
11.3	Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick	62
11.4	Modellwerte der Bewirtschaftungskosten	63
12	Auszug Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung	64

Abkürzungsverzeichnis und Hinweise

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

In den Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet

Abkürzung	Bedeutung
Ø	Durchschnitt bzw. Mittelwert
WE	Wohneinheit
WFL	Wohnfläche

Allgemeine Hinweise:

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

Am 01. Januar 2022 ist die neue ImmoWertV vom 14. Juli 2021 in Kraft getreten. Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertA] wird voraussichtlich erst im Herbst 2022 beschlussfähig sein.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Erfassung in der Kaufpreissammlung und die Auswertung zu diesem Grundstücksmarktbericht nach der ImmoWertV vom 19. Mai 2010 einschließlich der anzuwendenden Richtlinien zur Ermittlung der Sachwerte [SW-RL], der Vergleichswerte und des Bodenwertes [VW-RL], des Ertragswertes [EW-RL] und der Bodenrichtwertrichtlinie [BRW-RL] sowie der verschiedenen Standardmodelle der AGVGA.NRW in den zurzeit geltenden Fassungen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 22. März 2022 die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gem. § 40 GrundWertVO NRW – wie sie im örtlichen Grundstücksmarktbericht 2022 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.

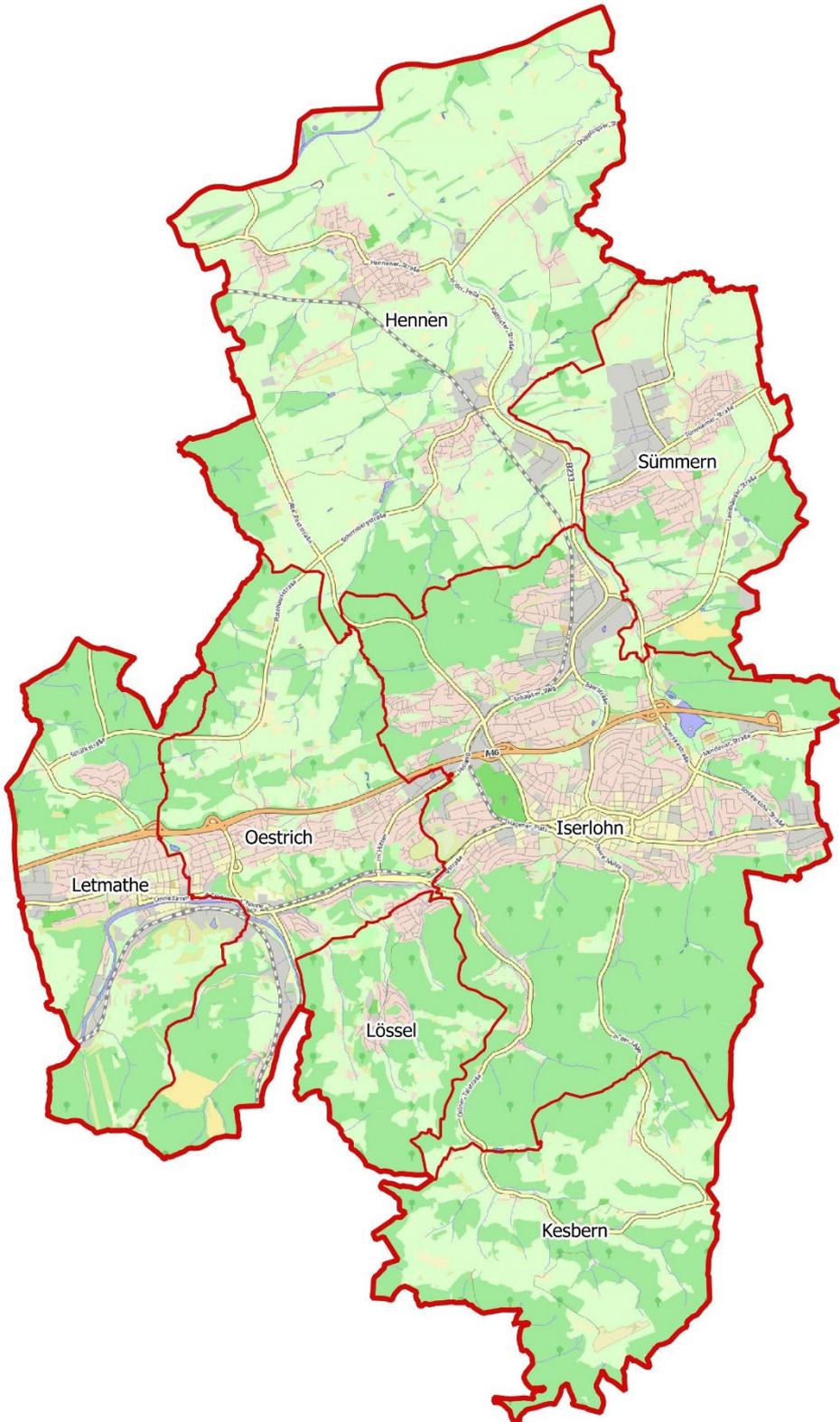
Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes 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



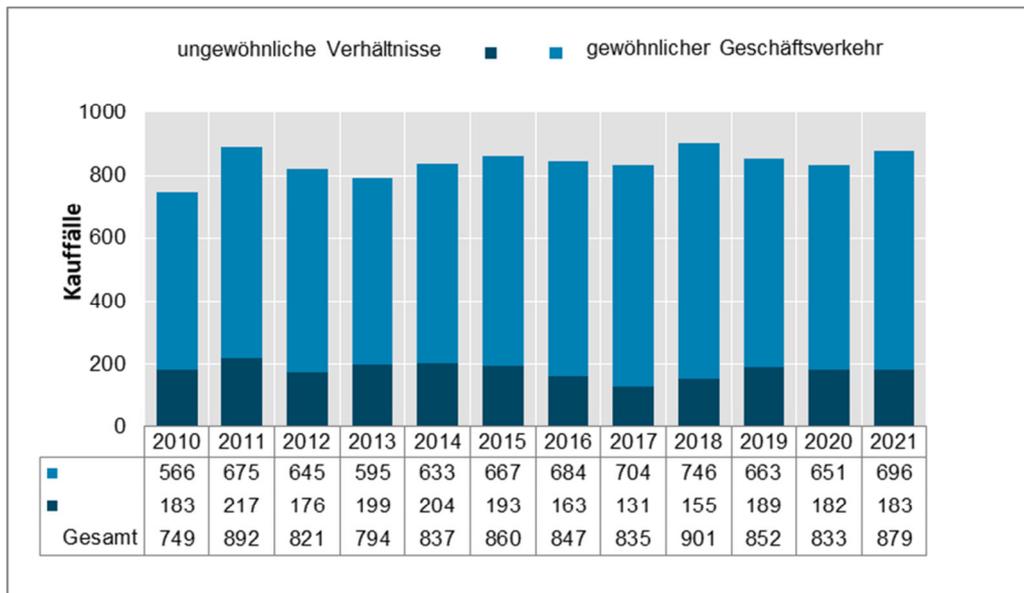
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kauffallzahlen

Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf Grundstückskaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 notariell beurkundet wurden und bis Ende Januar 2022 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der dem Gutachterausschuss vorgelegten Grundstückskaufverträge im Jahr 2022 moderat gestiegen, es wurden 879 Kauffälle über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, von denen ca. 21 % aufgrund persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse nicht weiter ausgewertet wurden.

Kauffallzahlen im langfristigen Vergleich



Kauffallzahlen differenziert nach Ortsteilen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hennen	83	86	100	100	110	101	118
Iserlohn	453	395	450	500	445	418	452
Kesbern	4	5	3	4	0	5	4
Letmathe	92	97	89	73	105	99	86
Lössel	29	34	24	39	24	30	34
Oestrich	118	172	107	104	105	115	122
Sümmern	81	58	62	81	63	65	63
Gesamt	860	847	835	901	852	833	879
	+2,7%	-1,5%	-1,4%	+7,9%	-5,4 %	-2,2%	+5,5%

Kauffallzahlen differenziert nach Art des Vertragsgegenstands

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	118	154	138	103	123	106	109
Bebaute Grundstücke	450	403	368	409	391	400	433
Wohnungs-/Teileigentum	292	290	329	389	338	327	337

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.

696 der o.a. 879 Kauffälle konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden, das entspricht einem Anteil von rund 79 %.

Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr

	Kauffälle	Geldumsatz	Preise
Gesamtumsatz	+ 7 %	+ 46 %	
Unbebaute Grundstücke	+/- 0 %	- 47 %	
darunter: Individueller Wohnungsbau	- 4 %	- 7 %	+/- 0 %
Bebaute Grundstücke *)	+ 13 %	+ 61 %	
darunter: Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 10 %	+ 17 %	+ 11 %
Mehrfamilienhäuser	- 7 %	- 1 %	
Wohnungs- und Teileigentum *)	+ 4 %	+ 24 %	
darunter: WE -Weiterverkauf	+ 1 %	+ 9 %	+ 16 %

*) inkl. Erbbaurechte

Erläuterung:

steigend

leicht steigend

stagnierend

fallend

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt 26 Grundstücke wurden im Jahr 2021 zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert. Der Schwerpunkt der Preise liegt zwischen 170 €/m² und 280 €/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

2021 wechselten 327 bebaute Objekte [inkl. bebauter Erbbaurechte] den Eigentümer. Mit 53 % überwiegt hier die Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Vorrangig handelt es sich dabei um Bestandsimmobilien. Veräußerungen schlüsselfertiger Einfamilienhäuser durch einen Bauträger finden in Iserlohn schon seit längerem kaum noch statt.

Die Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich schwerpunktmäßig zwischen 250.000 und 500.000 EUR, bei den Reiheneigenheimen und Doppelhaushälften liegt der Schwerpunkt der Kaufpreise bei 200.000 bis 350.000 EUR.

Eigentumswohnungen

Der Wohnungseigentumsmarkt wird dominiert von Weiterverkäufen aus dem Bestand [198 Kauffälle]. Die im letzten Jahr aufgetretenen Erstverkäufe nach Neubau [20] oder Umwandlung [2] sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt schon seit längerer Zeit eher von untergeordneter Bedeutung.

Wohnungserbbaurechte sowie Teileigentum und Teilerbbaurechte haben in Iserlohn über Jahre hinweg nur einen geringfügigen Marktanteil von unter 15 % [2021 = 9 % der Gesamtkauffälle].

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz [incl. Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke]

Mit den 696 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kauffällen wurde im Berichtsjahr 2021 auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt ein Geldumsatz von

193,90 Mio. EUR

erreicht.

Gegenüber 2020 sind die Anzahl der Kauffälle um rd. 7 % und der Geldumsatz um rund 46 % gestiegen.

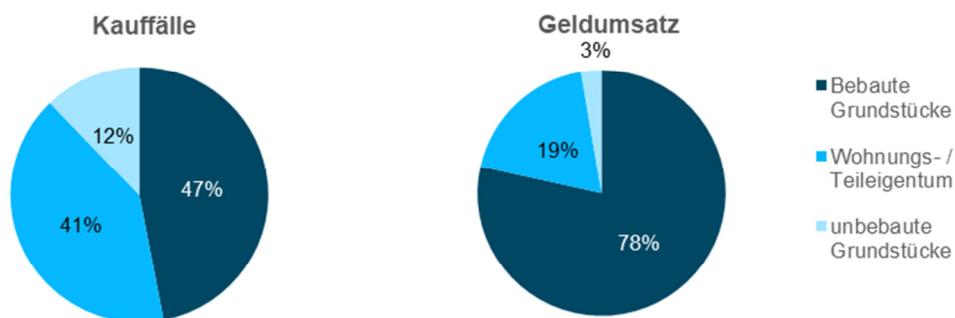
Übersicht zur Entwicklung des Gesamtumsatzes

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	667	684	704	746	663	651	696
Geldumsatz in Mio. Euro	119,02	132,72	122,59	170,69	135,84	133,07	193,90

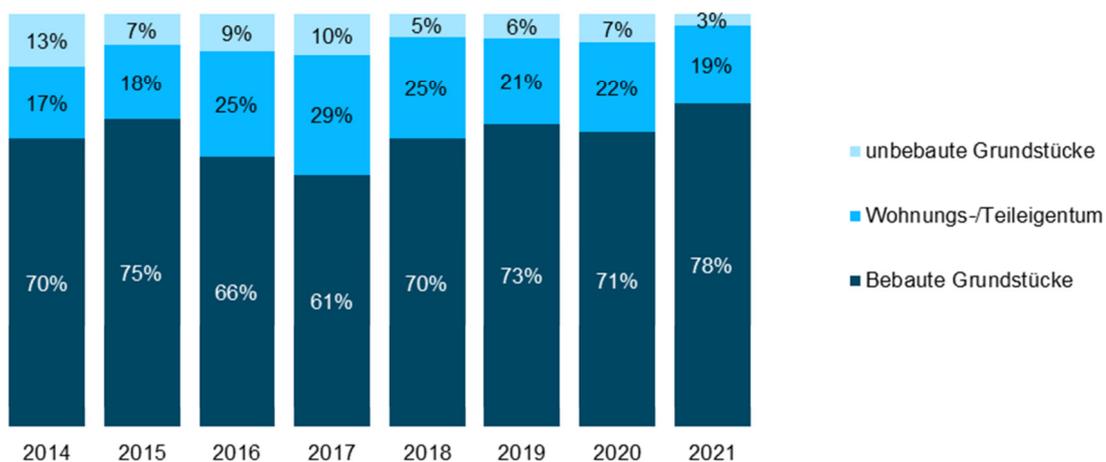
Kauffallzahlen differenziert nach Grundstückskategorie

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bebaute Grundstücke	326	289	276	310	278	290	327
Wohnungs- und Teileigentum	245	261	305	344	289	274	284
Unbebaute Grundstücke	96	134	123	92	96	87	85

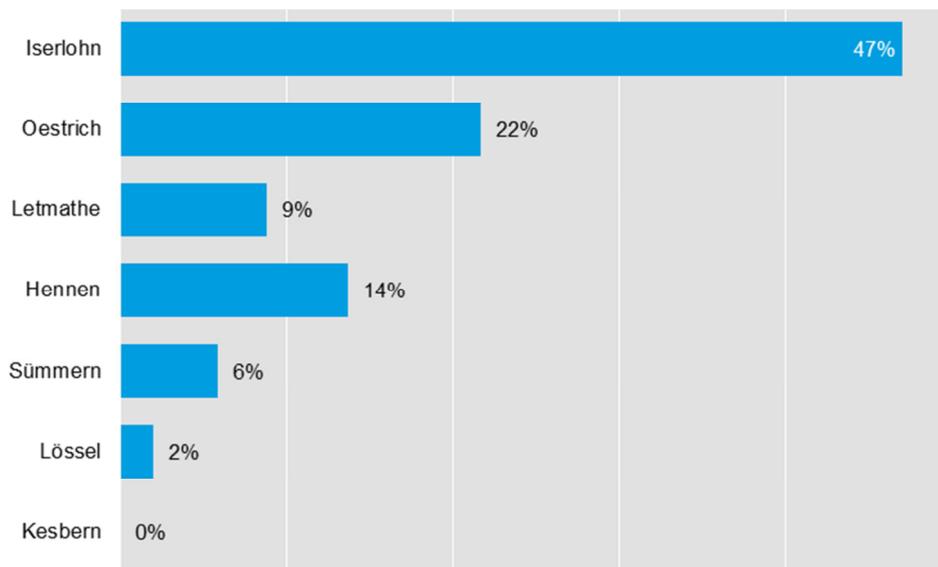
Umsatzanteile 2021



Entwicklung der Umsatzanteile gemessen am Geldumsatz



Verteilung des Geldumsatzes 2021 nach Gemarkungen



3.2 Unbebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechtsgrundstücke]

Im Berichtsjahr 2021 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 72 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von **33,29 Hektar** ein Geldumsatz von **4,32 Millionen Euro** realisiert.

Aufteilung des Gesamtumsatzes

	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Land- / forstwirtschaftliche Flächen	7	5,65	0,13
Bauerwartungs- und Rohbauland	0	0	0
Baugrundstücke ¹⁾	32	2,32	3,12
Sonstige unbebaute Grundstücke ²⁾	33	25,32	1,07

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Landwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	3	9	9	6	9	9	3
Flächenumsatz in ha	14,82	12,83	11,34	15,76	24,80	24,75	3,54
Geldumsatz in Mio. Euro	0,54	0,43	0,37	0,56	0,81	1,25	0,09

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	6	4	3	1	8	6	3
Flächenumsatz in ha	31,90	25,35	106,53	0,68	10,37	22,63	1,81
Geldumsatz in Mio. Euro	0,47	0,35	1,80	0,03	0,11	0,41	0,02

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen							
Kauffälle	4	4	-	-	-	1	1
Flächenumsatz in ha	1,52	3,57	-	-	-	0,32	0,30
Geldumsatz in Mio. Euro	0,08	0,39	-	-	-	0,01	0,02

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 2021 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 2021 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	45	76	65	36	36	32	32
Flächenumsatz in ha	6,22	5,50	5,08	5,28	4,42	3,80	2,32
Geldumsatz in Mio. Euro	7,20	8,58	7,48	4,52	4,83	5,45	3,12
davon:							
Baugrundstücke für den Individuellen Wohnungsbau							
Kauffälle	35	66	62	27	30	27	26
Flächenumsatz in ha	2,36	3,58	4,22	1,53	3,07	1,52	1,26
Geldumsatz in Mio. Euro	3,85	6,93	7,08	2,69	4,0	2,71	2,41
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	-	3
Flächenumsatz in ha	-	0,41	-	-	0,08	-	0,52
Geldumsatz in Mio. Euro	-	0,62	-	-	0,02	-	0,37
Baugrundstücke für gewerbliche Nutzungen							
Kauffälle	5	4	2	9	4	1	3
Flächenumsatz in ha	2,75	1,18	0,75	3,75	1,20	1,41	0,53
Geldumsatz in Mio. Euro	1,47	0,45	0,28	1,84	0,55	0,61	0,33

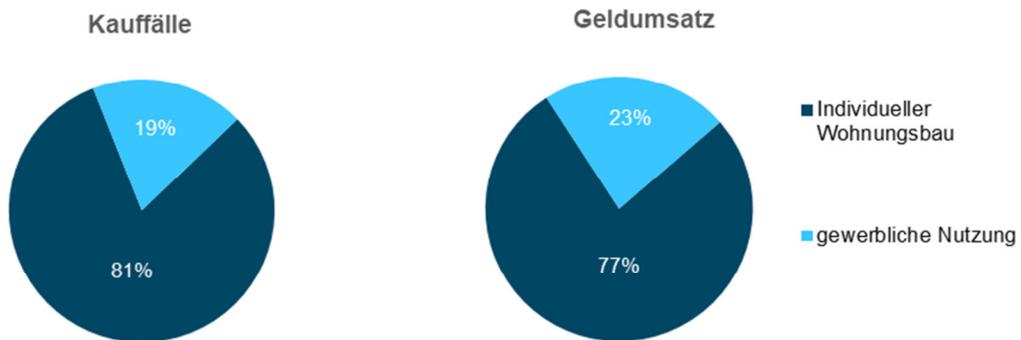
Mit rd. 81 % der Kauffälle dominieren die mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauenden Grundstücke das Marktsegment „Baugrundstücke“.

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.

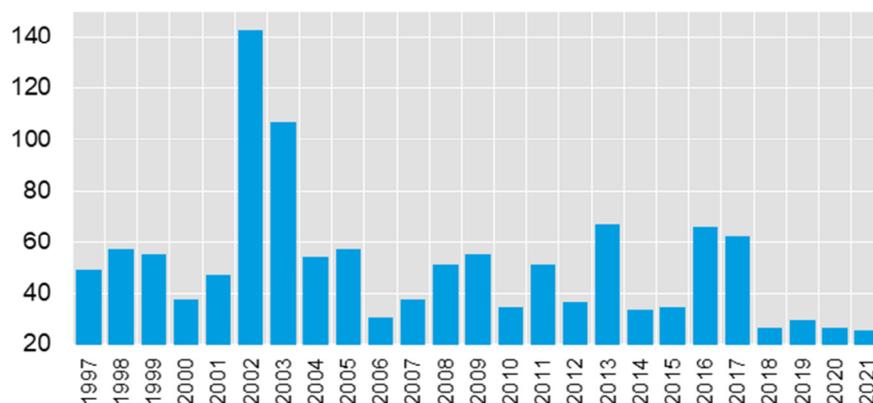
Bei den im o.a. Zeitraum veräußerten Baugrundstücken für tertiäre Nutzungen handelt es sich überwiegend um Flächen, die nach Abbruch der Altbebauung mit Einzelhandelsobjekten bebaut wurden.

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 2021



Kauffallzahlen „Individueller Wohnungsbau“ im langfristigen Überblick



3.3 Bebaute Grundstücke [ohne Erbbaurechte]

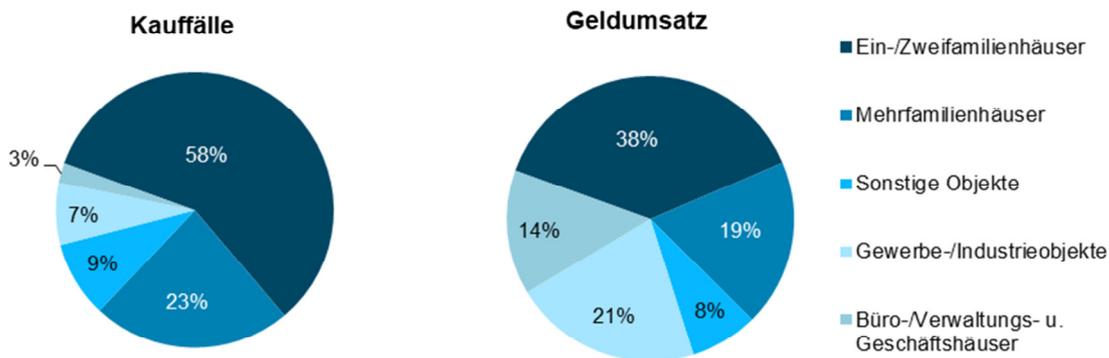
Mit einem Umsatz von **144,37 Millionen Euro**

haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Iserlohn. Es wurden insgesamt 302 Kauffälle registriert.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	297	267	251	280	257	264	302
Flächenumsatz in ha	46,54	36,85	54,55	99,60	24,22	29,45	39,80
Geldumsatz in Mio. Euro	84,18	83,29	69,81	104,44	95,08	88,08	144,37

Umsatzanteile 2021 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	186	183	165	174	160	158	176
Flächenumsatz in ha	20,18	18,02	16,06	12,49	10,49	14,06	14,33
Geldumsatz in Mio. Euro	37,91	40,20	37,40	40,68	40,82	46,17	54,82
davon:							
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser							
Kauffälle	107	113	74	85	74	85	98
Flächenumsatz in ha	16,97	15,43	11,49	8,66	7,01	10,98	10,50
Geldumsatz in Mio. Euro	24,81	26,08	21,04	23,90	22,88	28,06	35,75
Reiheneigenheime und Doppelhaushälften							
Kauffälle	79	70	91	89	86	73	78
Flächenumsatz in ha	3,21	2,59	4,57	3,83	3,48	3,08	3,83
Geldumsatz in Mio. Euro	13,10	14,12	16,35	16,78	17,94	18,11	19,07

Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser [inkl. Gewerbeanteil]

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	68	50	48	59	65	73	70
Flächenumsatz in ha	4,30	6,22	2,64	5,20	4,77	4,40	5,48
Geldumsatz in Mio. Euro	18,59	18,85	14,72	23,44	25,54	27,18	27,36

Umsatzentwicklung Büro- und Geschäftshäuser

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	4	2	13	11	5	3	7
Flächenumsatz in ha	1,62	0,56	2,22	4,65	4,60	0,37	2,39
Geldumsatz in Mio. Euro	9,63	3,18	8,75	9,03	11,19	1,47	20,46

Umsatzentwicklung Gewerbe- und Industrieobjekte

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	10	11	10	16	5	5	22
Flächenumsatz in ha	10,90	5,88	2,78	15,73	0,54	1,72	10,79
Geldumsatz in Mio. Euro	13,80	6,28	3,92	10,83	0,73	2,56	30,67

Anmerkung:

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

3.4 Wohnungseigentum

Mit 254 Kauffällen [ohne Teileigentum Garagen u. ä.] wurde im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein Geldumsatz von

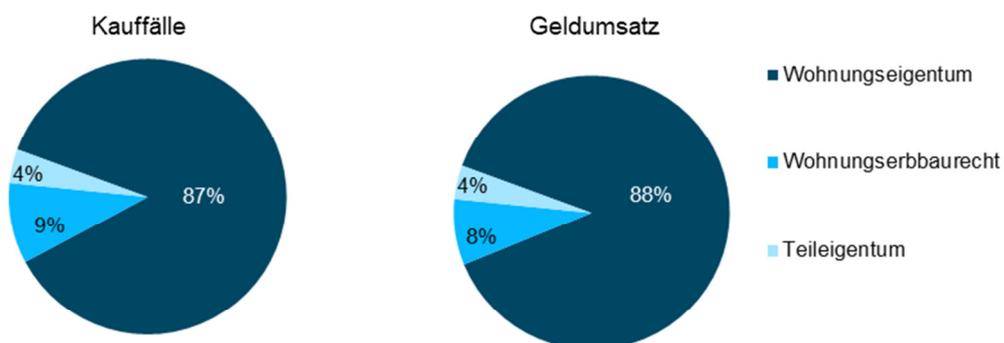
35,69 Millionen Euro

erreicht.

Übersicht zur Umsatzentwicklung

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	218	225	290	310	260	242	254
Geldumsatz in Mio. Euro	20,81	33,17	35,46	41,88	27,97	29,04	35,69
davon:							
Wohnungseigentum							
Kauffälle	186	198	254	257	222	211	220
Geldumsatz in Mio. Euro	17,74	19,31	32,30	32,66	24,67	26,17	31,49
Teileigentum [Gewerberaum]							
Kauffälle	5	9	1	8	12	5	10
Geldumsatz in Mio. Euro	1,20	12,40	0,10	4,42	1,15	0,67	1,41
Wohnungserbbaurecht							
Kauffälle	27	18	35	45	26	26	24
Geldumsatz in Mio. Euro	1,87	1,46	3,06	4,54	2,15	2,19	2,78
Teilerbbaurecht [Gewerberaum]	-	-	-	-	-	-	-

Umsatzanteile 2021



Mit 88 % 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 [20 Kauffälle] als auch die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen [2 Kauffälle] sind auf dem Iserlohner Grundstücksmarkt nur von relativ geringer Bedeutung.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Weiterverkauf

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	172	175	171	183	208	195	198
Geldumsatz in Mio. Euro	15,16	14,94	15,76	18,76	21,07	23,55	25,37

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	12	16	75	73	14	6	20
Geldumsatz in Mio. Euro	2,34	2,36	15,27	13,61	3,60	1,60	5,91

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum - Erstverkauf nach Umwandlung

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kauffälle	2	7	8	1	0	11	2
Geldumsatz in Mio. Euro	0,24	0,48	1,27	0,28	0	1,02	0,22

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erbbaurechtsbestellungen	1	-	1	-	-		2
Erbbaurechte							
Kauffälle	29	22	25	29	21	26	27
Flächenumsatz in ha	2,04	2,01	3,88	4,98	1,64	2,27	4,01
Geldumsatz in Mio. Euro	4,80	3,92	5,15	15,08	4,07	6,55	7,94
Erbbaugrundstücke							
Kauffälle	10	11	10	14	12	15	11
Flächenumsatz in ha	0,55	1,42	0,48	0,60	0,60	1,02	0,64
Geldumsatz in Mio. Euro	0,47	0,69	0,46	0,55	0,68	0,98	0,76

4 Unbebaute Grundstücke

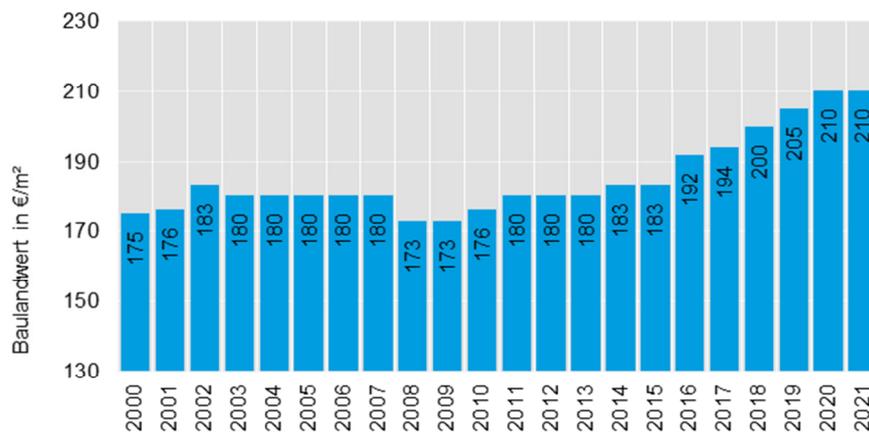
4.1 Individueller Wohnungsbau

2021 wurden 21 Grundstücke zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus veräußert, die zur weiteren Auswertung herangezogen werden konnten.



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

Übersicht Mittlerer Baulandwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Wie die Umsatzzahlen unter 3.1 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 2015 - 2021]	3,78 €/m²	Kaufpreisspanne von 2,42 bis 5,39 €/m ²
Grünland [9 Kauffälle 2015 - 2021]	2,28 €/m²	Kaufpreisspanne von 1,04 bis 4,00 €/m ²
Wald m. Aufw. [28 Kauffälle 2015-2021]	1,31 €/m²	Kaufpreisspanne von 0,47 bis 2,07 €/m ²
Wald o. Aufw. [2 Kauffälle 2021]	0,45 €/m²	

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

4.5 Rohbauland

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche 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.

Allgemeine Hinweise:

- Zum 01.01.2022 mussten im Rahmen der Grundsteuerreform zusätzliche Anforderungen der Finanzverwaltung an die Bodenrichtwerte umgesetzt werden. Diese Ableitung ist flächendeckend für die Stadt Iserlohn erfolgt und kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen werden.
- Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.
- Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 22.03.2022 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 ermittelt und beschlossen.
- Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 4 i.V.m. § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen [GrundWertVO NRW] jährlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn beschlossen, in der örtlichen Presse bekanntgegeben und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.
- Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden [z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden] können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

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.

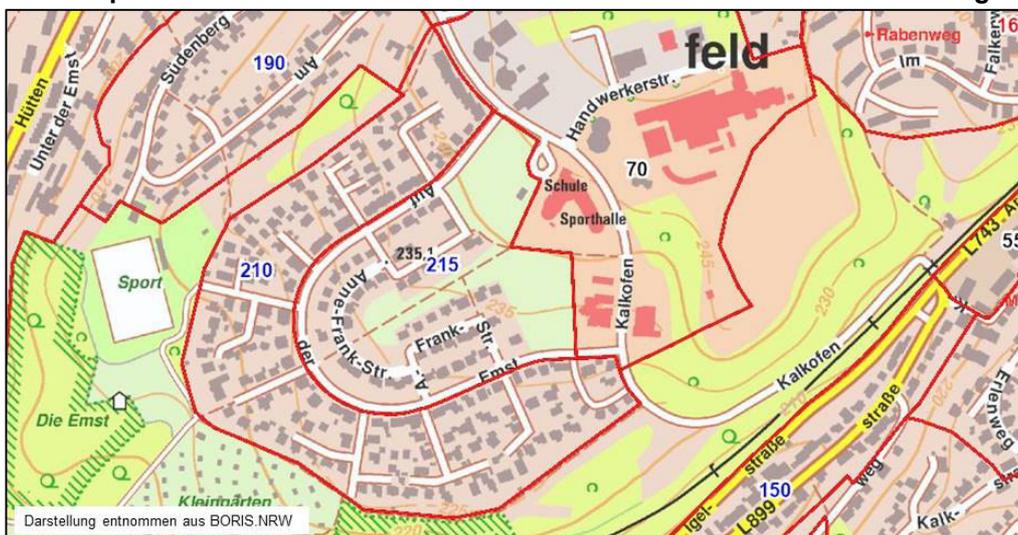
Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

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

Sonderfälle

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung und Qualität, wie z.B. Grünlandflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein, ohne dass der Bodenrichtwert für diese Grundstücke gilt [§ 15 Abs. 2 ImmoWertV 2021]. Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelfallbewertung ermittelt werden können [§ 16 ImmoWertV 2021]. Außerdem werden auch kleinere Flächen [z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen] im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Beispielhafter Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte ohne Jahresbezug



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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 in Nordrhein-Westfalen noch nicht flächendeckend 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 22. März 2022 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 01.01.2022 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hennen	gut	210	210	215	220	225	225
	mittel	170	170	175	180	185	185
	mäßig	145	145	155	155	160	160
Iserlohn	gut	215	215	220	230	235	235
	mittel	170	170	185	190	195	195
	mäßig	140	140	145	150	155	155
Kalthof	gut	200	200	205	210	215	215
	mittel	160	160	165	170	175	175
	mäßig	125	125	130	135	140	140
Letmathe/Oestrich	gut	190	190	195	205	210	210
	mittel	155	155	160	165	170	170
	mäßig	115	115	120	125	130	130
Sümmern	gut	185	185	190	200	205	205
	mittel	165	165	170	175	180	180
	mäßig	120	120	125	130	135	135

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

Stadtteil	Lage	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Iserlohn	gut	170	170	175	180	185	185
	mittel	130	130	140	145	150	150
	mäßig	120	120	125	130	135	135
Kalthof	mittel	130	130	130	135	145	145
Letmathe/Oestrich	gut	150	150	160	160	165	165
	mittel	135	135	140	145	150	150
	mäßig	115	115	120	125	130	130
Sümmern	mittel	130	130	130	140	145	145

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

Stadtteil	Lage	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Iserlohn	gut	55	55	65	60	60	60
	mittel	39	39	45	45	45	45
	mäßig	30	30	30	30	30	30
Kalthof	gut	43	43	43	43	43	43
	mittel	38	38	40	40	40	40
	mäßig	35	35	35	35	35	35
Letmathe/Oestrich	gut	46	46	46	46	46	46
	mittel	40	40	40	40	40	40
	mäßig	26	26	26	26	26	26
Sümmern	gut	43	43	43	43	43	43

4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte in Euro/m² in den Geschäftslagen

	Lage	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Iserlohn	1. Lage	1.280	1.280	1.280	1.280	1.280	1.280
	2. Lage	830	830	830	830	830	830
	3. Lage	580	580	580	580	580	580
	4. Lage	415	415	420	420	420	420
Letmathe	1. Lage	385	385	390	390	390	390
	2. Lage	250	250	250	250	255	255
	3. Lage	220	220	225	230	235	235

Bodenrichtwerte im Außenbereich

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

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

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

Aufgrund der geforderten Änderungen im Zuge der Grundsteuerreform und der Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW, werden zusätzlich flächendeckende Bodenrichtwerte ausgewiesen, welche zusammen mit den Land- und Forstwirtschaftszonen gebildet werden.

4.7.5 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung

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

lassen sich aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial aufgrund zu geringer Datenmengen nicht ableiten, 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
2021		210	165,6	119,3

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

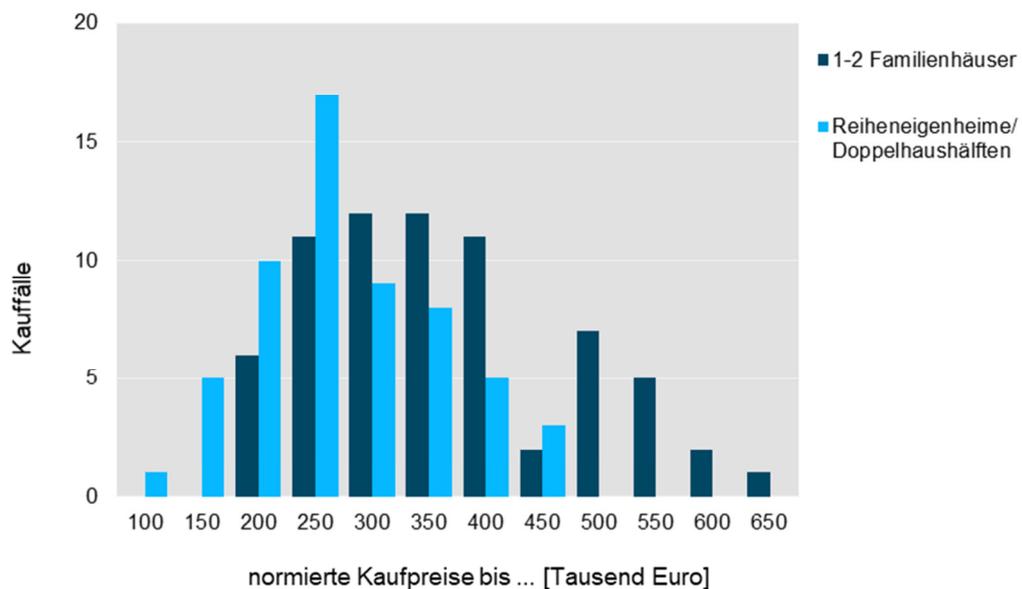
5.1.1 Durchschnittspreise

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.

2021 standen insgesamt 127 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 77.000 Euro bis 632.000 Euro

Verteilung der Kauffälle 2021 nach Preisstufen



Durchschnittspreise 2021

Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahre	Kauffälle	Ø	Ø	Ø	Ø	
		Hausgrund- stücksfläche	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis	
		m ²		m ²	Euro/m ² Wfl	Euro
1950 - 1974	24	555	1969	165	1.736	283.000
1975 - 1994	28	590	1980	185	2.016	360.000
1995 - 2009	7	480	2001	203	2.288	460.000
2010 - 2017	0	-	-	-	-	-

Durchschnittspreise 2021

Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

Baujahre	Kauffälle	Ø	Ø	Ø	Ø	
		Hausgrund- stücksfläche	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis	
		m ²		m ²	Euro/m ² Wfl	Euro
1950 - 1974	17	297	1970	104	1.681	173.000
1975 - 1994	17	245	1982	124	2.124	261.000
1995 - 2009	16	230	2002	120	2.495	302.000
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 und unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden Vergleichswerte abgeleitet.

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

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

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
2018	69	120	172.000	246.000	305.000	Keine gesicherten Daten für diese Baujahrs-klasse
		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
2021	59	120	215.000	307.000	378.000	(425.000)
		150	249.000	341.000	413.000	(460.000)
		180	284.000	376.000	448.000	(495.000)

Anmerkungen:

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

Die Vergleichswerte beziehen sich jeweils auf die Mitte der Baujahresklasse.

Den Vergleichswerten für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften liegt folgendes Normobjekt zugrunde:

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

Vergleichswerte für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

in Abhängigkeit von der Wohnfläche

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohnfläche m ²	Vergleichswerte in Euro				
			Baujahresklassen				
			1950 – 1974	1975 - 1994	1995 - 2009	2010 - 2017	
2018	58	100	141.000	181.000	210.000	Keine gesicherten Daten für diese Baujahrsklasse	
		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
2021	51	100	183.000	244.000	291.000	(321.000)	
		120	210.000	270.000	317.000	(348.000)	
		140	236.000	296.000	343.000	(374.000)	

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

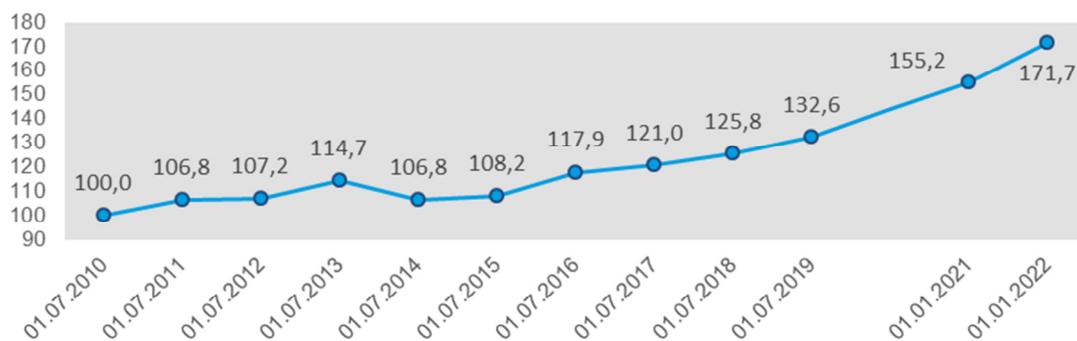
Die auf Basis der Vergleichswerte abgeleiteten Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneigenheime und Doppelhaushälften beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf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

	Index 2010 = 100	
	Ein- / Zweifamilien- häuser	Reiheneigenheime / Doppelhaushälften
2010	100,0	100,0
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
2021	150,3	171,7

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 sowie Zweifamilienhäuser

	Kauffälle	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
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
2021	69	200.000	1,12
		300.000	1,08
		400.000	1,06
		500.000	1,04

Sachwertfaktoren für Reiheneigenheime und Doppelhaushälften [1 WE]

	Kauffälle	Vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
2015	65	200.000	0,93
		250.000	0,89
2016	58	150.000	1,08
		200.000	1,03
2017	70	250.000	0,99
		150.000	1,11
2018	64	200.000	1,04
		250.000	0,97
2019	65	150.000	1,18
		200.000	1,13
2020	45	250.000	1,04
		150.000	1,34
2021	58	200.000	1,25
		250.000	1,17
		150.000	1,39
		200.000	1,31
		250.000	1,25
		300.000	1,20

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** [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					RND Jahre
			Mittelwert und Standardabweichung					
			Wohnfläche m ²	KP* €/m ² Wfl	Bew.-kosten %	Miete €/m ² Wfl		
Einfamilienhaus [freistehend]	1,9 ± 0,85	86	161 ± 55	2.151 ± 657	20 ± 3	6,70 ± 0,89	39 ± 14	
Einfamilienhaus [Reihenhaus/ Doppelhaushälfte]	2,0 ± 1,19	100	119 ± 25	2.073 ± 558	20 ± 2	6,79 ± 0,97	44 ± 14	
Zweifamilienhaus	2,1 ± 0,93	70	185 ± 44	1.698 ± 393	24 ± 2	6,14 ± 0,59	35 ± 9	

Der Auswertung liegen die Kauffälle von 2020 und 2021 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 2020 und 2021 folgende Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücke. Für Grundstücke gemischt genutzter Gebäude mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20 bis 80 % stehen keine geeigneten Kauffälle aus dem Geschäftsjahr 2021 zur Verfügung. Der Liegenschaftszinssatz für diese Gebäudeart basiert auf den Kauffällen aus den Geschäftsjahren 2019 und 2020.

Objektart/Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kenngrößen				RND
			Mittelwert und Standardabweichung				
			Wohnfläche/ Nutzfläche	KP*	Bew.-kosten	Miete	
%		m ²	€/m ² Wfl	%	€/m ² Wfl	Jahre	
Dreifamilienhaus	2,4	35	222	1.351	26	5,73	32
	± 1,32		± 45	± 401	± 3	± 0,73	± 10
Mehrfamilienhaus ¹⁾	3,2	36	514	1.042	27	5,55	32
	± 1,54		± 473	± 290	± 3	± 0,66	± 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

Rohrertragsfaktoren 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	
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
2021		202,4

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.

2021 konnten insgesamt 38 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] 119.000 Euro bis 541.000 Euro [27 Kauffälle]

Kaufpreisspanne [Baujahre nach 1945] 155.000 Euro bis 729.000 Euro [11 Kauffälle]

Mittlere Kaufpreise 2021

	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 *)	27	374	28	257	1.167	295.000
Baujahre nach 1945	11	614	39	291	1.445	408.000

*) vorwiegend in innerstädtischer Lage

5.2.5 Vergleichswerte

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

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

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

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

Vergleichswerte Drei- und Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1945

inkl. gemischt genutzte Objekte bis 20 % gewerblicher Mietertragsanteil

	Kauffälle im Berichtsjahr	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Vergleichswerte	
			Euro	€/m ²
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
2021	27	150	208.000	1.387
		250	289.000	1.156
		350	370.000	1.057

Anmerkungen:

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

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

5.5 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV 2021 dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

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

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

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und
- Wohnungseigentum.

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 bezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

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

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

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.

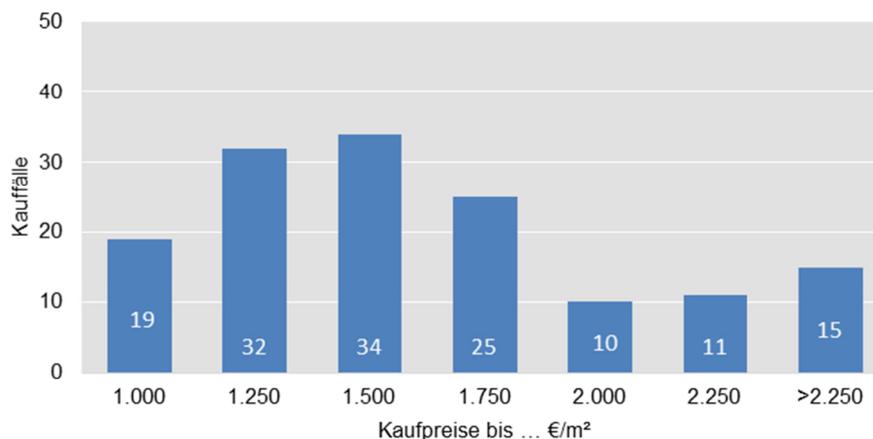
6.1.1 Durchschnittspreise

Unter den o.a. Vorgaben konnten insgesamt 20 Kauffälle für den Erstverkauf nach Neubau sowie 146 Kauffälle für die Weiterveräußerung aus dem Bestand zu weiteren Auswertungen herangezogen werden.

Kaufpreisspanne Erstverkäufe **2.121 bis 3.206 Euro/m² Wohnfläche**

Kaufpreisspanne Weiterverkäufe **592 bis 3.208 Euro/m² Wohnfläche**

Weiterverkäufe 2021 nach Preisstufen



Mittlere Kaufpreise für den Weiterverkauf 2021

Baujahresklasse	Kauffälle	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Normierter Kaufpreis €/m ² Wfl
1950 – 1974	40	1971	68	1.232
1975 – 1994	84	1981	77	1.495
1995 – 2009	15	1998	90	1.765

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
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
2021	146	60 - 100	1.180	1.640	2.000

Anmerkung:

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

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

6.1.3 Indexreihe

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

Indexreihe Wohnungseigentum-Weiterverkauf

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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der hier veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung der Kauffälle von 2020 und 2021 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Die Ableitung erfolgte nach dem bereits unter 5.1.5 beschriebenen Modell.

Anmerkung:

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

	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	2,6	293	76	1.378	26	5,84	38
	± 1,44		± 21	± 457	± 4	± 0,72	± 10

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 – 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 nur vereinzelt 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 **die finanzmathematische Methode** als Bewertungsmodell zurückgegriffen werden.

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

- **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.

- **Gebäudewertanteil [Wertanteil der baulichen Anlagen] des Erbbaurechts** nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren [siehe Punkt 8]

Zur Anpassung des finanzmathematisch ermittelten vorläufigen Sachwertes des Erbbaurechts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren abgeleitet durch Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den finanzmathematisch ermittelten vorläufigen Sachwerten. Es standen 61 Kauffälle aus dem Zeitraum von 2018 bis 2021 zur Verfügung.

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte [Ein- und Zweifamilienhäuser]

Finanzmathematischer Wert in Euro	Marktanpassungsfaktor Erbbaurecht
125.000	1,41
150.000	1,36
175.000	1,31
200.000	1,26
225.000	1,22
250.000	1,17

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 ohne Gebäudewertanteil [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

Am 01. Januar 2022 ist die neue ImmoWertV vom 14. Juli 2021 in Kraft getreten. Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertA] wird voraussichtlich erst im Herbst 2022 beschlussfähig sein.

Die Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erfolgt bis einschließlich 2021 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

SIHK-Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien 2020

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

Der Gewerbemietpreisspiegel ist mit weiteren Informationen unter

www.sihk.de/standortpolitik/gewerbeflaechen/mietpreisspiegel/802216

als gebührenfreier Download erhältlich.

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

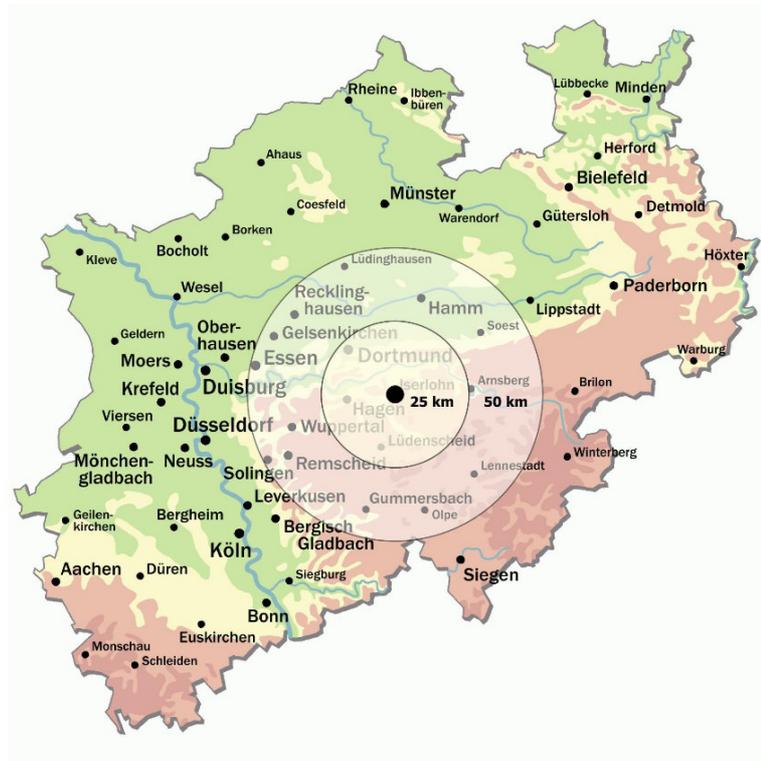
Finanzwirtin Claudia Klimziak [als Stellvertreterin]

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Stadt Iserlohn, in der südöstlichen Randzone des Ruhrgebietes gelegen, ist mit rund 93.800 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 09/2021]:

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

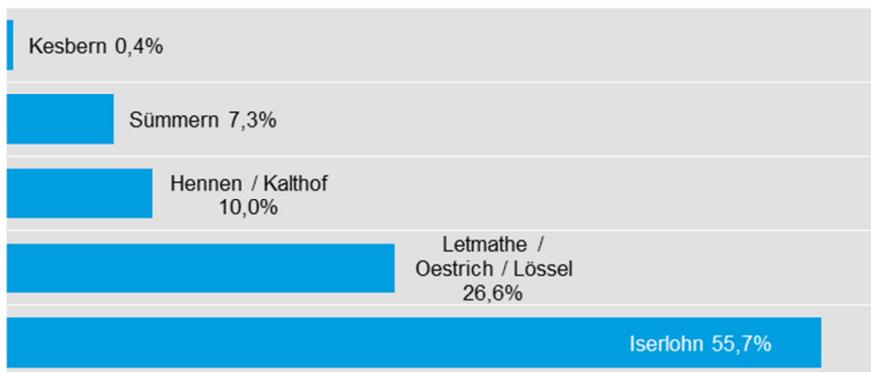
Am 31.12.2021 weist die Stadt Iserlohn einen Bevölkerungsstand von 93.839 Einwohnern auf. Bei einer Gesamtfläche des Stadtgebietes von rd. 125,5 km² beträgt die Bevölkerungsdichte

rd. 748 Einwohner je km².

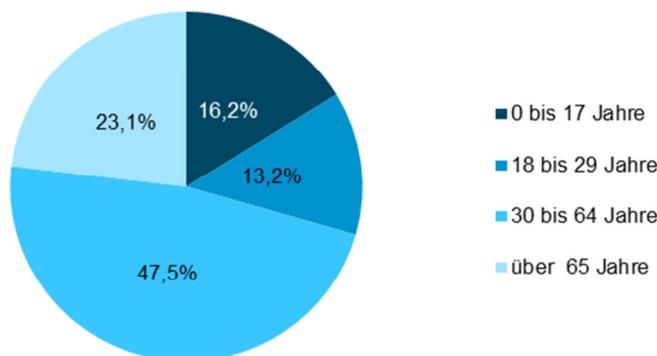
Entwicklung der Bevölkerungszahlen



Bevölkerung in den Stadtteilen



Altersstruktur der Iserlohner Bevölkerung

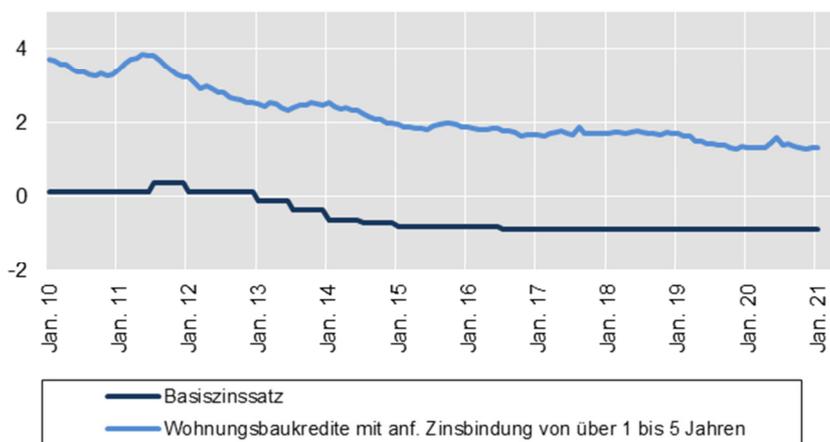


Die Daten zu den vorstehenden Informationen wurden von der Statistikstelle der Stadt Iserlohn zur Verfügung gestellt. Weitere Daten sind unter folgendem Link abzurufen:

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

11.2 Hypothekenzinsen

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

11.3 Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im langfristigen Überblick

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

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

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]

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

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

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

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 Wertermittlungskostenordnung

VermWertKostO NRW 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 [gem. § 34 (8) GrundWertVO NRW] Gebühr nach Zeitaufwand

Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte

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

